

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Número 221

Fascículo 1 de 5

Miércoles, 18 de Noviembre de 2009

SUMARIO

	<u>Página</u>
ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	2
Ministerio de Trabajo e Inmigración	2
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN	3
Junta de Castilla y León	3
ADMINISTRACIÓN LOCAL	142
Ayuntamiento de Bularros	146
Ayuntamiento de Chamartín de la Sierra.....	144
Ayuntamiento de Horcajo de las Torres.....	143
Ayuntamiento de Hoyocasero	145
Ayuntamiento de Las Navas del Marqués	142
Ayuntamiento de Medinilla	144
Ayuntamiento de Poyales del Hoyo.....	142
Ayuntamiento de Riocabado	147
Ayuntamiento de San Martín de la Vega del Alberche	146
Ayuntamiento de Tolbaños	144
Ayuntamiento de Villarejo del Valle	148
Ayuntamiento de Vita	145

Plaza del Corral de las Campanas, nº 2.
Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136
www.diputacionavila.es
e-mail: bop@diputacionavila.es
Depósito Legal: AV-1-1958

TARIFA DE SUSCRIPCIÓN

ANUAL	72,80 € (I.V.A. incluido)
SEMESTRAL	41,60 € (I.V.A. incluido)
TRIMESTRAL	26,00 € (I.V.A. incluido)



ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Número 4.378/09

MINISTERIO DE TRABAJO E INMIGRACIÓN

TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Dirección Provincial de Ávila
Subdirección Provincial de Gestión Recaudatoria

EDICTO DE NOTIFICACIÓN

La Subdirección Provincial de Gestión Recaudatoria de la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Ávila, en virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Ley General de la Seguridad Social, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio (BOE del 29), sobre competencia en materia de gestión recaudatoria y artículos 15 y 104, sobre responsables del cumplimiento de la obligación de cotizar; así como en lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio (BOE del 25) en sus artículos 2, sobre competencia y atribución de funciones; 12, 13, 14 y 15, reguladores de las normas comunes sobre los responsables de pago así como de los responsables solidarios, subsidiarios y de los sucesores "mortis causa" y 62.2 sobre reclamaciones de deuda, ha dictado el acuerdo que se identifica al pie.

Habiendo resultado infructuosos los intentos de notificación de dicho acuerdo en el domicilio del interesado que consta en esta Entidad, por ausencia del mismo o por ignorar su actual paradero, de conformidad con lo previsto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE 27/11/92), se procede a su notificación mediante publicación, en extracto, en el tablón de edictos del Ayuntamiento correspondiente a su último domicilio conocido y en el correspondiente Boletín Oficial.

Para conocimiento de su contenido íntegro, el interesado podrá comparecer, si lo estima oportuno, en las dependencias de esta Dirección Provincial, en la Avenida de Portugal, número 4 de Ávila (05001).

Contra la presente Resolución, que no agota la vía administrativa, podrá formularse recurso de alzada ante la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del citado Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social en relación con lo dispuesto en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre, según redacción dada por la Ley 4/1999 (BOE de 14-I-1999). El plazo para la interposición de dicho recurso será el de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación de la presente Resolución.

Transcurrido el plazo de tres meses computados desde la fecha de interposición de dicho recurso sin que recaiga resolución expresa, el mismo podrá entenderse desestimado, según dispone el artículo 115.2 de la Ley 30/1992, antes citada, lo que se comunica a efectos de lo establecido en el artículo 42.4 de dicha Ley.

La interposición de recurso no suspenderá el procedimiento recaudatorio, salvo que se garantice con aval suficiente, o se consigne el importe de la deuda, conforme a lo previsto en el artículo 30.5 de la Ley General de la Seguridad Social, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, según redacción dada por la Ley 52/2003, de 10 de diciembre, de disposiciones específicas en materia de Seguridad Social. Dictada resolución desestimatoria, una vez transcurrido el plazo de 15 días desde su notificación sin que se haya efectuado el pago de la deuda, se iniciará el procedimiento de apremio mediante la expedición de la providencia de apremio.

Si finalizado el indicado plazo de ingreso en periodo voluntario, no se hubiera efectuado el mismo, ni interpuesto recurso de alzada, el plazo y con la prestación de garantía antes señalado, una vez que adquiera firmeza en vía



administrativa la presente resolución junto con las reclamaciones que la acompañan, se iniciará el procedimiento de apremio mediante la emisión de la/s correspondiente/s providencia/s de apremio, en la/s que se identificará la deuda pendiente de pago con el recargo correspondiente. Será exigible el interés de demora por las deudas con la Seguridad Social que no se hubiesen abonado una vez transcurridos los quince días desde la notificación de la respectiva providencia de apremio.

Para asegurar el cobro de las deudas con la Seguridad Social y antes del inicio del procedimiento de apremio, los órganos de recaudación ejecutiva de la Tesorería General de la Seguridad Social podrán adoptar medidas cautelares de carácter provisional, que se convertirán en definitivas ya en el marco del procedimiento de apremio, en virtud de lo dispuesto en el artículo 33 de la citada Ley General de la Seguridad Social, según redacción dada por la Ley 52/2003, de 10 de diciembre, y en el artículo 54 del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio."

El Subdirector Provincial de Gestión Recaudatoria, *Juan Carlos Herráez Mancebo*.

Núm. Expediente:	Tipo responsabilidad:	DNI o CIF	CCC o NAF:
DI20090060/DR20090085	4.5 Solidaria (Administradores)	6576641K	051000330301
Nombre y apellidos o razón social			
JOSÉ ANTONIO HUERTA GARCÍA			
Importe deuda derivada:	Nombre y apellidos o razón social del deudor inicial		
29807,97 Euros	LIMPIEZAS HUERTA-2, S.L.		

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Número 4.246/09

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

Servicio Territorial de Fomento
Comisaría Territorial de Urbanismo

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TERMINO MUNICIPAL DE ORBITA

MEMORIA VINCULANTE APROBACION DEFINITIVA

EQUIPO REDACTOR:

JOSE ENRIQUE VALERO SACRISTAN

JOSE ANTONIO RODRIGUEZ SASTRE

MEMORIA VINCULANTE

1.1. MARCO LEGAL

1.2. OBJETO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES Y DETERMINACIONES

1.3. ENCARGO. EQUIPO REDACTOR DE LAS NORMAS Y COLABORADORES

1.4. ÁMBITO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

1.5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES



- 1.6. COMPETENCIA Y ORGANISMO QUE FORMULA LA REDACCIÓN DE LAS NORMAS
- 1.T. METODOLOGÍA DE Redacción DE LAS NORMAS Y SU DESARROLLO
- 1.8. TRAMITACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
- 1.9. PERIODO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
- 1.10. CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
- 1.11. REFERENCIAS LEGALES DE ADECUACIÓN DEL CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
- 2.1. ENCUADRE REGIONAL
- 2.2 2. EL MUNICIPIO
- 2.3, RESEÑA HISTÓRICA
- 2.4, EL MEDIO FÍSICO
- 2-4.1. GEOLOGÍA Y MORFOLOGÍA
- 2.4,2. EL CLIMA
- 2.4.3. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
- 2.5. EL MEDIO HUMANO
- 2.6. MEDIO URBANO
- 2.6.1. ESTRUCTURA URBANA Y DESARROLLO
- 2.6.2. USOS DEL SUELO
- 2.6 3. PLANEAMIENTO VIGENTE
- 264 GESTIÓN MUNICIPAL
- 2.7. INVENTARIO DE EDÍFICOS SINGULARES
- 3.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL
- 3.1.1. OBJETIVOS GENERALES
- 3.1.2. METODOLOGÍA
- 3.1.3. JERARQUIZACIÓN DE OBJETIVOS Y POLÍTICA URBANIS
- 3.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA
- 3.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- 3.3.1. SUELO URBANO
- 3.3.2. SUELO URBANIZABLE
- 3.3.3.SUELO RÚSTICO
- 3.4. EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y SERVICIOS
- 3.5. SISTEMAS DE DESARROLLO Y DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
- 3.6. CUADRO DE SUPERFICIES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ORBITA (ÁVILA)

1. FINALIDAD DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

El presente documento persigue la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Orbita, afectando tanto al núcleo urbano de su ámbito territorial como al resto del término municipal.

En la elaboración de la documentación gráfica se han utilizado las bases cartográficas digitales suministradas por la Diputación de Ávila (núcleo urbano a escala 1/1.000 y resto del término a escala 1/10.000). Esta información, completada con las bases cartográficas del catastro y el trabajo de campo, ha servido de base al resto de los documentos del proceso de elaboración de las Normas Urbanística Municipales.



1.1. MARCO LEGAL.

La Constitución Española de 1.978 encomienda a los poderes públicos la regulación del suelo, de acuerdo con el interés general, para detener la especulación.

La Ley de Bases Reguladora del Régimen Local señala como competencias de los municipios la ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

Tanto la Ley 6/1.998, de 13 de Abril, de Reforma del régimen del Suelo y Valoración, como la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (Ley 10/1.998, de 5 de Diciembre) y la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1.999, de 8 de Abril) en su Título II, Capítulo Primero, artículo 33, prevén la ordenación urbanística del territorio mediante NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES, cuya elaboración es obligatoria en los municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana.

1.2. OBJETO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES Y DETERMINACIONES.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1.999, de 8 de Abril), Título II, Capítulo III, artículos 43 y 44, establece lo siguiente:

Artículo 43.- Objeto.

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

Artículo 44.- Determinaciones.

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

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

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

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

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

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

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

b) Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

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

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

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

f) Cuando las Normas incluyan la categoría de suelo urbanizable no delimitado, condiciones para la aprobación de Planes Parciales, indicando los criterios para delimitar los sectores, regular sus parámetros y determinar las dotaciones urbanísticas necesarias, incluida la conexión con las ya existentes y la ampliación o el refuerzo de éstas, en su caso.



3. ENCARGO. EQUIPO REDACTOR DE LAS NORMAS Y COLABORADORES.

El Ayuntamiento de Orbita convocó concurso público para la redacción del Proyecto de Jormas Urbanísticas Municipales del término municipal, conforme a la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1.999, de 8 de Abril) y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2.004, de 29 de Enero).

El citado concurso fue otorgado por la Corporación Municipal en sesión ordinaria del Pleno de agosto de 2.004 al equipo dirigido por los Arquitectos don José Enrique Valero Sacristán, don José Antonio Rodríguez Sastre, realizándose el encargo mediante contrato administrativo sujeto a un Pliego de Condiciones Técnicas y administrativas específico.

Estos colaboradores que participan en su redacción son:

David García - Arquitecto Técnico.

1.4. ÁMBITO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

El ámbito de estas Normas Urbanísticas Municipales se circunscribe al territorio que comprende el término municipal de Orbita (Ávila).

1.5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

En el momento actual sólo las Normas Subsidiarias Provinciales de Ávila son las que regulan el proceso y ordenación del territorio municipal.

La conveniencia y oportunidad de la redacción de unas Normas Urbanísticas Municipales ha sido apreciada por el Ayuntamiento y la Excelentísima Diputación Provincial, como exige la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1.999, de 8 de Abril), y la necesidad imperiosa de fijar a nivel municipal una estrategia planificada del desarrollo urbano.

1.6. COMPETENCIA Y ORGANISMO QUE FORMULA LA REDACCIÓN DE LAS NORMAS.

El organismo que formula la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales es el Excelentísimo Ayuntamiento de Orbita.

1.7. METODOLOGÍA DE REDACCIÓN DE LAS NORMAS Y SU DESARROLLO.

La metodología de redacción seguida se manifiesta en las distintas fases de ejecución:

- a) Información urbanística.
- b) Análisis, objetivos y programa urbano.
- c) Avance y alternativas de planeamiento.
- d) Trámite de participación pública.
- e) Definición detallada del documento.
- f) Entrega y aprobación del trabajo.
- g) Fase de tramitación.

1.8. TRAMITACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

La tramitación de las Normas ha de seguir el procedimiento administrativo regulado en los artículos 50 a 54 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, siendo su proceso el siguiente:

1. Elaboración por el equipo redactor del avance de las Normas y exposición ante el Ayuntamiento de los trabajos previos.
2. Informe y propuesta según el resultado de la exposición.
3. Determinación definitiva de los criterios y soluciones del planeamiento, presentación al Ayuntamiento.
4. Informe preceptivo del Secretario.



5. Acuerdo de aprobación inicial.
6. Información pública, que se desarrollará conforme a lo dispuesto en el artículo 142 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
7. Informe de otros organismos afectados.
8. Examen de las alegaciones por el equipo técnico redactor. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo periodo de información pública antes de otorgar la aprobación provisional.
9. Informe del Secretario.
10. Dictamen de la Comisión informativo y propuesta.
11. Acuerdo de aprobación provisional.
12. Remisión del expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo para su aprobación definitiva.
13. Publicación del acuerdo.

1.9. PERIODO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

El periodo de vigencia de las Normas Urbanísticas es indefinido, de acuerdo con lo indicado en el artículo 56 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1.999, de 8 de Abril), si bien las Normas Urbanísticas en su articulado marcan el ámbito temporal de las mismas. Se podrá alterar el contenido del planeamiento mediante la revisión del mismo o la modificación de algunos de los elementos que los constituyan, según el artículo 57 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1.999, de 8 de Abril).

1.10. CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

El criterio de contenido de las Normas Urbanísticas, en cuanto a la extensión de los documentos que las componen y sus determinaciones, se ha realizado teniendo en cuenta las características específicas del municipio y su entorno y los problemas de ordenación y urbanísticos que se pretenden resolver, de acuerdo con la legislación vigente.

La actuación de las Normas pretende resolver los problemas actualmente existentes y los que se puedan presentar a corto y medio plazo, no extendiéndose en análisis y consideraciones u objetivos a largo plazo por carecer del debido encuadre e información urbanística a nivel comarcal y provincial.

1.11. REFERENCIAS LEGALES DE ADECUACIÓN DEL CONTENIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

La redacción de las presentes Normas Urbanísticas se adecua en su contenido y determinaciones a la legislación urbanística vigente para Castilla y León:

- a) De ámbito nacional:
 - Ley 6/1.998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- b) De ámbito regional:
 - Ley 10/1.998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
 - Ley 5/1.999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.
 - Ley 10/2.002 de 10 de Julio, de Modificaciones de la Ley 5/1.999 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.
 - Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2.004, de 29 de Enero)

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1. ENCUADRE REGIONAL

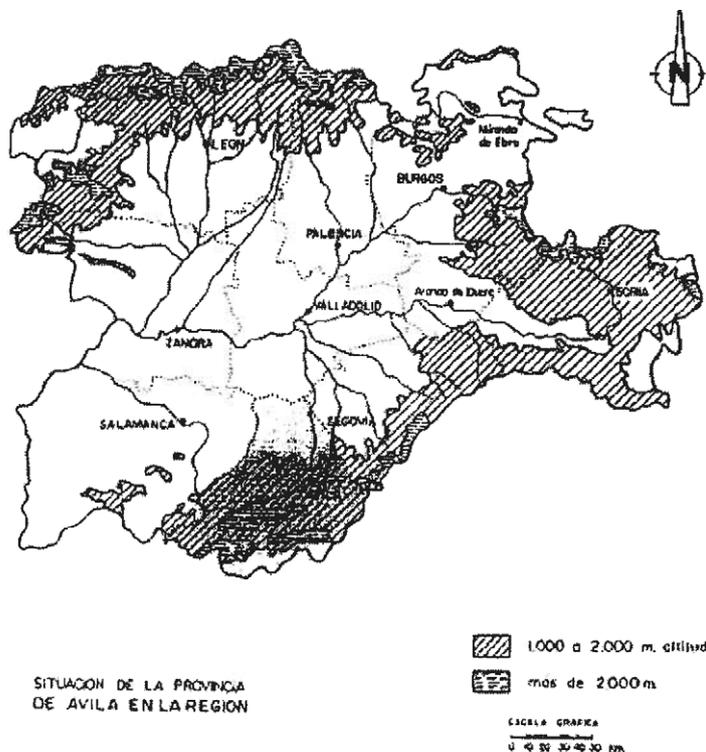
El término municipal de Orbita se encuentra dentro de la meseta norte oriental, en la provincia d Ávila.

Riqueza, diversidad y calidad medioambiental son algunas características de este vasto territorio en donde montaña y llano conviven, para albergar espacios naturales únicos: parques naturales, lagos glaciares, reservas de caza,



cañones y gargantas, avifauna, zonas húmedas, etc., que constituyen en su conjunto un patrimonio ecológico y cultural de un alto valor. Sin embargo, estas tierras no están exentas de graves problemas medioambientales.

La provincia de Ávila, con una superficie de 8.048 Km². y una población de 179.207 habitantes en 1.986, distribuidos por 247 municipios, de los cuales sólo la capital supera los 10.000 habitantes, ocupa una posición central en el gran y diverso mundo de la meseta y participa de dos grandes regiones naturales: el Sistema Central y la llanura de Castilla-León, con modos de vida, economía, trayectoria histórica, tipo de hábitat y problemática diferenciados. Hoy, como la mayor parte de las tierras castellanas, y a pesar de sus recursos potenciales, forma parte de esa España rural, marginada y subdesarrollada que, en otras coyunturas más propicias -baja Edad Media y siglos XV y XVI-, tuvo un papel rector en la vida española. Son tierras donde se cruzaron o enriquecieron diversas culturas, y prueba de ello es su extraordinaria riqueza y diversidad patrimonial, tanto en sus manifestaciones urbanas (Ávila, Madrigal de las Altas Torres, Arévalo, Barco, Arenas de San Pedro, etc.), como rurales (Pedro Bernardo, Burgohondo, Puerto Castilla, Becedas, Muñana, Balbarda, Fontiveros, etc.). Las tierras de Ávila constituyen un paisaje de gran valor natural, cargado de historia y cultura.



2.2. ENCUADRE PROVINCIAL.

2.2.1. LA PROVINCIA Y COMARCAS.

a) El medio natural.

El Sistema Central, unidad montañosa que ocupa el 80% de la superficie provincial, es un conjunto de sierras que se articula de norte a sur, por causa de grandes fracturas longitudinales, en una serie de bloques paralelos. Unos hundidos, como las fosas del Tiétar, Alberche, Tormes, Adaja y Corneja, otros levantados, que constituyen las "Sierras" de Gredos, Parameras, Sierra de Ávila. Los contrastes de altitud son muy pronunciados: desde los 400 m. de la fosa del Tiétar se asciende hasta los 2.592 m. en El Almanzor, lo que permite la existencia de naranjos en Candeleda y de neveros permanentes en Gredos.

La tierra llana forma el borde meridional de la cuenca del Duero, ocupando el sector más septentrional de la provincia. Constituye una unidad homogénea definida por un relieve de topografía plana, inclinado hacia el norte y accidentado ligeramente por valles fluviales que en algunos sectores se encajan en las arenas. Esta topografía llana no es óbice para que sean tierras altas, pues oscilan entre los 800 y 1000 metros.



En el dominio climático aparecen sendas diferencias entre las dos grandes unidades que forman parte de la provincia. En el Sistema Central las circunstancias climáticas varían sensiblemente por la influencia de la altitud (superior a 1.000 m.), dando lugar a una baja temperatura media, abundancia de precipitaciones y una mayor nevada e innivación, sin por ello ser un dominio climático homogéneo, pues altura, latitud y orientación introducen fuertes contrastes (Valle del Tiétar - Valle del Tormes).. La cuenca sedimentaria, al tener menos altura y las condiciones físicas de la meseta septentrional, condicionada por el aislamiento que produce el estar rodeada de montañas, tiene un régimen climático marcado por una temperatura baja, extrema en invierno y fresca en verano, con precipitaciones escasas.

Existen diferencias muy acusadas geomorfológicas, climáticas o edafológicas, entre el Sistema Central y la Cuenca Sedimentaria, y ocurre lo mismo con la vegetación, pues a medida que aumenta la altitud se van reduciendo las especies termófilas de la base y son suplantadas por otras más adaptadas al frío, observándose alteraciones en respuesta a todo tipo de hecho climático y de relieve. Existen dos dominios diferenciados. El Sistema Central, con una vegetación rica y variada, donde, por la altura y orientación, encontramos encinas, alcornoques, pinos (piñonero, negraj, silvestre), rebollos, castaños, piornos del alto Gredos, etc. Las tierras altas del norte, dominio natural de la encina, apenas tienen cubierta vegetal, debido a una intensa ocupación humana que ha creado un paisaje de campo abierto, quedando sólo algunos rodales de encinas y pinos.

En conclusión, un medio natural complejo, valioso y difícil, donde el hombre tendrá que luchar para dominar la naturaleza y agudizar su ingenio para ponerla en explotación.

b) El proceso histórico abulense.

Hay en Ávila vestigios de vida humana que se remontan a ocho mil años atrás, pero las excavaciones más ricas proceden de los siglos III y II antes de Jesucristo. Las áreas fortificadas, las casas cuadradas, los berracos, son muestras del ayer que aparecen hoy.

Las antigüedades romanas, en cuanto a asentamientos, no son frecuentes. Sin embargo, la provincia está cruzada transversal y longitudinalmente por importantes calzadas como la que, proveniente de Segovia, seguiría los valles del Voltoya, Adaja y Aravalle para enlazar con la Vía de la Plata o la que, de forma transversal, corta el Sistema Central por los puertos de Menga y El Pico.

Los vestigios visigóticos y árabes no son muy frecuentes, porque las sierras del sur eran un territorio de difícil conquista y explotación y constituyen durante décadas parte de ese desierto estratégico que ni cristianos ni musulmanes eran capaces de controlar y defender.

En rigor, la fase clave en la historia de Ávila comienza con la castellanización, en la época de la llegada al Tajo de Alfonso VI. La conquista definitiva convierte a Ávila en lugar de cierto peligro, lo que obliga a una organización defensiva del territorio que convierte a la ciudad de Ávila en una de las fortalezas más inaccesibles de Castilla y en el centro organizador de un amplio territorio. La población adquiere un carácter mixto en resultados de la política alfonsina de asimilación de moriscos -darán nombre a una comarca, "La Moraña", y admisión de colonias de hebreos. Ávila se convierte en una ciudad donde moriscos, judíos y cristianos conviven sin problemas y dejan sus huellas en el paisaje urbano. La importancia de los moriscos se confirma por la profunda huella que dejan en las técnicas constructivas y por las graves consecuencias económicas y demográficas que acarrea su expulsión en el reinado de Felipe III.

La importancia de Ávila en los siglos bajomedievales es extraordinaria y caballeros abulenses participan en momentos claves de la Reconquista. La hegemonía abulense alcanza su cenit en el siglo XV, y dos acontecimientos de futura trascendencia histórica lo confirman: el nacimiento de Isabel la Católica en Madrigal de las Altas Torres y la firma del Tratado de los Toros de Guisando. Son siglos en los que la cabaña abulense es una de las más numerosas del país y las cañadas aprovechan las calzadas romanas, el patrimonio monumental se enriquece y la ciudad de Ávila es uno de los centros fabriles más importantes de Castilla.

La importancia de Ávila, tras el fracaso de la Revolución Comunera, bascula hacia las glorias religiosas. En este siglo tenía ya la ciudad nueve conventos de frailes y otros tantos de monjas, a los que hay que unir un elevado número que se instalaron en la provincia, especialmente en Madrigal y Arévalo. Los obispos de Ávila figuran entre los más ricos de España. En este siglo viene a Ávila Tomás de Torquemada, y en Ávila la Inquisición se radicaliza, lo cual tendrá consecuencias nefastas para una tierra enriquecida por aportaciones culturales y étnicas diversas. La cum-



bre religiosa y el proceso de clericalización alcanzan su cima con las fundaciones de Santa Teresa y los trabajos de San Juan de la Cruz.

La importancia temporal de Ávila durante la segunda mitad del siglo XVI, como la de Castilla, empieza a declinar: la nobleza va hacia la Corte en busca de privilegios, la burguesía se oscurece tras la crisis de la ganadería y la industria textil y el despoblamiento se acentúa, pues tras perder la población judía se pierde la morisca, sangría nefasta para toda la provincia, pero que en el caso de la capital significa su eclipse definitivo y el paso de una ciudad altamente productiva a otra de signo parasitario. Todo es ahora cuesta abajo en la provincia: tierras pobres, clima extremo, núcleos urbanos poco dinámicos, los avilenses se empobrecen y sus paisajes quedan anclados en el pasado.

En el siglo XVIII los intentos regeneracionistas tienen poco éxito, salvo en la capital y valle del Tiétar, donde progresa la explotación agrícola de las gargantas de Gredos y el hábitat rural adquiere características de núcleo compacto, escalonamiento en laderas, casa bloque de planta irregular, que le individualizan del conjunto provincial y le asemejan a La Vera cacereña.

La Revolución Industrial no deja huella en estas tierras, por lo que Ávila y sus pueblos producen impresión de arcaísmo, donde el pasado se ha mantenido escrito en el paisaje.

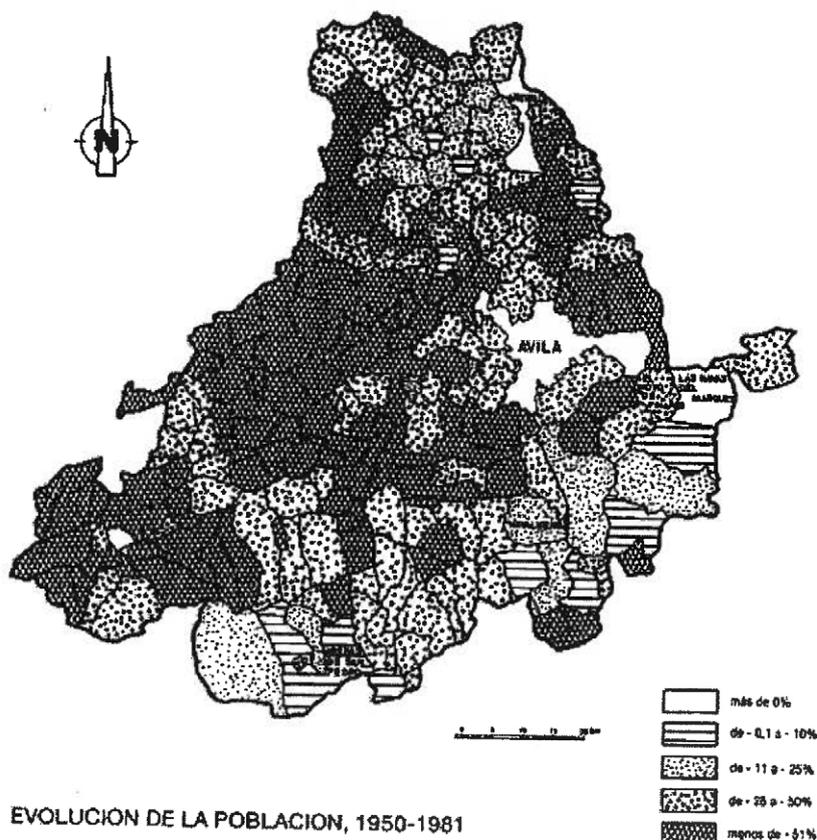
Sin embargo, en los últimos años, la proximidad de Madrid, la regresión de los modos de vida rurales y la remodelación especulativa están destruyendo o dañando conjuntos urbanos y rurales (Hila, Arévalo, Arenas de San Pedro, Madrigal, Casillas, El Arenal, Navarredonda, etc.).

c) La problemática socioeconómica.

La provincia de Ávila, con una renta per capita muy por debajo de la media nacional, es una de las áreas deprimidas del territorio español como consecuencia del modelo económico que impusieron los Planes de Desarrollo, con crecimiento cuantitativo pero no cualitativo. Esta situación es el resultado de la organización espacial capitalista montada sobre fuertes desequilibrios territoriales.

Desde una perspectiva económica encontramos un territorio de predominio agrario (ocupa más del 40% de los activos), de baja productividad, donde algunas reformas estructurales, como la concentración parcelaria y la mecanización, no han sido suficientes. El sector industrial es muy débil y el grueso de los activos está ocupado en la construcción. Sólo Ávila, Arenas de San Pedro, Arévalo y El Barco tienen algunas industrias de cierto interés. En suma, una economía regresiva: la provincia de Ávila sólo proporciona el 0'34% de la producción nacional ocupando el 1'6 % del territorio.

La dinámica demográfica es fiel reflejo de las características económicas del espacio donde se desenvuelve. El ritmo poblacional ha sido y es altamente regresivo. La población actual (179.207 habitantes) es inferior a la de 1.900 (200.474 habitantes), cuando en el mismo período la española se ha casi duplicado. La emigración alcanza sus cotas más altas en los últimos 25 años, con unas pérdidas globales que superan los 150.000 habitantes. Las consecuencias se han dejado sentir en descenso de las tasas de natalidad, incremento de la mortalidad, fuerte índice de envejecimiento y tasas de actividad muy por debajo de la media española. La población de la provincia de Ávila representa, en suma, todas las características de una zona regresiva fuertemente dañada por un proceso de emigración masiva.



Los desequilibrios territorio-población-riqueza son evidentes: sobre el 1'6% del territorio español vive el 0'53 % de la población y percibe sólo el 0'34% de la renta. La emigración no ha servido para mejorar los niveles de renta sino para hacer aún más difícil la recuperación, pues la fuerza de trabajo es un factor de primera magnitud en cualquier proceso de desarrollo económico.

EL MEDIO NATURAL.

La provincia de Ávila participa de dos grandes unidades estructurales: uno, caracterizado por su altura, que condiciona un modo de vida de montaña, y otro definido por una topografía plana e inserto en la cuenca sedimentaria del Duero.

El Sistema Central es el sector donde aflora el zócalo paleozoico de la Meseta, levantado y roto por los plegamientos alpinos mediante un sistema de fracturas que ha condicionado las líneas del relieve. Se articula de norte a sur por grandes fracturas longitudinales en bloques paralelos, unos hundidos (fosas del Tiétar, Alberche, Tormes, Amblés, Corneja) y otros levantados ("sierras" de Gredos, Parameras, Sierra de Ávila). Este sistema de fracturas ha condicionado la evolución morfológica posterior. La orientación general del sistema es de E.NE. y W.SW., alcanzando la máxima culminación en el sector SW. (Alto Gredos, con el Almanzor a 2.592 m.). La altitud oscila entre los 1.000 m. en las fosas y de 1.300 a 2.600 m. en las sierras.

La Cuenca Sedimentaria es el sector donde el zócalo paleozoico hundido aparece fosilizado por materiales sedimentarios, dando lugar a una topografía plana de altitud media elevada.

a) Morfología.

La provincia de Ávila está constituida por un sector montañoso, con litologías resistentes metamórficas y plutónicas, que forman parte del Sistema Central, y otro de llano, de sedimentación arcillosa y arenosa, con escasa resistencia y de edad terciaria y cuaternaria. El primero es un territorio donde la compartimentación morfoestructural es compleja y variada. El segundo tiene gran extensión superficial (se prolonga por las provincias de Salamanca,



Valladolid y Segovia), pero la diferenciación morfoestructural apenas existe. Es un espacio de campiñas, cuya subdivisión se basa en otros elementos naturales, como los morfológicos, relacionados con la disección o acumulación fluvial y la acción eólica.

Las Parameras presentan menor altitud que la Sierra de Gredos. Aumenta de altura de este a oeste (Sierra de Malagón, 1.624 m.; Cuerda de Polvisos, 1.428 m.; Sierra de la Paramera, 2.146 m.; Sierra de los Baldíos, 2.136 m. y la Serrota, el sector de mayor altitud, 2.294 m.) y disminuye en el sector más occidental (Sierra de Villafranca, Sierra de Piedrahita y Sierra de los Castillejos, 1.386 m.).

La evolución morfológica ha diferenciado ambas vertientes, especialmente en el sector oriental, donde la erosión remontante del Alberche y sus afluentes ha mordido las laderas meridionales, mientras que la septentrional muestra un descenso más suave hacia el Adaja.

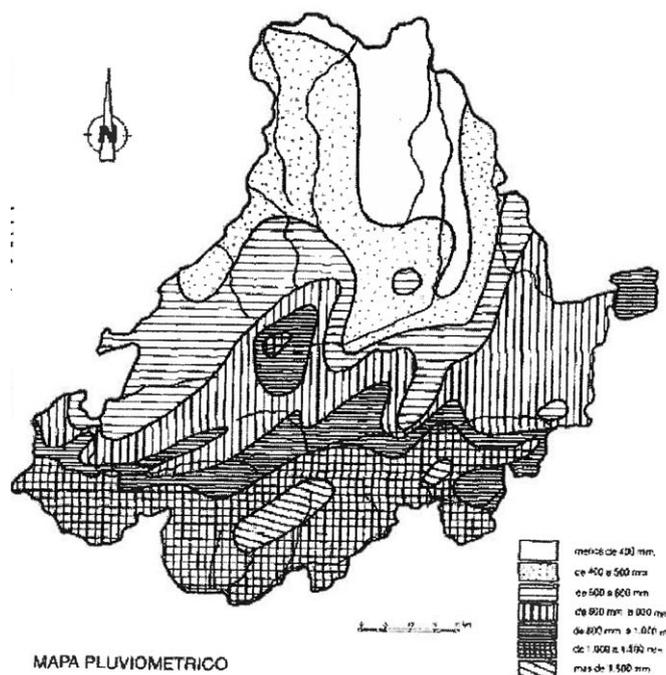
Merecen destacarse los fenómenos glaciares en la Serrota. Al norte de las Parameras tres ríos de características similares (Voltoya, Adaja, Corneja) dan valles de fondo plano, amplios, individualizados respecto a sus vertientes por su topografía plana y el predominio de materiales sedimentarios terciarios y cuaternarios.

La Sierra de Ávila forma el eslabón más septentrional y de menor altitud del Sistema Central. Es una sierra de culminaciones planas en la que existen lagunas endorreicas, como la de Taeña. Destaca del conjunto la Sierra de Ojos Albos, que constituye un "horst" satélite que marca el límite oriental. Por el oeste y a partir del Cerro de Mingorría, la altitud desciende hasta enlazar con la penillanura salmantina. Esta sierra entra en contacto por el norte con la cuenca sedimentaria, mediante un glacis suavemente inclinado.

La Cuenca Sedimentaria forma el borde meridional de la cuenca del Duero, ocupando el sector más septentrional de la provincia. Constituye una unidad homogénea definida por una topografía plana sólo accidentada, ligeramente, por valles fluviales.

b) Clima.

Aparecen diferencias entre las dos grandes unidades de la provincia. La altitud y orientación condicionan el clima. En el Sistema Central, con una altitud superior a los 1.000 m., llegando a los 2.592 m. en Alto Gredos, las circunstancias climáticas varían por influencia de la altitud, dando lugar a baja temperatura media, abundancia de precipitaciones y mayor niviosidad e innivacion. La Cuenca Sedimentaria, al tener menos altitud (800 m.), y las condiciones físicas de la meseta Septentrional, condicionada por el aislamiento que producen las montañas, tiene temperatura baja, extrema en invierno y fresca en verano, con precipitaciones escasas.





En el Sistema Central se producen los cambios climáticos más acusados, pues las diferencias de altitud afectan a las temperaturas y a la pluviosidad. La diferente orientación de las vertientes y la profundidad o amplitud de los valles contribuyen a la formación de numerosos climas locales. Dentro del conjunto del Sistema Central hay que distinguir dos tipos de clima diferentes: el de la vertiente meridional del Sistema y el de las sierras. La vertiente meridional forma parte del valle del Tiétar y se caracteriza por un clima húmedo-templado, sin aridez y libre de heladas de mayo a octubre. Así, temperaturas medias anuales de 15'5° se tienen en Arenas de San Pedro, a 620 m. de altitud, y 14'4° en La Adrada, a 720 m. Las precipitaciones son las máximas de la provincia, debido a que esta vertiente está abierta a la depresión del Tajo y expuesta a los vientos del SW., por lo que en Arenas de San Pedro se registran 1.647'4 mm. de precipitación media anual y en La Adrada 975'2 mm.

El clima de la región montañosa es húmedo-templado y sin aridez. Con el aumento de altitud disminuyen las temperaturas. Se obtiene en Bohoyo, a 1.142 m. de altitud, una temperatura media anual de 10'8° y en Peguerinos, a 1.340 m., 8'3°. Se observa disminución en las precipitaciones conforme nos alejamos hacia el norte, debido al descenso de altitud, encontrando en toda la Sierra de Gredos una precipitación media anual de 1.000 a 1.500 mm. En Gil García, a 1.500 m., se registran 1.255 mm. y en Serranillos, a 1.235 m., 1.425 mm. El resto del Sistema Central que queda dentro de la provincia recoge una precipitación media anual de 500 a 1.000 mm., teniendo en Burgohondo, a 850 m., una precipitación de 508 mm. y en Mures, a 1.065 m. de altitud, 845'7 mm. Hay ausencia de heladas de junio a septiembre.

En la Cuenca Sedimentaria las temperaturas son bajas en invierno y en verano, debido a las condiciones generales de la meseta septentrional, con inviernos muy extremos y veranos cortos y relativamente frescos, ya que la altitud modera el rigor de las temperaturas. En Ávila, a 1.148 m. de altitud, la temperatura media anual es de 10'6° y en Arévalo, a 820 m., 11'5°. Las precipitaciones son muy escasas, no llegando la media anual a los 400 mm., por lo que en Ávila se registran 360 mm. y en Arévalo 388 mm. Este bajo índice es debido al hecho de estar toda la Meseta Septentrional rodeada de montañas que impiden la llegada de los vientos húmedos. El verano soporta una acusada aridez estival mientras que el invierno da lugar a un largo periodo de frío intenso, con un mínimo secundario de precipitaciones. Se observa una fuerte irradiación nocturna y acusadas oscilaciones diurnas.

c) Suelos.

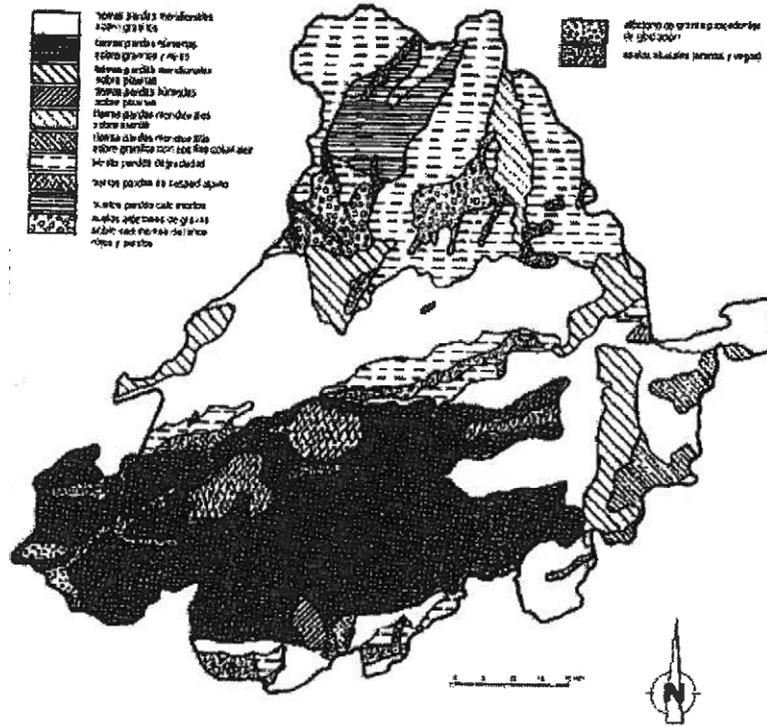
Ligados a la naturaleza de los materiales que les soportan, a la topografía y a las condiciones climáticas, aparecen dos dominios edafológicos: el Sistema Central y la Cuenca Sedimentaria. í

En el Sistema Central la altitud, la topografía de montaña y las condiciones climáticas han dificultado la evolución de los suelos. Predominan los poco desarrollados y de escasa calidad agronómica. Causa directa ha sido la acción erosiva, la pendiente y la ausencia de vegetación, potenciada por el hombre. Aparecen seis tipos de suelos: litosuelos, tierras pardas meridionales, pardas húmedas, pardas degradadas, de césped alpino y suelos aluviales.

Los litosuelos son suelos muy mal desarrollados, sobre los que no se puede dar actividad agraria ni cubierta vegetal arbórea. Ocupan importantes superficies en la Sierra de Gredos, las Parameras, en zonas de topografía accidentada, de fuertes pendientes y bajas temperaturas.

Las tierras pardas meridionales son aptas para la vegetación de pinar o encinar y, por su pobreza en humus, no son aconsejables para cultivos. Se extienden por zonas de altitud media y topografía no muy accidentada: Sierra de Ávila, Parameras y partes bajas del valle del Tiétar

Las tierras pardas húmedas son suelos de profundidad variable y distinto grado de desarrollo, según la altitud, pendiente y orientación, pero aptos para la vegetación de pinos, rebollos e incluso actividad agraria, ya que su contenido en humus es elevado y su poder de retención de humedad bueno. Se extienden por zonas dependientes medias, en Grados y las Parameras.



MAPA DE SUELOS

Las tierras pardas degradadas son pobres en humus y fuertemente erosionables, desarrolladas en clima más cálido y lluvioso que el actual, pero que sirven para actividad agraria, como lo demuestra que aparezcan en los valles del Adaja, Corneja, Tiétar y en el Campo Azálvaro.

Las tierras pardas de césped alpino van asociadas a afloramientos rocosos, en las partes más frías. Ocupan topografías planas por encima de los 1.700 m. y son suelos poco profundos que sirven exclusivamente para el desarrollo de pastizales. Aparecen en las partes altas de Gredos, en la Serrota.

Los suelos aluviales ocupan superficies escasas, ya que dependen de la naturaleza de los aportes fluviales y los ríos de la provincia van frecuentemente encajados, salvo algunos sectores del Tiétar, una gran mancha en el valle del Adaja, en el valle del Corneja, en el Becedillas, Aravalle y en la depresión del Barco, pero nunca en estos sectores, salvo en el Adaja, su superficie es grande para que permita una rica actividad agraria.

En la Cuenca Sedimentaria la menor altitud, la topografía plana y la diferente naturaleza del substrato determinan la formación de unos tipos de suelos cuya estructura difiere de los del Sistema Central, predominando tres tipos de suelo que, con la misma nomenclatura, difieren en su estructura interna.

Las tierras pardas degradadas son suelos aptos para la actividad agraria, pero fácilmente erosionables por la ausencia de vegetación. Ocupan importantes superficies en el Campo de Pajares, Tierra de Arévalo y La Moraña.

Los suelos pardos calcimorfos ocupan poca superficie, de poco contenido de materia orgánica, retienen bien la humedad, por lo que su encharcamiento es fácil. Se extienden a lo largo del río Zapardiel y en una mancha pequeña al este de Arévalo.

Los suelos aluviales se extienden por las márgenes del Adaja y sus afluentes, y su composición depende de la naturaleza de los sedimentos.

d) Vegetación.

Existen diferencias muy acusadas entre las dos grandes unidades, Sistema Central y Cuenca Sedimentaria, debido principalmente a que la montaña provoca alteraciones en la climatología que repercuten en la vegetación, pues a medida que aumenta la altitud se reducen las especies termófilas de la base y son suplantadas por otras más adaptadas al frío, observándose alteraciones en respuesta a todo hecho climático (pluviosidad, insolación).

El Sistema Central cae dentro del dominio de la alianza quercion pyrenaicae, determinado por un clima de montaña. Esta vegetación clímax de rebollo aparece degradada por la acción del hombre, que lo ha sustituido por pino



de repoblación. El relieve presenta situaciones de solana y umbría. El sistema participa en el piso basal de la especie característica: la encina (*Quercus ilex*) y por la altitud cuenta con los pastos alpinos de las cumbres. Las diferencias de vegetación se deben a la orientación (solana-umbría) y la altitud. En la vertiente meridional las especies pueden ascender más arriba. En las partes bajas existen la encina (*Quercus ilex*) y pino piñonero (*Pinus pinea*), a media ladera el rebollo (*Quercus pyrenaica*) y el pino resinero (*Pinus pinaster*) dan paso en las partes altas al pino silvestre (*Pinus sylvestris*), más adecuado a temperaturas bajas. El último piso es ocupado por el piorno (*Cytisus purgans*) y pastos alpinos. En la vertiente septentrional la especie predominante es el pino silvestre que, debido a las repoblaciones, ocupa una superficie mayor que la que le correspondería. Se encuentra a partir de los 1.300 m., aunque por debajo de los 1.600 m. el óptimo de vegetación correspondería al bosque caducifolio. Entre 1.800 y 2.400 m. se sitúa el matorral climácico de Gredos: el piornal. La formación última que se encuentra es el prado alpinizado

En la Cuenca Sedimentaria domina la alianza Quercion ilicis, alianza mediterránea, pero a la que le faltan las especies más térmicas y típicamente mediterráneas. Sin embargo, ni la encina ni sus acompañantes están presentes: han desaparecido por completo debido a que el hombre ha suplantado todas las especies vegetales de este sector por una intensa ocupación agraria.

UNIDADES MORFOESTRUCTURALES

A nivel morfoestructural, el territorio de Ávila se articula en dos grandes conjuntos: el Sistema Central y la Cuenca Sedimentaria.

El primero es un territorio de fuerte compartimentación, complejo y diversificado, como corresponde a un zócalo rígido y rasado donde las unidades de relieve tienen su origen en movimientos de bloques con motivo de los plegamientos alpinos.

La Cuenca Sedimentaria forma parte de la depresión del Duero, con homogeneidad estructural al tratarse de un zócalo fosilizado por materiales sedimentarios del terciario y cuaternario.

a) La articulación morfoestructural del territorio.

El Sistema Central y la Cuenca Sedimentaria son los dos grandes conjuntos del relieve. Debido a ello vamos a caracterizarlos a nivel morfoestructural antes de diferenciar las unidades.

a.1. El Sistema Central.

Formado por un conjunto de relieves de diversas altitudes, orientados según direcciones NE, E.N.E y E-W. preferentemente. Tiene litologías muy resistentes, de carácter granitoide, que dan una topografía rugosa, de abundantes lanchares y berrocales, de variada significación según la altitud y pendiente.

Los relieves estructurales están definidos por las fracturas, que limitan los bloques tectónicos, condicionan la altitud y orientación preferente de los mismos y rompen o trituran las rocas, modificando su resistencia y pasividad. El modelado ejercido sobre estas unidades tectónicas las el responsable de su forma actual. Este territorio constituye un ámbito montañoso peculiar. Dominan las altas tierras sobre materiales rocosos resistentes, de suelos pobres y poco desarrollados, con una pluviosidad de alta a media e inviernos duros. Sin embargo, no es un medio inaccesible ni inhóspito, salvo quizás en el caso de los altos macizos de Gredos.

a.2. La Cuenca Sedimentaria.

Está constituida por una única unidad morfoestructural, las campiñas de la Moraña, aunque desde el punto de vista natural pueden diferenciarse varias unidades. Estas campiñas son relieves de poca altitud y escasas pendientes, que se desarrollan con gran extensión sobre materiales detríticos sedimentarios poco coherentes y de disposición masiva, con poca resistencia a la erosión. Se extienden por Salamanca, Valladolid y Segovia desde los relieves cristalinos del Sistema Central hasta entrar en contacto, hacia el norte y este con las morfoestructuras de los páramos. Pueden considerarse, en sentido amplio, como parte de una orla detrítica que bordeara al Sistema Central, con facies sedimentarias de conglomerados, arenas o areniscas y arcillo, que pasarían lateralmente hacia el centro de la cuenca a facies con sedimentación química dominante, sobre la que se elaborarían los páramos.

El relleno sedimentario depende de la evolución morfodinámica del Sistema Central, que aporta, por arrastre de materiales arrancados por la erosión, las partículas con las que se rellenará la cuenca en sus proximidades. Las evi-



dencias proporcionadas por los materiales del terciario antiguo y medio que afloran en diversos puntos y determinadas prospecciones geofísicas indican que la formación de esta cuenca se debe al hundimiento de un conjunto de bloques del zócalo, similares a los que forman el Sistema Central, que sufren un movimiento contrario a los de este último. Definida durante el terciario como una cuenca intracratónica de sedimentación continental, por levantamiento en sus bordes orientales y septentrionales de relieves plegados, desarrollados sobre los materiales de la plataforma marina con dominante calcárea, de edad mesozoica. El hundimiento de la fosa del Duero, como la del Tajo, con la que genéticamente se relaciona, se produce al mismo tiempo que se eleva el Sistema Central. Consta de series estratigráficas deformadas hasta el terciario medio-superior y en disposición acclinal en las fases de colmatación finales, que en los lugares donde se conservan enlazan con las superficies de erosión postectónicas que afectan a los piedemontes cristalinos.

Se puede diferenciar un sector donde los rellenos sedimentarios están afectados por una fuerte disección, ejercida por una densa red de drenaje, que se agrupa a lo largo de los ejes fluviales principales, y otro donde esta disección es escasa y aún se están produciendo acumulaciones sedimentarias, por lo que son muy frecuentes los fenómenos de endorreísmo en lo que geográficamente viene a denominarse Tierra de Pinares.

La dinámica morfológica actual es muy escasa y gran parte de las tierras son aprovechables para el cultivo, aunque hay que destacar la rapidez de la evolución de los acarcavamientos sobre laderas o campos abandonados sobre pendientes de algún valor, a causa de la escasa protección de la vegetación y suelos sobre estos materiales muy deleznable.

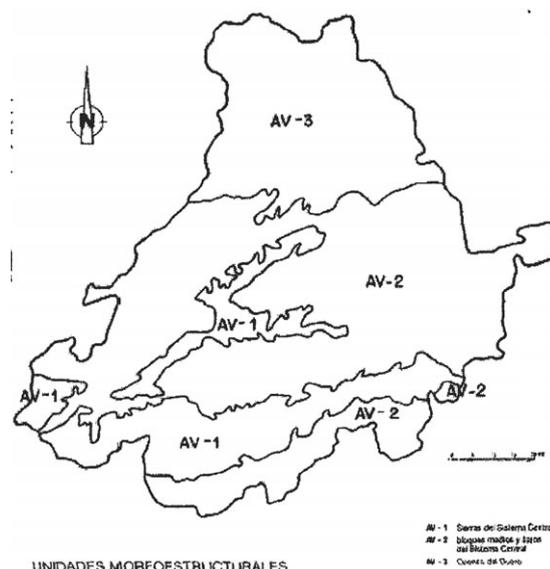
b) Las unidades morfoestructurales.

Una vez analizada la articulación morfoestructural de la provincia se ha pasado a diferenciar las unidades morfoestructurales en función de dos criterios que hacen referencia a sus caracteres esenciales: la altitud, ya que el relieve está constituido por un mosaico de bloques tectónicos ubicados a diferentes cotas, y la forma, pues los bloques pueden tener aspectos montañosos, estar rellenos de materiales sedimentarios que los nivelan o ser masivos, con superficies culminantes planas sobre vertientes de fuerte pendiente.

El concepto de morfoestructura hace referencia a un relieve cuyas características esenciales son el resultado de la acción directa de los factores endógenos (litología y tectónica) que guían y organizan el conjunto de la morfogénesis. Este concepto no tiene un carácter corológico, es decir, la localización y tamaño son criterios indiferentes en su definición, por lo que es posible diferenciar morfoestructuras de varios niveles escalares, encajadas unas en otras y de localización discontinua.

En la provincia de Ávila se han diferenciado tres grandes unidades morfoestructurales:

1. Altas sierras del Sistema Central.
2. Bloques medios y bajos del Sistema Central. 3. Cuenca Sedimentaria del Duero.
3. Cuenca Sedimentaria del Duero.





Forma parte de un conjunto estructural de gran entidad, la depresión terciaria de la meseta norte, constituida por bloques del zócalo hundidos a diversos niveles y rellenos de materiales sedimentarios del Terciario y Cuaternario. Definida por altitud media elevada, escasa pendiente y predominio de materiales poco resistentes a la erosión. Morfológicamente, puede definirse como cuenca sedimentaria colmatada por sedimentos miocenos dispuestos horizontalmente en algunos sectores tapizados por arenas finas, de espesor y extensión variable, aportados por los ríos que descienden del Sistema Central. El contacto con este sistema se hace mediante una superficie de erosión levemente inclinada, en la que el zócalo se hunde progresivamente bajo los sedimentos de la cuenca. Los ríos que descienden por este glacis pueden aparecer encajados en los materiales por los que circulan.

En la tierra llana abulense pueden diferenciarse dos sectores:

Rellenos sedimentarios con fuerte disección hidrográfica.

Rellenos sedimentarios sin disección, con acumulación y endorreísmo.

LAS UNIDADES NATURALES

En la delimitación de las unidades naturales se han tenido en cuenta en primer lugar los caracteres morfoestructurales, pues a las escalas a las que se realiza el trabajo determinan factores como la altitud, valor de las pendientes y orientación, que tienen una influencia decisiva en la caracterización del medio natural. El modelado, segundo factor a considerar, se combina con el anterior para definir medios precisos, como aquellos en los que las formas glaciares o periglaciares son dominantes, los de la fuerte influencia de la disección y acumulación fluvial, o los que conservan restos de arrasamientos erosivos o alvéolos de alteración más antiguos. Las condiciones climáticas también se han considerado, pero como no existen datos similares para cada una de las estaciones, ni tienen fiabilidad, se han cotejado con los caracteres de la vegetación natural o potencial y se han puesto en relación con los tipos de suelo. La explotación antrópica del territorio completa esta caracterización, ya que en la provincia de Ávila explica muchos caracteres actuales del medio natural, así como ciertos dinamismos geomorfológicos que aparecen en tierras marginales, a causa del carácter transformador que los usos tradicionales han tenido, con pérdida de gran número de comunidades vegetales arbóreas o sustitución por otras diferentes de las naturales.

Las unidades naturales diferenciadas dentro de los grandes conjuntos morfoestructurales son las siguientes:

Unidades de las sierras del Sistema Central:

Alto Gredos-Sierra de Béjar

Toroza-Mijares-Sierra del Valle

Vertiente meridional de Gredos

Serrota-Paramera-Sierra de Villafranca

Sierra de Ávila

Sierra de Malagón

Unidades de los Bloques medios y bajos del Sistema Central.

Bloques de transición a la penillanura

Plataforma de Ávila

Piedemonte de Aldeavieja

Altas tierras y parameras

Ojos Albos

Pinares

Valle del Tiétar.

Alto Tormes-Aravalle

Piedrahita-El Barco.

Valle Amblés-Voltoya

Curso alto del Alberche

Valle medio del Alberche-El Tiemblo



Unidades de la Cuenca Sedimentaria del Duero.

Las Campiñas

La Tierra de Pinares

2.2.2. EL MUNICIPIO.

El término municipal de Orbita se encuentra al Norte de la provincia de Ávila, en el P.K. 117 de la N-VI Madrid-A Coruña y ocupa una superficie de 14'4 Km². Se encuentra a una altitud de 866 m.

Los términos municipales que limitan con Orbita son los siguientes:

- Por el Norte Espinosa de los Caballeros.
- Por el Sur Gutierre Muñoz.
- Por el Este Martín Muñoz de las Posadas y Codorniz (Segovia).
- Por el Oeste Arévalo y Tinosillos.

De terreno llano y clima templado, Orbita es atravesado de Sur a Norte por el Río Adaja.

La principal vía de comunicación es la carretera Nacional VI.

Paralela a ésta transcurre la AV-P-128 que une Orbita con Espinosa de los Caballeros y Gutierre Muñoz.

El casco urbano se encuentra en el centro del término municipal, ligeramente desplazado al Norte, al lado de la carretera Nacional VI.

2.3. RESEÑA HISTÓRICA.

El municipio de ORBITA tiene sus orígenes, como la mayoría de los pueblos limítrofes, en la Edad Media (siglos XII-XIII). La etimología del nombre es controvertida. Para unos tiene sus raíces en un hecho ocurrido en el siglo XIII, cuando al morir el rey Alfonso VIII en el año 1214, encontrándose de viaje por la calzada real (actual calzada de Toledo o calzada de Pajares), frente al pueblo de Gutierre Muñoz (dato éste atestiguado por las crónicas del reinado), le llegó la noticia a su ejército algo más adelantado, justamente frente al municipio de ORBITA, y entonces el alférez del rey pronunció la siguiente frase en señal de duelo: "ORBIS ITA", cuyo significado es "Así es el mundo". Esta teoría posiblemente sea, como otras muchas, una invención más popular que de eruditos. Es más probable que el nombre tenga su origen en el apellido de algún repoblador medieval, pues es de sobra conocido que este pueblo, como la mayoría de los pueblos que están entre el río Duero y el Sistema Central, tras las devastadoras razias musulmanas de tiempos de Almanzor, fue repoblado por gentes que venían del Norte de Castilla y de la cornisa Cantábrica: Gallegos, Astures, Cantabros y Vascos.

Durante los siglos XIV y siguientes se integra el pueblo, como todos los que rodean a la villa de Arévalo, en un conjunto administrativo denominado "Comunidad de villa y tierra", en torno a la Villa. La tierra y los pueblos que rodean Arévalo se organizan en sexmos y precisamente Orbita da nombre a uno de ellos, que estaba formado por los siguientes pueblos: Aldeanuela del Codonal, Codorniz, Montuenga, Espinosa de los Caballeros, Orbita y Gutierre Muñoz, de los cuales Montuenga, tal vez por su posición intermedia, era la cabeza. Al frente de estos sexmos existía un sexmero. Los sexmeros se reunían para gobernar en la Casa de los Sexmos, la cual todavía se conserva en la plaza de la Villa de Arévalo.

La forma de gobierno de estos municipios se basaba en el concejo, una estructura bastante abierta y democrática, para los siglos de los que hablamos. Esto tiene su explicación en el hecho de que en estas comarcas no existen grandes casas nobiliarias, ni grandes monasterios o abadías, pues cuando existen éstas el poder lo administra directamente el señor feudal o el poder clerical. Aquí el poder no está tan centralizado y no es hasta los siglos XVI y XVII, en tiempos de la monarquía absoluta de la Casa de Austria, cuando los reyes van a poder intervenir a través de los funcionarios reales.

Hasta el siglo XVII dentro del término de ORBITA se conoce la existencia de algunos núcleos de población, hoy despoblados. Junto a la orilla derecha del río Adaja existía un pequeño pueblo denominado MONTEJUELO DE GARCILOBO, junto al actual "TORREJÓN". La existencia de este despoblado lo atestiguan no sólo las ruinas existentes, sino el elenco parroquial del año 1250, el censo civil del año 1594, el censo parroquial del año 1587 y el



censo de Floridablanca de 1785. Entre la Balsa de los Labajos y el Cantón de la Leona, se encuentran las ruinas de LAS ILEJAS, de un perímetro mayor que el anterior y también atestiguado en el elenco parroquial del año 1250 y en el Diccionario Madoz. Las razones de estos despoblamientos son atribuidas por los historiadores a causas diversas: desde las pestes y años de hambre registrados en el siglo XVII, hasta la política imperialista de los Austrias, que a causa de sus guerras en el Norte de Europa y conquistas en América, gravaban de forma abusiva las pequeñas rentas de los labriegos de Castilla.

La historia sobre cómo se hizo la reconquista y la repoblación en esta comarcas al Sur del Duero, condiciona la forma de la propiedad y la explotación de la tierra. Al no existir grandes casas nobiliarias, ni intervenir en la reconquista las Ordenes Militares, como ocurre al Sur del Sistema Central, no existen tampoco, ni grandes núcleos de población, ni grandes latifundios. Como consecuencia, tampoco existen en tiempos recientes grandes masas proletarias o de jornaleros, lo que explica que en los últimos siglos no se hayan dado, como en otras regiones, graves conflictos sociales. Sus habitantes han sido mayoritariamente agricultores y pastores.

La pequeña propiedad agrícola destinada al cultivo de cereales y de la vid, el cultivo de pequeños huertos familiares en las inmediaciones del pueblo, el complemento de una ganadería en parte destinada al trabajo en las explotaciones agrarias y en parte para el consumo, el aprovechamiento de los pastos de los prados comunales, la utilización del monte (el espacio forestal integrado por el pinar, las riberas del río y del arroyo) han sido durante siglos la base para el sustento de este municipio, dentro de una economía agrícola de subsistencia.

2.4. EL MEDIO FÍSICO.

2.4.1. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.

La cuenca del Duero ofrece una topografía en la que se advierten llanuras formadas sobre materiales blandos-arcillas y arenas-escalonadas a diferentes alturas, desde los 700 m. hasta llegar a los 1.000 m. Las campiñas del centro y sur de la cuenca desde el norte de Ávila y noreste de Salamanca hasta el sureste de Zamora, forman un conjunto unido donde los procesos de deposición cuaternaria han dado lugar a amplios valles y estrechos interfluvios, solo interrumpidos por cerros aislados o por las terrazas que siguen el curso del río Adaja.

Respecto a los suelos hay que decir que están condicionados por el relieve y los de las campiñas meridionales del Duero presentan abundantes afloramientos rocosos que los hacen más aptos para la agricultura. Sin embargo, los suelos arcillosos del norte de Ávila, noreste de Salamanca y sureste de Zamora, más adecuados para el cultivo del cereal. De hecho, los vegetales cultivados recuperados en los yacimientos del Duero medio revelan una agricultura cerealista de ciclo largo a base de trigo y cebada, cultivos que también debieron de afectar a la vegas vetonas.

Respecto a la masa forestal en las cuencas sedimentarias hay que valorar un elevado grado de alteración de los bosques autóctonos como consecuencia de las roturaciones que desde el pasado han abierto nuevos espacios para las labores agrícolas y ganaderas. Es el caso de la encina que hasta el S.XIX era mayoritaria en páramos y campiñas y hoy sólo está presente en las zonas menos aptas para el cultivo de las penillanuras occidentales de Zamora y Salamanca y en el Sistema Central.

En general, se pueden relacionar los terrenos graníticos y pizarrosos con el aprovechamiento de pastos y las vegas fluviales, como la del Adaja, con terrenos potentes para el cultivo cerealista de secano, vigente hoy en día.

2.4.2. EL CLIMA

El clima es Continental de influencia atlántica, con fuertes oscilaciones termométricas, tanto diarias como anuales y caracterizándose las lluvias por su irregularidad: fuerte sequía estival, con primavera corta y fuertes vientos; invierno crudo y prolongado, mientras que el otoño es la estación más equilibrada, normalmente con suaves temperaturas y viento débiles. El índice de humedad es seco-subhúmedo y se puede considerar que no existe variación estacional de la humedad.

2.4.3. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Los yacimientos del catálogo arqueológico, cuyo Inventario Arqueológico y de Patrimonio Cultural de Orbita se adjunta como anexo de estas Normas urbanísticas, son los siguientes:



Yacimiento 1: LAS HILEJAS

Yacimiento 2: LOS CARRAMALES

Yacimiento 3: LAS ERAS

Yacimiento 4: MADRE BUENA

Yacimiento 5: LA TEJADA-EL TORREÓN

Yacimiento 6: ENTORNO DE LA IGLESIA PARROQUIAL

2.5. EL MEDIO HUMANO

El estudio del medio humano es necesario para la realización de cualquier tipo de planteamiento, ya que mediante él conocemos la base poblacional con que cuentan los municipios para crecer como potencial humano y cómo desarrollar los recursos económicos. Del potencial humano surgirán las necesidades de viviendas, escuelas, dotaciones, etc.; del potencial económico, su capacidad para hacer frente a estos gastos, así como la posibilidad de quedarse en los municipios sin necesidad de emigrar buscando nuevas y mejores oportunidades de vida.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN.

Con la llegada de la segunda mitad del siglo XX se inicia la etapa del éxodo rural del campo a la ciudad. Este hecho tiene su origen en la modernización de la agricultura y en el paralelo desarrollo de las grandes ciudades (Madrid y Valladolid, en particular) y va a provocar la transformación del paisaje rural, así como el gran cambio demográfico experimentado por estos pueblos. La utilización de la maquinaria agrícola, el empleo de las nuevas técnicas de explotación agraria, la concentración parcelaria de los años sesenta, las mejoras urbanísticas y de las comunicaciones, que llegan hasta los más apartados rincones rurales, han supuesto cambios profundísimos en la forma de vida de sus habitantes. Asimismo, aquellos que un día se marcharon y que siguen siendo residentes temporales del municipio, demandan otras necesidades. Todo ello hace necesario replantearse las bases sobre las que se asienta la convivencia y el desarrollo futuro de la población.

Veamos la evolución de la población desde el año 1.999 hasta el año 2.005

AÑO	POBLACIÓN
1.999	107
2.000	105
2.001	98
2.002	101
2.003	102
2.004	97
2.005	103

PIRÁMIDE DE LA POBLACIÓN POR EDADES

HOMBRES		MUJERES
2	DE 0 A 10 AÑOS	4
0	DE 11 A 20 AÑOS	1
5	DE 21 A 30 AÑOS	2
14	DE 31 A 40 AÑOS	9
5	DE 41 A 50 AÑOS	3
3	DE 51 A 60 AÑOS	5
8	DE 61 A 70 AÑOS	3
9	DE 71 A 80 AÑOS	10



HOMBRES		MUJERES
3	DE 81 A 90 AÑOS	10
1	DE 91 A 100 AÑOS	6
50	TOTALES	53

2.6. MEDIO URBANO.

2.6.1. ESTRUCTURA URBANA Y DESARROLLO.

La localidad de Orbita no ha sufrido una gran transformación urbanística en los últimos tiempos por lo que conserva una fisionomía que se puede considerar homogénea contando con elementos de tipismo aunque, también es cierto, que no es fruto de una política planificada y que se ha llevado a cabo actuaciones poco afortunadas.

La morfología urbana sigue el modelo general de la llanura cerealista, con casas que dirigen fachadas a la calle y corrales traseros. Las vías cuentan con una gran anchura y trazado rectilíneo. Muchas de las edificaciones se han encalado pero se adivina, bajo la pintura, la existencia de fachadas en ladrillo con las típicas portadas de medio punto. En los últimos años se han derribado diversas casas ante el peligro de desplome que presentaban. Las zonas urbanas en las que se conservan las edificaciones de tipo popular más interesantes en el entorno de la iglesia y en las calles Sagrado Corazón de Jesús y La Iglesia. En la Calle de la Fuente se ubica el Ayuntamiento y el edificio de las escuelas, inmuebles ambos de notable estructura.

En la zona geográfica donde se localiza esta población, en los tejados de las viviendas y dependencias de tipo productivo, la teja se dispone "a canal".

Iglesia de San Esteban Protomartir.

Dos peculiaridades presenta la iglesia de San Esteban Protomártir de esta localidad. Por una parte, el pórtico lateral en ladrillo, una solución insólita dentro del Arte Mudéjar si tenemos en cuenta la imposibilidad de realizar con este material columnas estilizadas de sección redonda y capiteles con motivos decorativos tallados. Cuando se incluye una estructura de este tipo en una iglesia de la zona, se realiza totalmente en piedra (San Martín de Arévalo) o al menos las columnas son de granito (San Juan Bautista en Pajares de Adaja). En el caso de San Esteban, los arcos de ladrillo son de medio punto enmarcados por un alfiz y las columnas se sustituyen por pilares. El hecho de que los pórticos sean frecuentes en el Románico segoviano nos hace pensar en un influjo directo dada la cercanía geográfica de esta provincia.

La segunda singularidad de la iglesia está en el ábside. El que hay en la actualidad es fruto de una reconstrucción, ya que la preexistente se derrumbó en los años 80, sigue manteniendo su extraordinario aspecto. Sus grandes dimensiones, sobre todo si lo comparamos con el resto del templo, debe considerarse como una adaptación a un uso defensivo. Por consiguiente se trataría de un ábside-torre que aparte de servir para convocar a los fieles, haría la función de vigía para alertar de todo aquello que pudiera amenazar la tranquilidad de la aldea. Ejemplos de estas construcciones endémicas las encontramos en otros puntos de La Tierra de Arévalo (Palacios Rubios) y en la actual provincia de Segovia (Tolocirio). En el caso que nos ocupa, el ábside y el tramo recto precedente, el presbiterio, cuentan con un zócalo de mampostería que sirve de base al conjunto. Más arriba tiene un primer piso decorado con arcadas dobles muy estilizadas que realzan la verticalidad de esta cabecera. Hasta el cuerpo de campanas, el alzado es liso solamente variando la disposición de los ladrillos ya que aquí se colocan "a sardine!", de canto. Para alojar las campanas, en los flancos del presbiterio, se abren dos arcos de medio punto mientras que en el ábside son cinco los huecos. Antes de la restauración existían unas troneras superiores pero fueron eliminadas con la reconstrucción impidiendo con ello averiguar si se trataba de unas almenas. Ello hubiera demostrado fehacientemente la utilidad defensiva de esta construcción.

El resto de la iglesia presenta una fábrica de cajas de mampostería blanqueadas que se alternan con pilares de ladrillo. El pórtico está formado por tres arcadas dobles abiertas por una lateral cegada. El acceso se realiza por un arco apuntado moldurado por cuatro arquivoltas. Frente a esta imagen exterior íntegramente románica, el interior se encuentra sustancialmente modificado por las continuas reformas a las que se ha visto sometido.



Otros elementos:

- Ayuntamiento y escuelas. Formando un solo inmueble, conforman un bonito y armónico edificio que debe ser protegido. Aparte de éste existe una edificación independiente de escuela de niñas con la fisonomía característica de estas dependencias. Se tiene constancia de su existencia desde inicios del siglo XIX.

- Horno de pan. En la vivienda sita en la Calle La Iglesia, 2, se encuentra el horno de pan de la que fuera panadería de la localidad. El inmueble se articula en torno a este enorme horno situado en la estancia que forma toda la planta baja. Se trata de un modelo único por lo que resulta de un gran interés etnográfico.

- Restos del palomar. En las inmediaciones de la localidad se conservan los restos del que fuera palomar de Orbita. Actualmente tan sólo resta la base y el alzado de sus muros, habiéndose arruinado la techumbre completamente.

- Restos de la torre ¿militar y/o religiosa? de El Torrejón. Situados en el término municipal, se conservan restos de una construcción antigua que bien pudiera corresponder a la espadaña de una ermita o iglesia. Su fábrica es de tapial de canto rodado y mortero de cal.

2.6.2. USOS DEL SUELO

USO RESIDENCIAL.

Podemos diferenciar dos tipos de vivienda, lo que denominaremos vivienda rural con dependencias agrícolas anexas (cuadras y cobertizos) y la vivienda de reciente construcción, en la que las dependencias agrícolas anexas desaparecen.

USO RURAL.

Por un lado, destinado a naves y almacenes como edificaciones de cierta envergadura y exenta de otra edificación, y por otro lado, las cuadras y cobertizos anexos a las viviendas.

USO INDUSTRIAL.

Las únicas industria existentes se localizan en la zona residencial, correspondiendo fundamentalmente al sector servicios.

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

Escuelas (en la actualidad el edificio no se utiliza como escuela)

Consultorio médico.

Comercios (bar, restaurante y gasolinera.)

Báscula pública.

Ayuntamiento. Juzgado de paz.

Centro cultural.

Cámara agraria.

Cementerio. Plazas.

Parques y jardines.

Iglesia

INFRAESTRUCTURAS.

Carreteras.

La vía principal de comunicación de Orbita es la Nacional VI, que atraviesa el término municipal.

Paralela a ésta trascurre la AV-P-128 que une Orbita con Espinosa de los Caballeros y Gutierre Muñoz



Ferrocarril.

La línea de ferrocarril Madrid-Irún discurre paralela a la Nacional VI.

Red viaria interior.

La Calle Larga de los Fruteros, la Calle Real, la Calle Carremonte y la Calle carril-Cañada del Poleo tienen la calzada de aglomerado asfáltico y las aceras de hormigón. El resto de las calles del casco urbano son de hormigón con aceras del mismo material.

Caminos rurales.

Los caminos rurales son fundamentalmente de tierra, de adecuada anchura y su trazado y nombres quedan reflejados en la planimetría del término municipal.

Línea de transporte colectivo.

Hay una línea de servicio regular de viajeros diaria de la empresa Auto-Res.

Abastecimiento de agua

El abastecimiento de agua corriente cubre la totalidad de las viviendas y edificaciones del municipio. El agua corriente procede de un pozo artesiano. La impulsión se realiza mediante una bomba sumergida de 12 C.V de potencia a un depósito en una zona más elevada, siendo la distribución por gravedad. La toma se encuentra en el núcleo, siendo la conducción de hormigón de diámetro variable entre 30 y 125 mm. Su funcionamiento se considera normal y el abastecimiento es suficiente.

Red de riego e hidrante.

Existe una red de riego repartida por todo el pueblo.

Saneamiento y depuración.

La red de saneamiento consta de una tubería de cemento centrifugado de conducción circular con diámetros que varían según los casos entre 300 y 600 mm.

Recogida de residuos sólidos.

Orbita tiene contratado un servicio de recogida de residuos, tratamiento de residuos sólidos y líquidos y su desplazamiento a vertedero.

Energía eléctrica.

La compañía eléctrica suministradora es IBERDROLA.

Una línea de alta tensión de 400 KV cruza por el Norte del casco urbano.

Se localiza un transformador en el núcleo urbano en la confluencia de las calle Montejuelo y la carretera a Gutierrez Muñoz.

El tendido eléctrico aéreo realizado en la vía pública resulta de complejidad y dificultad de entendimiento. En algunos casos la mezcla de éste, con las conducciones de telefonía y alumbrado público resulta más incomprensible y peligrosa, aparte de afear el espacio urbano.

Alumbrado público.

Las características del alumbrado público son las siguientes:

- Iluminación en plaza y calles de 10 y 7 lux respectivamente
- Dos niveles de iluminación, uno de media noche y otro de noche entera.



- Luminarias sobre brazos fijos a fachada y sobre báculos de chapa de acero galvanizado.
- Lámparas de vapor de mercurio de color corregido, de 125W/220W, con flujo luminoso de 4.700 Lm.
- Encendido y apagado simultáneo para todos los circuitos mediante accionadores por un interruptor crepuscular de célula fotoeléctrica.

2.6.3. PLANEAMIENTO VIGENTE.

En la actualidad Orbita no tiene ningún tipo de planeamiento de ámbito municipal.

2.6.4. GESTIÓN MUNICIPAL.

RECURSOS TÉCNICOS.

El Ayuntamiento dispone de un Secretario-Interventor y un operario de servicios múltiples.

RECURSOS ECONÓMICOS.

El Ayuntamiento no dispone de otros recursos económicos que no sean los Presupuestos Municipales. El presupuesto Municipal para el año 2.005 fue de 90.147'00 €, de los que para inversiones reales se reservaba una cantidad de 32.610'00 € y para compras de bienes y servicios 41.737'00 €, teniendo unos gastos de personal de 15.800'00 €.

El Ayuntamiento, para actuaciones puntuales y sectoriales, se acoge a las subvenciones que regularmente convocan la Diputación Provincial, la Junta de Castilla y León y las ayudas que se obtiene a través del Fondo Europeo para Desarrollo Rural (F.E.D.E.R.).

2.7. INVENTARIO DE EDIFICIOS SINGULARES.

Este inventario contiene una relación de edificios que por sus valores singulares o características deban ser objeto de especial protección.

Los edificios catalogados son los siguientes:

- Iglesia parroquial.
- Ayuntamiento.
- Palomar.
- Fuente del caño.
- Horno.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

Las presentes Normas pretenden dotar al Ayuntamiento de un instrumento urbanístico capaz de controlar y prever el crecimiento de los asentamientos urbanos, sobre todo los de nueva creación y segunda residencia, para dotarlos de las infraestructuras necesarias facilitando la gestión y regulando la especulación del suelo con una oferta controlada.

- Disposición del suelo necesario para desarrollar proyectos de construcción de viviendas, según las necesidades del pueblo, con la apertura de nuevas calles y consolidación de las manzanas existentes. Se desarrollarán 2 Sectores en Suelo Urbano No Consolidado, que se desarrollarán mediante los correspondientes Estudios de Detalle; y 6 sectores en Suelo Urbanizable Delimitado, de los cuales el primero se desarrollará en estas Normas mediante Ordenación Detallada y los cinco restantes mediante Planes Parciales.

Este incremento considerable de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado se justifica por la necesidad de suelo residencial en base al futuro desarrollo industrial que el Ayuntamiento de Orbita tiene previsto.

Por este motivo, en la NUM se desarrolla el Sector Su-1 como primer paso del crecimiento urbano, de forma que sirva de articulación entre el suelo urbano actual y el nuevo polígono industrial.



El resto de Sectores residenciales se desarrollarán con posterioridad como crecimiento en continuidad del Sector Su-1 y en sucesivas etapas en función del crecimiento de la población.

- Mejorar y completar los espacios libres públicos, con nuevas zonas de parque y paseos.
- Reserva de espacios dotacionales en los nuevos Planes Parciales.
- Conservación del medio ambiente, natural y urbano del municipio y preservación del suelo rústico del proceso urbanizador.
- Regularización de la situación de la red de abastecimiento y saneamiento, siendo aconsejable contar en un futuro con una depuradora.

3.1.1. OBJETIVOS GENERALES.

- a) Calificación de todo el término municipal en todas o algunas de las categorías de suelo.
- b) Mejora de las infraestructuras y servicios en las zonas más desfavorecidas y dispersas.
- c) Previsión del desarrollo urbanístico de una forma planificada.
- d) Consecución de que el desarrollo se haga posible facilitando su gestión.

3.1.2. METODOLOGÍA.

1. Información urbanística del modelo actual.
2. Análisis urbanístico de los condicionantes.
3. Consideración de los principios básicos de partida.
4. Jerarquización de los objetivos y señalamiento de la política urbanística.
5. Determinación del programa urbano impuesto por la Corporación Municipal.
6. Concreción de la intervención pública.
7. Objetivos específicos y principios de diseño.
8. Señalización de alternativas.
9. Participación pública de las fuerzas sociales y económicas en la toma de decisiones.
10. Definición de las decisiones del modelo territorial en una ordenación urbanística espacial grafiada en planos y fichas, con un programa de actuación y unas normas reguladoras.

3.1.3 JERARQUIZACIÓN DE OBJETIVOS Y POLÍTICA URBANÍSTICA.

- 1º. Ordenación, protección y mejora del medio ambiente, a través de la normativa urbanística.
- 2º. Limitación de los usos del suelo y la edificación con el fin de aprovechar los recursos existentes, preservando los espacios abiertos y eliminando cualquier tipo de expectativa urbanística no asegurada mediante un plazo temporal máximo de puesta en marcha.
- 3º. Organización, dotación y mejora de las áreas urbanas existentes, favoreciendo a través del planeamiento su gestión.
- 4º. Control y orientación del crecimiento, regulando los usos compatibles.
- 5º. Inducción a la localización de actividades terciarias y dotacionales que contribuyan a la revitalización de zonas urbanas.
- 6º. Programación de las áreas urbanas futuras de manera que se contribuya a favorecer el desarrollo urbanístico, estableciendo las correspondientes unidades de ejecución con la definición de derechos y obligaciones de sus propietarios y promotores.
- 7º. Búsqueda de una tipología de vivienda acorde con las preexistentes y con el desarrollo y apetencia de la población, evitando, en cualquier caso, una excesiva densidad, manteniendo como altura máxima dos plantas con aprovechamiento bajo cubierta.



8º. Establecimiento del ordenamiento de la ampliación sobre la base de las infraestructuras existentes, creando unidades de ejecución en aquellas zonas necesarias de unificar criterios y de un desarrollo inmediato con cierta dificultad.

9º. Establecimiento de una gestión directa, adecuada a la capacidad de gestión municipal, procurando hacer un urbanismo de trazado, bien definido, de manera que se pueda otorgar de un modo lo más inmediato posible la licencia de edificación, evitando en lo posible las figuras de planeamiento de tipo instrumentas. En todo caso, los sistemas de actuación previstos serán los de compensación mayoritariamente y cooperación.

3.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Se establece la ordenación detallada de todo el suelo urbano consolidado, asignado usos y tipologías, reguladas por las correspondientes ordenanzas de edificación.

Se establecerá una ordenanza de MANZANA CERRADA, que consolide la tipología de C manzana cerrada tradicional.

Para la periferia se proponen ordenanzas de vivienda unifamiliar de tipología aislada y adosada.

Las ordenanzas se completarán con las correspondiente a los equipamientos, los espacios libres y los viales.

También se establece la ordenación detallada para el Sector nº1 del Suelo Urbanizable Delimitado.

Para el Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC) y para el resto de Sectores del Suelo Urbanizable Delimitado (SUR-D), se establecen los usos de forma genérica, sin llegar a la consideración de ordenación detallada.

3.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

En cuanto a los criterios utilizados para determinar las distintas clases de suelo del término municipal, se establecen las que determina el artículo 10 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1.999, de 8 de Abril):

Suelo urbano.

Suelo urbanizable.

Suelo rústico.

3.3.1. SUELO URBANO.

Se efectúa la delimitación del suelo urbano según la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1.999, de 8 de Abril). El límite se señala en los planos correspondientes. Este suelo puede aumentar a medida que se vaya urbanizando o edificando el suelo urbanizable. Se distinguen dos categorías de suelo urbano:

SU-C.: Suelo Urbano Consolidado.

SU-NC.: Suelo Urbano No Consolidado.

3.3.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO. SU-C.

Se ha clasificado como tal aquel suelo consolidado por la edificación de infraestructuras.

Se mantiene la estructura viaria regularizándola, evitando romperlo con nuevas alineaciones, lo que supondría una serie de expropiaciones complejas administrativamente y económicamente inviables que, además, supondrían la despersonificación de los cascos antiguos.

Se asignará a cada parcela una ordenanza que regulará las condiciones de uso, tipología, edificabilidad, alturas, ocupación.

3.3.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SU-NC.

En la delimitación de este suelo se han incluido las zonas de extensión inmediata, apoyadas en la disponibilidad de la infraestructura, con predominio de parcelas de 300 m²., con predominio de parcelas unifamiliares adosadas, aisladas o pareadas, desarrolladas en su totalidad o en vías de ejecución inmediata, sin problemas de trazado.



Se han establecido 2 sectores, de los que se han elaborado fichas en las que se definen los condicionantes urbanísticos de su desarrollo

3.3.2. SUELO URBANIZABLE.

- Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no puedan ser considerados como suelo urbano o suelo rústico.

SUR-D.: Suelo Urbanizable Delimitado

Hay seis sector en Suelo Urbanizable Delimitado, cinco sectores de uso residencial y uno de uso industrial, con los parámetros generales de ordenación que figuran en estas Normas Urbanísticas, y que se desarrollarán de forma detallada en el Plan Parcial necesario para su ejecución

No se podrán otorgar licencias de edificación mientras no se hallen aprobados los proyectos de actuación, reparcelación y urbanización.

No se clasifican en estas Normas Urbanísticas Suelo Urbanizable No Delimitado.

3.3.3 SUELO RÚSTICO.

Constituyen el suelo rústico todos los terrenos del término municipal que deban ser preservados de su urbanización, que no podrá ser destinado a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

Se distinguen:

- a).Suelo rústico común.
- b) Suelo rústico con protección natural, que afecta a los montes de utilidad pública, los terrenos de monte privados, los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y sus zonas de protección y las cañadas.
- c).Suelo rústico con protección de infraestructuras, como las carreteras de titularidad estatal N-VI, las redes eléctricas de alta tensión, las líneas de ferrocarril (línea Madrid-Irún).
- d).Suelo rústico con protección cultural: los yacimientos arqueológicos que figuran en catálogo arqueológico.
- e).Suelo rústico con protección especial: valle del Río Adaja.

3.4. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES URBANÍSTICAS

Teniendo en cuenta la entidad de la población y la cercanía de Arévalo, los equipamientos existentes se consideran suficientes para las necesidades actuales.

Se han reservado los espacios necesarios y suficientes para equipamientos, dotaciones y servicios que completen los existentes para satisfacer las necesidades del término municipal en la próxima década.

Se consolidan las zonas de espacios libres existentes y se delimitan dos nuevas zonas al norte y al Sur del casco urbano.

En cuanto a la red viaria, se ha procurado respetar los trazados existentes, dejando perfectamente definido el viario, en cuanto a dimensiones y alineaciones, no presentándose estudio de rasantes por ajustarse la mayoría al terreno. Se completarán las instalaciones de abastecimiento, saneamiento o alumbrado en zonas puntuales del suelo urbano existente.

Las calles de nueva apertura se ajustan básicamente al trazado de los caminos existentes y su urbanización correrá a cargo de los propietarios de los solares afectados.

En el futuro se deberá eliminar el vertido directamente al río del saneamiento municipal mediante la instalación de una Estación Depuradora de Aguas Residuales. n esta memoria se establecen una serie de criterios que deberán observarse:

- Optar por un sistema que evite los vertidos directos al cauce dimensionado para la población de Orbita, cuya explotación sea poco costosa (por ejemplo de filtro verde).



La parcela sobre la que se instale deberá tener una superficie de una hectárea y deberá ubicarse en una zona no inundable fuera de las zonas de servidumbre de los cauces.

3.5 SISTEMAS DE DESARROLLO Y DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

El desarrollo de las distintas zonas calificadas por las Normas Urbanísticas se realizará conforme a la legislación vigente mediante Planes Especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

La documentación de las Normas urbanísticas de Orbits, tienen su ámbito sobre todo el término municipal y están compuestas por los siguientes documentos:

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA VINCULANTE.

Justificación de los fines y objeto, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, aportando un exhaustivo estudio del territorio, para mejor conocimiento del mismo.

Se estructura en cinco capítulos, el último referido al resultado del trámite de la exposición y participación pública.

DOCUMENTO Nº 2: NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN.

Recoge ampliamente el proceso de regulación y normativa de edificación y protección de los distintos tipos de suelo que califica y clasifica.

DOCUMENTO Nº 3: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Compuesta por dos tipos de planos:

- Planos de información: designados como PI-nº del plano.
- Planos de ordenación: designados como PO-nº del plano.

3.6. CUADRO DE SUPERFICIES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (Ha)
- Suelo urbano existente con anterioridad a las Normas	6'7596 Ha.
- Suelo Urbano Consolidado	10'0010 Ha.
- Suelo Urbano no consolidado	1'3913 Ha.
- Suelo Urbanizable Delimitado	26'8161 Ha.
-Total suelo urbano y urbanizable	38'2084 Ha.
- Suelo rústico con protección especial	86'1916 Ha.
- Suelo rústico con protección cultural	255'3685 Ha.
- Suelo rústico con protección natural	170'6886 Ha.
- Suelo rústico con protección de infraestructuras	15'6280 Ha.
- Suelo rústico común	805'6532 Ha.
- Total suelo rústico	1.333'5299 Ha.
- Total suelo término municipal	1.371'7383 Ha.

Dado que las Normas Urbanísticas clasifican una superficie de Suelo Urbano y Urbanizable superior al 50% de la superficie de Suelo Urbano existente, es necesario incorporar a estas Normas Urbanísticas el Dictamen medioambiental de evolución estratégica.



NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DEL TERMINO MUNICIPAL DE ORBITA

APROBACION DEFINITIVA

EQUIPO REDACTOR:

JOSE ENRIQUE VALERO SACRISTAN

JOSE ANTONIO RODRIGUEZ SASTRE

INDICE

DOCUMENTO 2

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO-1

DISPOSICIONES GENERALES

Art.-1: DEFINICION Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Art.-2.- MARCO LEGAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Art.-3.- ÁMBITO TEMPORAL

Art.-4.- ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

Art.-5.- OBLIGATORIEDAD

Art.-6.- CONTENIDO Y CRITERIOS DE SU APLICACIÓN

CAPITULO-2

DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE PLANEAMIENTO

Art.-7.- DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

Art.-8: EJECUCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

CAPITULO-3

INTERVENCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE LOS PARTICULARES

Art.-9.- COMPETENCIA Y RÉGIMEN GENERAL

Art: 10: ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

Art.-11: PUBLICIDAD DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO

Art.-12: PROCEDIMIENTO

Art.-13.- REQUISITOS GENERALES DE LA DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

Art.-14.- CONTROL DE PROYECTOS Y SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

Art.-15.- SILENCIO ADMINISTRATIVO

Art.-16.- ALCANCE DE LAS LICENCIAS

Art: 17.-TRANSMISIÓN DE LICENCIA DE OBRAS

Art: 18: CADUCIDAD, SUSPENSIÓN Y EXTINCIÓN DE LAS LICENCIAS DE OBRA

Art: 19: MODIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS

Art: 20: OBRAS SIN LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN O SIN AJUSTARSE A LAS CONDICIONES DE LAS MISMAS

Art: 21 - DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Art.-22.- LICENCIAS DE OCUPACIÓN Y APERTURA

Art.-23.- CAMBIO DE USO



Art.-24.- MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Art.-25.- DECLARACIÓN DE RUINA

Art.-26.- INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Art.-27.- SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Art.-28: REQUISITOS DE URBANIZACIÓN

Art.-29.-INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Art.-30: TIPIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Art.-31.- PRESCRIPCIÓN DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Art.-32.- RESPONSABILIDAD DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICA

Art.-33.-RESPONSABILIDAD DE PERSONAS JURÍDICAS

Art.-34.- RESARCIMIENTO DE DAÑOS Y PERJUICIOS

Art.-35.- CARÁCTER INDEPENDIENTE DE LAS MULTAS

Art.-36: INFRACCIONES CONEXAS

Art.-37 - RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD

Art: 38.- GRADUACIÓN DE LAS SANCIONES

Art.-39: REDUCCIÓN DE LA SANCIÓN

Art.-40-PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Art.-41-INFRACCIONES CONSTITUTIVAS DE DELITO O FALTA

Art.-42.- ÓRGANOS COMPETENTES

Art.-43.- CUANTÍAS DE LAS MULTAS

A) PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Art.-44.-CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Art.-45.-OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Art.-46.- OBRAS DE DEMOLICEION

Art -47.- OBRAS DE NUEVA EDIFICACION

Art 48.- CONDICIONES COMUNES DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Art.-49.. SOLICITUD DE ALINEACIONES

Art.-50.- DOCUMENTACIÓN ESPECIFICA DE LOS PROYECTOS DE OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Art.-51.-LICENCIAS DE OBRAS MENORES

Art.-52.- DOCUMENTACIÓN ESPECIFICA DE LOS PROY. DE DEMOLICION

Art -53- DOCUMENTACION ESPECIFICA DE LOS PROYECTOS DE NUEVA EDIFICACIÓN

B) PROYECTO DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Art.-54.- DEFINICIÓN Y CLASES

Art.-55.-CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTIVIDADES URBANISTICAS

Art.-56.- PARCELACIONES URBANAS Y PARCELACIONES DE OTRAS TITULO SEGUNDO ACTIVIDADES URBANÍSTICAS

Art.-57.- NORMALIZACIÓN DE FINCAS

Art.-58: LICENCIAS DE URBANIZACIÓN

Art.-59.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

**TITULO SEGUNDO****REGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO****CAPITULO-1**

RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 60.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN TIPOS SEGÚN SU RÉGIMEN JURIDICO

Art-61: SUELO URBANO

Art.-62.- SUELO URBANIZABLE

Art.-83.- SUELO RÚSTICO

Art.-64.- ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS

Art -65.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Art.-66.- FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

Art.-67. EJERCICIO DEL DERECHO A URBANIZAR

Art-68.- EXTINCIÓN DEL DERECHO A URBANIZAR

Art: 69.- ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR

Art.-70.- PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN

Ar-71 - EFECTOS DE LA EXTINCIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR

Art,72: ADQUISICIÓN DEL DERECHO A LA EDIFICACIÓN

Art -73.. EDIFICACIÓN SIN LICENCIA E INCOMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO

Art-74.- EDIFICACIÓN SIN LICENCIA COMPATIBLE CON EL PLANEAMIENTO

Art.-75- LICENCIA ILEGAL

Art-78- EDIFICACIÓN CON EXCESO DE APROVECHAMIENTO

Art-77.- SOLAR

Art.-78.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Art-79.- RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

CAPITULO-2

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Art.-80.- OBJETO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Art.-81.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art-82.-ESTUDIOS DE DETALLE

Art.-83.- DOCUMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Art.-84.- ESTÁNDARES MINIMOS

Art.-85.- TRAMITACIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Art.-86.-PLANES PARCIALES

Art.-87.-MEMORIA DEL PLAN PARCIAL

Art.-88.- PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL P. PARCIAL

Art.-89.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL

Art.-90.- CONFORMIDAD DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

Art.-91.- PLANOS DE INFORMACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Art.-92.- PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Art.-93: PLANES ESPECIALES



CAPITULO-3

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art.-94.- MODALIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Art.-95.-OBTENCION DE SUELO PARA DOTACIONES URBANAS

Art.-96.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE NORMALIZACIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN

Art.-97.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Art: 98: SUJETOS QUE INTERVIENEN EN LA GESTIÓN URBANÍSTICA

TITULO TERCERO

NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Art.-99- FINALIDAD

Art.-100: REDACCIÓN, TRAMITACIÓN Y DESARROLLO

Art.-101- CONTENIDO, DETERMINACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Art: 102.-COSTES DE LA URBANIZACIÓN

Art.-103.- CONDICIONES Y GARANTÍAS

Art.-104.- RECEPCIÓN, DESTINO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Art: 105: RED VIARIA

Art.-106.- RED DE AGUA POTABLE

Art.-107.- RIEGOS E HIDRANTES

Art: 108: RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS

Art: 109.- DEPURACIÓN

Art.-110.-SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Art.-111.-ALUMBRADO PUBLICO

Art.-112.- RED DE TELEFONÍA Y DISTRIBUCIÓN DE GAS SUBTERRANEO

Art: 113.-ARBOLADO Y VEGETACIÓN-PROTECCIÓN DEL SUELO

Art.-114.- MOBILIARIO URBANO

Art.-115.- RECOGIDA DE BASURAS

TITULO CUARTO NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPÍTULO 1

DEFINICIÓN DE PARÁMETROS

Art.-116.- CONCEPTOS O PARAMETROS SOBRE LAS CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

Art.-117 - CONCEPTOS O PARAMETROS SOBRE LA UBICACION DE LAS EDIFICACIONES

Art.-118- CONCEPTOS GENERALES SOBRE LA ORDENACION

CAPITULO 2

CONDICIONES GENERALES DE ORDENACION, VOLUMEN, SEGURIDAD E HIGIENICAS Y DOTACIONES DE LA EDIFICACION

Art.-119.- DISPOSICIONES GENERALES

Art.-120.- CONDICIONES DE ORDENACION, OCUPACION Y VOLUMEN

Art: 121: CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENICAS

Art: 122- CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Número 221

Fascículo 2 de 5

Miércoles, 18 de Noviembre de 2009

(viene de fascículo anterior)

Art.-123- CONDICIONES DE LOS LOCALES

Art.-124: PORTALES

Art.-125.- ESCALERAS

Art.-126: ENTRANTES, SALIENTES Y CUERPOS VOLADOS

Art.-127.- PORTADAS. ESCAPARATES Y VITRINAS

Art.-128: MARQUESINAS, TOLDOS, MUESTRAS Y BANDERINES

Art.-129.- SERVIDUMBRES URBANAS

Art.-130.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

CAPITULO 3

CONDICIONES ESTETICAS

Art.-131.-DEFINICION Y APLICACION

Art.-132.- CONDICIONES A LA FORMA Y MATERIALES

Art: 133.- EDIFICACIONES AGRARIAS

Art.-134.- PUBLICIDAD

Art.-135: CIERRE DE SOLARES, PARCELAS Y FINCAS

Art.-136.- MOVIMIENTO DE TIERRAS

TITULO QUINTO

NORMAS GENERALES DE USO

CAPÍTULO 1

DETEERMINACIONES GENERALES

Art: 137 - DFFINICION Y APLICACIONES

Art -138.- USOS DEL SUELO

Art.- 139.- USOS BASICOS

CÁPITULO-2

USO RESIDENCIAL

Art.-140.- CLASIFICACIÓN

Art.-141.- CONDICIONES GENERALES

Art-142.- EDIFICACIONES AUXILIARES DE LA VIVIENDA

USO DOTACIONAL

Art.-143.-CONDICIONES GENERALES

Art.-144.- EQUIPAMIENTO DOCENTE Y CULTURAL-ASOCIATIVO



Art.-145.- SANITARIO-ASISTENCIAL

Art: 146- ESPECTACULO Y REUNION

Art.-147.- USO ADMINISTRATIVO

Art.-14B.-USO COMERCIAL

Art.-149.- USO DEPORTIVO

Art: 150.- HOSPEDAJE

Art.151.- HOSTELERIA

USO INDUSTRIAL

Art.-152.- CONDICIONES GENERALES

Art.-153.- TALLER EN GENERAL

Art.-154-SERVICIO PUBLICO DE TRANSPORTE

Art: 155.-ESTACIONES DE SERVICIO Y SURTIDORES DE GASOLINA

Art.-156.- GARAJES

Art.-157.- INDUSTRIA EN GENERAL

Art.-158.- INDUSTRIAS EXTRACTIVAS

Art.-159 - INDUSTRIAS VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS

Art.-160.- ALMACEN EN GENERAL

USO AGROPECUARIO

Art.-161.- EDIFICACIONES AUXILIARES, ALMACENES Y SILOS

Art.-162.-ESTABLOS Y GRANJAS

Art.-163.- CONDICIONES DE LOCALIZACION DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A LA ESTABULACION DE GANADOS

Art -164.- CONDICIONES DE OCUPACION

Art.-165: CONDICIONES DE EDIFICACION

Art 166: VIVIEROS E INVERNADEROS

CAPITULO 3

USOS PORMENORIZADOS

Art: 167-USOS PORMENORIZADOS

Art.-168.- USO PORMENORIZADO RESIDENCIAL

Art: 169.- USO PORMENORIZADO DOTACIONAL

Art-170.- USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL

Art: 171.- USO PORMENORIZADO AGROPECUARIO

Art.-172.- USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES

Art: 173.- USO PORMENORIZADO VIARIO

TITULO SEXTO

NORMAS PARTICULARES DE CADA CLASE DE SUELO

CAPITULO:1

SUELO URBANO

Art: 174-CLASES DE SUELO URBANO



CAPITULO-2

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art: 175- SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art.-176.- USOS PERMITIDOS

Art.-177.-ORDENANZAS DE EDIFICACION EN SUELO SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art.-178: ORDENANZA DE MANZANA CERRADA

Art: 179-ORDENANZA DE EDIFICACION ADOSADA

Art.-180 - ORDENANZA DE EDIFICACION AISLADA

Art: 181.-ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO

Art.-182.-ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES

CAPITULO-3

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art: 183.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art.-184.- USOS PREDOMINANTES

Art.-185- DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art: 186 - SISTEMAS DE ACTUACION

Art.-187.- OBRAS PERMITIDAS

Art.-188.-TABLA RESUMEN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPITULO-4

SUELO URBANIZABLE

Art: 189.-DEFINICION

Art.-190.-DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

Art: 191 - REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD

Art.-192.-OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

Art: 193: SISTEMAS DE ACTUACION

Art.-194-ACTUACIONES PREVIAS AL DESARROLLO DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

Art.-195.- REQUISITOS PARA PODER EDIFICAR

Art.-196.- PLAZOS DE EJECUCION DEL PLANEAMIENTO PARCIAL

Art.-197-REVISION DE LA CALIFICACION

Art.-198-TABLA RESUMEN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CAPITULO-5

SUELO RUSTICO COMUN

Art.-199.- DEFINICION

Art.-200.- AMBITOS DE APLICACION

Art.-201: LIMITACIONES URBANISTICAS

Art.-202: PROTECCIONES DE COMUNICACIONES Y SERVICIOS

Art.-203.- USOS EN SUELO RUSTICO COMUN

Art -204 - INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN EL USO DEL SUELO RUSTICO

Art.-205.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Art.-206.- VERTEDEROS DE RESIDUOS

Art.-207 - DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION



SUELO RUSTICO CON PROTECCIÓN

Art- 208.- SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL

Art-209.- SUELO RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL

Art-210.- SUELO RUSTICO CON PROT. DE INFRAESTRUCTURAS

Art: 211.-SUELO RUSTICO CON PROTECCION ESPECIAL

Art: 211: EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO RUSTICO

TITULO SEPTIMO

NORMATIVA SECTORIAL

CAPITULO-1

Art.-213.-SUELO AFECTADO POR LA LEY Y REGLAMENTO CARRETERAS Y POR LA LEY DE CARRETERAS DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Art.-214.-SUELO AFECTADO POR LA LEGISLACION DE LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA

Art.-215.-SUELO AFECTADO POR LA LEGISLACION EN MATERIA DE TRANSPORTE FERROVIARIO

Art: 216: SUELO AFECTADO POR LA LEGISLACION SOBRE DEFENSA DEL PAISAJE, DE LA FLORA Y DE LA FAUNA

Art.-217.- SUELO AFECTADO POR LA LEGISLACION DE VIAS PECUARIAS

Art.-218.- ACTIVIDADES CLASIFICADAS

Art.-219.- MEDIDAS PARA MINIMIZAR LOS EFECTOS AMBIENTALES RECOGIDOS EN EI INFORME AMBIENTAL

Art.-220.- INSTALACION DE ANTENAS DE TELEFONIA MOVIL

Art.- 221: NORMATIVA DE PROTECCION DE ELEMENTOS DE INTERES ARQUEOLOGICO EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ORBITA

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Definición y ámbito de aplicación.

Las Normas que integran este articulado forman parte del Proyecto de Normas Urbanísticas Municipales del Término Municipal de ORBITA, en la provincia de Ávila.

Tienen por objeto establecer las condiciones mínimas que regulen el proceso y uso de las edificaciones y actuaciones urbanísticas que se levanten y se desarrollen en los terrenos afectados por esta figura de Planeamiento en el ámbito del Territorio Municipal de ORBITA.

Artículo 2. Marco legal de las Normas Urbanísticas Municipales.

1. Se han redactado de acuerdo con el procedimiento urbanístico vigente:

Ley 10/1.998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Ley 5/1.999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León. L.U.C.yL.

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2.004, de 29 de Enero). R.U.C.yL.

2. En lo no previsto por esta normativa, y en general por las Normas Urbanísticas Municipales, serán de aplicación las normas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente y estética, así como las disposiciones que marquen las Normas Urbanísticas Municipales de Ámbito Provincial.

Artículo 3. Ámbito temporal.

La presente normativa entrará en vigor a partir del día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila y permanecerá vigente indefinidamente hasta su revisión o sustitución,



en su caso, por un Planeamiento de orden igual o superior, cuando se produzcan algunas de las circunstancias siguientes:

- a) Caso de que la población municipal aumente en un 30% sobre la población actual.
- b) Caso de que se produzca un trasvase de la población activa del sector primario al de la industria y servicios que aproxime la distribución de la población activa entre estos dos sectores a la media nacional.
- c) Caso de que la presión edificatoria se dirija hacia otras zonas distintas de las propuestas en la presente figura de planeamiento y la Corporación apoye dicho desarrollo.
- d) Cuando, a criterio de la Corporación Municipal, sea necesario formular un planeamiento de orden igual o superior, por la complejidad de los problemas que generen el desarrollo urbanístico.

Artículo 4. Administración actuante.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos a que se refiere el Título (V, Capítulo III, artículos 111 y siguientes, de la Ley 5/1.999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 335 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: «Protección de la legalidad».

Especialmente corresponde al Ayuntamiento la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles. El objeto y funciones de la inspección se desarrollan en los artículos 337 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 5. Obligatoriedad.

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones de esta Normativa. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas.

Artículo 6. Contenido y criterios de su aplicación.

1. El presente Proyecto de Normas Urbanísticas está integrado por los documentos que a continuación se relacionan, indicándose, entre paréntesis, su orden de prioridad (artículo 130 de R.U.C.yL.). a) Memoria informativa. Artículo 130.a. del R.U.C.yL. b) Memoria justificativa. (3º.). Artículo 130.b. del R.U.C.yL. c) Planos de información y ordenación (2º.). Artículo 130.d. del R.U.C.yL. d) Normas Urbanísticas (1º.). Artículo 130.c. del R.U.C.yL. e) Catálogo de elementos protegidos.

2. Cuando dos o más normas diferentes, o dos o más aspectos distintos de la misma norma, afecten a un objeto regulado con resultados cuantitativamente desiguales, será de aplicación la más restrictiva y favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mayor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de usos y actividades tradicionales existentes y al interés más general de la colectividad.

3. Caso de contradicción entre esta Normativa y los planos de ordenación, prevalecerá la regulación detallada del aprovechamiento del suelo contenido en las Normas Urbanísticas cuando la contradicción resida en la calificación urbanística del suelo debe de predominar lo indicado en los planos sobre la Normativa. En caso de discordancia entre planos de distinta escala, el de escala de denominador más pequeño prevalecerá sobre el de escala de denominador mayor.

4. La interpretación de las Normas Urbanísticas corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas. El acuerdo de interpretación tendrá carácter ejecutivo, sin perjuicio de las facultades revisoras de los Organismos Urbanísticos de la Junta de Castilla y León con arreglo a las leyes vigentes y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y GESTIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 7. Desarrollo de las Normas Urbanísticas Municipales.

1. Las Normas Urbanísticas Municipales de Orbits clasifican el suelo del término municipal.



2. El desarrollo del Suelo Urbano, constituido por los terrenos así clasificados y delimitados en los planos respectivos, se realizará de forma directa, excepto en aquellos casos en los que las propias Normas lo indiquen explícitamente y cuando el Ayuntamiento estime sea necesario, en este caso se realizarán mediante Sectores, que serán desarrollados por el sistema de Concierto, Compensación, Cooperación, Concurrencia o Expropiatorio, mediante las herramientas de planeamiento siguientes: Estudios de Detalle, y/o Proyecto de Urbanización y, en su caso, Planes Especiales de Reforma Interior.

3. El desarrollo del Suelo Urbanizable, delimitado en distintos Sectores en la documentación gráfica, se realizará por los sistemas indicados en el apartado anterior, mediante Planes Parciales de Ordenación y Proyectos de Urbanización, que desarrollarán, dentro de los plazos marcados, las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes y demás determinaciones de las presentes normas.

4. El Suelo Rústico se desarrollará mediante Planes Especiales.

5. En el Título Segundo de las presentes Normas Urbanísticas se establecen las determinaciones específicas que regularán los instrumentos de actuación urbanística:

- a) Instrumentos de Ordenación (Capítulo II).
- b) Instrumentos de Gestión (Capítulo III).

La ejecución material de las determinaciones de las Normas se realizará mediante Instrumentos de Ejecución, entendiéndose como tales los Proyectos técnicos, que se pueden clasificar como:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

La definición, clases y características generales que deben cumplir y requisitos legales que deben de cumplir para su ejecución se establecen en el capítulo siguiente.

Artículo 8. Ejecución de las Normas Urbanísticas Municipales.

La ejecución y gestión de las Normas corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO 3. INTERVENCIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE LOS PARTICULARES.

Artículo 9. Competencia y régimen general.

1. La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (artículo 97) y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (artículos 284 y siguientes).

2. Las licencias se otorgaran siguiendo las previsiones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (artículos 97 a 106), el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (artículos 287 y siguientes), y las prescripciones de éstas Normas Urbanísticas.

3. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalen en estas Normas.

4. La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas y de la legislación específica aplicable.

Artículo 10. Actos sujetos a licencia municipal.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, los actos relacionados en el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:



- a) Actos constructivos:
- 1º. Las obras de construcción de nueva planta.
 - 2º. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
 - 3º. Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
 - 4º. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
 - 5º. Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
 - 6º. Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de las construcciones e instalaciones existentes.
 - 7º. Las obras de construcción o instalación de cerramientos, cercas, muros y vallados de fincas y parcelas.
 - 8º. La colocación de vallas, carteles, paneles y anuncios publicitarios visibles desde las vías públicas.
 - 9º. La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.
- b) Actos no constructivos:
- 1º. La modificación del uso de construcciones e instalaciones.
 - 2º. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
 - 3º. La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
 - 4º. Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
 - 5º. Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.
 - 6º. La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.
- c) Los demás actos de uso del suelo que se señalen expresamente en los instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. Estarán igualmente sujetos a licencia los actos promovidos por órganos del Estado o entidades de derecho público.
3. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetos a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que, sin ésta, la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad de la obra (artículo 289 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León). Se exceptúan de esta obligación las obras públicas de interés supralocal, que deberán ser autorizadas por la Administración Pública competente.
4. Previamente a la solicitud de la licencia de obras, el promotor requerirá al Ayuntamiento a fin de que éste fije las alineaciones y rasantes de la vialidad correspondiente.

Artículo 11. Publicidad del régimen urbanístico.

De acuerdo con el artículo 141 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 425 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, todo administrado podrá consultar la totalidad de la documentación que compone la presente figura de Planeamiento y tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o solar (artículo 146 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículo 426 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León)

Artículo 12. Procedimiento.

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



León y los artículos 291 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de los planos, proyectos y programas y, en su caso, de las presentes Normas Urbanísticas, que serán de aplicación obligatoria en todo el término municipal.

2. Las solicitudes de licencia de obras se formalizarán por escritos dirigidos al Alcalde de la Presidencia del Ayuntamiento y suscritos por el interesado o persona que legalmente le represente, con indicación del nombre, apellidos, domicilio y datos del Documento Nacional de Identidad de uno y de otro. Asimismo, se acompañará del proyecto de obras a realizar, firmado por el facultativo competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el caso de que sea necesario dicho proyecto, acompañado del Compromiso de Dirección de Obras de la totalidad de la Dirección Facultativa y el compromiso de coordinación en materia de Seguridad y Salud.

3. La documentación gráfica de las presentes Normas Urbanísticas no presupone la determinación de las alineaciones definitivas para la edificación, por lo que antes de redactar los propietarios de fincas urbanas los correspondientes proyectos de edificación deberán efectuar consulta en el Ayuntamiento sobre las alineaciones y rasantes que serán definitivas para la futura aplicación. En caso de no ser respetadas por los propietarios, el Ayuntamiento hará uso de sus facultades para la paralización de la obra y posterior derribo de la parte de la misma que infrinja las presentes Normas Urbanísticas.

4. Si durante el transcurso de una obra fuese necesario introducir alguna variación que afectare sustancialmente a las dimensiones exteriores y el volumen edificado, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia de igual modo y con los mismos requisitos de Proyecto que si se tratara de iniciarla. Las restantes variaciones deberán señalarse en el final de la obra, acompañando certificación del posible incremento del presupuesto.

Terminadas las obras, el propietario, en el plazo máximo de 15 días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito, acompañado de certificado expedido por los facultativos directores de aquellas, visados por los Colegios Oficiales, en el que se acredite que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado, para que el Ayuntamiento pueda realizar las inspecciones y comprobaciones que crea oportunas, así como el estado en que se han dejado los servicios urbanísticos después de efectuada la obra, para que, en su caso, se subsanen los desperfectos a cargo del propietario.

Artículo 13. Requisitos generales de la documentación para solicitud de licencia.

1. El proyecto técnico adecuado para obtener licencia de edificación es el denominado "Proyecto de Ejecución", compuesto, como mínimo, de Memoria, Planos y Presupuesto con sus respectivas mediciones. No obstante, podrán otorgarse licencias de obras al amparo de un Proyecto Básico (en trámite de consulta de edificación), aunque la ejecución material de las obras no podrá iniciarse hasta haber presentado en el Ayuntamiento el Proyecto de Ejecución y haber obtenido autorización municipal para iniciar la edificación.

2. La memoria describirá la obra o instalación, expondrá su finalidad y justificará la solución adoptada, poniendo de manifiesto el cumplimiento de estas Normas Urbanísticas y otras disposiciones aplicables.

3. Los Planos de edificación tendrán que ser perfectamente inteligibles, acotados y se harán como mínimo a escala 1/100, representando las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada. Será obligatoria la presentación de un plano de emplazamiento y situación, en el cual se relacione la obra proyectada con viales y elementos destacados que permitan una fácil e inequívoca localización. Si existe Plan Especial o Estudio de Detalle aprobado, se dibujarán las líneas de éste que afecten al emplazamiento de la obra, con el objeto de comprobarse.

4. En el caso de que la edificación esté situada en Suelo Rústico deberá adjuntarse:

- a) Plano que una gráficamente y a escala el lugar de la construcción con el núcleo de población más próximo,
- b) Certificación registra) de la finca donde se pretende edificar, con precisión de su superficie.

5. En reformas, adaptaciones o nueva edificación de locales e industrias se solicitarán simultáneamente las licencias de obras y actividad, de tal suerte que no se concederá la de obras en tanto no se haya autorizado la actividad.

6. La licencia se entiende otorgada a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero.



7. Cuando la licencia autorice la edificación simultánea a la urbanización total o parcial, el enganche a las redes generales de agua y alcantarillado correrá por cuenta del titular de la licencia, pero bajo el control y directrices del Servicio Municipal de Aguas y alcantarillado, a efectos de enganche. En estos casos se entenderá implícita a la solicitud de edificación la solicitud de tantas acometidas de agua y alcantarillado cuantas sean precisas y se autorizarán simultáneamente a la licencia de obras, liquidándose las tasas correspondientes.

8. Antes de comenzar las obras habrá de instalarse un contador de agua para obra, bajo la supervisión del Servicio Municipal de Aguas, al inicio y final de obra.

9. Los contadores definitivos de agua habrán de ir alojados en arqueta adecuada en la parte exterior de la fachada del inmueble, de tal suerte que sea posible su lectura desde el exterior, salvo en edificios con múltiples viviendas o locales, donde podrá preverse un cuarto especial para todos los contadores. El contador, igualmente homologado, sea o no instalado por el Servicio Municipal de Aguas según tarifas vigentes en su momento, será revisado por el mencionado Servicio a la puesta en funcionamiento.

10. En el supuesto de tener que utilizar vía pública o cualquier otro elemento público al realizar las obras, habrá de obtenerse previamente el correspondiente permiso y, en todo caso, responderá el titular de la licencia por daños que hayan podido causarse a dichos elementos públicos, con la obligación de reponerlos a su estado original o soportar el coste, si hubieran de repararlos los Servicios Municipales.

11. Plazos. Las obras se ejecutarán ateniéndose a los siguientes plazos:

- a) Inicio máximo de las obras un año, contado desde el recibí de la notificación de licencia.
- b) Interrupción: seis meses, contados desde la entrada en el Registro Municipal de la comunicación de interrupción.
- c) Finalización: dos años, contados desde el recibí de la notificación de concesión de licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros doce meses. El incumplimiento de dichos plazos constituye causa para declarar extinguido el derecho a edificar.

12. El titular de la licencia habrá de adoptar las medidas de seguridad necesarias para evitar cualquier daño a viandantes o usuarios de las vías públicas.

13. La vivienda de nueva planta no podrá ser ocupada hasta tanto no se obtenga la licencia municipal de primera ocupación.

Artículo 14. Control de los proyectos y subsanación de deficiencias

Presentada una solicitud de licencia de obras o del inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entienda subsanable deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto, cuando sea posible, no tramitándose la licencia hasta que no se cumpla satisfactoriamente la subsanación de deficiencias (artículo 29.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Artículo 15. Silencio administrativo.

El otorgamiento de licencia por el procedimiento del silencio administrativo positivo se ajustará a lo que establece la Ley de Procedimiento Administrativo (artículos 293.4 y 299 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León). En todo caso, el otorgamiento por silencio administrativo será nulo cuando contravenga la ordenación aplicable.

Artículo 16. Alcance de las licencias.

Concedida una licencia a un propietario para construir sobre un terreno de su propiedad, se entiende que no necesitará ninguna otra especial del Ayuntamiento para realizar el proyecto aprobado, siempre que haya marcado la alineación correspondiente.

Artículo 17. Transmisión de licencia de obras.

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se encuentran en ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscri-



ta de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 18. Caducidad, suspensión y extinción de las licencias de obra.

1. La licencia otorgada caducará si no empezasen las obras dentro del año siguiente a su otorgamiento, salvo que sea solicitada expresamente prórroga.

2. Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de un año la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra, calculado en base al presupuesto de ejecución material.

3. No se permitirá que las obras iniciadas queden sin terminar en su volumen y cerramiento exterior. Cuando esto ocurra, la autoridad municipal podrá instar al propietario para que las concluya y obligarle a ejecutar aquella parte de las mismas que se considere mínimamente necesaria y, si no lo hiciese, el Ayuntamiento podrá acordar llevarlas a cabo por cuenta del propietario, al que se exigirá el pago de las mismas por vía de apremio administrativo.

4. Las licencias de obra se extinguirán en los siguientes supuestos:

a) Por finalización de la obra que la originó, adquiriéndose el derecho a la edificación.

b) Por incumplimiento de los plazos fijados en el artículo 13.11 de esta Normativa.

c) Por alteración del planeamiento al amparo del cual fue otorgada, en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, cuando, sin iniciarse la ejecución se hubiere ya patrimonializado el derecho a edificar (artículo 304 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León: "Disconformidad Sobvenida").

El Ayuntamiento deberá suspender los efectos de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave y, en consecuencia, ordenar la paralización inmediata de los actos que se estén ejecutando a su amparo. Este acuerdo se trasladará al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la legislación reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (artículo 119.1. de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

El Ayuntamiento deberá disponer la revisión de oficio de las licencias urbanísticas y órdenes de ejecución cuyo contenido constituya una infracción urbanística grave o muy grave, dentro del plazo de prescripción de cuatro años establecido en el artículo 121 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, conforme al procedimiento previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo (artículo 119.2. de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y artículo 335 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Artículo 19. Modificación de las licencias.

1. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo, que impliquen alteraciones de superficies, volumen y usos.

2. Debiéndose presentar en el plazo de 15 días el proyecto modificador debidamente sellado y firmado por el Colegio Oficial correspondiente, para examen de los técnicos municipales. Siendo objeto de una nueva licencia, valorándose las tasas de acuerdo con el nuevo presupuesto, detrayéndose lo pagado anteriormente.

3. Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen.

Artículo 20. Obras sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

1. El propietario se ajustará en todo momento a la normativa y condiciones marcadas por la licencia, entre las que se considera fundamental ajustar la obra exactamente a las alineaciones oficiales.

2. Cuando se esté ejecutando algún acto que requiera licencia urbanística, sin que haya sido otorgada licencia o, en su caso, una orden de ejecución, o bien sin respetar las condiciones de la licencia u orden, el Ayuntamiento dispondrá:



- a) La paralización de los actos en ejecución, con carácter inmediatamente ejecutivo.
- b) La incoación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística y de restauración de la legalidad.

Estas disposiciones se notificarán al promotor de los actos o a sus causahabientes y, en su caso, al constructor, al técnico director de las obras y al propietario de los terrenos, cuando no coincidan con el primero. Cuando se acuerde la paralización de actos en ejecución, su promotor deberá retirar los materiales y maquinaria preparados para ser utilizados, antes de cinco días desde la notificación del acuerdo. Si transcurrido el plazo no se hubieran cumplido tales obligaciones, así como cuando no se hubiera procedido a la propia paralización de los actos, el Ayuntamiento adoptará las siguientes medidas cautelares para garantizar la total interrupción de los actos en ejecución:

- a) Precintar las instalaciones y retirar los materiales y maquinaria que se consideren necesarios, a costa del promotor.

- b) Ordenar a las empresas correspondientes la suspensión del suministro de agua, energía y telefonía a los terrenos, que deberá mantenerse desde que se cumplan cinco días de la recepción de la orden hasta que se les notifique el otorgamiento de la licencia urbanística, en su caso.

3. El propietario queda obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la licencia.

En cualquier caso el Ayuntamiento se regirá por los artículos 341, 342, 343 y 344 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 21. De la ejecución de las obras.

1. El dueño de un edificio de nueva construcción o de un edificio existente en que se realicen obras sujetas a licencia, vendrá obligado a construir, si no existiere, la acera en todo el frente del edificio afectado por la obra, con el ancho que determine el Ayuntamiento, con arreglo a la rasante y con materiales que aseguren la necesaria evacuación. Asimismo, le corresponderá hacerse cargo mediante fianza o aval suficiente de los gastos que la urbanización conlleve.

2. Todo muro de cimiento se fundará sobre terreno firme natural o artificial. Cuando el terreno firme se encuentre próximo de la calle, el cimiento de los muros que lindan con la vía pública no podrá tener menos de un metro de profundidad. Los cimientos no podrán sobresalir de la vertical de la línea de fachada oficialmente marcada ni de los límites del solar, para evitar crear servidumbres e invadir las distintas propiedades.

3. La obra, en fachada, deberá cerrarse con una barrera de cañizos, tablas, chapas metálicas o ladrillo, según la importancia de las obras, pintada o blanqueada exterior, ajustada a las prevenciones y dimensiones que el Ayuntamiento señale.

4. En caso de dificultad especial, a juicio del Ayuntamiento, podrá sustituirse la valla por elementos suficientemente resistentes volados, que impidan la caída de materiales cascotes a la vía pública.

5. Caso de que las obras en realización careciesen de la oportuna licencia, el Alcalde o los órganos urbanísticos de la Junta de Castilla y León dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos. El acuerdo de la suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si aquél no hubiese sido adoptado por el Alcalde.

El interesado, en el plazo de dos meses contados a partir de la notificación de la suspensión, habrá de solicitar la oportuna licencia.

Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia el Ayuntamiento acordará demoler las obras indebidamente ejecutadas a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de las Normas Urbanísticas. Si el interesado no procediera a la demolición en el plazo de un mes contado desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Ayuntamiento o los Órganos urbanísticos de la Junta dispondrán directamente de dicha demolición a costa, asimismo, del interesado.

6. Es obligación de los propietarios de los inmuebles edificados limpiar, revocar y conservar en buen estado sus fachadas y medianerías visibles desde la vía pública



7. Si después de acabadas las obras se produce por causa de mala ejecución de las mismas algún desperfecto o hundimiento de la calzada, aceras, pasos, instalaciones o infraestructuras urbanas, el propietario queda obligado a realizar las oportunas reparaciones a su costa.

Artículo 22. Licencias de ocupación y apertura.

1. Terminada una construcción se solicitará por el propietario la licencia de primera ocupación, acompañando Certificado final de obras de la dirección facultativa, visado por los respectivos Colegios Profesionales, en el que se haga constar que la edificación se ha realizado de acuerdo al Proyecto aprobado por el Ayuntamiento, ajustándose a la licencia, siendo necesario el informe técnico municipal sobre cumplimiento, normas y condiciones de licencia de obras.

2. La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la licencia de primera ocupación.

3. Para la apertura de industrias se seguirán las mismas normas de solicitud anteriormente citadas.

4. Para contratar servicios urbanos definitivos será exigible la licencia de primera ocupación apertura (artículo 302 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León)

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones reglamentarias.

Artículo 23. Cambios de uso, autorización de uso excepcional y uso provisional.

1. El cambio de uso en una edificación estará sometido a la correspondiente licencia municipal. En ella, el solicitante indicará la incidencia del nuevo uso sobre el ordenamiento urbanístico y el análisis de la compatibilidad e impacto que dicho cambio de uso pueda generar. Los nuevos usos deberán cumplir con lo que disponen las presentes Normas y la reglamentación sectorial que sea de aplicación. En todo caso, el otorgamiento por silencio administrativo será nulo cuando contravenga la Ordenación aplicable.

2. Las autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico o urbanizable no delimitado, se tramitarán con el informe de la Comisión Territorial de Urbanismo (artículos 306 y 307 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

3. Para las licencias de uso provisional en suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada conforme al artículo 47 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se aplicará el procedimiento ordinario indicado en los artículos 293 y sucesivos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 24. Mantenimiento y conservación.

1. 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 ésta última, en condiciones que garanticen su seguridad, solidez y ornato públicos.

2. 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 por el Ayuntamiento.

3. Su regulación viene establecida en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Título IV («Intervención en el uso del Suelo»), Capítulo II («Fomento de la edificación, conservación y rehabilitación»).

4. La inspección técnica de los edificios se realizará a criterio del Ayuntamiento.

Artículo 25. Declaración de ruina.

La declaración de ruina de un inmueble o construcción es competencia del Ayuntamiento, que orientará su actuación hacia la conservación y rehabilitación de inmuebles, actuando en los supuestos que se establecen a continuación.



1. El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2. de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 19.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y, asimismo, cuando dichas obras no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación (artículo 323 del R.U.C.yL).

2. La declaración de ruina se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico (artículo 325 del R.U.C.yL).

3. La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

4. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en los números siguientes.

5. Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos. Entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

6. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costear los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2. De la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 19.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 26. Inspección urbanística.

1. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración Autonómica y Local, dentro de sus respectivas competencias, de acuerdo con la legislación vigente y, más concretamente, con el artículo 112 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 335 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. El Ayuntamiento ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles. Si este no tuviera medios, este deber correspondería a la Diputación Provincial.

Artículo 27. Situaciones fuera de ordenación.

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

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

3. Los usos del suelo citados en el número uno y que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico. En los terrenos que sustenten estos usos podrán



autorizarse obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

Artículo 28. Requisitos de urbanización.

1. Para el otorgamiento de la licencia de edificación en el Suelo Urbano es necesario adquirir las facultades recogidas en el artículo 22 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (condición de solar), y entre ellos costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

2. Cuando se pretenda la ejecución simultánea de la urbanización y de las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico se aplican las reglas señaladas en el artículo 213 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y además las siguientes:

a) El proyecto de obras ordinarias a presentar con la solicitud de licencia debe programar de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicite.

b) En la solicitud de licencia urbanística debe constar expresamente que el solicitante se compromete a:

1º. Ejecutar simultáneamente la urbanización y las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico.

2º. No utilizar las construcciones e instalaciones ejecutadas hasta que la urbanización haya sido recibida.

3º. Establecer las condiciones anteriores en cualesquiera cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas.

Artículo 29. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en ellos (artículo 115 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

2. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de los daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos. Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente se decretará su demolición a costa del interesado.

3. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado, o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Artículo 30. Tipificación de las infracciones urbanísticas. (Art. 348 del R.U.C.yL)

1. Las infracciones urbanísticas se clasificarán en muy graves, graves y leves.

2. Constituyen infracciones urbanísticas muy graves la demolición de inmuebles catalogados en el planeamiento urbanístico y, además, las acciones calificadas como infracción grave en el apartado siguiente, cuando se realicen sobre bienes de dominio público, terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas o suelo rústico con protección.

3. Constituyen infracciones urbanísticas graves.

a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

b) La realización de parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización antes de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos exigibles.

c) La realización de construcciones o instalaciones que vulneren lo establecido en esta normativa, en la Ley de Urbanismo de Castilla y León o en el planeamiento en materia de uso del suelo, aprovechamiento, densidad y altura, volumen y situación de las construcciones e instalaciones, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido o del riesgo creado.

d) El incumplimiento de los compromisos suscritos por el urbanizador para la ejecución del Proyecto de Actuación, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado.



4. Constituyen infracciones urbanísticas leves las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en esta normativa, en la ley de Urbanismo de Castilla y León o en el planeamiento urbanístico y que no puedan ser calificadas como muy graves o graves, incluidas al menos las siguientes:

a) La ejecución de actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística, no amparados por licencia ni orden de ejecución, cuando sean compatibles con el planeamiento urbanístico.

b) La ejecución de actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística u orden de ejecución pero que no se ajusten a las condiciones establecidas en las mismas, cuando sean compatibles con el planeamiento urbanístico.

c) El incumplimiento de las obligaciones señaladas en materia de urbanismo a las entidades prestadoras de servicios.

d) El incumplimiento de las normas sobre inspección técnica de construcciones.

e) Las acciones u omisiones que impidan o dificulten la inspección urbanística.

f) El incumplimiento de las órdenes de paralización de actos de uso del suelo en ejecución o de las obligaciones subsiguientes del promotor.

g) El incumplimiento de las normas sobre publicidad privada en materia de urbanismo.

Artículo 31. Prescripción de las infracciones urbanísticas.

1. El plazo de prescripción para las infracciones urbanísticas es de cuatro años para las infracciones muy graves y graves, y de un año para las infracciones leves.

2. El cómputo del plazo de prescripción comienza, en general, en la fecha en la que se haya cometido la infracción o, si la misma es desconocida o no puede ser acreditada, en la fecha en la que la inspección urbanística detecte signos físicos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. En particular, el cómputo del plazo comienza:

a) En las infracciones derivadas de una actividad continuada, en la fecha de finalización de la actividad o del último acto con el que la infracción se consuma.

b) Cuando se trate de infracciones autorizadas por resoluciones administrativas u otros actos administrativos, en la fecha en que se anulen las mismas.

3. El plazo de prescripción se interrumpe con la notificación al interesado del inicio del procedimiento sancionador, reanudándose si el expediente sancionador permanece paralizado durante más de un mes por causas no imputables al presunto infractor.

4. Las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, pero prescrita, quedan automáticamente sometidas al régimen para los usos del suelo declarados fuera de ordenación en el artículo 185 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 32. Responsabilidad de las infracciones urbanísticas (artículo 349 del R.U.C.yL.).

La responsabilidad de las infracciones urbanísticas se imputa a las personas que las cometan.

En particular:

a) En los actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística y se ejecuten careciendo de la misma o de orden de ejecución, o incumpliendo las condiciones que se establezcan en las mismas, son responsables el propietario de los terrenos, el promotor de los actos y, en su caso, el constructor, los técnicos que dirijan las obras y las entidades prestadoras de servicios.

b) En las infracciones urbanísticas muy graves o graves amparadas por licencia urbanística u orden de ejecución, son responsables las personas mencionadas en la letra anterior, y además el Alcalde que haya otorgado la licencia o dictado la orden y los miembros de la Corporación que hayan votado a favor de dichos actos, en ambos casos cuando los informes previos exigibles no existan o sean desfavorables en razón de la infracción; o bien, si dichos informes son favorables, los técnicos que los suscriban.



c) En las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, así como en las demás parcelaciones urbanísticas y obras de urbanización ejecutadas sin la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles, son responsables las personas mencionadas en las letras anteriores, más los propietarios de los terrenos en el momento de producirse la infracción y los agentes que hayan actuado como intermediarios en las transacciones.

d) En caso de incumplimiento de los compromisos suscritos para ejecutar los Proyectos de Actuación, son responsables los urbanizadores.

e) En caso de incumplimiento de las normas sobre publicidad privada, son responsables los promotores de las actuaciones publicitadas.

Artículo 33. Responsabilidad de personas jurídicas (artículo 350 de la L.U.C.yL.).

Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

Artículo 34. Resarcimiento de daños y perjuicios.

Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

Artículo 35. Carácter independiente de las multas.

Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 36. Infracciones conexas.

1. En los supuestos en que se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista conexión de causa a afecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima.

2. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 37. Restauración de la legalidad.

1. Con independencia de las sanciones, el Ayuntamiento resolverá:

a) Si los actos sancionados fueran incompatibles con el planeamiento urbanístico: su definitiva suspensión, con demolición o reconstrucción de las construcciones e instalaciones que se hubieran ejecutado o demolido, respectivamente, a costa de los responsables.

b) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y no estuvieran amparados por licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que en un plazo de tres meses soliciten la licencia urbanística correspondiente, manteniéndose la paralización mientras no sea otorgada. Si transcurrido dicho plazo no se solicita la licencia, o si solicitada ésta fuera denegada, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado anterior.

c) Si los actos sancionados fueran compatibles con el planeamiento urbanístico y existiera licencia u orden de ejecución: el requerimiento a los responsables para que se ajusten a las condiciones de la licencia u orden en el plazo que se señale, que será como mínimo tres meses, y como máximo el que indicara la licencia u orden para la terminación de las obras. Si transcurrido dicho plazo no se cumple lo ordenado, el Ayuntamiento procederá conforme al apartado a).

2. De incumplirse las resoluciones citadas en el número anterior, el Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución subsidiaria a costa de los responsables, o imponer, sin perjuicio de las sanciones por infracción urbanística, multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual y por un importe, cada vez, equivalente al mayor de los siguientes: 10 por ciento del coste estimado de las actuaciones necesarias para restaurar la legalidad urbanísticas, 10 por ciento del valor de las obras que hayan de demolerse, o cien mil pesetas.



Artículo 38. Graduación de las sanciones (artículos 352 y 353 del R.U.C.yL.).

1. La sanción debe ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción. En particular:

a) Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante de la responsabilidad, la cuantía de la multa debe fijarse ponderando la incidencia de dichas circunstancias concurrentes de una forma global.

b) En las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico o ejecutadas sin previa aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística exigibles, el importe de la multa debe tener en cuenta la superficie afectada por la infracción.

c) En las infracciones urbanísticas que afecten a elementos protegidos por el planeamiento urbanístico, la sanción debe atender al impacto producido en los valores a preservar.

2. En ningún caso las infracciones urbanísticas pueden suponer un beneficio económico para sus responsables. Cuando la suma de la sanción imponible y del coste de las medidas de protección y restauración de la legalidad resulte inferior al importe del beneficio obtenido, debe incrementarse la cuantía de la multa hasta alcanzar dicho importe, teniendo en cuenta el valor en venta de las parcelas, construcciones e instalaciones resultantes de los actos sancionados, conforme a las normas establecidas en la legislación del Estado.

3. La responsabilidad por las infracciones urbanísticas debe graduarse en función de las siguientes circunstancias:

a) Se consideran circunstancias agravantes:

1º. El incumplimiento de los requerimientos de paralización y legalización de los actos de uso del suelo que carezcan de licencia u orden de ejecución, o que no se ajusten a las condiciones establecidas en las mismas.

2º. La reincidencia, entendida como la comisión en el término de un año de al menos otra infracción urbanística de la misma naturaleza declarada como tal por resolución firme.

b) Se consideran circunstancias atenuantes la ejecución de obras que hayan reparado o disminuido el daño causado antes del inicio del procedimiento sancionador.

c) Se consideran circunstancias agravantes o atenuantes, según el caso:

1º. La magnitud física de la infracción.

2º. El beneficio económico obtenido.

3º. El grado de dificultad técnica para restaurar la legalidad y reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la infracción.

Artículo 39. Reducción de la sanción (artículo 355 del R.U.C.yL.).

Puede aplicarse una reducción del 50 por ciento de la cuantía de la sanción, y en su caso eximir de la aplicación de las medidas accesorias previstas en el artículo precedente, cuando los responsables de las infracciones urbanísticas cumplan los siguientes requisitos:

a) Comprometerse por escrito, dentro de un plazo de 10 días desde que se les notifique la propuesta de resolución, a legalizar los actos sancionados en caso de que sean compatibles con el planeamiento urbanístico, o en caso contrario a restaurar la legalidad.

b) Garantizar el compromiso citado en la letra anterior en cualquiera de las formas previstas en el artículo 202 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con el 50 por ciento del importe de las actuaciones necesarias, calculado por la Administración, en el plazo que al efecto determine la resolución sancionadora para la plena eficacia de la reducción prevista.

Artículo 40. Procedimiento sancionador (artículo 358 R.U.C.yL.).

En el procedimiento sancionador deben aplicarse los principios del Derecho sancionador, siguiéndose para la tramitación lo previsto en el Decreto 189/1994, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento regulador del procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma, con las siguientes particularidades:



a) Cuando el procedimiento sancionador deduzca la existencia de dos o más responsables de una misma infracción urbanística, debe imponerse a cada uno una sanción independiente de las que se impongan a los demás.

b) En los procedimientos sancionadores por dos o más infracciones urbanísticas entre las que exista conexión de causa a efecto, debe imponerse una sola sanción a cada responsable, que debe ser la correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido por el conjunto de las infracciones. En los demás procedimientos sancionadores, a quienes sean responsables de dos o más infracciones urbanísticas debe imponérseles una sanción por cada una de las infracciones.

c) El plazo para resolver el procedimiento sancionador es de seis meses desde su inicio, prorrogable por otros tres meses por acuerdo del órgano que acordó la incoación.

d) Transcurridos los plazos indicados en la letra anterior sin que se hubiera dictado y notificado la resolución, el procedimiento sancionador debe entenderse caducado, y cuando la infracción urbanística no hubiera prescrito debe iniciarse un nuevo procedimiento, sin perjuicio de las interrupciones por la substanciación de un procedimiento penal con identidad de sujetos, hecho y fundamento.

Artículo 41. Infracciones constitutivas de delito o falta (artículo 360 R.U.C.yL.).

1. Cuando con ocasión de la tramitación de los procedimientos administrativos que se instruyan por infracción urbanística o restauración de la legalidad, aparezcan indicios del carácter de delito o falta del hecho que motivó su inicio, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta del instructor del expediente, debe ponerlo en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, solicitándole testimonio sobre las actuaciones que se practiquen y absteniéndose de proseguir el procedimiento administrativo mientras la autoridad judicial no dicte la resolución que ponga fin al procedimiento judicial, o mientras el Ministerio Fiscal no comunique la improcedencia de iniciar o proseguir actuaciones.

2. Cuando el órgano competente para imponer la sanción administrativa tenga conocimiento de que está desarrollándose un proceso penal sobre los mismos hechos que son objeto de procedimiento sancionador por infracción urbanística, debe solicitar del órgano jurisdiccional comunicación sobre las actuaciones realizadas. Una vez recibida la comunicación, si el órgano competente estimara que existe identidad de sujeto, hecho y fundamento entre la infracción urbanística y la penal que pudiera corresponder, debe acordar la suspensión del procedimiento sancionador hasta que recaiga resolución judicial.

3. La sanción penal:

a) Excluye la imposición de sanción administrativa en los casos en que se aprecie identidad de sujeto, hecho y fundamento.

b) No excluye en ningún caso ni es incompatible con la adopción de las medidas de protección y restauración de la legalidad necesaria para reponer los bienes afectados a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 42. Órganos competentes (artículo 357 del R.U.C.yL.).

1. En el ámbito de la Administración Local, la imposición de sanciones por infracciones urbanísticas corresponde al órgano municipal competente según lo dispuesto en la legislación sobre régimen local.

2. Cuando la competencia municipal para imponer sanciones por infracciones urbanísticas sea ejercida por la Diputación Provincial, corresponde la imposición al órgano de la misma que la tenga atribuida conforme a la legislación sobre régimen local.

3. En el ámbito de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma, la imposición de sanciones por infracciones urbanísticas corresponde al Consejero de Fomento, sin perjuicio de su ulterior delegación o desconcentración.

4. La competencia para acordar las medidas accesorias establecidas en el artículo 354 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, corresponde a quien ostente la competencia para imponer las sanciones de carácter principal de las que se deriven dichas medidas accesorias. No obstante, cuando la declaración de prohibición de contratar haya de producir efectos generales ante la Administración de la Comunidad Autónoma y las Entidades



Locales de Castilla y León, corresponde adoptar la medida al Ministro de Hacienda, a propuesta de la Junta Consultiva.

5. El importe de las sanciones corresponde a la Administración que tramite el procedimiento sancionador. No obstante, cuando el procedimiento se tramite por la Diputación Provincial el importe sólo le corresponde a la misma si habiendo sido requerido el Ayuntamiento para ejercer su competencia sancionadora, no lo hubiese hecho.

Artículo 43. Cuantía de las multas (artículo 352.1 R.U.C.yL.).

Las infracciones urbanísticas se sancionarán de la siguiente forma.

- a) Las muy graves, con multa de 300.506'06 euros a 1.803.036'31 euros.
- b) Las graves, con multa de 6.010'13 euros a 300.506'05 euros.
- c) Las leves, con multa de 150'25 euros a 6.010'12 euros.

A) PROYECTOS DE EDIFICACION

Artículo 44. Clases de obras de edificación.

A los efectos de su definición en proyectos las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

Artículo 45. Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o alguno de los locales que lo integran, tienen carácter local o total.

Se incluyen en este punto los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí.

a) Obras de restauración. Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad funcional adecuada al uso del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de consolidación o mantenimiento. Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

c) Obras de consolidación o reparación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento. Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, cuando le ordenanza de la zona y demás disposiciones generales lo permitan.

En función del ámbito de actuación y de las características de la misma se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

*Acondicionamiento general: Cuando las obras afecten a la totalidad del edificio o a más del 50% de su superficie.



*Acondicionamiento parcial: Cuando las obras afecten a parte de los locales del edificio y supongan la actuación de un porcentaje menor del 50% de la superficie edificada del inmueble.

*Acondicionamiento menor: Cuando las obras afecten a un solo local del edificio, y no alteren las fachadas exteriores.

e) Obras de reestructuración. Son las que afectan a todos los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones anteriormente citadas

En función del ámbito e intensidad de las obras se distinguen:

*Obras de reestructuración parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas, cubrición de patios, de acuerdo con las normas generales.

*Obras de reestructuración total. Cuando la obra afecta a conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a protecciones individualizadas, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de las fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración estarán sometidas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean imposibles de cumplir como consecuencia del mantenimiento de la fachada.

f) Obras exteriores. Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan de manera puntual o limitada a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (rejas, mamparas, etc.) y la implantación de elementos fijos de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de aire acondicionado, salidas de humos, escaparates, etc.).

Artículo 46. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se consideran:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

Artículo 47. Obras de nueva edificación.

Comprende los siguientes tipos:

a) Obras de reconstrucción. Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución. Son aquellas por las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.

c) Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación. Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 48. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.

1. Según lo dispuesto con carácter general en el artículo 13, los proyectos de obras de edificación comprenderán Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, con sus correspondientes Mediciones, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán de satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

2. En todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, suscrita por el solicitante, y en su caso por el técnico proyectista, visada por el Colegio Profesional, en la que se resumirán los datos cuan-



titativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se la destine, por relación al planeamiento vigente de aplicación.

Artículo 49. Solicitud de alineaciones.

1. En toda obra de nueva edificación se solicitarán de la Alcaldía las alineaciones oficiales, acompañando un plano de situación del solar, con cotas de distancia del solar a las esquinas de las calles inmediatas, expresando el uso que se piensa dar a la nueva construcción e indicando la relación de propietarios medianeros.

2. En ningún caso se tramitará expediente de construcción con anterioridad al señalamiento de las alineaciones.

3. Dentro de los 15 días siguientes a la presentación del recibo de pago de las tasas y de acuerdo con el Tráfico Municipal se fijará el día y la hora que haya de tener efecto el replanteo, notificándose con antelación al solicitante o a su representante legal, debiendo estar presente el día y hora señalados.

4. En caso que proceda se levantará acta de deslinde y alineación, debiendo aportarse en la documentación de solicitud de licencia de obras.

Artículo 50. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios.

1. Obras de restauración.

a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias originales y de su evolución.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos.

c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos.

d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran.

e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación.

f) Justificación de las técnicas y elementos de seguridad a emplear en la restauración.

2. Obras de conservación y mantenimiento.

Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se apodararán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, permitiendo la comparación con la de partida y permitan valorar la situación final, como resultado de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación.

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de la consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio puedan introducir las obras.

b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías de los elementos, zonas o instalaciones que requieran consolidarse o repararse,

c) Detalle pormenorizado de los usos afectados y sus efectos sobre usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

4. Obras de acondicionamiento.

a) Levantamiento del edificio en su situación actual,

b) Descripción fotográfica del edificio.

c) Detalle pormenorizado de los usos afectados y sus efectos sobre usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.



5. Obras de restauración.

a) Levantamiento del edificio en su estado actual.

b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en relación con la reestructuración y demás datos gráficos que permitan valorar la actuación.

6. Obras exteriores.

a) Descripción gráfica y fotográfica de la configuración exterior del edificio y su entorno.

b) Representación gráfica de la situación final, debidamente justificada como actuación menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con otras actuaciones análogas, en su caso, ejecutadas anteriormente.

Artículo 51. Licencias de obras menores.

Se entenderán por obras menores a los efectos de éstas Normas Urbanísticas las obras que no afecten a elementos estructurales fundamentales, volumétricos o de fachadas y patios interiores de los edificios. Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas licencias no será necesaria la presentación de proyecto técnico, sin embargo, la instancia deberá venir acompañada por: a) Plano de situación de la obra.

b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud. El Ayuntamiento podrá exigir la representación de planos acotados de la planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. que se señalen en éstas Normas Urbanísticas, de lo proyectado. c) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar. d) Presupuesto desglosado y real de la obra firmado por el contratista que vaya a ejecutar la obra.

Artículo 52. Documentación específica de los proyectos de demolición.

1. Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

2. Se detallarán en la petición las medidas de seguridad adoptadas respecto a la vía pública y fincas colindantes. Se acompañará documento del nombramiento de técnico o técnicos directores de las operaciones de derribo.

3. Si se tratase de edificios destinados a viviendas ocupadas deberá además acompañarse la autorización de la Subdelegación del Gobierno en Avila para proceder al desalojo.

4. Se prohíbe arrojar escombros a la calle, así como la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán la autorización expresa. Los materiales procedentes del derribo se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto al vertedero que indique el Ayuntamiento.

5. Apeos. Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apeo la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrá llevar a cabo por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a derecho, Las obras que afecten a una medianería, estarán a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la Dirección Facultativa de la Propiedad o por el Técnico Municipal, los apeos u obras convenientes, incluso tornapuntas exteriores en suelo de dominio público.

Artículo 53. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:



1. Obras de reconstrucción.

- a) Reproducción de planos originales si se dispone de ellos.
- b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a un mayor conocimiento de la reconstrucción.
- c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte del edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte que se integra.

2. Obras de sustitución.

Cuando se requiera por parte del Ayuntamiento, se incluirá un estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio, así como la documentación topográfica necesaria para justificar la solución propuesta.

3. Obras de nueva planta.

En los casos que se requiera, en determinadas zonas del casco con protección ambiental o singular, se incluirán en el proyecto los mismos complementos previstos del caso anterior.

4. Obras de ampliación.

- a) Levantamiento del edificio en su estado actual.
- b) Descripción gráfica de la ampliación y su relación con el entorno.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y finales y de los efectos de ampliación sobre los usuarios.
- d) Cuando las condiciones de la zona lo requieran, a criterio del Ayuntamiento, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica de la ampliación proyectada.

B) PROYECTO DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Artículo 54. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en el articulado anterior o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes grupos:

A) Obras civiles singulares. Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación

B) Actuaciones estables. Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) Tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b) Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificaciones, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- d) Implantación fija de casas de fin de semana, prefabricadas o desmontables.
- e) Acondicionamiento de espacios libres de parcela y vados y acceso para vehículos.
- f) Instalaciones de cabinas, quioscos, paradas de autobuses, etc.
- g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos los que estén en locales cerrados.
- h) Vertederos de residuos o escombros.
- i) Instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria
- j) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase comprendidas en proyectos de edificación o de urbanización.



k) Usos o instalaciones que afecten el vuelo de las construcciones del vial o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos no previstos en sus proyectos originarios. teleféricos, etc.

C) Actuaciones provisionales. Entendiéndose por tales las que se acometen o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- a) Vallado de obras y solares,
 - b) Sondeos de terrenos,
 - c) Apertura de zanjas y catas.
 - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- D) Modificaciones parcelarias. Parcelaciones y normalización de fincas, divisiones, etc.

Artículo 55. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere el artículo anterior se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentos técnicas de la actividad de que se trate.

Contendrán como mínimo, memoria descriptiva y justificativa plano de emplazamiento, planos específicos a escala adecuada, croquis suficientes de instalaciones y presupuesto.

Artículo 56. Parcelaciones urbanas y parcelaciones de otras actividades urbanísticas.

Las condiciones y el Régimen general de las parcelaciones y segregaciones se definen en el articulado posterior.

A efectos de solicitud de licencias deberán cumplir el presente artículo.

Se acompañará proyecto de parcelación, por duplicado, cuyo contenido mínimo será el siguiente:

- a) Memoria explicativa y justificativa de la existencia de la calificación del suelo y figuras de planeamiento instrumental que sea preciso desarrollar, y que hayan sido aprobadas definitivamente, así como la verificación de la parcela mínima que marquen las presentes Normas urbanísticas para cada tipo de suelo, Indicando la relación de propietarios afectados.
- b) Planos de información y situación a escala 1/1.000. Planos topográficos a escala de la situación actual de los terrenos con indicación de todos sus detalles planimétricos y altimétricos.
- c) Planos de ordenación, alineaciones y rasantes.
- d) Parcelación y/o segregación propuesta con determinación de superficies a escala mínima 1/500.

Artículo 57. Normalización de fincas.

Se iniciarán con la oportuna licencia a la que se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa con la relación de propietarios e interesados afectados.
- b) Plano parcelario de información a escala mínima 1/500. Con relación de superficies.
- c) Plano de fincas resultantes a la misma escala.
- d) Certificaciones registrables de titularidad y cargas o, si las fincas no están matriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades.

Artículo 58. Licencias de urbanización.

Se exigirá la presentación de proyectos de urbanización para la ejecución de obras de pavimentación, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.



Artículo 59. Movimientos de tierra y actividades extractivas.

1. Son actividades de carácter temporal y provisional que se realizan en áreas de suelos en los cuales se extraen tierras, áridos o cualquier tipo de roca, estando prohibidas en suelo urbano y en suelo no urbanizable de especial protección.

2. Se acompañará, a la solicitud de licencia municipal por duplicado, ejemplar cuyo contenido mínimo será el siguiente:

a) Memoria explicativa y justificada sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y medidas de seguridad a adoptar.

b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.

c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere hacer la extracción. Si el solicitante del permiso no es el propietario además, presentará correspondiente permiso del propietario.

d) Planos de información: de situación y del estado actual de los terrenos, a escala adecuada a las proporciones de la superficie objeto de la actuación, con curvas de nivel con equidistancias adecuadas a la escala y a la altimetría del terreno. Planos de proyección: respecto al estado definitivo en que han de quedar los terrenos.

e) Compromiso del solicitante a realizar los trabajos necesarios para que los suelos afectados queden integrados a su entorno paisajístico. Cuando sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie preexistente y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.

f) Garantías de carácter patrimonial respecto a lo previsto en el párrafo anterior.

g) Justificación ambiental si fuera obligado por el tipo de actividad.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DEL SUELO.

Artículo 60. Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico.

Se clasifica en:

a) Suelo Urbano.

b) Suelo Urbanizable.

c) Suelo Rústico.

Delimitados en los planos correspondientes.

Artículo 61. Suelo Urbano.

La delimitación del núcleo urbano se ha definido en los planos.

1. El suelo urbano es el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos que formen parte de un núcleo de población y cumplan además alguno de los siguientes criterios:

a) Criterio de dotación de servicios: que los terrenos cuenten con acceso integrado en la malla urbana y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los otros servicios deben cumplir los siguientes requisitos:

1º. Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.

2º. Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.



b) Criterio de consolidación: que los terrenos estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma conforme al planeamiento urbanístico. A tal efecto sólo pueden entenderse como espacios aptos para la edificación los terrenos que cuenten con acceso integrado en la malla urbana y todos los servicios citados en la letra anterior.

c) Criterio de previa urbanización: que los terrenos hayan sido urbanizados conforme a los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, de forma que cuenten con acceso integrado en la malla urbana y todos los servicios citados en la letra a).

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

A) Suelo urbano consolidado, según Art. 25 del RUCyL:

Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada y los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

Los terrenos incluidos en suelo urbano consolidado pueden agruparse en ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o ámbitos de Plan Especial o en ámbitos de gestión urbanística, tales como unidades de normalización u otros ámbitos de actuación aislada.

B) Suelo urbano no consolidado, según el artículo 26 del Rucia.:

- Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.

- Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

- Los terrenos que hayan adquirido la condición de suelo urbano prescindiendo de los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente en su momento, salvo cuando ya tengan condición de solar.

- Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.

- De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.

Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado deben agruparse en ámbitos denominados sectores donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León o remitirse a un Estudio de Detalle o Plan Especial.

Artículo 62. Suelo urbanizable.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que no puedan ser considerados como suelo urbano o suelo rústico que sean aptos para ser incorporados al proceso de urbanización.

Se distinguen dos tipos de suelo urbanizable:

a) Suelo Urbanizable Delimitado (SUR-D): aquellos terrenos que por proximidad al núcleo urbano pueden conectar fácilmente con él, y cuya transformación en suelo urbano se considere adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico, y que a tal efecto se agrupan en ámbitos denominados sectores, donde la ordenación detallada puede ser establecida directamente por los instrumentos citados en el artículo 21 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León o remitirse a un Estudio de Detalle o Plan Especial.

b) Suelo Urbanizable No Delimitado (SUR-ND): constituido por los demás terrenos clasificados como suelo urbanizable. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable no delimitado pueden dividirse en ámbitos denominados áreas de suelo urbanizable no delimitado, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única área. Para cada área deben definirse condiciones para la aprobación del Plan Parcial o los Planes Parciales que establezcan su ordenación detallada.

Los Planes Parciales que establezcan la ordenación detallada del suelo urbanizable no delimitado deben delimitar sus propios ámbitos, denominados sectores. Dichos Planes pueden dividir los sectores en ámbitos de gestión



urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose en otro caso que cada sector constituye una unidad de actuación.

Artículo 63. Suelo rústico (artículos 30 a 39 del R.U.C.yL).

Constituyen el suelo rústico todos los terrenos del término municipal que deban ser preservados de su urbanización, y que están grafiados como tal en los planos de ordenación, distinguiéndose los siguientes tipos de suelo rústico: suelo rústico común, suelo rústico con protección natural, suelo rústico de protección de infraestructuras, suelo rústico con protección cultural y suelo rústico con protección especial.

Artículo 64. Alcance de las determinaciones de las Normas.

1. En el suelo urbano, las Normas Urbanísticas precisan la Ordenación física de forma detallada tal y como establece la ley.

2. El suelo urbanizable estará sujeto a las limitaciones de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial, con las limitaciones que marca la Ley de Urbanismo de Castilla y León y las determinaciones de las presentes Normas.

3. El suelo rústico estará sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 23 a 29 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, los artículos 51 a 65 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y a las que se contengan en la presente normativa.

Artículo 65. Régimen del suelo urbano.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases, que se determinan en el artículo 214 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

a) El proyecto de obras ordinarias a presentar con la solicitud de licencia debe programar de forma conjunta y coordinada la ejecución de la urbanización y de las construcciones o instalaciones cuya ejecución se solicite.

b) En la solicitud de licencia urbanística debe constar expresamente que el solicitante se compromete a:

1º. Ejecutar simultáneamente la urbanización y las construcciones e instalaciones permitidas por el planeamiento urbanístico.

2º. No utilizar las construcciones e instalaciones ejecutadas hasta que la urbanización haya sido recibida.

3º. Establecer las condiciones anteriores en cualesquiera cesiones del derecho de propiedad o de uso que se efectúen para la totalidad o partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas.

2. Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaran suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el párrafo 1 del apartado siguiente mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. En el suelo urbano consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Asimismo, deberán edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

4. En el suelo urbano no consolidado, los propietarios tienen los siguientes derechos y deberes:

a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales y, en su caso, ejecutar las obras correspondientes.

b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.



c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

d) Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticas.

5. El cumplimiento de estos derechos y deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en el artículo siguiente.

6. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de éste artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, en las unidades de ejecución que se determinen conforme a lo establecido en la presente normativa.

Artículo 66. Facultades urbanísticas de la propiedad.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrán el derecho a completar su urbanización para que alcancen la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. A tal efecto los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, y que será:

a) En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico.

b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos brutos el aprovechamiento medio del sector.

3. En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas; y en suelo urbano no consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación, o mediante compensación económica.

Artículo 67. Ejercicio del derecho a urbanizar.

1. El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

2. El instrumento del planeamiento a que se refiere el apartado anterior será en suelo urbano: Normas Urbanísticas y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior y Estudio de Detalle.

Artículo 68. Extinción del derecho a urbanizar.

1. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la organización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase en los plazos establecidos al efecto.

2. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia del interesado.

Artículo 69. Adquisición del derecho a edificar.

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

2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 70. Plazos para la edificación.

1. Los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras vienen recogidos convenientemente en el artículo 13.11 de la presente Normativa.



2. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de estos plazos, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Artículo 71. Efectos de la extinción del derecho a edificar.

Extinguido el derecho a edificar el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

Artículo 72. Adquisición del derecho a la edificación.

1. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado. Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajuste al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

Artículo 73. Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización previa la instrucción del preceptivo expediente conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable

Artículo 74. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de tres meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya hubiese adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá el cumplimiento de dicho deber. Si no se realizase la legalización se procedería según el artículo 73.

Artículo 75. Licencia ilegal.

1. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la normativa urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.

2. El valor del terreno, a todos los efectos, será el correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas cuando se solicitó licencia.

Artículo 76. Edificación con exceso de aprovechamiento.

1. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo que establezca la legislación aplicable, o, en su defecto, el de cuatro años, el titular o sus causahabientes deberán abonar al Ayuntamiento el valor urbanístico de dicho exceso.

2. Sólo quedarán excluidos de la obligación establecida en el número anterior los terceros adquirentes de buena fe amparados por la protección registral, sin perjuicio, en estos casos, el Ayuntamiento pueda reclamar el pago al propietario inicial de la edificación u otras personas que les hayan sucedido.



Artículo 77. Solar.

A los efectos de estas Normas, tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos, tal y como figura en el artículo 24 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 78. Régimen del Suelo Urbanizable.

1. Estará sujeto a la formación y aprobación definitiva del Plan Parcial que le desarrolle, redactado el Proyecto de Urbanización, y lo que establece el artículo 19 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

2. Los propietarios de suelo apto para urbanizar deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento y en su caso al Órgano Urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) El aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de sus deberes.

c) El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de extraer a su superficie las cesiones antes apuntadas.

d) Costear la urbanización.

e) Edificar los solares, cuando el Plan así lo establezca, y en el plazo que el mismo señale.

Artículo 79. Régimen del Suelo Rústico.

Se estará a lo dispuesto para este tipo de suelo en los artículos 23 a 29 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículos 51 a 55 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1. Carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él se impongan, en virtud del articulado de estas Normas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no sean consecuencia de la enajenación o expropiación forzosa del dominio.

2. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección y explotación y, en todo caso, del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León, que decidirá sobre las posibilidades de realizar actuaciones.

3. Los terrenos clasificados como terreno rústico no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que lo regule.

En el suelo rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos, en esta clase de suelo, no podrá efectuarse fraccionamiento en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable para la consecución de sus correspondientes fines.

CAPITULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN (Planeamiento de desarrollo).

Artículo 80. Objeto de los instrumentos de planeamiento.

Tienen por objeto la ordenación detallada de los sectores a los que se aplique.



Artículo 81. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen:

- a) Estudios de Detalle, de aplicación de suelo urbano.
- b) Planes Parciales, de aplicación en suelo urbanizable.
- c) Planes Especiales, de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objeto específico.

Artículo 82. Estudios de Detalle.

1. Su tramitación está regulada por los artículos 131 a 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. Los Estudios de Detalle se podrán formular con la exclusiva finalidad de reajustar alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano, así como adaptar a situaciones de hecho las que por error y omisión manifiesta, se contuvieran en las Normas Urbanísticas.

3. Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de las presentes Normas Urbanísticas que no estuvieran establecidas en las mismas, ni cambiar la calificación del suelo, ni establecer nuevas ordenanzas.

4. Será obligatoria su formulación cuando se exigiese explícitamente en las presentes Normas Urbanísticas, o cuando se declarase de oficio, como condición previa para la concesión de licencia.

5. Será potestativa su formulación si existiera acuerdo entre los afectados comprendidos como mínimo en manzanas completas limitadas por calles.

6. Se respetarán en todo caso las determinaciones de estas Normas Urbanísticas, y en ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 83. Documentación de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle contendrán la documentación que se indica en el artículo 136 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- a) Memoria Justificativa de su procedencia y de las soluciones adoptadas, así como de la actuación y etapas para su ejecución.
- b) Planos a escala adecuada, y como mínimo a 1:1.000, que expresen las determinaciones que se contemplan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la, nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.
- c) Normativa y ordenanzas de uso del suelo y tipologías permitidas. d) Estudio económico.

Artículo 84. Estándares mínimos.

En Suelo Urbano Consolidado cuando se aumenten 5 ó más viviendas o se aumente el volumen edificable en 500 m² o más, se exigirá la tramitación de una Modificación Puntual de las NUM.

Si no se sobrepasan dichos parámetros se podrá modificar la calificación de las parcelas mediante un Estudio de Detalle.

En Suelo Urbano no Consolidado se aplicarán los art. 104, 105, 106 y 128 del RUCyL.

Artículo 85. Tramitación de Estudios de Detalle.

1. La aprobación inicial de los Estudios de Detalle corresponde al Ayuntamiento, el cual, en caso de iniciativa particular, debe aprobarlo o denegararlo en un plazo de tres meses a contar desde la presentación de la documentación completa en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, debiendo abrir un período de información pública de 15 días.

2. Será obligatorio solicitar los informes previos que figuran en el Artículo 153 del RUCyL.

3. La aprobación definitiva se producirá al cabo de tres meses del acuerdo de la aprobación Inicial, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de exposición pública.



Artículo 86. Planes Parciales.

1. La redacción y tramitación de los Planes Parciales se ajustará a lo previsto en el la presente normativa y según se determina en los artículos 137 a 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2. La unidad de planeamiento parcial es el Sector, entendiéndose este como superficie definida por un tratamiento homogéneo y unidad mínima en lo que se refiere a tramitación de planeamiento y redacción de planes parciales.

3. Los Planes Parciales habrán de contener como mínimo las determinaciones que se señalan en los artículos 139 a 141 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en estas Normas Urbanísticas, en especial en los aspectos que señalen para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en el artículo 142 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

4. El Plan Parcial desarrollará de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable, desarrollándose mediante:

- a) Estudios de Detalle, con la nueva parcelación y las cédulas urbanísticas de cada parcela.
- b) Proyecto de urbanización, con las condiciones que para cada uno de los servicios están definidas en estas Normas Urbanísticas.
- c) Proyectos de edificación, con las condiciones documentales exigidas.

5. Los Planes Parciales irán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

6. Los Planes Parciales se someterán a evaluación de Impacto Ambiental conforme al artículo 157 del Reglamento de Urbanismo y Castilla y León, haciendo referencia a los aspectos del artículo 111.1.c del R.U.C.yL.

Artículo 87. Memoria del Plan Parcial.

1. Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

- a) Las características naturales del territorio geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación y fauna se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
- b) Usos del sector, las edificaciones y las infraestructuras, precisando en su caso el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios e infraestructura, así como su estado y capacidad.
- c) La situación de la propiedad del suelo, incluso arrendamientos, servidumbres y otros derechos indemnizables.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos y condiciones de las Normas Urbanísticas.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. En la Memoria Vinculante de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 141 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se precisarán justificadamente los siguientes:

- a) Razones que han aconsejado el Plan Parcial,
- b) Relación entre las previsiones del Plan Parcial y las Normas Urbanísticas.
- c) Criterios para la asignación pormenorizada de usos.
- d) Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de su actuación.
- e) Articulación y diseño de los espacios libres y sistemas generales e integración con los previstos en la Normas Urbanísticas.
- f) Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Número 221

Fascículo 3 de 5

Miércoles, 18 de Noviembre de 2009

(viene de fascículo anterior)

5. Análisis del impacto ambiental en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes u otras que pudieran tener incidencia negativa.

6. Cuando las actuaciones sean de iniciativa privada, deberán, además, contener y someterse al régimen de compromisos y garantías previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y verificar los condicionantes específicos de las fichas urbanísticas.

7. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos: a) Superficie total del Sector o Sectores del Plan Parcial. b) Superficies de sistemas generales que marque el Planeamiento superior

c) Superficie del viario público del Plan Parcial.

d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.

e) Superficies de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.

f) Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).

g) Superficie total edificable (suma de todas las plantas). Desglose sobre y bajo rasante.

h) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de zonas en que se divide el territorio. Superficie edificable por usos.

i) Edificabilidad sobre la superficie edificable.

j) Superficie destinada a espacios libres privados.

k) Altura máxima edificable sobre y bajo rasante.

l) Dotación de plazas de aparcamiento y de garaje.

m) Repercusión del viario, expresando en metros cuadrados por vivienda o por cada 100m² edificables.

n) Y todas las demás normas reguladoras necesarias y complementarias de las del suelo urbano de estas Normas Urbanísticas que permitan regular y controlar el proceso edificatorio del sector.

Artículo 88. Plan de etapas y programa de actuación del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales expresaran, si procede, las etapas de su ejecución, señalando los polígonos que comprendieran y señalarán para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

2. El Plan Parcial señalará los plazos para su desarrollo, estableciendo al menos:

a) El que corresponda a la presentación del proyecto de urbanización, a partir de la constitución de la Junta de Compensación, si procediera, o de la aprobación del Plan Parcial en caso contrario.

b) El que corresponda a la terminación de las obras de urbanización, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

c) El que corresponda a la iniciación de la edificación, a partir de la recepción provisional, salvo el supuesto de ejecución simultánea de urbanización y edificación. d) El que corresponda a la construcción de las dotaciones comunitarias de la urbanización a cargo de los promotores.



Artículo 89. Estudio económico y financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero expondrá:

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de la urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de ferirse a las obras y servicios proyectados y, en concreto, a las siguientes actuaciones: movimientos de tierras, redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra Incendios, red de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de gas energético, pavimentación, arbolado y jardinería, mobiliario urbano y ornamentación, canalización de la red de telefonía y obras especiales que hubiera que efectuar.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su desarrollo diera lugar.

c) La Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluye la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización. d) Medios económicos de toda índole con el que cuenta el promotor o promotores, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación. e) Indicación expresa de la conservación de la urbanización, indicando el plazo para la formación de la Entidad Urbanística Colaboradora en su conservación y el compromiso de los promotores, mientras tanto en su conservación, garantizando el exacto cumplimiento de dichos compromisos mediante aval bancario, importe en metálico del 6 % del coste que resulte de la evaluación anteriormente citada.

Artículo 90. Conformidad de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las Compañías suministradoras de agua para garantizar la resolución del ciclo del agua, o posibilidad de suministro por captación, energía eléctrica. etc., de poder tener la capacidad mínima prevista en las normas de urbanización de las Ordenanzas generales y particulares del Plan Parcial

Artículo 91. Planos de información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá representados sobre soporte parcelario municipal y a escala adecuada, si este existiera, los siguientes planos:

a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Planeamiento superior.

b) Ordenación establecidas por el Planeamiento superior para el sector y su entorno.

c) Topográfico a escala mínima 1:1.000, con curvas de nivel de metro en metro. Cuando el terreno sea de fuertes pendientes se deberá completar con un Clinómetro, diferenciando pendientes según intervalos del 5%. d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean preceptivos para una mejor interpretación del territorio.

e) Geotécnico, diferenciando las áreas en que puede haber problemas de cimentación.

f) Catastral, que contendrá las referencias actualizadas de las fincas con sus cultivos, superficies, edificaciones y su estado, así como relación de propietarios.

g) Infraestructuras existentes, con indicación de perfiles, estado, etc.

Artículo 92. Planos de ordenación del Plan Parcial.

1. Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones.

2. Planos de espacios públicos, que comprenderán definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de las calles y plazas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

3. Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes. Contendrá un esquema de compatibilidades de servicios mediante secciones transversales.



4. Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

Artículo 93. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales, con alguna o varias de las siguientes finalidades:

a) Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio,

b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, mejora urbana u otras operaciones de reforma interior.

c) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.

d) Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.

e) Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.

2. Contendrán las disposiciones, determinaciones y documentación que señala el artículo 148 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Para la gestión urbanística se tendrán en cuenta las determinaciones del Título III de la Ley de Urbanismo de Castilla y León: «Gestión urbanística».

Artículo 94. Modalidades de gestión urbanística.

1. En suelo urbano consolidado, la gestión urbanística puede efectuarse mediante actuaciones aisladas, a desarrollar sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización.

2. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la gestión urbanística se efectúa mediante actuaciones integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de actuación.

3. No obstante, las Administraciones Públicas pueden desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas para ejecutar los sistemas generales y las demás dotaciones urbanísticas públicas, así como para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 95. Obtención de suelo para dotaciones urbanas.

Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas pueden ser obtenidos:

a) Por cesión gratuita, mediante alguno de los procedimientos regulados en los artículos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 211 a 222 para las actuaciones aisladas y 233 a 276 para las actuaciones integradas, y de acuerdo a las normas generales señaladas en el artículo 207 del Reglamento.

b) Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado y de forma complementaria en los artículos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León 223 a 227 para las actuaciones aisladas y 277 a 283 para las actuaciones integradas.

c) Por ocupación directa, mediante el procedimiento previsto en los artículos 228 a 232 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

**Artículo 96. Delimitación de unidades de normalización y unidades de actuación.**

Las unidades de normalización y unidades de actuación se delimitarán en los planos de ordenación de las presentes normas.

Artículo 97. Instrumentos de planeamiento urbanístico.

La gestión urbanística requiere que esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos:

- a) En suelo urbano consolidado, las Normas Urbanísticas Municipales, salvo en las áreas donde las mismas ordenen que un Plan Especial o un Estudio de Detalle complete su ordenación detallada.
- b) En suelo urbano no consolidado, las Normas Urbanísticas Municipales en los sectores donde las mismas establezcan la ordenación detallada, y un Plan Especial o un Estudio de Detalle en los demás sectores.
- c) En suelo urbanizable delimitado, las Normas Urbanísticas Municipales en los sectores donde las mismas establezcan la ordenación detallada, y un Plan Parcial en los demás sectores.
- d) En suelo urbanizable no delimitado, un Plan Parcial.

Artículo 98. Sujetos que intervienen en la gestión urbanística.

Son sujetos intervinientes en la gestión urbanística:

- a) Las Administraciones públicas y las entidades dependientes de las mismas, así como las mancomunidades, consorcios, gerencias y sociedades mercantiles que incluyan entre sus fines la gestión urbanística.
- b) Los propietarios de terrenos afectados por actuaciones urbanísticas, sea individualmente o asociados en una entidad urbanística colaboradora.
- c) Los urbanizadores, que son las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, sean o no propietarias de los terrenos afectados por una actuación urbanística, contraen la responsabilidad de su ejecución, asumiendo las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables sin perjuicio de que los gastos de urbanización correspondan a los propietarios.
- d) Los constructores, que son las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen la actividad empresarial de la ejecución material de las obras de urbanización y edificación previstas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

TÍTULO TERCERO.**NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.****Artículo 99. Finalidad.**

En la formación de nuevos entornos urbanos y en la conservación y mejora de sus paisajes además de las edificaciones, tiene importancia capital los elementos y sistemas propios de la urbanización los elementos de mobiliario urbano y la arborización. Por este motivo las Normas incluyen algunas determinaciones y condiciones técnicas mínimas, que deberán tenerse en cuenta al redactar proyectos o ejecutarlos, tanto si se ejecutan por la Administración como por los particulares.

Dadas las características del desarrollo urbano del Municipio, en toda promoción de edificación. El Promotor, deberá presentar memoria justificativa del cumplimiento de los estándares urbanísticos. Costeando a su cargo la infraestructura urbanística.

En este Capítulo se establecen las condiciones a que deben ajustarse las Obras y Proyecto de Urbanización, que se prevén en la ordenación, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares de cada Sector, en cuyo caso serán de aplicación estas últimas.

Artículo 100. Redacción, tramitación y desarrollo.

La redacción de los Proyectos de Urbanización se ajustará a las determinaciones de los artículos 242 y 243 del Reglamento Urbanístico de Castilla y León. Su tramitación se ajustará a lo previsto en los mismos. Los Proyectos irán suscritos por técnicos competentes y con el correspondiente visado colegial.

**Artículo 101. Contenido, determinaciones y documentación.**

Para lo estipulado en este artículo se estará a lo dispuesto en los artículos 242 y 243 del Reglamento Urbanístico de Castilla y León

Artículo 102. Costes de la Urbanización.

El coste de las obras de urbanización se encuentra fijado en los artículos 198 y 199 del Reglamento Urbanístico de Castilla y León.

Artículo 103. Condiciones y garantías.

1. En los Pliegos de Condiciones Económicas-Facultativas, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

2. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar se actuará conforme a lo que se establece en el artículo 214 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León.

Artículo 104. Recepción, destino y conservación de la Urbanización.

La recepción se realizará conforme al artículo 206 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el destino conforme al artículo 207 y la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización se regularán de manera general de acuerdo con el artículo 208.

Artículo 105. Red viaria.

1. El sistema viario existente se respetará en el suelo Urbano consolidado con las alineaciones definidas en los Planos de Ordenación, que se considerarán como alineaciones oficiales.

2. El sistema viario de nueva apertura se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose como mínimo a las siguientes anchuras de calzada:

TIPO DE VÍA

Carreteras: según normas de la administración actuante

Calle distribuidora de dos direcciones: SECCIÓN-A

Calle secundaria con una dirección: SECCIÓN-B

Calle secundaria con una dirección y aparcamiento en batería: SECCIÓN-C

Calle de dos direcciones con aparcamiento en línea: SECCIÓN-D

La longitud máxima de las vías en fondo de saco, será de 100 m.

Curvatura mínima convexa: 6'00 m.

Curvatura mínima cóncava: 3'00 m.

Radio de giro mínimo, medido en el eje: 12'00 m.

3. Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario de un área urbana, debiendo, en tal sentido todas las parcelas con lindero a carreteras, tener una vía secundaria de acceso, realizando su enlace de acuerdo con la autorización previa de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental o del Servicio de Vías y Obras de la Diputación de Ávila, según se trate de una carretera estatal o provincial.

4. Los estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación, o en el interior de las parcelas. Su superficie mínima se ajustará a las siguientes:

Vivienda Colectiva 20 m². vivienda. Hoteles 16 m². para un mínimo de vehículos igual al 80 % de las plazas hoteleras.



Zonas comerciales y edificios públicos 20 m²:150 m². de superficie edificada total.

Industria una plaza por cada cinco productores.

5. El tipo de pavimentación se determinará para los distintos tipos de vías en función de la intensidad, velocidad, y tonelaje de tráfico previsto, que se adecue a su entorno. Siendo admisible el uso de pavimentos de hormigón, enlosados de piedras y empedrados con adoquines. Se recomienda proteger y aislar los pasos y áreas peatonales con hitos y otros elementos adecuados.

6. Los accesos desde los viales a cada una de las parcelas se pavimentará simultáneamente o con anterioridad a realizar la edificación.

7. Las aceras y sendas peatonales irán pavimentadas con enlosado natural o artificial, con solera de hormigón o con aglomerado asfáltico.

8. El encintado de las aceras se realizará con bordillo de hormigón o de granito.

9. Las rasantes y perfiles de los viales, se ajustarán a la topografía del terreno, dividiendo, si es necesario en dos o más niveles el trazado del vial o área libre, de manera que ninguna parcela quede desnivelada respecto de la calle en más de 1'50 m. por encima o por debajo. Se exceptúan de esta norma las explanaciones correspondientes a zonas de aparcamiento. Las rasantes máximas para los viales destinadas al paso de vehículos se establece en un 15 %, y para peatones en un 70%, disponiendo a partir del 20 % con barandas de seguridad.

10. Los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización deberán contener las determinaciones del Decreto 217101 Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y sus anexos, en cuanto a reserva mínima de plazas de aparcamiento para minusválidos (una plaza por cada cuarenta o fracción), pasos de peatones, vados y demás barreras urbanísticas.

11. El régimen del sistema viario que forma la red de carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras (Ley 2511.988 de 29 de Julio), Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León (Ley 211.990 de 16 de Marzo) y sus reglamentos.

El resto de las vías públicas que componen la red viaria municipal viene regulado por lo dispuesto en las presentes Normas.

Las limitaciones de uso y propiedad y por tanto las condiciones de las edificaciones con respecto a las vías públicas que tengan la consideración de carreteras o travesías o que formen la red viaria interurbana, será el que se señala gráficamente en los planos de ordenación de la red viaria.

Artículo 106. Red de agua potable.

1. Se tendrá en cuenta la Normativa de Obligado Cumplimiento sobre el origen del agua: Real Decreto 1138/1.990 de 14 de Septiembre «Reglamentación Técnico Sanitaria para abastecimiento y control de aguas potables de consumo público». En cualquier caso, la red será subterránea.

2. Para el diseño y ejecución de las obras de urbanización, se tendrá en cuenta lo previsto en las Normas Tecnológicas de Edificación. Instalaciones de Fontanería Abastecimiento.

3. Para el cálculo de la red en zonas residenciales y edificios de viviendas el consumo medio será de 300 litros/habitanteldía medio.

4. En zonas industriales el mínimo será de 3 litros/segundolhectárea.

5. Para riegos y otros usos se dotará las cantidades de agua que justifiquen las características de la ordenación, siendo aconsejable una dotación mínima de 20 m²/día/Ha.

6. La presión mínima será de 2,00 atmósferas. y deberá asegurarse una capacidad de volumen igual a un día punta, mediante depósitos.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5, ó el consumo diario de una día punta, si este fuera superior.

7. En toda promoción se deberá justificar la forma de abastecerse de agua, cumpliendo los estándares indicados, debiendo el agua tener el nivel de potabilidad y pureza que exigen las disposiciones vigentes en la materia,



acreditándose mediante el certificado Oficial del Organismo competente. Estas condiciones serán previas para la redacción del Plan Parcial.

8. Las captaciones propias de pozos requerirán la aprobación de los mismo por el Organismo competente.

Artículo 107. Riegos e hidrantes.

1. La red de riego podrá partir de la red de abastecimiento de agua potable, se proyectarán en todas las zonas de parques y jardines.

2. Se cumplirá asimismo lo dispuesto en la Normativa Básica NBE. CPI 96 de protección contra incendios en los edificios. Se colocarán hidrantes de 80 mm. en lugares accesibles y a una distancia entre ellos, de 300 metros como máximo, de manera que exista un hidrante para cada 4 Ha. de suelo urbanizado.

3. La red de alimentación de los hidrantes será capaz de admitir un caudal de 500 litros por minuto durante dos horas.

Artículo 108. Red de evacuación de aguas.

1. La red de las nuevas urbanizaciones será separativa, diferenciando las aguas pluviales de las residuales, al objeto de no conducir innecesariamente caudales elevados a la futura instalación de una Estación Depuradora. En todos los puntos bajos de la red se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales. Las aguas pluviales deberán almacenarse en la medida de lo posible para que puedan ser utilizadas en el riego de las zonas verdes u otros usos.

2. La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m./segundo pudiendo admitirse hasta 6 m./segundo, en tramos cortos. La velocidad mínimo recomendada será de 0,5 m/segundo, a fin de evitar precipitaciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior a ésta velocidad, se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

3. La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0.60 m. de diámetro, para secciones superiores se utilizarán secciones de hormigón armado. Podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles y se asentarán sobre un lecho adecuado.

4. En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 15 cm. y 10 cm. Las pendientes mínimas serán de 1,25 % y de 1,40 % respectivamente.

5. Los Pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia entre pozos de registro será de 50,00 m. como máximo.

6. La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,00 m. por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida a tráfico pesado, siempre que se pueda. En caso contrario se reforzará la parte superior de la tubería con un mallazo de reparto. Las conducciones seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres.

7. En el caso de conectar el drenaje superficial de los pavimentos blandos con la red pública de evacuación de aguas, los imbornales presentaran cámaras de depósito de tierras con reja practicable.

8. En casos especiales y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, y con objeto de no sobrecargar la red pública de evacuación de aguas, las aguas superficiales podrán desaguar en las acequias próximas a la población con objeto de no sobrecargar la red pública de evacuación de aguas, con interposición de un sifón hidráulico.

Artículo 109. Depuración.

1. La depuración de aguas residuales se realizará de forma que su vertido a un cauce público tenga las siguientes características: El Ph del agua se aproxime a 7'5 controlado.

Los materiales en suspensión que puedan contener no excedan de 30 miligramos/litro.

La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° C. El nitrógeno expresado en N. y en NH₄ no será superior a 10 y 15 miligramos/litro.



El afluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces y flora, aguas abajo del punto de vertido.

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

Para la realización del vertido en alguna vaguada, arroyo, etc., será preciso justificar su capacidad para la recepción del afluente y contar con la previa autorización de los Organismos competentes.

3. En urbanizaciones aisladas que no puedan entroncar con la red general municipal exigirá una depuradora completa, debiéndose presentar el documento de aprobación de la instalación por la Confederación Hidrográfica del Duero, como organismo competente del Ministerio de Medio Ambiente, con la oportuna concesión, en que se especifique claramente el régimen económico de mantenimiento y financiación de las mismas, salvo que se resuelva conjuntamente para vanas zonas con la intervención del Ayuntamiento. Deberá garantizarse el vertido de las aguas procedentes de la depuradora ajustándose el trazado de la Normativa existente.

4. En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno, y en los supuestos de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable se admitirá la depuración de aguas mediante fosa séptica, siempre que se cumplan las siguientes soluciones: *Estudio estratigráfico, litológico e hidrológico, en el que se ponga de manifiesto la imposibilidad de contaminación de las aguas profundas objeto de captación, debido al uso de fosas sépticas.

*Que su construcción cumpla las Normas derivadas de la Orden Ministerial de 23 de Abril de 1.969, del Ministerio de Obras Publicas. *En el caso especial que sea necesario utilizar una fosa séptica colectiva se especificará por los usuarios el régimen económico de mantenimiento del sistema.

5. Cuando se trate de zonas industriales, las industrias tendrán una depuración previa de forma que el vertido a la red de alcantarillado no contenga mas de los componentes químicos que marcan las disposiciones específicas vigentes, debiendo de efectuarse los correspondientes controles a costa de la propia industria, con el visto bueno del Ayuntamiento.

6. Deben tenerse en cuenta, no obstante, las siguientes obligaciones en relación a los vertidos:

a) En suelo urbano y urbanizable se prohíben expresamente los vertidos no conectados a la red de saneamiento, con la excepción del punto 3 de este artículo.

b) El control y autorización de los vertidos a la red de saneamiento municipal corresponde al ayuntamiento, según se dispone en el artículo 245.2. final del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de Mayo, B.O.E. de 6 de Junio). Los vertidos industriales a la red de saneamiento que puedan tener especial incidencia en el medio receptor, deberán ser informados favorablemente por esta Confederación Hidrográfica con carácter previo a su autorización por el ayuntamiento.

c) Para los vertidos individuales o compartidos fuera de la red municipal, y, en consecuencia, realizados a elementos del Dominio Público Hidráulico, se deberá contar con un sistema de depuración y deberán obtener con carácter previo la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según lo establecido en los artículos 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de Mayo, B.O.E. de 6 de Junio).

Artículo 110. Suministro de energía eléctrica.

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción y el grado de electrificación deseado para las viviendas. En ningún caso el consumo mínimo estimado será inferior a 3 kw/vivienda, (0,6 kw por habitante)

2. En las zonas urbanas el tendido discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambas coincidan. En Suelo Rústico, cuando el tendido es aéreo, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor

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



4. La disposición de energía eléctrica, deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la Compañía suministradora.

5. Las líneas de transformación de energía, deberán quedar garantizadas mediante fórmulas que aseguren el establecimiento de servidumbres de paso de conducción, cuando no crucen terrenos propios.

Artículo 111. Alumbrado público.

1. Las líneas de distribución de alumbrado público serán subterráneas. A efectos de iluminación las vías se dividen en cinco grupos a los que se asigna diferente iluminación, medida a 1,50 metros del pavimento:

a) Calle de tránsito. Aquellas por donde discurre el tráfico intermunicipal Su nivel de iluminación media de la calzada será de 15 lux.

b) Calle principal y espacios públicos relevantes. Su nivel de iluminación de la calzada o espacio público será de 12 lux.

c) Calle secundaria. Su nivel de iluminación de la calzada o espacio público será de 8 lux.

d) Calle de servicio. Su nivel de iluminación será de 4 lux.

e) Calle peatonal. Su nivel de iluminación será de 2 lux.

2. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de luminancia sean graduados, con un coeficiente de uniformidad mínima de 1/4 en las vías de tráfico rodado y 1/6 en las peatonales, la disposición normal de los báculos, faroles, etc., será al tresbolillo y teniéndose en cuenta las condiciones ambientales del lugar. Llevará protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instrucción, ajustándose a las Normas UNE y la Instrucción para Alumbrado público.

Artículo 112. Red de Telefonía y Distribución de Gas Subterráneo.

Será obligada la realización de las canalizaciones subterráneas de estas redes de acuerdo con las Instrucciones de las Compañías y normativa específica vigente en el momento de su trazado.

Artículo 113. Arbolado y vegetación. Protección del suelo.

El arbolado, como elemento primordial en la confección del paisaje urbano, debe de mantenerse y protegerse. Por tanto, los Proyectos de urbanización contemplarán preceptivamente el arbolado y vegetación del entorno urbano teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

a) Relacionar los edificios con sus emplazamientos.

b) Facilitar el modelado del suelo y proteger zonas (ruido, viento, malos olores)

c) Proteger las circulaciones y canalizar perspectivas.

d) Contrastar o complementar la edificación y el mobiliario urbano.

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el uso asignado al árbol y vegetación en cada lugar, y en consecuencia, escogerán las especies adecuadas al clima y territorio.

En los sectores industriales se deberá crear una pantalla vegetal que tendrá la función tanto de minimizar el impacto visual, como de protección anticontaminante, tal y como se considera en las industrias localizadas en Suelo Rústico.

PROTECCION DEL SUELO

Dado que el desarrollo de los sectores urbanizables supondrá la ocupación de una superficie considerable de suelo fértil, al objeto de conservar el mayor volumen de tierra vegetal posible, los Planes Parciales deberían contemplar la adecuada gestión de dicho recurso natural.

Por lo tanto, se planificará el modo de retirada de la capa fértil, su conservación y el posterior depósito en los espacios libres que vayan a ser ajardinados; en el caso de que se genere volumen de tierra sobrante, ésta debería ser utilizada para restaurar espacios degradados próximos, lo que también habrá de ser detallado en el Plan Parcial o en el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

**Artículo 114. Mobiliario urbano.**

Los Proyectos de Urbanización preverán la situación de aquellos elementos de mobiliario urbano funcionales: bancos, cabinas telefónicas, cobijo, papeleras, etc., y de ornato: fuentes, pérgolas, etc.

Artículo 115. Recogida de basuras.

La recogida de basuras deberá realizarse de acuerdo con el horario y frecuencia que establezca la Mancomunidad para cada zona. En las Ordenaciones donde no llegue el servicio mancomunal de Recogida de Basuras, será obligatorio establecer un sistema de recogida y destrucción de los residuos sólidos mediante estación de tratamiento, trituradoras, cremaciones biológicas, etc. a fijar en lugar idóneo, a mas de 3 km. de núcleo urbano y de la vía de acceso, según proponga el Ayuntamiento Queda expresamente prohibido el vertido simple, al descubierto en vertederos incontrolados.

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado.

Para el calculo del parque de limpieza deberá ajustarse, de forma aproximada, el volumen de recogida previsto a las siguientes cantidades:

07 kg/día/habitante

02 kg/día/visitante

TÍTULO CUARTO.**NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.****CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS****Artículo 116. Conceptos o parámetros sobre las características de la edificación.****A) TERMINOLOGÍA**

a) A los efectos de estas Normas cuantas veces se empleen los términos que en estas Normas Urbanísticas se definen, tendrán el significado que taxativamente se expresa en las mismas.

b) Esta misma consideración tendrán las definiciones que se establecen en el propio texto de las presentes Normas Urbanísticas y en la Disposición Adicional Única del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Los términos establecidos por dichas definiciones son de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo de las presentes Normas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los planes que desarrollen estas Normas pueden, en la medida en que ello resultara necesario por insuficiencia de dicha terminología, emplear nuevos conceptos, debiendo determinar en tal caso de forma precisa su significado.

B) TÉRMINOS**1. Altillo.**

Espacio bajo cubierta con luces a la calle siempre que la altura entre el suelo y el arranque de cubierta en los muros perimetrales no sea superior a 1,50 metros. No tendrán la consideración de pieza habitable.

2. Altura de cumbrera.

Dimensión vertical medida desde la rasante, en el punto medio de la tachada y hasta la parte más alta de la cubierta.

3. Altura de pisos.

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

4. Altura libre de planta.

Distancia en vertical entre las caras superior e inferior de los forjados de dos plantas consecutivas.

5. Altura del edificio.

Dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno, medida desde la rasante, en el punto medio de la tachada y hasta el borde inferior del ultimo forjado.



En el caso de no existir el último forjado, la altura se medirá hasta la intersección de la cara inferior de la cubierta con el plano de fachada. Puede expresarse en metros y/o en número de plantas, fijándose específicamente para cada clase de suelo.

6. Altura máxima.

Es la señalada por el planeamiento o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición: número de plantas y unidades métricas. Ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

7. Ámbitos de actuación.

Son áreas establecidas a efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en desarrollo de las Normas. Se consideran los siguientes tipos de ámbitos: parcela, manzana y sectores.

8. Cierres.

Son las construcciones que delimitan los espacios libres de las parcelas entre sí o con los viales.

9. Cuerpos volados.

Son los que sobresalen de las caras de la edificación y tienen el carácter de habitables u ocupables, sean cerrados, semiencerrados o abiertos.

10. Habitación en segundas luces.

Aquella habitación que esté conectada espacialmente con una exterior por una embocadura permanente no cancelable. En la edificación existente, las habitaciones en segundas luces se consideran piezas habitables en la reforma o rehabilitación de viviendas, procurando, en este caso, la resolución por medios artificiales o forzados de ventilación que afecte al total de la superficie de estas habitaciones en segundas luces.

11. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

12. Medianería.

Es la pared lateral en el límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta.

13. Medición de las alturas.

En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si este no excede de 15 metros de longitud o si sobrepase esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo.

Se permite el banqueo o escalonamiento libre. En todo caso las mediciones se efectuarán para cada escalonamiento en su punto medio si su longitud no es mayor de ocho metros.

En el caso de longitudes mayores de ocho metros, la medición se efectuará a cuatro metros del punto más bajo de rasante para cada escalonamiento.

14. Parcela mínima.

Es la menor superficie de parcela admisible a efectos de parcelación y edificación.

15. Parcelas.

Lote de terreno, apto o no para la edificación según la ordenación aprobada

16. Patio abierto.

Se entiende por patio abierto aquel que se desarrolla en fachadas, con retranqueo de parte del cuerpo de la edificación, manteniéndose el resto sobre la alineación y sin solución de continuidad entre el espacio público y privado.

17. Patio de luces.

Espacio libre incluido dentro de la edificación y destinado a dar iluminación y ventilación a las estancias que abren a él.



18. Patio de manzana.

Es el espacio libre y comunal interior a la manzana.

19. Patio de parcela.

Es el espacio libre interior a la parcela.

20. Patio inglés.

Es un patio situado dentro de la parcela edificable en la línea de edificación por debajo de la rasante de la acera o terreno.

21. Patio interior.

Espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

22. Pieza habitable.

Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia o trabajo. Toda pieza habitable deberá ser exterior, entendiéndose por tal, la que dispone de huecos de iluminación y ventilación que, o bien dan a una calle, vía o plaza, o bien dan a un patio cerrado que cumpla con la normativa de patios de estas Normas Urbanísticas Municipales, o bien dan a un espacio libre permanente público o privado, cuyas dimensiones deberán igualar, al menos, las del patio cerrado.

23. Pieza no habitable.

Aquella en la que se realizan actividades que no exigen una permanencia continuada. Las condiciones de confort pueden resolverse por medios mecánicos.

24. Planta baja.

Piso bajo del edificio a nivel del suelo, o dentro de los límites que, con referencia a la rasante o terreno señalan las Normas.

25. Planta subterránea.

La situada bajo la planta baja.

26. Planta piso.

Toda planta de la edificación que este por encima de la planta baja.

27. Portal.

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos.

28. Rasante.

Línea que se señala en el planeamiento como perfil longitudinal, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará, como tal, el perfil existente.

29. Sistemas generales.

Conjunto de viales, zonas verdes, redes e instalaciones de servicio y equipamientos, organizados urbanísticamente en función de las necesidades generales del municipio.

30. Solar.

Parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas, es apta para ser edificada inmediatamente.

31. Sótanos y semisótanos.

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

Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura de un metro como máximo sobre la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo esté a más de dos metros.



Artículo 117. Conceptos o parámetros sobre la ubicación de las edificaciones.

1. Alineaciones.

Son líneas que separan: los espacios públicos, las parcelas y los solares privados.

2. Alineación exterior o de vial.

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas el Ayuntamiento tendrá la competencia de fijar dicha alineación exterior en coherencia con el resto del vial.

3. Línea de fachada.

Es el tramo de alineación perteneciente a cada parcela.

4. Alineación interior.

Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación o el cierre, y el espacio libre de la parcela.

5. Profundidad edificable.

Distancia normal a la línea de fachada que limite la edificación por la parte posterior.

6. Retranqueo de la edificación.

Es el retroceso de la edificación respecto de la alineación de vial o a las medianerías. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

7. Separación entre edificios.

Es la distancia que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en las Normas de la zona, se habrá de cumplir tanto si están las construcciones en la misma parcela, como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

8. Separaciones mínimas.

Son las distancias mínimas a las cuales se puede situar la edificación y sus cuerpos salientes y voladizos respecto de las particiones de cada parcela.

Artículo 118. Conceptos generales sobre la ordenación.

1. Manzana.

Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

2. Ocupación máxima en planta.

Es la relación máxima expresada en porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada y la de la manzana o parcela edificable. A los efectos de su cálculo, no computarán los voladizos ni los aleros, pero sí los porches y demás elementos cubiertos.

3. Superficie construida.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

4. Superficie edificable.

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que puede edificar en una parcela o en un área, en su caso.

5. Superficie de techo edificable.

Es la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan consideración de baja y pisos. También computarán las superficies correspondientes a los cuerpos volados cerrados o semicerrados, estos últimos al 50%.

6. Índice de edificabilidad bruto.

El coeficiente de edificabilidad es la relación que existe entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.



La edificabilidad bruta es el límite máximo de edificabilidad, expresado en metro cuadrado de piso edificable/metro cuadrado de suelo, del área de referencia, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

7. Índice de edificabilidad neta.

Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o, en su caso, la superficie de la zona de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima.

A los efectos de cálculo de la edificabilidad de una parcela computan:

La totalidad de las superficies edificadas de cada una de las plantas

Las terrazas, balcones y porches abiertos y cubiertos se computarán al 50%.

La parte de la planta bajo cubierta o altillo cuya altura libre sea igual o superior a 1'50 m.

No computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad los patios interiores y los soportales de uso público y las plantas bajas diáfanas, entendiéndose por tal las que no tengan ningún tipo de obra ni cerramiento.

Tampoco computarán los sótanos y semisótanos.

8. Índice de densidad neto de vivienda por parcelas.

Es el número que, multiplicado por la superficie de la parcela, expresado en hectáreas, indica el número máximo de viviendas admitido en las parcelas. La densidad puede ser bruta si incluye los terrenos de cesión obligatoria, los viales, el suelo destinado a equipamientos y a otros usos, o puede ser neta cuando sólo se considera el suelo edificable realmente con viviendas. La densidad bruta máxima permitida por estas Normas Urbanísticas para suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable será de 5.000 m²/Ha.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN, VOLUMEN, SEGURIDAD E HIGIÉNICAS Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 119. Disposiciones genéricas.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación de nueva planta y las obras de reforma, ampliación o reestructuración total de las edificaciones, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

Con independencia de lo establecido en estas Condiciones Generales, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones vigentes emanadas de la Administración y de las Normas específicas de cada tipo de suelo.

Artículo 120. Condiciones de ordenación, ocupación y volumen.

1. La edificación se ordena por alineación de vial y retranqueo respecto del mismo.

2. Edificación aislada es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas con acceso exclusivo desde la vía pública.

3. Edificación adosada es la situada en parcela independiente pero en continuidad con otra u otras edificaciones. Se permiten dos tipos de edificación adosada:

I.- Pareada. Es la agrupación de edificaciones adosadas formada solamente por dos edificaciones de vivienda.

II.- En hilera. Es la agrupación de edificaciones adosadas formada por tres o más edificaciones de vivienda. Toda la agrupación tiene una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo o parte del frente de la parcela a la calle.

4. Edificación en manzana cerrada es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones que delimitan una manzana. Se permiten tres tipos de edificación en manzana cerrada, de acuerdo con las características que se definen a continuación:



I. Manzana cerrada compacta. Aquella manzana en la que, por sus dimensiones, carácter o regulación, no se definen alineaciones interiores por las presentes Normas Urbanísticas que delimiten un patio de manzana o no exista de hecho un patio definido y consolidado por la edificación existente.

II. Manzana cerrada con patio. Aquella manzana en las que sí se definen dichas alineaciones interiores por las presentes Normas Urbanísticas o en las que ya existan patios de manzana consolidados por la edificación.

III. Manzana en bloque abierto. Aquella en la que no se cierra la alineación perimetral, quedando ésta abierta en un porcentaje superior al veinticinco por ciento (25%), con patios interiores que supongan no menos del cincuenta por ciento (50%) de la manzana correspondiente y, por tanto, queden delimitadas por bloques de edificación continua, sean de vivienda unifamiliar o colectiva.

5. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia esta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad y otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

6. Las edificaciones adaptarán su fachada a las alineaciones indicadas en los planos normativos y las que determine el Ayuntamiento. No obstante, podrán retranquearse de la alineación del vial y, si lo hacen, dejarán definida su alineación mediante cierres.

7. Cualquier espacio libre de edificación con frente a vía pública podrá completarse mediante un cierre opaco de una altura mínima de 2'00 m. y máxima de 2'50 m. siguiendo la alineación y rasante del vial y con un cierre similar al de la fachada. Los cierres en parcelas edificadas retranqueadas podrán ser hasta una altura de 1'50 m. respecto al terreno natural o rasante, opacos y completados hasta 3'00 m. con elementos vegetales o metálicos.

8. Se admite la no utilización de cierres, estableciendo la continuidad de las superficies privadas y públicas, siempre que algún elemento pueda distinguir los límites de la parcela. En todo caso, será privativo del Ayuntamiento el no autorizar el cerramiento de solares, si así lo aconseja el interés público.

9. El suelo libre de edificación podrá mancomunarse entre propietarios colindantes y se destinará únicamente a jardín o aparcamiento al aire libre hasta un 40% de su superficie.

10. Los espacios comprendidos entre las alineaciones de fachada y los cerramientos de parcela tienen la consideración de espacios libres de uso privado, no pudiendo destinarse más que a plantaciones ajardinadas e instalaciones deportivas, sin poder construirse en superficie.

11. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas Urbanísticas, ninguna parte ni elementos de edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de alineación.

12. Altura máxima: es la indicada en la Normativa, donde B significa planta baja y con el número se indican las plantas de piso. Rige la siguiente equivalencia, referida a la altura máxima de fachada: B equivale a 4,00 metros y cada planta de piso a 3,00. Esta, la dimensión en metros, es la única determinación que ha de respetarse. Así, si se expresa B+1 quiere decir que no pueden superarse los 7,00 m. de altura.

13. Por encima de la altura máxima podrá admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Cubiertas con faldones o tejado inclinado. Los vacíos comprendidos entre el forjado de la última planta del edificio y los faldones inclinados constituyentes del tejado podrán ser utilizados para uso vividero, siempre que cumplan los mínimos de habitabilidad exigidos, y como trasteros al servicio de las viviendas. La pendiente máxima de la cubierta no podrá sobrepasar el 45%, siendo el arranque del faldón, desde la cornisa o alero inscrita en una sección máxima de 50x50 cm.

b) La planta bajo cubierta computará como planta cuando la distancia medida en altura desde la cara superior del forjado y el arranque de la cubierta en su cara interior supere el metro.





c) Las cubreras no podrán sobrepasar una altura total de 3,80 m. sobre dicho plano horizontal.

La pendiente mínima será del 20%.

d) Los remates de las cajas de escaleras, casetones de ascensores, depósitos y otras instalaciones no podrán sobrepasar una altura total de 250 m. sobre la altura de cornisa.

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la edificación, y en su defecto, el buen hacer constructivo.

14. Altura de planta,

a) La altura mínima de plantas será con carácter general para las estancias de 2,5 metros, al menos en un 75% de su superficie, y máxima de 3'00 m..

b) En edificios de Nueva Planta la altura mínima en planta baja comercial será de 3 metros.

c) No podrán realizarse voladizos sobre la vía pública a una altura inferior a 3,00 metros de la rasante de la acera medido en el punto más desfavorable,

d) La altura libre en piezas no habitables, deberá ser como mínimo de 2,20 metros.

e) La planta sótano o semisótano no podrá sobrepasar la ocupación máxima de parcela

15. Número de plantas para cada tipo de suelo urbano. Se determina en la correspondiente Norma que le afecta.

16. Fondo edificable en planta primera y siguientes.

Se fija un fondo edificable de 16 m. desde la alineación de fachada o, en su caso, desde la alineación forzada de fachada. Si en un solar por tener menos de 28 m. de fondo, los fondos edificables de fachadas opuestas se superponen, será edificable todo él, con las limitaciones dadas en la Norma que le sea de aplicación, en lo concierne a dimensiones mínimas de patios interiores.

17. Sótanos y semisótanos.

a) Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

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

c) Si por la configuración del terreno existen zonas en que el pavimento de los locales queda por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 metros de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se dé esta circunstancia.

d) Se permite la construcción de sótano sin que su superficie entre en el computo de la Edificabilidad Máxima sobre Solar, permitida por cada una de las Normas, con las siguientes limitaciones:

- Podrá construirse, como máximo, un nivel de sótano, hasta una profundidad máxima de 4 m.

- El sótano podrá destinarse a los usos siguientes: almacén, bodegas, trasteros, garajes (aparcamientos) y cuartos de basura o de instalaciones para el servicio del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, contadores y centro de transformación). No se autorizan viviendas.

e) La altura libre será como mínimo de 2,20 m. medidos en cualquier punto libre de su superficie.

f) Se permite la construcción de 1 planta de semisótano, sin que su superficie entre en el cómputo de la Edificabilidad Máxima sobre Solar, permitida por cada una de las Normas, con las siguientes limitaciones:

- La planta de semisótano podrá tener cualquier uso, excepto el de vivienda.

- La cota inferior del forjado de techo del semisótano no computable como planta, no estará a más de 1'00 mts. de la rasante de la acera. En calles con pendiente, esta altura se medirá en la mitad de fracciones de 10 m, de fachada, si la pendiente es < 10%, y cada 6 m. cuando las pendientes son superiores.

- Si la cota inferior del forjado de su techo se encuentra a una mayor altura que la mencionada, su superficie entrará en el computo de la Edificabilidad permitida sobre parcela y en el computo de número de plantas.



- La superficie ocupada por el semisótano será como máximo la misma que pudiera ocupar la planta baja por encima de él, sea cualquiera el uso a que la planta baja se destine, siempre y cuando dicha planta esté bajo cubierta. La altura mínima libre en la planta de semisótano será de 2,20 mts.

18. .Entreplantas.

a) En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, una vez construido el edificio y efectuada la delimitación de los locales comerciales.

b) La construcción de la entreplanta se efectuará en el momento de la adaptación de cada local a los diferentes usos comerciales, incluyéndose, a fin de obtener la correspondiente licencia de obras, en el proyecto de adaptación.

c) No podrá ocupar más de 70% de la superficie de cada local,

d) La altura libre por encima del forjado de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros ni inferior a 2,50 metros por debajo de dicho forjado.

e) La entreplanta formará parte de la planta baja, no pudiendo tener acceso independiente de la misma, sino solamente a través del propio local comercial.

f) Todas las medidas son de aplicación, contabilizadas en cada local por separado.

19. Construcciones en patios.

En los patios de parcela son posibles las construcciones en planta baja destinadas a talleres, almacenes, usos agrícolas y/o ganaderos, de acuerdo con la legislación específica que sea de aplicación, con una ocupación máxima del edificio libre resultante de aplicar los parámetros fijados en la zona de ordenación correspondiente del 40%, sin superar dichos parámetros. Estas construcciones tendrán una altura máxima igual a la planta baja de la edificación principal y serán permitidas siempre que tengan comunicación directa o a través de patio a espacio público urbano.

En los patios de luces queda prohibido todo tipo de construcción. Se exceptúan las manzanas en las que se ha definido en los planos correspondientes una zona libre interior de uso privado.

Artículo 121. Condiciones de Seguridad e Higiénicas. A. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

1. Señalización de fincas.

Toda finca urbana deberá contar con la señalización correspondiente, al menos, su numeración.

2. Señalización de salidas y escaleras de emergencia en edificios de uso público.

Será obligatorio su establecimiento, así como el de la señalización complementaria de localización de extintores o cualquier otra necesaria para la evacuación en caso de siniestro y para garantizar la seguridad y fácil utilización del edificio por las personas.

3. Acceso a las edificaciones desde espacios públicos.

Deberá estar resuelta la accesibilidad a la edificación de los vehículos de recogida de basuras, ambulancias y coches de bomberos.

4. Accesibilidad interior.

Se refiere a los espacios de carácter colectivo que comunican entre si unos locales del edificio con otros o entre ellos y el exterior : portales, escaleras, rellanos, rampas, galerías, etc.

5. Barandillas, antepechos y balaustres.

Las ventanas o huecos que puedan presuponer peligro de caída deberán estar protegidos por antepechos o barandillas de altura mínima de noventa y cinco centímetros (95 cm.). Los elementos de protección deberán tener soluciones que impidan el paso de objetos con un diámetro mayor de doce centímetros (12 cm.) y no ser escalables por niños. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, estos deberán ser tipo stadt o armados.

6. Supresión de barreras arquitectónicas.

Será de aplicación la Ley 3/1998 de 24 de Junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León y sus Reglamentos de aplicación correspondientes en todos los edificios, tanto públicos como privados.



7. Protección contra incendios.

Las nuevas construcciones deberán cumplir el CTE (Código Técnico de la Edificación) o normativa vigente en cada momento. Toda edificación existente debe cumplir la citada normativa adaptándose a las determinaciones de la misma progresivamente o, si no fuera posible y la peligrosidad del uso fuera evidente, se debe forzar su erradicación.

B. CONDICIONES HIGIÉNICAS.

1. Ventilación,

Todo local deberá tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora (1 vol/h.), sin perjuicio de las condiciones que se impongan para cada uso específico.

2. Iluminación.

Ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a cincuenta lux (50 l.), medidos sobre un plano horizontal a setenta y cinco centímetros (75 cm.) del suelo. Además, cumplirá las condiciones que a este respecto se fijen en función del uso tanto para niveles mínimos como para niveles máximos y deslumbramientos.

3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.

4. En plantas de semisótanos sólo se autorizará la instalación de piezas no habitables (bodegas, talleres, almacenes).

5. Se admite la ventilación forzada de las piezas no habitables, tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes. En el caso de garajes, la superficie mínima de la chimenea de ventilación será de 1 m². y con un lado mínimo de 0,60 metros.

6. Patios de parcela.

a) En las dimensiones de los patios cerrados, se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un 1/3 de la altura edificada, con un mínimo de 3,00 metros en cualquiera de sus lados.

b) Cuando, por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela su superficie será igual o mayor que 12 m².

c) Cuando el patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión, 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un mínimo de 3 metros.

d) Los patios en otras tipologías de viviendas, como las de Protección Oficial, estarán a lo dispuesto en la Legislación correspondiente.

e) Cualquier tipo de patio contará con acceso directo. desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario,

f) No se consentirá cubrir los patios sin garantizar luz y ventilación cuando debajo de la cubierta exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a piezas habitables, cocinas o baños.

7. Patios mancomunados.

Se considera la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

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

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros' de altura máximo a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo. Cuando la rasante entre los distintos patios exceda de 1 metro, el muro de separación podrá sobrepasarse 2 metros de la rasante del patio más alto.

Artículo 122. Condiciones de dotaciones y servicios.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.



2. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1138/1990, de 14 de Septiembre, sobre «Reglamentación Técnico-Sanitaria para abastecimiento y control de aguas potables de consumo público», y en virtud de las facultades propias de éstas Normas Urbanísticas, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio destinado a vivienda, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario.

Si el edificio se destina a usos compatibles con la vivienda, se deberá justificar, así mismo, el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforo, análisis y garantía de suministro.

3. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o al sistema adecuado de generación propia

4. En todos los edificios se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

5. En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas, de acuerdo con la normativa vigente, para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

6. Todo edificio deberá tener instalación de saneamiento y red de desagüe para aguas pluviales y sucias procedente de los servicios.

7. En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego, acústico y Normas y Disposiciones sobre ahorro y energía.

8. Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas y huecos en general deberán estar dotados de barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 123. Condiciones de los locales.

Toda pieza habitable tendrá una altura libre mínima de 2,50 m., luz y ventilación directas por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la planta del local, permitiéndose dependencias cuyo fondo total, contado a partir del hueco, no exceda de 8 metros, cuando se trate de viviendas y de 12 metros en otros usos.

Artículo 124. Portales.

El portal en vivienda colectiva tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada no tendrá menos de 1,30 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca, quedando prohibido establecer en ellos cualquier tipo de comercios o industria.

Artículo 125. Escaleras.

Las escaleras de uso público tendrán un ancho mínimo de un metro (110 cm.). Sus tramos serán rectos, y no tendrán más de 12 peldaños en un tramo sin meseta intermedia, y un mínimo de 3, siendo la huella mínima de 28 cm., con una tabica máxima de 18 cm.

En las escaleras de viviendas unifamiliares el ancho mínimo será de ochenta centímetros (0,80 m.). Se permiten en ellas los peldaños compensados o escaleras de caracol, siempre y cuando la huella, medida en la mitad de los mismos, no sea inferior a 28 cm.

En los edificios de hasta tres plantas se admitirá ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios con superficie en planta superior a 2/3 de la caja de escaleras. En este caso, la ventilación se puede resolver por un sistema forzado (estático o dinámico).

Artículo 126. Entrantes, salientes y cuerpos volados.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial a excepción de los vuelos que se fijan en las presentes Ordenanzas.

2. La anchura del vuelo máximo permitido será 8% de la anchura media de la calle a que dé la edificación, con un límite máximo de 70 cm. En todo caso, el ancho del vuelo será inferior, en 30 cm., a la anchura de la acera sobre la que se proyecte.



3. Se permiten los vuelos a partir de 3,30 metros de altura sobre la rasante de la calle.
4. La longitud de los cuerpos volados cerrados será, como máximo la mitad de la longitud de la fachada.
5. La separación de los vuelos de las fincas contiguas, será igual al saliente, siendo como mínimo de 60 cm. en los vuelos cerrados, medidos desde los vértices exteriores.
6. Se permiten también los salientes abiertos o cerrados en los patios interiores siempre que el mismo cumpla con las dimensiones mínimas fijadas por las Normas, medidas desde estos salientes y se pueda inscribir el círculo cuyo diámetro sea el ancho correspondiente.
7. El volumen ocupado por los cuerpos volados es computable a efectos de volumen total del edificio.

Artículo 127. Portadas, escaparates y vitrinas.

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial, con cualquier elemento, una dimensión máxima de 0,08 metros, debiendo respetar la geometría de ritmos (huecos/macizos y ejes) de la edificación.

Artículo 128. Marquesinas, toldos, muestras y banderines.

1. Marquesinas.

La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 metros en su punto más desfavorable. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas de las marquesinas no podrán verter a la vía pública. Además de la Licencia Municipal, será necesario el consentimiento de los propietarios.

2. Toldos.

Se prohíben los toldos fijos. Los toldos serán de lona u otros tejidos flexibles. Podrán estar tratados para su impermeabilización. La altura mínima sobre la rasante de la acera de los elementos portantes será de dos metros y cincuenta y cinco centímetros (2,55 m.). El toldo podrá completarse con costadillos y faldón que dejarán como mínimo dos metros diez centímetros (2,10 cm.) sobre la rasante de la acera. El saliente máximo del toldo podrá ser de tres cuartos (3/4) de la acera, respetando, en cualquier caso, el arbolado.

3. Muestras.

Son anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo sobre la alineación oficial de 0,15 metros. Se pondrá especial atención a que reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética. Podrán adosarse al frente de las cajas de cierre. Quedan prohibidos los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc. y, en general, los provisionales y los que puedan suponer peligro, impidan el paso o dificulten la circulación. Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara superior del forjado de techo de planta baja, exceptuándose de esta norma las edificaciones destinadas exclusivamente a usos económicos comerciales.

4. Banderines.

Son anuncios normales al plano de fachada. Tendrán una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, en cualquier punto de 2,75 metros, salvo en soportales que será de 2'25 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones.

5. Tanto las muestras como los banderines, tendrán una altura máxima de 0,75 metros. No podrán cubrir nunca los huecos de la edificación, colocándose a la altura de los antepechos de los huecos. En los edificios exclusivos con uso de espectáculo, comercial o industrial, los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios y en el plano de fachada, debiendo presentar un estudio compositivo y estructural para su aprobación municipal.

Artículo 129. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirle, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la villa.

Artículo 130. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

1. Concepto.

Se califican como fuera de ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de éstas Normas y que resulten disconformes con ellas.



2. Limitaciones.

En dichos edificios e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

3. Obras permitidas.

Podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, contados a partir de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 131. Definición y aplicación,

El fomento y defensa del conjunto estético del municipio corresponde, fundamentalmente, al Ayuntamiento, y por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá ajustarse a su criterio.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, de manera que las edificaciones mantengan un estado de composición de formas y materiales adecuadas a la zona en que estén situadas. A tal efecto, se exigirá el cumplimiento del articulado que sigue para toda licencia o autorización, justificando documentalmente la sujeción a los mismos, cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, con la presentación de fotografías o dibujos compositivos del entorno y de las edificaciones tradicionales más próximas.

Artículo 132. Condiciones a la forma y materiales.

1. Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

2. El Proyecto para el que se solicite licencia estará obligado a incluir la correspondiente justificación de adecuación al entorno y medio ambiente, composición, materiales utilizados, de su despiece, textura y color.

3. En Suelo Urbano, en los proyectos en que se sustituyan edificios antiguos por otros de nueva planta, se deberá acompañar en el proyecto una fotografía en color de la edificación a sustituir y sus colindantes para justificar los puntos de este capítulo.

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

5. Las cubiertas inclinadas serán a una, dos, tres o cuatro aguas, según sea la situación de la edificación en la manzana y las soluciones compositivas tradicionales del entorno. En el casco antiguo se prohíben los faldones en mansarda. El volumen comprendido entre el forjado del techo de la última planta y los planos inclinados de la cubierta podrá ser ocupada por una única planta habitable. Para la iluminación y la ventilación de esta planta-desván podrán utilizarse ventanas Inclinadas en el mismo plano de cobertura general o troneras típicas de la zona, que no superen una tercera parte de la longitud de la cubierta.

Las construcciones permitidas por encima de las cubiertas deberán constituir un todo integrado con la solución arquitectónica total de la edificación.

Los materiales de cubrición de edificaciones residenciales serán preferentemente de teja, de material cerámico o similar, preferentemente de teja árabe, prefiriéndose la teja vieja a la nueva y dentro de éstas, las de tejar. Se prohíben los materiales vistos de fibrocemento, la pizarra en suelo urbano consolidado, la teja de hormigón de tonos no tradicionales (negro, verde, etc) y la chapa en su color o lacada.

6. Los aleros y comisas se dispondrán conforme a las soluciones compositivas tradicionales de la zona o del lugar. El saliente máximo será de 50 cm., siendo en todo caso proporcionado al volumen de la edificación y justificación estética y funcional.



7. Las fachadas y las medianerías vistas procurarán una homogeneidad de materiales, color, textura y tratamiento de composición general. Las medianerías que queden al descubierto en las edificaciones nuevas deberán ser tratadas con acabados de fachada.

Si la nueva edificación dejara el descubierto medianerías colindantes pertenecientes a otros edificios deberá presentar a juicio del Ayuntamiento un estudio del tratamiento de la misma, que se adjuntará al proyecto de petición de licencia. El monto económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta, salvo que sea inevitable cumpliendo normativa, en cuyo caso corresponde al propietario de la misma.

8. Los materiales deberán tener unas características técnicas y físicas que permitan su mantenimiento en buenas condiciones frente a la agresividad del medio al que están expuestos, adecuándose incluso en su tonalidad y textura al acabado de las edificaciones del área.

9. Podrán emplearse para ello enfoscados y revocos en coloraciones ocres, prefiriéndose las texturas rugosas a las lisas y brillantes. Se recomienda la utilización de la piedra natural desbastada o de media labra de la zona, en los lugares que así se integre mejor la edificación.

10. Se recomiendan los acabados de fachada de ladrillo visto tipo mudejar, preferentemente de tejar y en el remarque de huecos, cuando esta sea la fórmula constructiva del entorno.

11. Carpinterías. En las zonas de arquitectura rural y popular se prohíbe el uso de carpinterías metálicas en tonos brillantes y metalizados, aceptándose las carpinterías lacadas en tonos mate y colores grises o tierras. Podrán usarse carpinterías plásticas con las mismas condiciones que para las metálicas. También se permiten los vidrios colocados a hueso en los paramentos o con las carpinterías ocultas.

Se recomiendan sin embargo las de madera.

Artículo 133. Edificaciones agrarias.

Las edificaciones agrarias, así como las auxiliares de las viviendas, cocheras, etc., garantizarán su adaptación al ambiente rural y el paisaje, para lo cual, deberán respetarse al menos los siguientes puntos: a) Se situarán preferentemente en puntos no destacados del paisaje, evitándose expresamente las divisorias de las pendientes del terreno.

b) Los muros quedarán enfoscados, salvo que sean de ladrillo caravista o piedra, y pintados de color no disonante.

c) Los elementos de cierre, puertas, verjas, etc., se pintará, así mismo, de tonos propios de la zona.

d) La cubierta, a dos, tres o cuatro aguas, será regular y del color que corresponde a la zona, aunque sea de fibrocemento o chapa, prohibiéndose el fibrocemento y chapa gris o el traslúcido de color.

Artículo 134. Publicidad.

1. La publicidad y decoración de establecimientos comerciales o industriales deberá respetar criterios de armonía general con el conjunto y no sobrepasar la planta baja del edificio, salvo que no diera suficiente altura.

2. Así mismo, queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales.

Artículo 135. Cierre de solares, parcelas y fincas.

1. Los materiales y el diseño se acomodarán a los tradicionales en cada zona del Municipio, quedando prohibidos los cerramientos que, por su mala calidad, heterogeneidad de sus materiales, o por no estar realizados de acuerdo con las buenas prácticas de la construcción, provoquen peligros sobre los transeúntes o imágenes de degradación ambiental.

2. Para el cierre de fincas será preceptivo solicitar alineación al Ayuntamiento.

En fincas rústicas, el cierre, no limitará la visión del paisaje y será además respetuoso con la fauna y la flora.

3. En suelo urbano el cerramiento de parcelas o solares sin construir será opaco, con una altura mínima de dos metros (2'00 m.) y máxima de tres metros (3'00 m.).

4. En el caso de cerramientos de edificaciones retranqueadas y aisladas, los cierres macizos serán de hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.). Por encima de esta altura podrán completarse con cierres metálicos o vegetales. Los materiales a emplear serán los mismos que los considerados para las planta bajas y las fachadas.



Artículo 136. Movimiento de tierras.

Cuando por la topografía del terreno sea necesario realizar algún movimiento de tierras para la implantación de una actividad o una edificación, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

1. En ningún caso un desmonte o terraplén podrá tener una altura igual o superior a 3 metros. En el caso de exigir dimensiones superiores, deberán escalonarse con desniveles menores de 2 metros y pendientes interiores al 100%.
2. Todo edificio deberá separarse de la base o coronación de un desmonte o terraplén una distancia mínima de 3 metros, salvo que se tenga prevista la construcción de un muro de contención.
3. Los movimientos de tierra dentro de una parcela, respetarán, en todo caso, los niveles del terreno colindante, sin formar muros de contención y estableciendo taludes de transición no superiores al 50% de la pendiente.
4. Los movimientos de tierras deberán resolver, dentro del propio terreno, la circulación de las aguas superficiales procedentes de la lluvia.
5. Los movimientos de tierra para recibir una edificación han de incluirse en el proyecto de la misma.
6. Los movimientos de tierras para repoblación forestal solo serán admisibles en las condiciones que se fijen por el departamento correspondiente. No obstante, deberán tramitarse conforme a la actividad, cumpliendo los preceptos de la Consejería de Medio Ambiente, en cuanto a protección ambiental.

TÍTULO QUINTO

NORMAS GENERALES DE USO.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 137. Definición y aplicaciones.

1. La regulación de los usos del terreno y de los edificios es uno de los objetivos del planeamiento, siendo necesario, a nivel general, establecer las clases de usos que se consideran y también las condiciones que puedan establecerse para su tolerancia, limitación y prohibición.

2. Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso, serán de aplicación las limitaciones que se impongan por estas Normas en las Ordenanzas del Suelo Urbano y Normas de Protección en Suelo Rústico y lo que dispongan las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial, así como la normativa específica que le sea de aplicación.

Artículo 138. Usos del suelo.

A los efectos de éstas Normas se establecen dos clases de usos: Básicos y pormenorizados.

- Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado, de actividades o situaciones de actividad, contemplado en las normas. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio.

- Los usos pormenorizados se definen por agrupaciones de usos básicos y constituyen la base de la zonificación de usos en suelo urbano.

Artículo 139. Usos básicos

A los efectos de éstas Normas, se establecen los siguientes usos básicos:

a) Residencial.

El uso residencial comprende los espacios, locales, dependencias y edificaciones destinadas a residencia.

b) Equipamiento docente y cultural asociativo.

Edificios y locales destinados, principalmente a la enseñanza, investigación en todos sus grados, así como actividades culturales y asociativas.

c) Sanitario-asistencial.

Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de población enferma o desprotegida.



d) Espectáculo y reunión.

Locales o espacios abiertos al público con fines recreativos, culturales o de relación social.

e) Administrativo.

Edificios o locales destinados a actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado.

f) Comercial.

Locales al servicio público, destinados a la exposición o venta de mercancías, compraventa al por menor o prestación de servicios privados al público de carácter no administrativo.

g) Deportivo.

Instalaciones para la practica deportiva.

h) Hospedaje.

Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas.

i) Hostelería.

Locales de servicio al público destinados al alojamiento eventual o temporal de transeúntes.

j) Taller general.

Corresponde a este uso los locales a edificios destinados a la realización de actividades de artes y oficios que puedan situarse en edificios destinados a viviendas, o inmediatos a ellas, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de la zona en que se ubican. Se estará a lo dispuesto por la Ley de Prevención Ambiental.

k) Servicio público de transporte.

Locales e instalaciones destinadas al servicio público de transporte de mercancías y estaciones para el servicio público de transporte de viajeros

l) Estaciones de servicio y surtidores de gasolina.

Instalaciones y edificios destinados al suministro de combustible para vehículos de motor.

m) Garaje.

Todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de ésta definición los servicios públicos de vehículos, así como los depósitos de venta de coches. Se incluirán dentro de ésta denominación los talleres del automóvil dedicados a la conservación y reparación del mismo, incluidos los servicios de lavado y engrase.

n) Industria general.

Se consideran aquí las instalaciones industriales constituidas por establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

ñ) Industrias extractivas.

Se consideran aquí las instalaciones y actividades relacionadas con la obtención de materias primas, distinguiéndose las canteras, graveras y areneras como explotaciones a cielo abierto, y las mineras, explotaciones en galerías.

o) Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias.

Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios.

p) Almacén general.

Aquellos locales o edificios destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas, piñones y otros productos naturales o manufacturados, para suministro exclusivo a mayoristas fabricantes y distribuidores.

q) Agrario: edificaciones auxiliares, almacenes y silos.

Se consideran en este grupo las edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas, maquinaria y productos agrarios.

r) Establos y granjas.

Toda edificación de estabulación o construcciones auxiliares de nueva planta o ampliación que no sobrepase



los 100 m². se considera permitida y solamente requerirá licencia municipal con la consideración de obra menor, justificando la idoneidad de la estructura por técnico competente.

s) Viveros e invernaderos

t) Espacios libres.

Comprende los terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas de adorno.

u) Viario.

Comprende los espacios destinados al movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías.

CAPITULO 2. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS BASICOS CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 140. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Unifamiliar.

Es el edificio para una o dos viviendas situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso y servicios comunes.

b) Colectiva.

Es el edificio para más de dos viviendas, con acceso y elementos comunes.

c) Comunitaria.

Residencia dedicada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia. Se incluyen las casas de huéspedes.

Artículo 141. Condiciones generales.

1. No se permitirán viviendas en sótanos y semisótanos. Las viviendas deben cumplir como mínimo las condiciones de aislamiento, higiénico-sanitarias, etc., que marca la Ley para las viviendas de Protección Oficial.

2. El programa mínimo se compondrá de: cocina-estar-comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un aseo con inodoro, lavabo y ducha. Sus dimensiones mínimas serán:

- Dormitorio: si cuenta con una cama la superficie mínima será de 6 m². Si cuenta con dos camas será de 10 m².

- Estar-comedor: su superficie mínima será de 14 m². Si constituyera una sola pieza con la cocina la superficie será de 16 m².

- Cocina: en todo caso será como mínimo de 6 m² de superficie.

- Aseo: contará con una superficie mínima de 2,25 m²., excepto cuando el inodoro resulte ser independiente, pudiendo tener una superficie no inferior a 1 m².

- Pasillo: su anchura mínima será de 0'90 m., salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, en la que en una profundidad mínima de 1'20 m., tendrá una anchura de 1'20 m.

- Escaleras: en viviendas unifamiliares tendrán una anchura mayor de 0'8 metros. En viviendas plurifamiliares , 1 metro.

CUADRO RESUMEN.

Dormitorio de una cama: 6'00 m².

Dormitorio de dos camas: 10'00 m².

Estas - comedor: 14'00 m².

Cocina: 6'00 m².

Estar-comedor-cocina (en una pieza): 16'00 m².



Aseo: 2'25 m².

Inodoro independiente: 1,00 m²

Pasillo (anchura): 0'90 m.

Entrada (largo x ancho): 1'20 x 1'20 m.

Espalera vivienda unifamiliar (anchura): 0'90 m.

Escalera vivienda plurifamiliar (anchura): 1'00 m.

3. Superficie mínima de vivienda.

La superficie mínima útil cerrada no podrá ser menor de cuarenta metros cuadrados (40 m²), sin la inclusión de espacios exteriores.

4. Las cocinas serán independientes de los retretes y no servirán de paso entre estos y los dormitorios, ni estos abrirán a ella. Tendrán una salida de humos o gases independiente del hueco de luz y ventilación.

5. La altura libre de las habitaciones será como mínimo de 2'50 metros al menos en un 75% y de 2'30 metros en cocinas, baños y pasillos.

6. Vivienda exterior.

Todas las viviendas deberán ser exteriores. Se considera como vivienda exterior la que cumpla alguna de las condiciones siguientes:

a) Que tenga huecos a una calle o plaza.

b) Que recaiga a un espacio libre unido a calle o plaza o espacio cerrado en que pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro.

c) En todos los casos, se considera vivienda exterior la que satisfaga una de las condiciones establecidas en una longitud de fachada de 3 metros, como mínimo, a la que recaiga, al menos una de las habitaciones vivideras: cuarto de estar, comedor, cocina-comedor o dormitorio.

d) No se permiten viviendas en locales y habitaciones sin luz ni ventilación.

7. Altura.

La altura libre (suelo-techo) mínima de una vivienda será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) en al menos un 75% de su superficie. En la planta bajo cubierta, para considerarlos habitables, los altillos tendrán una altura mínima libre de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) y, al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie, una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros (2,50 M.).

8. Accesibilidad.

El acceso se hará por espacios públicos o comunes. Toda vivienda tendrá, en contacto con una calle o plaza pública, un hueco practicable de un metro cuadrado y medio (1,50 m².), con anchura mínima de ochenta centímetros (80 cm.) para facilitar la entrada y salida del mobiliario. La puerta de acceso a las viviendas: ancho libre mínimo ochenta centímetros (80cm.).

9. Condiciones de distribución.

El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse ni a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta. En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, haber uno al que se acceda independientemente.

10. Iluminación.

Los espacios destinados a estancia (salón-estar-comedor) tendrán huecos al exterior para iluminación natural de dimensiones no inferior al quince por ciento (15%) de la superficie en planta. En cocinas y dormitorios no será inferior al diez por ciento (10%) de la planta.

11. Ventilación.

Los huecos exteriores serán practicables a efectos de ventilación, al menos, en una superficie no inferior al diez por ciento (10%) de la superficie en planta. En el caso de que el aseo ventile sólo por hueco al exterior tendrá las mismas condiciones de ventilación.



Las viviendas tendrán un conducto de ventilación activada (estática o dinámica) en la cocina. Los humos procedentes de calderas o calentadores tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes a los de ventilación. Los aseos que no ventilen por fachada o patio tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación activada (estática o dinámica).

La vivienda tendrá una capacidad de renovación de aire de un volumen por hora (1 vol/h.) sin abrir ventana. La ventilación de la vivienda deberá afectar a toda su superficie, para lo cual, habrá de estar cubierta por soluciones de diseño de ventilación cruzada o ventilación activada estática o dinámica.

12. Condiciones acústicas (DB-HR Protección Frente al Ruido del CTE).

Las edificaciones destinadas a vivienda deberán cumplirán con la normativa DB-HR, Protección Frente al Ruido del CTE o con la normativa vigente en cada momento.

Artículo 142. Edificaciones auxiliares de la vivienda.

Se consideran como tales las construcciones complementarias para la explotación del suelo: bodegas, cuadras o establos, pajares, incluso cocheras para vehículos. Dispondrán de entrada independiente para la vivienda y la edificación auxiliar, no siendo esta mayor de 100 m². y no estar separada de la edificación principal de vivienda en mas de 25 m.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS DOTACIONALES.

Artículo 143. Condiciones generales.

1. Todos los usos dotacionales deberán disponer de acceso pavimentado, agua y energía eléctrica.
2. Cumplirán las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso y las que se especifican para cada uso.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 144. Equipamiento Docente y cultural-asociativo.

Condiciones: debe cumplir las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas que le fueran de aplicación. En edificios de otros usos se ubicarán en planta baja con acceso independiente. En el caso de que estén en planta primera, tiene que estar unida directamente al local de planta baja.

Artículo 145. Sanitario-asistencial.

Condiciones: cumplirán las disposiciones vigentes.

En edificios de otros usos se ubicarán en planta baja o primera (unida directamente al local de planta baja), con acceso independiente.

Actividades admitidas hospital, centro de salud, residencia de la tercera edad asistidos, etc.

Artículo 146. Espectáculo y reunión.

Condiciones: las establecidas en la legislación vigente que sean de aplicación en cada caso. Cumplirán las establecidas para el uso comercial y sus instalaciones las aplicaciones de uso de industria.

Dispondrán, en todo caso, de aseos independientes para señoras y caballeros no comunicados directamente con el resto de los locales, sino a través de vestíbulos o zonas de aislamiento. Su número vendrá determinado por el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

Actividades admitidas: salas de fiesta, restaurante, cafetería, bar, taberna, etc.

En edificios de otros usos se ubicarán en planta baja o primera (unida directamente al local de planta baja), con acceso independiente.

**Artículo 147. Uso administrativo.**

Condiciones: queda prohibido el uso de oficinas en sótanos y semisótanos. Será de aplicación la normativa vigente que les afecte.

Actividades admitidas: oficina, banco, seguros, despacho, etc.

- a) Edificio de uso exclusivo.
- b) Locales de oficinas en edificios con otros usos.
- c) Despachos profesionales anexos a viviendas. Se cumplirán, además, las condiciones del uso de viviendas que les sea de aplicación.

Artículo 148. Uso comercial.

Condiciones: la zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m². y no servirá de paso ni tendrá comunicación directa con ninguna vivienda, debiéndose disponer, en este caso, de un vestíbulo con puerta de salida resistente a 90 minutos ante el fuego.

Los locales comerciales con superficie superior a 50 m² dispondrán como mínimo de un retrete y un lavabo. A partir de 100 m² se duplicarán dichos servicios, independizándose para señoras y caballeros. A partir de 200 m², por cada 200 m² o fracción que exceda, se aumentarán dichos servicios en un lavabo y un retrete. En galerías comerciales, mercados, etc., se podrá agrupar dichos servicios sanitarios, determinándose su cuantía en función de la suma de las superficies de los locales a que sirven.

La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. Si la luz y ventilación fueran artificiales se deberán cumplir las condiciones similares a las que proporcionaría el sistema natural, con un mínimo de 150 lux de iluminación y un sistema de ventilación que asegure una renovación del aire de cuatro volúmenes por hora, exigiéndose la presentación de un proyecto técnico que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento. Los locales estarán contruidos de forma que sus elementos estructurales y medianeros resistan un fuego tipo de tres horas de duración. Los locales con más de 50 m² de superficie dispondrán de un extintor de 5 Kg. de nieve carbónica o polvo seco por cada 100 m² o fracción, verificándose en todo caso el CTE (Código Técnico de la Edificación) o normativa vigente en cada momento.

Cumplirán las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso y las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1'20 m.).

Actividades admitidas: mercado, zapatería, peluquería, etc.

- a) En edificio exclusivo,
- b) Comercio en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano, en edificio de otros usos.

Artículo 149. Uso deportivo.

Condiciones: cumplirán las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso.

EQUIPAMIENTO TURÍSTICO.**Artículo 150. Hospedaje.**

Condiciones: cumplirán las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso.

Actividades admitidas: hotel, aparta-hotel, pensión, etc.

Artículo 151. Hostelería.

Condiciones: cumplirán las condiciones reglamentarias que sean de aplicación en cada caso.

Actividades admitidas: bares, bares musical, restaurante, etc.



CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS INDUSTRIALES

Artículo 152. Condiciones generales.

1. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidas por la legislación específica de la actividad y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.
2. Se podrán situar en locales que ocupen la totalidad de una planta y en edificio completo.
3. Se consideran, con carácter general como uso incompatible en el Suelo Rústico. Las industrias de carácter aislado con necesidad de grandes superficies deben ubicarse en el Suelo industrial previsto en las Normas.
4. Las que, excepcionalmente, se localicen, por ser declaradas de interés público y social, en Suelo Rústico, estarán sujetas a la reglamentación de Normas de protección y en todo caso se recomienda la creación de barreras arboladas de anchura adecuada en todo el perímetro de los terrenos como pantallas de protección anticontaminante.

DIMENSIONES

5. Iluminación y ventilación.

Se exigirá iluminación y ventilación natural complementada por la artificial, justificada según proyecto técnico.

6. Aseos.

Hasta cinco empleados habrá, al menos, un aseo. Para un número de empleados superior (de 6 a 15) habrá dos aseos independientes y por cada grupo adicional de quince empleados o fracción habrá un aseo más. (Aseo = 1 retrete + 1 lavabo + 1 ducha).

7. Accesibilidad.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro y se admitirán las soluciones específicas del uso (en escaleras, pasarelas, pasillos, etc.) siempre que queden salvadas las condiciones de seguridad.

8. Construcción.

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos serán tales que cumplan el CTE (Código Técnico de la Edificación) o normativa vigente en cada momento y no permitan que en el interior se sobrepasen los niveles de ruidos, vibraciones, etc., marcados por las normas ambientales en cada caso.

9. Edificio industrial entre medianerías.

Las paredes de separación con los predios colindantes, a partir de los cimientos, dejarán un espacio libre medio de quince centímetros (15 cm.) relleno de material aislante a las vibraciones derivadas de las posibles instalaciones. No tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y, en la parte superior, donde se dispondrá un cierre o protección con material elástico para evitar la introducción de escombros, basura o agua de lluvia en el espacio intermedio.

La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

INSTALACIONES

10. Para el movimiento de las máquinas y aparatos, así como para el alumbrado, únicamente se permite el empleo de energía eléctrica, no debiendo utilizarse la de origen térmico más que en los casos de emergencia, debiendo cumplir los Reglamentos vigentes y estar montada la instalación bajo la dirección del técnico competente.

Se podrá utilizar la energía de la fuente más adecuada a la actividad que se desarrolle, estableciendo, en su caso, las medidas correctoras y las reservas de combustible especiales señaladas por las disposiciones vigentes. Para los locales industriales en planta baja o semisótano en edificios de viviendas y/o usos terciarios, se establece una densidad de potencia electromecánica máxima de cinco centésimas de kilowatio por metro cuadrado (0,05 Kw/m²). Esta densidad es de una décima de Kilowatio por metro cuadrado (0,1 kw/m²) en el caso de actividades industriales localizadas en uso exclusivo, salvo criterios de oportunidad estimados por el Ayuntamiento.

11. Condicionantes ambientales.

No podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para uso industrial que produzca algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad y otras formas de contaminación, perturbaciones de



carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego o explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecten negativamente al medio ambiente o impidan el normal desarrollo de otros posibles usos en la zona. A tal fin, los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos que, por cada tipo de efecto y clase de local se establecen en estas Normas Urbanísticas. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos y cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.

- En el punto o puntos en donde se pueda originar el incendio o la explosión en el caso de peligro de incendio o explosión respectivamente.

- En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos o más próximos en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

12. Ruidos.

Especto a la contaminación acústica se regirá por lo dispuesto en la legislación laboral correspondiente que esté vigente, en la que se señalan los límites de obligado cumplimiento de nivel sonoro máximo admisible en dB. que no podrán sobrepasarse en el desarrollo de la actividad:

- Nivel sonoro máximo en el exterior, a medir a un metro y medio (1,5 m.) de la fachada y/o límites de la parcela industrial.

- Nivel sonoro máximo interior, a comprobar en el interior del local con las ventanas cerradas a una distancia no inferior a un metro y medio (1,5 m.) de las paredes.

Para cada uno de los niveles sonoros máximos se fijan valores para el día y la noche (entre las 22 h. y las 8 h.) y para los distintos tipos de local industrial. En todo caso, el nivel sonoro admitido en el dormitorio del vecino más afectado no podrá sobrepasar los límites establecidos en el apartado de condiciones acústicas.

13. Posibilidades de fuego y explosión.

Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamantes y material explosivos, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

14. Radioactividad y perturbaciones eléctricas.

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán también cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

15. Vibraciones.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a los umbrales de percepción de la vibración. Se entiende como umbral de percepción de vibración, el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructuras capaz de originar en la persona normal conciencia de vibración por métodos directos tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento (figuras, platos, lámparas, cristales).

16. Olores.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

17. Contaminación atmosférica.

No se permitirá ninguna emisión que sobrepase los Índices de Riegelman (intensidad de la sombra de humo) y de emisión máxima de polvo. No se permitirá, asimismo, ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la flaqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.



En todos los casos en que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes, resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normativa.

18. Aguas residuales.

Las aguas residuales industriales antes de verter a las redes generales de saneamiento serán sometidas a un proceso de decantación y/o depuración previa en la propia industria cuando las condiciones y límites de composición del efluente no se ajusten a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza de Vertidos. A este fin, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración, garanticen que el efluente reúna las características siguientes.

a) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:

- Ausencia de sólidos, líquidos o gases que puedan producir obstrucciones de la red.
- No se admitirán sustancias que supongan posible obstrucción de la red.
- El Ph. de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 8'5.
- La temperatura máxima de los vertidos será de 30° C, estando las industria obligadas a instalar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasarla.
- Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
- No se admitirán sustancias que, pudiendo reaccionar, den como resultado alguna de las incluidas en los apartados anteriores.
- Se prohíben gases procedentes de los escapes de motores de explosión.

b) Referente a la protección de la estación depuradora:

- No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
- No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.
- No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas y a los procesos de depuración.
- No se admitirán sustancia que puedan producir fenómenos de flotación e interferir en los procesos de depuración.

c) En relación con la composición química y biológica del efluente será obligatorio, en cualquier caso, que los vertidos admitidos en la depuración no sobrepasen los límites de concentración especificados por la Comisión de Prevención Ambiental de Avila.

19. Basuras.

Si los residuos que produzca cualquier industria deberán estar integrados en el sistema municipal de recogida de basuras (servicio mancomunal de recogida de basuras).

20. Para la prevención y extinción de incendios se dispondrá de las salidas de urgencias y acceso especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles que en cada uso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine el Servicio Provincial contra incendios, y de acuerdo con lo que dispone la Norma Básica contra incendios.

CONDICIONES DE LOS DEPÓSITOS AL AIRE LIBRE.

21. Se consideran como compatibles en áreas degradadas del Suelo Rústico.

22. En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje tanto urbano como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectores de arbolado. No serán visibles desde las vías de acceso al núcleo urbano.

23. No se permitirá la localización o apilamiento de vehículos o materiales de forma que impida o dificulte la visibilidad a los colindantes, no pudiendo superar en ningún caso la altura de 3 metros sobre las rasantes del terreno. Se respetará una franja de 10 metros a lo largo de todo el perímetro, la cual deberá quedar libre de depósitos.



24. Los propietarios de los depósitos resolverán a su costa los problemas de acceso y aparcamiento y, en su caso, los vertidos residuales.

25. Cuando las condiciones de los depósitos no cumplan lo dispuesto en esta Normativa, serán considerados Fuera de Ordenación mientras no se acomoden a ellas.

26. Nunca estarán visibles desde las vías rodadas o zonas de tránsito habitual de personas (senderos, veredas, etc.).

TALLER

Artículo 153. Taller en general.

Condiciones.

Este uso no podrá situarse por encima de plantas con uso de vivienda, excepto en el caso de vivienda unifamiliar con taller artesano directamente vinculado con el uso residencial.

Se prohíbe la utilización de sótanos para este uso, excepto como zonas de almacenamiento directamente vinculados con los locales de planta baja.

Se permite en semisótano si se garantiza la salubridad e higiene del mismo y siempre ligado al local en planta baja.

Actividades admitidas.

3.1. Alimentación y tabaco:

- Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares.
- Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
- Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales.
- Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.

3.2. Construcción, vidrio y cerámica:

- Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra óptica y talleres de corte, biselado y grabado).

- Talleres de cerámica, loza y alfarería.

3.3. Madera y corcho

- Talleres de muebles de madera.
- Talleres de tapizado y decorado
- Talleres de mimbre y junco.
- Talleres de accesorios de muebles.
- Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.)
- Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.
- Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

3.4. Metal:

- Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería. - Talleres de armería.
- Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
- Talleres de construcción de material eléctrico de telecomunicación y transmisión y cinematografía.
- Reparación de vehículos automóviles y bicicletas.
- Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.

- Talleres de relojería. Talleres de joyería y platería.

- Talleres de instrumentos de música.

- Talleres de juguetes y artículos de deporte; artículos de bisutería o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones

3.5. Papel y artes gráficas:

- Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Número 221

Fascículo 4 de 5

Miércoles, 18 de Noviembre de 2009

(viene de fascículo anterior)

- Tipografías.
- Talleres de composición mecánica.
- Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.).
- Talleres de reproducción impresa fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación).
- Talleres de encuadernación.
- Estudios y laboratorios fotográficos.

3.6. Plásticos, cueros y caucho.

- Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
- Talleres de calzado y artículos para el mismo.
- Talleres de Juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

3.7. Textil y calzado.

- Talleres de género de punto.
- Talleres de cordaje, sogas y cordel.
- Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.
- Reparación de cuero.
- Talleres de prendas de vestir (excepto el calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros).
- Confección de artículos de materiales textiles, excepto prendas de vestir.
- Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.

4. Categorías:

Categoría 1. Superficie construida máxima: 250 m². Categoría 2. Superficie construida máxima: 500 m².

A partir de 500 m². de superficie total construida, este clase se registrará por las condiciones del tipo de industria que le sea aplicable, según el artículo 157 de esta Normativa.

Artículo 154. Servicio público de transporte.

Condiciones.

Además de las condiciones establecidas en la normativa vigente, cumplirán las siguientes:

- a) No causaran molestias a los viandantes.
- b) En el servicio público de transporte de mercancías se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 150 m². de superficie construida, en forma que reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga en el interior de los locales.
- c) En el servicio público de transporte de viajeros registrará la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

**Artículo 155. Estaciones de servicio y surtidores de gasolina.**

Condiciones.

Estas instalaciones deberán verificar el cumplimiento de la normativa vigente y además las siguientes condiciones:

- a) Dispondrán de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor
- b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie construida superior a 100 m²., y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m². de superficie construida de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse en las condiciones señaladas para los talleres.
- c) No se causarán molestias a los viandantes, debiendo ajustarse, en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a los máximos admisibles para la industria en uso exclusivo y a las disposiciones oficiales existentes que regulan las condiciones de implantación de este uso.

Artículo 156. Garaje.

Condiciones.

- a) Dispondrán de un espacio de acceso de 3 metros de ancho y 5 de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no se podrá desarrollar ninguna actividad.
- b) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 18%, y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media, con una anchura mínima de 3 metros y con el correspondiente sobre ancho necesario en las curvas.
- c) Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,30 metros x 4,50 metros, con una altura de luz libre de 220 metros en los garajes.
- d) En su construcción, todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección.
- e) El recinto del garaje aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Podrá comunicarse el garaje con la escalera, cuartos de calderas y máquinas, trasteros.
- f) Instalaciones de ventilación, calefacción, iluminación, contra incendios y desagües. Se atenderán a lo dispuesto en los Reglamentos oficiales vigentes.

En los garajes pertenecientes a viviendas unifamiliares se admiten éstos bajo las siguientes condiciones:

- a) La superficie útil mínima se fija en 14 m².
- b) Las dimensiones mínimas de la plaza de garaje será de 2,55 x 4,80 m.
- c) El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiere, será de 2,70 metros.
- d) La espera o meseta de rampa será, como mínimo, de 2,70 metros por 3,50 metros, con una pendiente que no superará el 6%.
- e) Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.
- f) Deberá disponer de desagüe a pozo filtrante o a la red.

Los talleres de reparación de automóviles cumplirán además de las condiciones establecidas para los garajes en general, las siguientes;

- a) No causarán molestias a los viandantes.
- b) Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 10 m² de taller.
- c) La potencia instalada no excederá de 60 C.V., salvo en los edificios destinados exclusivamente para el uso del automóvil para los que no existirá limitación. El nivel sonoro exterior será de 40 dB, diurno y 0 dB nocturno (uso prohibido nocturno).
- d) Los talleres molestos deberán mantenerse a una distancia mínima de 500 metros de la edificación no industrial más próxima, con una ocupación máxima de parcela del .50%.



Actividades admitidas.

Garaje-aparcamiento anexo a la vivienda para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda. En planta baja, semisótanos y sótanos. En edificio exclusivo. En estaciones de servicio y talleres.

INDUSTRIA

Artículo 157. Industria en general.

Condiciones.

Para la administración y guarda de las instalaciones industriales podrá admitirse la existencia de 1 vivienda por industria, dentro de su misma parcela, excepto en industrias calificadas de nocivas o peligrosas.

Las industrias podrán incluir todas las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de su actividad, limitándose ésta, cuando se trate de usos asimilables a oficinas, a un máximo del 20% de la superficie construida. Las instalaciones destinadas a usos industriales deberán cumplir las condiciones de la Ley 11/2.003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Categorías.

- Categoría 1. Superficie máxima de parcela 500 m².

Pequeña industrias. En situación aislada o en edificio industrial entre medianeras sobre parcelas de superficie inferior a 500 m². Puede admitirse sobre parcelas mayores si se trata de una agrupación de naves nido (edificio único para varias instalaciones). Son industrias compatibles con la vivienda, no calificadas como molestas, insalubres o peligrosas, con una superficie máxima de 250 m², potencia electromecánica máxima de 0,05 Kw/m²., en el caso de locales industriales en planta baja o semisótanos de viviendas y de una densidad de 0.1 Kw/m²., en industria localizada en uso exclusivo.

- Categoría 2. Superficie máxima de parcela 2.000 m².

Industria media. En situación aislada sobre parcelas no mayores de 2.000 m². Admite la agrupación en naves nido. Son industrias no totalmente compatibles con la vivienda pero que, con determinadas medidas correctoras, pueden ser compatibles.

- Categoría 3: Superficie máxima de parcela 3.000 m².

Industria genérica. En situación aislada sobre parcelas de superficie no superior a 3.000 m². Admite la agrupación en naves nido.

- Categoría 4: Sin limitación de superficie.

Industria autónoma. Corresponde esta situación a las factorías destinadas a actividades que demandan gran superficie, o que por sus características de molestia, peligrosidad o cualquier otra derivada de la Ley de Prevención Ambiental, deben estar alejadas de las zonas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos inherentes a su implantación. En situación aislada y sobre parcelas de superficie superior a 3.000 m².

Artículo 158. Industrias extractivas.

Condiciones.

Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente y lo que se especifica en el artículo 59 de esta Normativa.

Artículo 159. Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias.

Condiciones.

Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente y estarán dotadas de dispositivos adecuados para eliminar la producción de vertidos, ruidos y olores, debiéndose localizar a una distancia superior a 500 metros de cualquier edificación no industrial, salvo autorización expresa de todos los propietarios colindantes, a excepción de las instalaciones menores de 100 m²., que podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural. La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie de la parcela.



Actividades admitidas.

Serrerías, elaboración de abonos, elaboración y envasado de productos alimenticios, almacenamiento de productos agropecuarios, etc.

ALMACÉN.

Artículo 160. Almacén en general.

Condiciones.

Cumplirán los requisitos exigidos por la legislación vigente.

Actividades admitidas.

Podrán disponer de las instalaciones auxiliares, oficinas etc., necesarias para el desarrollo de la propia actividad de almacenaje. A partir de 300 m². podrán disponer de una vivienda anexa con superficie máxima de 100 m². construidos.

Categorías.

- Categoría 1. Superficie construida máxima: 300 m². En sótano o semisótano, vinculado a alguno de los usos de las planta baja. En planta baja, sin vinculación, hasta 300 m².

- Categoría 2. Superficie construida máxima 500 m². En planta baja, en sótano o semisótano sin que exista vinculación a otros usos.

- Categoría 3. Ocupando mayor superficie o situado en otra posición.

CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS USOS AGROPECUARIOS.

El procedimiento para la autorización de estos usos será el regulado en la Ley de Actividades Clasificadas de Castilla y León.

Artículo 161. Edificaciones auxiliares, almacenes y silos.

Se consideran en este grupo las edificaciones destinadas al almacenaje de herramientas, maquinaria y grano.

Solamente podrán edificarse casetas de aperos de labranza con una superficie máxima de 8'00 m².

Toda edificación auxiliar, bien sean silos, tenadas, tendejones de aperos y máquinas que, siendo de nueva planta o por ampliación, no sobrepasen los 100 m². se consideran permitidos y requerirán solamente la licencia municipal con la consideración de obra menor, justificando la idoneidad de la estructura por técnico competente.

Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

Artículo 162. Establos y granjas.

Toda edificación de estabulación o construcciones auxiliares de nueva planta o ampliación que no sobrepase los 100 m². se considera permitida y solamente requerirá licencia municipal con la consideración de obra menor, justificando la idoneidad de la estructura por técnico competente.

Cuando se supere esta superficie, se precisará proyecto técnico visado, previo a la concesión de licencia.

Se prohíbe el uso residencial en estas instalaciones.

Artículo 163. Condiciones de localización de los edificios destinados a la estabulación de ganados.

No se permitirán granjas vinculadas a usos residenciales.

En las demás situaciones cumplirán las distancias que establezca la Comisión de Medio Ambiente en función de la Ley de Prevención Ambiental, para las explotaciones avícolas, ovinas, equinas y vacunas medidas desde la línea perimetral definida en la documentación gráfica que delimite el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable.

Para las explotaciones porcinas, la distancia mínima a la línea perimetral del Suelo Urbano y Suelo urbanizable, será de 1.000 m.

**Artículo 164. Condiciones de ocupación.**

Para autorizar una instalación de ganadería intensiva se exigirá una superficie mínimo, de 4.000 m²., con ocupación máxima del 25% y separación mínima a linderos de 6 m.

La creación de nuevas explotaciones de ganadería extensiva para ser consideradas ligadas a la actividad agraria requieren una vinculación de 500 m² de terreno agrario por cabeza de ganado vacuno.

Además de la supeditación a la superficie del terreno, estará condicionada la implantación a la absorción como fertilizante del estiércol producido sin peligro de contaminación del suelo y de las aguas.

Artículo 165. Condiciones de edificación.

Las construcciones se ajustarán a las condiciones generales de edificación, tanto para la edificación principal como en las construcciones auxiliares, debiendo presentar estudio específico de absorción de estiércoles y decantación de purines y de transporte al terreno agrario a fertilizar, evitando los vertidos a cauces o caminos públicos y la producción de impactos incompatibles con las actividades y viviendas vecinas.

Artículo 166. Viveros e invernaderos.

La superficie cubierta por invernaderos no será superior al 50% de la finca, y la altura en su parte mas alta no será superior a 6 m. Los aparcamientos de visitantes, carga y descarga en viveros comerciales serán resueltos dentro de la propia parcela.

CAPITULO 3. USOS PORMENORIZADOS.**Artículo 167. Usos pormenorizados**

A los efectos de éstas Normas, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Residencial.
- b) Dotacional.
- c) Industrial.
- d) Agropecuario.
- e) Espacios libres.
- f) Viario.

A cada uso pormenorizado se reasignan los usos básicos que lo constituyen y los que son compatibles.

Cuando un uso básico no aparece se entiende que no es un uso permitido.

Los usos básicos de espacios libres y viario son compatibles en todos los usos pormenorizados.

Artículo 168. Uso pormenorizado Residencial (R)

Es el uso formado por el uso básico dominante residencial, admitiendo además los siguientes usos básicos compatibles con los condicionantes que se señalan:

- Cultural-asociativo.
- Sanitario-asistencial.
- Espectáculo y reunión.
- Administrativo.
- Comercial: Solo en planta baja o semisótanos.
- Hospedaje.
- Hostelería.
- Garaje.
- Industria general: Solamente en la Categoría 1^a.



- Industrias vinculadas a explotaciones agropecuarias: Instalaciones < de 100 m² y con ocupación menor del 50% de la parcela.

- Almacén general: Solamente en la Categoría 1^a.

Artículo 169. Uso pormenorizado Dotacional (D)

Es el uso formado por los usos básicos siguientes:

- Equipamiento comunitario:

Docente y Cultural-asociativo

Sanitario-asistencial

Espectáculo y reunión

Administrativo

Comercial

Deportivo

- Equipamiento Turístico

Hospedaje

Hostelería

Se admite además el uso básico residencial, permitiéndose una vivienda para el conserje o vigilante y el uso básico de garaje.

Artículo 170. Uso pormenorizado Industrial (1)

Es el uso formado por los usos básicos siguientes:

- Taller

Taller en general.

Servicio público de transporte.

Estaciones de servicio y surtidores de gasolina. Garaje

- Industria

Industria en general.

Industria extractiva.

Industria vinculada a explotaciones agropecuarias.

- Almacén

Almacén en general.

Se admiten además los siguientes usos básicos compatibles con los condicionantes que se señalan:

- Residencial: vivienda para el guarda menor de 150 m².

- Sanitario-asistencial.

- Espectáculo y reunión.

- Administrativo: para uso de las instalaciones.

- Comercial.

- Edificaciones auxiliares, almacenes y silos.

Artículo 171. Uso pormenorizado Agropecuario (A)

Es el uso formado por los usos básicos siguientes:

- Edificaciones auxiliares, almacenes y silos.

- Establos y granjas.



- Viveros e invernaderos.

Se admite además el uso básico de industria vinculada a explotaciones agrícolas y el uso básico de garaje.

Artículo 172. Uso pormenorizado Espacios Libres (EL)

Es el uso formado por el uso básico espacios libres (parques, jardines y ámbitos peatonales)

Se admiten además los siguientes usos básicos compatibles:

- Garaje: aparcamiento en superficie.
- Comercial: quioscos con concesión municipal.
- Espectáculo y reunión de tipo provisional o temporal y dependiente del uso básico.

Artículo 173. Uso pormenorizado Viario (V)

Es el uso formado por el uso básico viario de uso público.

Se admiten además los siguientes usos básicos compatibles:

- Garaje: aparcamiento en superficie.
- Comercial: quioscos con concesión municipal.

TÍTULO SEXTO.

NORMAS PARTICULARES DE CADA CLASE DE SUELO.

CAPÍTULO 1. SUELO URBANO.

Artículo 174. Clases de Suelo Urbano

1. A los efectos de la presente normativo, en el Suelo Urbano de Orbita, se distinguen las siguientes clases de suelo urbano:

- a) Suelo Urbano Consolidado: SU-C
- b) Suelo Urbano No Consolidación: SU-NC

CAPÍTULO 2. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 175. Suelo Urbano Consolidado. SU-C

El Suelo Urbano Consolidado (SU-C) comprende el núcleo urbano de la población de Orbita, constituido por las zonas más antiguas de las edificaciones existentes y su zona de influencia y extensión. La ordenación de estas zonas responde al mantenimiento y mejora de las actuales condiciones de la edificación y a la conservación de la estructura urbana, buscando el equilibrio y compromiso entre la conservación y la dinamización de las zonas. Se trata de evitar el peligro de la degradación por abandono, así como la congestión por el aumento de densidades y volúmenes, o la pérdida de la identidad y características de la edificación y urbanización.

Artículo 176. Usos permitidos.

1. Dentro del Suelo Urbano Consolidado, se permiten los usos pormenorizados residencial, dotacional, industrial y agrícola, sometidos a las condiciones generales que se establecen en estas Normas.

2. El uso residencial se permite en todas sus clases.

3. El uso dotacional se permite en todas sus clases, sujeto a las anteriores condiciones ya las limitaciones que regulan la actividad correspondiente.

4. El uso industrial se permite solamente, en su clase de taller doméstico y con una densidad máxima de 150 w/m²., y un nivel sonoro medido en los espacios contiguos, de 50 dB. en horas de trabajo y nulo a partir de las 21 horas. Se ubicará en los lugares del Suelo Urbano habilitados al efecto. Todo lo anterior sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la Ley de Prevención Ambiental.

**Artículo 177. Ordenanzas de edificación en Suelo Urbano Consolidado.**

Se distinguen las siguientes ordenanzas de edificación:

- Manzana Cerrada (M.C.).
- Edificación Adosada (A.D.).
- Edificación Aislada (A.I.).
- Equipamientos (E.Q.).
- Espacios Libres (E.L.).

Artículo 178. Ordenanza de Manzana Cerrada (M.C.).

Se plantea esta ordenanza en áreas tradicionales en las que la edificación se dispone de manera continua a lo largo de la calle.

Tipología de la edificación.

Entre medianeras con alineación de vial.

Condiciones de la parcelación.

1. Con carácter general se mantendrá el parcelario existente.

2. Se puede edificar sobre cualquier parcela existente siempre que la superficie útil de la vivienda verifique las condiciones de vivienda mínima establecida en esta normativa.

Se deberá demostrar documentalmente la existencia de la parcelación anterior a la aprobación de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Excepcionalmente podrán segregarse parcelas cuando el frente a la calle de cada una de las resultantes no sea inferior a la media del tramo correspondiente (nunca inferior a 5 m.) y no sea su superficie inferior a 70 m².

4. Excepcionalmente podrán agregarse parcelas colindantes para usos de equipamiento comunitario o cuando la parcela resultante no sea mayor a la superficie de la parcela mayor de la manzana en que se encuentre.

Alineaciones.

Con carácter general se mantendrán las alineaciones exteriores actuales no admitiéndose retranqueos en ellas.

Ocupación de la parcela.

La ocupación máxima sobre la parcela neta será la siguiente:

1. Ocupación de toda la parcela cuando se de alguna de las siguientes condiciones:

a) En parcelas de hasta 120 m²., siempre que se respeten los fondos edificables y retranqueos que marcan las Normas Urbanísticas.

b) En parcelas con un fondo máximo de 16 m. se podrá ocupar toda la parcela.

c) En parcelas con fachadas a dos calles opuestas con un fondo máximo de 28 m.

d) En parcelas en esquina, con superficie inferior a 120 m². y las de mayor superficie en sus 120 m². primeros.

2. Parcelas de 120 a 150 m²., el 90% de ocupación

3. Parcelas mayores de 150 m²., el 80% de ocupación.

4. En todo caso se autoriza la ocupación del 100% de la planta baja, sin que lo así edificado en la zona de patios, compute a efectos de volumen.

Edificabilidad.

La edificabilidad se regula con la alineación, el fondo, la altura de la edificación y las condiciones de cubierta.

En parcelas de más de 400 m² la edificabilidad máxima es de 1 m²/1m².

Fondo máximo edificable.

No se regula el fondo en planta baja.

En planta alta y siguientes el fondo máximo es de 15 m..

Altura máxima de la edificación.



Nunca sobrepasará los 7 m.(dos plantas) en cada punto de la fachada del edificio. En edificaciones con rasante en pendiente, si es menor del 10% se medirá en el punto medio de tramos de 10 m.; si la pendiente es mayor del 10%, se medirá en el punto medio de tramos de 6 m.

La pendiente máxima de cubierta será de 27°.

La altura máxima de cumbrera será de 11'50 m.

Cubiertas, cuerpos volados, fachadas, retranqueos y medianerías.

Regulación de buhardilla y ventanas tipo velux: Para evitar la proliferación de buhardillas en los faldones de la cubierta, se separará el paramento de la misma con relación a la alineación de la fachada un mínimo de 1'00 m.; el ancho de la buhardilla no será superior a 1'25 m. y la separación mínima entre las buhardillas será de 3'00 m.

Es posible alternar buhardillas con ventanas en el faldón tipo velux.

Se evitará que los elementos prefabricados de las chimeneas (elementos de hormigón tipo Shunt) puedan quedar vistos, diseñándolos en conformidad con las fachadas.

Los elementos emergentes de instalaciones se tenderán a colocar en el faldón del patio posterior a patio, siempre que sea posible. Se colocarán canalones y bajantes de materiales no brillantes.

Elementos volados: Los aleros no excederán de 60 cm.. Los balcones y miradores no deben volar más de 50 cm., aunque ello debe ir ligado al ancho de la acera y de la calle, para evitar colisiones.

Se exceptúan los cuerpos volados cerrados de fábrica, por ser ajenos a los invariantes de la arquitectura popular.

En el tratamiento y composición de paramentos y en la proporción de huecos, se deben considerar las características generales de la construcción tradicional de la localidad.

Rótulos comerciales: Se intentará que queden insertados en los propios huecos sin vuelo sobre las fachadas, en caso contrario se reducirán los vuelos de los rótulos al mínimo.

Los frentes de fachada no ocupados por edificación, deben cerrarse por elementos de fábrica, con predominio del macizo sobre el hueco. Este mismo concepto se debe extender a los solares sin edificar, los cuales deben ser cerrados mediante tapias o muros debidamente tratados con los acabados o colores tradicionales, para evitar con ello la acumulación de restos no deseados y visibles desde la vía pública.

Las medianerías al descubierto se deben tratar como fachadas.

Artículo 179. Ordenanza de Edificación Adosada (AD).

Se plantea esta ordenanza en áreas de nuevo desarrollo urbano

Tipología de la edificación.

El tipo de vivienda será adosada o pareada

Condiciones de la parcelación.

La parcela mínima será 160 m² si el uso es exclusivo para viviendas, con un frente de fachada igual o superior a 5 m.

Alineaciones y retranqueos.

Con carácter general se mantendrán las alineaciones exteriores marcadas en los planos.

Se admite el retranqueo de la alineación del vial, debiéndose dejar materializada la alineación del mismo. El retranqueo mínimo de la edificación a cualquier lindero, caso de que se produzca, será el mayor de estos dos valores: 3 m. o la mitad de la altura del edificio en su fachada al lindero, de acuerdo con el contenido del articulado de estas Normas.

La pendiente máxima de cubierta será de 24°.

La altura máxima de cumbrera será de 11 m.

Se permiten B+1+aprovechamiento bajo cubierta, siempre que se vincule a la vivienda.

**Artículo 181. Ordenanza de Equipamiento (EQ).**

A los edificios existentes se les reconoce la edificabilidad y demás características existentes.

Condiciones de la parcelación.

La parcela mínima será la que requiera el uso al que se destina.

Alineaciones y retranqueos.

El retranqueo mínimo de la edificación a cualquier lindero será el mayor de estos dos valores: 3 m. o la mitad de la altura del edificio en su fachada al lindero, de acuerdo con el contenido del articulado de estas Normas. La separación entre edificios aislados de una misma parcela serán 2/3 de su altura, con un mínimo de 3 m.

Ocupación de la parcela.

La ocupación máxima sobre la parcela neta será del 50%

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima es de 1 m²/m².

Altura máxima de la edificación.

Dos plantas y altura máxima de 7 m.

En el caso de instalaciones deportivas: dos plantas sin especificar altura máxima.

Artículo 182. Ordenanza de Espacios Libres (E.L.).

Comprende las áreas destinadas a plazas, parques y jardines

Retranqueos.

La separación a lindes y entre edificios aislados será de 10 m.

Ocupación de la parcela.

La ocupación máxima sobre la parcela neta será del 0'05%

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima es de 0'05 m²/m².

Altura máxima de la edificación. Una planta y altura máxima de 3 m.

CAPITULO 3. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**Artículo 183. Suelo Urbano No Consolidado. SU-NC.**

1. Comprende el Suelo Urbano existente excluido el citado anteriormente (SU-C).

2. Hace referencia a las zonas de suelo urbano parcialmente urbanizadas o en proceso de urbanización, con edificaciones aisladas o agrupadas necesitadas de mejoras encaminadas fundamentalmente a ordenar y corregir los problemas derivados de su actual discontinuidad urbana, y por otro lado, incrementar el nivel de dotaciones y servicios.

3. Se han delimitado dos sectores de SU-NC, elaborándose para cada uno de ellos unas Fichas Urbanísticas.

4. La densidad o edificabilidad de los Sectores de SU-NC será de 0'50 m²/m² de la superficie bruta.

5. El número máximo de viviendas por hectárea será 30 viviendas.

6. Se preverán al menos 10 m² por cada 100 m² construibles en el uso predominante para espacios libres públicos.

7. Se preverán al menos 10 m² por cada 100 m² construibles en el uso predominante para equipamientos.

8. En los sectores de SU-NC, se preverá al menos una plaza de aparcamiento público por cada 100 m² construibles en el uso predominante.

9. No se establece plazo para realizar la ordenación detallada.

10. En los sectores se fijarán los sistemas generales necesarios para completar las infraestructuras urbanas.



Artículo 184. Usos predominantes.

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado se establece un uso predominante RESIDENCIAL, siendo el Estudio de Detalle el que establezca los usos permitidos, la intensidad y las tipologías más adecuadas. Deberá elegirse entre los usos pormenorizados del Suelo Urbano Consolidado con sus ordenanzas de uso.

Artículo 185. Desarrollo del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado se desarrollará mediante Estudios de Detalle correspondientes a los sectores delimitados por estas Normas.
2. Los Estudios de Detalle se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título Segundo, Capítulo II de estas Normas y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
3. Los Estudios de Detalle deberán referirse a un solo sector del suelo urbanizable.

Artículo 186. Sistemas de actuación.

El sistema de actuación para el desarrollo y gestión de los Estudios de Detalle será el de CONCIERTO, COMPENSACION O COOPERACION.

En casos excepcionales se utilizará la expropiación, cuando sea urgente o de interés general.

Artículo 187. Obras permitidas.

No se permitirán obras de edificación, ni se otorgará licencia de obras en esta zona, hasta que se cumplan las condiciones siguientes:

- a) Que la parcela sobre la que se pretende edificar tenga la consideración de solar.
- b) Que en el caso de que no estuvieran completamente terminados, sobre el terreno a edificar todos los servicios urbanísticos, alineaciones, rasantes y anchos de calle y acera, el promotor de la edificación deberá presentar, para su aprobación, al Excelentísimo Ayuntamiento, un Estudio de Detalle u Ordenación de manzana, en el que queden precisados todos los extremos a los que se ha hecho alusión. con el compromiso de urbanizar simultáneamente.

Artículo 188. Tabla resumen de los sectores de SU-NC.

SECT.	USO	SUPERFICIE	Aprovechamto	. Nº. máximo	Superficie
Nº	GLOBAL (m2.)	Uso predomin	. de viviendas	V. protegida	
S-1	RESIDENCIAL	6.763 m2	. 3.381 m2.	20	30% - 1.015 m2.
S-2	RESIDENCIAL	7.150 m2	. 3.575 m2.	21	30% - 1.073 m2.

SECTOR S1

LOCALIZACION: ORBITA (AVILA)

PLANO: PO- 6 y PO-7

TIPO DE SUELO: SU-NC (Suelo Urbano No Consolidado) -

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

CONDICIONANTES:

1.- SUPERFICIE Y LOCALIZACION:

Se estima una superficie de 6.763 m2

Se encuentra situado al Sur del casco urbano, entre la calle del Pinar y la calle del Montejuelo.

2.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y ACTUACIONES URBANISTICAS:

Estudio de Detalle

Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

**3.- USO GLOBAL:**

Residencial .

Usos compatibles: todos los indicados en el artículo 168 para el uso residencial. Usos prohibidos: todos los demás.

4.- INFRAESTRUCTURAS:

Los propietarios deberán costear las infraestructuras necesarias que faltan y su conexión a las redes de infraestructura generales por medio de un Proyecto de Urbanización.

5.- RED VIARIA Y ALINEACIONES:

Se abrirán las calles de nueva apertura que figuran en el plano de ordenación. Las calles serán del tipo Sección-A, según el Art. 105 de las normas.

6.- SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION O COOPERACION**7.- CESIONES:**

Las correspondientes a la red viaria (calles de nueva apertura), equipamientos y espacios libres públicos.

8.- DENSIDAD

Densidad mínima: de 15 viviendas por hectárea. Densidad máxima:30 viviendas por hectárea (20 viviendas).

9.- EDIFICABILIDAD MAXIMA EN USOS PRIVADOS.

La edificabilidad máxima en usos privados será de 0'5 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie bruta.

Con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

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

10.- Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública (1.015 m2.).

NOTA: No se podrán conceder licencias de edificación en tanto que previamente no se hayan realizado las cesiones correspondientes a la red viaria que afectan al sector y se haya ejecutado el mismo, así como las conexiones a la red general de las infraestructuras necesarias para adquirir la condición de solar cualquiera de las parcelas resultantes.

SECTOR S2**LOCALIZACION: ORBITA (AVILA)****PLANO: PO-6 y PO-7****TIPO DE SUELO. SU-NC (Suelo Urbano No Consolidado)****USO GLOBAL: RESIDENCIAL****CONDICIONANTES:****1.- SUPERFICIE Y LOCALIZACION:**

Se estima una superficie de 7.150 m²

Se encuentra situado al Sur del casco urbano, como borde de la ronda perimetral de nueva apertura.

2.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y ACTUACIONES URBANISTICAS:

Estudio de Detalle

Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

3.- USO GLOBAL:

Residencial.

Usos compatibles: todos los indicados en el artículo 168 para el uso residencial. Usos prohibidos: todos los demás.

4.- INFRAESTRUCTURAS:

Los propietarios deberán costear las infraestructuras necesarias que faltan y su conexión a las redes de infraestructura generales por medio de un Proyecto de Urbanización.



5.- RED VIARIA Y ALINEACIONES:

Se abrirán las calles de nueva apertura que figuran en el plano de ordenación (RONDA DE NUEVA APERTURA). Las calles serán del tipo Sección-A, según el Art. 105 de las normas.

6.- SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION O COOPERACION

7.- CESIONES:

Las correspondientes a la red viaria (calles de nueva apertura), equipamientos y espacios libres públicos.

8.- DENSIDAD

Densidad mínima: de 15 viviendas por hectárea. Densidad máxima: 30 viviendas por hectárea (21 viviendas).

9.- EDIFICABILIDAD MAXIMA EN USOS PRIVADOS.

La edificabilidad máxima en usos privados será de 0'5 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie bruta. Con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

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

10.- Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública (1.073 m²).

NOTA: No se podrán conceder licencias de edificación en tanto que previamente no se hayan realizado las cesiones correspondientes a la red viaria que afectan al sector y se haya ejecutado el mismo, así como las conexiones a la red general de las infraestructuras necesarias para adquirir la condición de solar cualquiera de las parcelas resultantes.

CAPÍTULO 4. SUELO URBANIZABLE.

Artículo 189. Definición.

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos contemplados por el Plan, que no puedan ser considerados como suelo urbano o suelo rústico, fácilmente urbanizables y exentos en la actualidad de todo tipo de edificación. Estas Normas Urbanísticas sólo contemplan el Suelo Urbanizable Delimitado (SUR-D)

2. La delimitación del sector del suelo urbanizable aparece reflejada en los planos de calificación del suelo, en los que se indica la identificación del mismo.

3. Se han desarrollado 6 fichas para cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, en las que se reflejan sus condiciones y determinaciones particulares de desarrollo.

4. En el área urbanizable estas Normas determinan los sistemas generales, indicando la localización o características de los sistemas locales.

5. Asimismo, estas Normas exigen la definición para cada zona del correspondiente Plan Parcial.

6. Para cada zona estas Normas señalarán el uso global. El Plan Parcial correspondiente regulará detalladamente los usos.

7. La densidad o edificabilidad de los Sectores de SUR-D no será superior a 0'50 m²/m² de superficie bruta.

8. El número máximo de viviendas por hectárea será 30 viviendas.

9. Se preverán al menos 20 m². por cada 100 m². construibles en el uso predominante para espacios libres públicos.

10. Se preverán al menos 20 m². por cada 100 m². construibles en el uso predominante para equipamientos.

11. En los sectores de SUR-D, se preverá al menos una plaza de aparcamiento público por cada 100 m² construibles en el uso predominante.

Artículo 190. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados por estas Normas.



2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el TÍTULO SEGUNDO, Capítulo II de estas Normas y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las condiciones particulares indicadas en las fichas correspondientes.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector del suelo urbanizable.

4. Las Ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuestos en los Títulos Cuarto y Quinto de las Normas y a las condiciones y recomendaciones de este Título.

Artículo 191. Régimen urbanístico de la propiedad.

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en las presentes Normas.

Artículo 192. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los deberes y derechos en Suelo Urbanizable Delimitado, se establecen en los artículos 44 y 45 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable estarán obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso al Organo urbanístico actuante:

La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, de acuerdo con las determinaciones específicas de cada sector.

El diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del sector donde se encuentran los terrenos, en los lugares que le indique el Ayuntamiento.

b) Costear la urbanización en los términos expresados por los el artículo 198 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y lo que se indique en estas Normas.

c) Costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye su actuación urbanística, tales como redes viarias, enlace con núcleos de población más cercana, instalaciones o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimientos de aguas, alcantarillado, saneamiento, depuradoras y cualquier otro servicio necesario, para que el suelo de la actuación urbanística quede debidamente enlazado con la estructura del municipio, en el caso de que por su proximidad se utilice la infraestructura del mismo.

d) Conservar y mantener la urbanización ejecutada, incluidas las conexiones exteriores necesarias, constituyendo una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, como consecuencia de la transformación del sistema de actuación, Junta de Compensación.

La Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la Urbanización se regirá por sus estatutos y por lo dispuesto en la legislación urbanística, en especial los artículos 206, 207 y 208 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

f) Si la ordenación del SUR-D no es detallada se debe presentar el Plan Parcial de Ordenación, en los plazos marcados por el articulado de estas Normas, excepto los Planes Parciales que gestione o promueva la Corporación, contados a partir de la fecha de aprobación definitiva de estas Normas, y urbanizar en los plazos que marque el propio Plan Parcial del Sector o Unidad de Ejecución.

g) En los sectores residenciales se reserva un 30% del suelo para viviendas de protección pública.

Artículo 193. Sistemas de actuación.

El sistema de actuación para el desarrollo y gestión de los Planes Parciales será el de CONCIERTO, COMPENSACIÓN o COOPERACIÓN.

En casos excepcionales se utilizará la expropiación, cuando sea urgente o de interés general.



Artículo 194. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores en suelo urbanizable.

1. Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatoria del planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico y sectorial, que habrán de cesar con demolición de las obras vinculadas a los mismos y sin indemnización alguna, cuando lo acuerde el Ayuntamiento.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

Artículo 195. Requisitos para poder edificar.

1. En el suelo urbanizable, una vez aprobados por el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que la infraestructura básica del polígono esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.

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

d) Que se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de las etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

a) Explanación.

b) Saneamiento.

c) Encintado de bordillos y base del firme.

d) Capa intermedio asfáltica del firme o pavimento de hormigón semipulido.

e) Red de distribución de agua (abastecimiento y riego).

f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas. g) Red de alumbrado público

h) Galería de servicios, si procede.

i) Obra civil de los parques y jardines públicos.

j) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se consideran infraestructuras complementarias que podrán ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

a) Red de canalizaciones telefónicas.

b) Base de rodadura de aceras públicas.



- c) Capa de rodadura del pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido la licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5. Las etapas de ejecución deberán comprender áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de todo el polígono y tendrán que ser aprobados por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de daños y perjuicios que se les hubieran irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 196. Plazos de ejecución del planeamiento parcial.

No se establecen plazos para la ejecución de los Planes Parciales.

Artículo 197. Revisión de la calificación.

El incumplimiento de los programas de actuación de los sectores de suelo urbanizable que se generen como consecuencia de una revisión o modificación puntual de las Normas, llevará consigo la descalificación del suelo del sector correspondiente, salvo que se consideren circunstancias especiales de interés para la ordenación, pudiéndose cambiar el sistema de actuación por cooperación o la redacción del Planeamiento de oficio por el Ayuntamiento.

Artículo 198. Tabla resumen de los sectores de SUR-D. -

SECT Nº	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2.)	Aprovechamto. Uso predomin.	Nº. máximo de viviendas	% nº viviendas V. protegida
Su-1	RESIDENCIAL	54.206 m2.	26.518'47 m2.	162	30% - 7.956 m2.
Su-2	RESIDENCIAL	25.996 m2.	12.998 m2.	78	30% - 3.900 m2.
Su-3	RESIDENCIAL	48.521 m2.	24.260 m2.	145	30% - 7.278 m2.
Su-4	RESIDENCIAL	44.392 m2.	22.196 m2.	133	30% - 6.659 m2.
Su-5	RESIDENCIAL	24.204 m2.	12.102 m2.	72	30% - 3.631 m2.
Su-6	INDUSTRIAL	70.842 m2.	35.421 m2.	-	-

**Artículo 197. Revisión de la calificación.**

El incumplimiento de los programas de actuación de los sectores de suelo urbanizable que se generen como consecuencia de una revisión o modificación puntual de las Normas, llevará consigo la descalificación del suelo del sector correspondiente, salvo que se consideren circunstancias especiales de interés para la ordenación, pudiéndose cambiar el sistema de actuación por cooperación o la redacción del Planeamiento de oficio por el Ayuntamiento.

Artículo 198. Tabla resumen de los sectores de SUR-D.

SECT Nº.	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2.)	Aprovechamto. Uso predomin.	Nº. máximo de viviendas	% nº viviendas V. protegida
Su-1	RESIDENCIAL	54.206 m2.	26.518'47 m2.	162	30% - 7.956 m2.
Su-2	RESIDENCIA	L 25.996 m2.	12.998 m2.	78	30% - 3.900 m2.
Su-3	RESIDENCIAL	48.521 m2.	24.260 m2.	145	30% - 7.278 m2.
Su-4	RESIDENCIAL	44.392 m2.	22.196 m2.	133	30%-6.659 m2.
Su-5	RESIDENCIAL	24.204 m2.	12.102 m2	. 72	30% - 3.631 m2.
Su-6	INDUSTRIAL	70.842 m2.	35.421 m2	. -	-

SECTOR SU-1

LOCALIZACION: ORBITA (AVILA)

PLANO: PO-5, PO-6 y PO-7

TIPO DE SUELO SUR-D (Suelo Urbanizable Delimitado)

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

OBJETIVOS

Los objetivos básicos son los siguientes

- Adaptación de la ordenación a la topografía del terreno.
- Prever desarrollos residenciales que puedan equilibrar la oferta de viviendas.
- Dotar el sector de las infraestructuras básica y viaria necesarias. Esto supone acometer las siguientes obras
 - Red viaria: Obras necesarias para el trazado y pavimentación de la totalidad de la red viaria, según las especificaciones de estas Normas Urbanísticas.
 - Servicios urbanos: Creación de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua, tendidos para la conducción subterránea de telefonía, media y baja tensión, según las especificaciones de estas Normas Urbanísticas.
- Las necesidades de equipamiento comunitario, según las Normas Urbanísticas, se consideran suficiente para las demandas actuales y para las previsiones planteadas en las mismas. No obstante la obtención de suelo para espacios libres públicos es prioritaria.
- Sentar las bases para la coordinación e imagen general que debe tener el conjunto de las obras de urbanización, características del proyecto de urbanización, fases y etapas.

CONDICIONANTES:**1.- SUPERFICIE Y LOCALIZACION:**

Se estima una superficie de 54.206 m2

Se encuentra situado al Este, entre el pueblo y la carretera N-VI

2.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y ACTUACIONES URBANISTICAS:

Ordenación Detallada

Reparcelación y Proyecto de Urbanización.



3.- USO GLOBAL:

Residencial .

Usos compatibles: todos los indicados en el artículo 168 de estas normas para el uso residencial.

Usos prohibidos: todos los demás.

4.- INFRAESTRUCTURAS:

Los propietarios deberán costear las infraestructuras necesarias que faltan y su conexión a las redes de infraestructura generales por medio de un Proyecto de Urbanización.

5.- RED VIARIA Y ALINEACIONES:

La red viaria y las alineaciones se definen en esta ordenación detallada. Las secciones y dimensiones de las calles se reflejan en el plano Su-1.3.

6.- El sector se desarrolla en una única Unidad de Actuación, agrupando los espacios libres y los dotacionales en la parte central del sector de forma que no queden como espacios residuales.

7.- CESIONES:

Calles de nueva apertura, espacios libres y equipamientos y el 10% del aprovechamiento medio del sector (2.652'00 m² que se reflejan en el (plano Su-1.2)

8.- DENSIDAD

Densidad mínima: de 15 viviendas por hectárea. Densidad máxima: 30 viviendas por hectárea (162 viviendas).

9.-En el plano Su-1.2 de la ficha se indican las ordenanzas correspondiente a cada parcela resultante, con su edificabilidad correspondiente.

Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública (7.956 m²).

Todas las parcelas de titularidad municipal se destinarán a viviendas de protección pública.

10.- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO Y RESERVA DE SUELOS DEL SECTOR

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR:	54.206'00 m ²
SUPERFICIE SUELO RESIDENCIAL:	30.371'00 m ²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:	26.518'47 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0'4892 m ² / m ²
RESERVA PARA ESPACIOS LIBRES:	5.37700 m ²
RESERVA PARA EQUIPAMIENTOS:	5.319'00 m ²
RESERVA PARA SERVICIOS URBANOS (TRANSF.):	110'00 m ²

Las reservas de suelo para espacios libres y equipamientos son superiores a los 5.304'00 m² mínimos exigidos por el RUCyL.

11- RESERVA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se reserva como mínimo una plaza por cada 100 m² edificables (266 plazas).

- 78 plazas en la vía pública (Art.104.3.a del RUCyL)

- 162 plazas en las viviendas (1 plazaMvienda)

- 26 plazas en las zonas de equipamientos.

Se dejan previstas dos plazas de aparcamiento para minusvalidos.

12.- EVALUACION ECONOMICA.

Se establece en este apartado una valoración orientativa de las actuaciones contenidas en la propuesta de la Ordenación Detallada, que sirva para tantear los costes globales y su posible incidencia sobre la futura gestión.

La valoración de los costes de las actuaciones es la siguiente:

- Obras de infraestructura:

- Red de Saneamiento 178.334'00 €



- Red de Distribución de Agua	71.333'00 €
-Energía y Alumbrado	107.000'00 €
- Urbanización de superficie:	
-Movimiento de tierras	71.333'00 €
-Pavimentación calzada	178.334'00 €
-Aceras	107.000'00 €
TOTAL EJECUCION MATERIAL	713.334'00 €
Gastos Generales 6%	42.800'04 €
Beneficio Industrial 13%	92.733'42 €
TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA	848.867'46 €

La repercusión de estos todos los costes de urbanización, sobre las parcelas edificables de uso residencial, daría una cifra aproximada de 27'85 € por m2 de parcela.

13.- PLAN DE ETAPAS

La ejecución de las determinaciones, relativas a las obras de urbanización, se realizarán en diversas etapas o fases sobre un único proyecto de urbanización, en función del desarrollo de las edificaciones, cuya duración orientativa no debería ser superior a los dos años, y cuyo agente impulsor ha de ser el propio Ayuntamiento.

Tal duración ha de considerarse flexible, empezando a contar los plazos de ejecución a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

NOTA: No se podrán conceder licencias de edificación en tanto que previamente no se hayan realizado las cesiones correspondientes a la red viaria que afectan al sector y se haya ejecutado el mismo, así como las conexiones a la red general de las infraestructuras necesarias para adquirir la condición de solar cualquiera de las parcelas resultantes.

SECTOR Su-2

LOCALIZACION: ORBITA (AVILA)

PLANO: PO-6 y PO-7 SECTOR

TIPO DE SUELO SUR-D (Suelo Urbanizable Delimitado)

USO GLOBAL: RESIDENCIAL S U r 2

CONDICIONANTES:

1.-SUPERFICIE Y LOCALIZACION:

Se estima una superficie de 25.996 m2

Se encuentra situado al Norte del casco urbano, en la Calle Montejuelo

2.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y ACTUACIONES URBANISTICAS:

Plan Parcial

Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

3.-USO GLOBAL:

Residencial 1

Usos compatibles: todos los indicados en el artículo 168 de estas normas para el uso residencial.

Usos prohibidos: todos los demás.

4.-INFRAESTRUCTURAS:

Los propietarios deberán costear las infraestructuras necesarias que faltan y su conexión a las redes de infraestructura generales por medio de un Proyecto de Urbanización.

**5.-RED VIARIA Y ALINEACIONES:**

La red viaria se definirá en el Plan Parcial.

6.-SISTEMA DE ACTUACIÓN:

CONCIERTO, COMPENSACION O COOPERACION

7.-CESIONES:

Calles de nueva apertura, espacios libres y equipamientos y el 10% del aprovechamiento medio del sector.

8.-DENSIDAD

Densidad mínima: de 15 viviendas por hectárea. Densidad máxima:30 viviendas por hectárea (78 viviendas).

9.-EDIFICABILIDAD MAXIMA EN USOS PRIVADOS.

La edificabilidad máxima en usos privados será de 0'5 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie bruta (12.998 m² de uso predominante) Con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

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

10.- Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública (3.900 m²).

NOTA: No se podrán conceder licencias de edificación en tanto que previamente no se hayan realizado las cesiones correspondientes a la red viaria que afectan al sector y,se haya ejecutado el mismo, así como las conexiones a la red general de las infraestructuras necesarias para adquirir la condición de solar cualquiera de las parcelas resultantes.

SECTOR Su-3

LOCALIZACION:ORBITA(AVILA) SECTOR

PLANO: PO-5, PO-6 y PO-7

TIPO DE SUELO: SUR-D (Suelo Urbanizable Delimitado)

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

CONDICIONANTES:**1.-SUPERFICIE Y LOCALIZACION:**

Se estima una superficie de 48.521 m²

Se encuentra situado al Norte del casco urbano, en la calle Montejuelo, al lado dei Sector Su-2

2.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y ACTUACIONES URBANISTICAS:

Plan Parcial

Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

3.-USO GLOBAL:

Residencial .

Usos compatibles: todos los indicados en el artículo 168 de estas normas para el uso residencial.

Usos prohibidos: todos los demás.

4.-INFRAESTRUCTURAS:

Los propietarios deberán costear las infraestructuras necesarias que faltan y su conexión a las redes de infraestructura generales por medio de un Proyecto de Urbanización.

5.-RED VIARIA Y ALINEACIONES:

La red viaria se definirá en el Plan Parcial.

6.-SISTEMA DE ACTUACIÓN:

CONCIERTO, COMPENSACION O COOPERACION



7.-CESIONES:

Calles de nueva apertura, espacios libres y equipamientos y el 10% del aprovechamiento medio del sector.

8.-DENSIDAD

Densidad mínima: de 15 viviendas por hectárea. Densidad máxima:30 viviendas por hectárea (145 viviendas).

9.- EDIFICABILIDAD MAXIMA EN USOS PRIVADOS.

La edificabilidad máxima en usos privados será de 0'5 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie bruta (24.260 m² de uso predominante). Con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

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

10.- Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública (7.278 m²).

11.- TRAMITE AMBIENTAL. Es necesaria la Declaración de Impacto Ambiental cuando se establezca la ordenación detallada.

NOTA: No se podrán conceder licencias de edificación en tanto que previamente no se hayan realizado las cesiones correspondientes a la red viaria que afectan al sector y se haya ejecutado el mismo, así como las conexiones a la red general de las infraestructuras necesarias para adquirir la condición de solar cualquiera de las parcelas resultantes.

SECTOR Su-4

LOCALIZACION:ORBITA(AVILA) SECTOR

PLANO: PO-5, PO-6 y PO-7

TIPO DE SUELO: SUR-D (Suelo Urbanizable Delimitado)

USO GLOBAL: RESIDENCIAL

CONDICIONANTES:

1.-SUPERFICIE Y LOCALIZACION:

Se estima una superficie de 44.392 m²

Se encuentra situado al Norte del casco urbano y de los sectores Su-2 y Su-3, en la Calle Arévalo.

2.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y ACTUACIONES URBANISTICAS:

Plan Parcial

Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

3.-USO GLOBAL:

Residencial .

Usos compatibles: todos los indicados en el artículo 168 de estas normas para el uso residencial.

Usos prohibidos: todos los demás.

4.-INFRAESTRUCTURAS:

Los propietarios deberán costear las infraestructuras necesarias que faltan y su conexión a las redes de infraestructura generales por medio de un Proyecto de Urbanización.

5.-RED VIARIA Y ALINEACIONES:

La red viaria se definirá en el Plan Parcial.

6.-SISTEMA DE ACTUACIÓN:

CONCIERTO, COMPENSACION O COOPERACION

7.-CESIONES:

Calles de nueva apertura, espacios libres y equipamientos y el 10% del aprovechamiento medio del sector.

**8.-DENSIDAD**

Densidad mínima: de 15 viviendas por hectárea. Densidad máxima:30 viviendas por hectárea (133 viviendas).

9.- EDIFICABILIDAD MAXIMA EN USOS PRIVADOS.

La edificabilidad máxima en usos privados será de 0'5 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie bruta (22.196 m² de uso predominante). Con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

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

10.- Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública (6.659 m²).

11.- TRAMITE AMBIENTAL: Es necesaria la Declaración de Impacto Ambiental cuando se establezca la ordenación detallada.

NOTA: No se podrán conceder licencias de edificación en tanto que previamente no se hayan realizado las cesiones correspondientes a la red viaria que afectan al sector y se haya ejecutado el mismo, así como las conexiones a la red general de las infraestructuras necesarias para adquirir la condición de solar cualquiera de las parcelas resultantes.

SECTOR Su-5**LOCALIZACION: ORBITA(AVILA)****PLANO: PO-6 y PO-7 SECTOR****TIPO DE SUELO. SUR-D (Suelo Urbanizable Delimitado)****USO GLOBAL. RESIDENCIAL****CONDICIONANTES:****1.-SUPERFICIE Y LOCALIZACION:**

Se estima una superficie de 24.204 m²

Se encuentra situado al Sur del casco urbano, en la Calle Montejuelo.

2.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y ACTUACIONES URBANISTICAS:

Plan Parcial

Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

3.-USO GLOBAL:

Residencial .

Usos compatibles: todos los indicados en el artículo 168 de estas normas para el uso residencial.

Usos prohibidos: todos los demás.

4.-INFRAESTRUCTURAS:

Los propietarios deberán costear las infraestructuras necesarias que faltan y su conexión a las redes de infraestructura generales por medio de un Proyecto de Urbanización.

5.-RED VIARIA Y ALINEACIONES:

La red viaria se definirá en el Plan Parcial.

6.-SISTEMA DE ACTUACIÓN:

CONCIERTO, COMPENSACION O COOPERACION

7.-CESIONES:

Calles de nueva apertura, espacios libres y equipamientos y el 10% del aprovechamiento medio del sector.

8.-DENSIDAD

Densidad mínima: de 15 viviendas por hectárea. Densidad máxima:30 viviendas por hectárea (72 viviendas).

**9.- EDIFICABILIDAD MAXIMA EN USOS PRIVADOS.**

La edificabilidad máxima en usos privados será de 0'5 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie bruta (12.102 m² de uso predominante). Con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

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

10.- Se reservará el 30% de la edificabilidad residencial para viviendas con protección pública (3.631 m²).

NOTA: No se podrán conceder licencias de edificación en tanto que previamente no se hayan realizado las cesiones correspondientes a la red viaria que afectan al sector y se haya ejecutado el mismo, así como las conexiones a la red general de las infraestructuras necesarias para adquirir la condición de solar cualquiera de las parcelas resultantes.

SECTOR Su-6**LOCALIZACION:ORBITA(AVILA)****PLANO: PO-5 y PO-7 SECTOR****TIPO DE SUELO. SUR-D (Suelo Urbanizable Delimitado)****USO GLOBAL INDUSTRIAL****CONDICIONANTES:****1.-SUPERFICIE Y LOCALIZACION:**

Se estima una superficie de 70.842 m²

Se encuentra situado al Oeste del casco urbano, al otro lado de la carretera N-VI

2.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y ACTUACIONES URBANISTICAS:

Plan Parcial

Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

3.-USO GLOBAL:

Industrial.

Usos compatibles: todos los indicados en el artículo 170 de estas normas para el uso industrial.

Usos prohibidos: todos los demás.

4.-INFRAESTRUCTURAS:

Los propietarios deberán costear las infraestructuras necesarias que faltan y su conexión a las redes de infraestructura generales por medio de un Proyecto de Urbanización.

5.-RED VIARIA Y ALINEACIONES:

La red viaria se definirá en el Plan Parcial.

6.-SISTEMA DE ACTUACIÓN:

CONCIERTO, COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN

7.-CESIONES:

Calles de nueva apertura, espacios libres y equipamientos y el 10% del aprovechamiento medio del sector.

8.- EDIFICABILIDAD MAXIMA EN USOS PRIVADOS.

La edificabilidad máxima en usos privados será de 0'5 metros cuadrados por metro cuadrado de superficie bruta (35.421 m² de uso predominante). Con destino tanto a espacios libres públicos como a equipamientos, se preverán al menos 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

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

10.- TRAMITE AMBIENTAL.

Es necesaria la Declaración de Impacto Ambiental cuando se establezca la ordenación detallada.



Se deberá crear una pantalla vegetal que tendrá la función tanto de minimizar el impacto visual, como de protección anticontaminante

NOTA: No se podrán conceder licencias de edificación en tanto que previamente no se hayan realizado las cesiones correspondientes a la red viaria que afectan al sector y se haya ejecutado el mismo, así como las conexiones a la red general de las infraestructuras necesarias para adquirir la condición de solar cualquiera de las parcelas resultantes.

CAPÍTULO 5. SUELO RÚSTICO Artículo 199. Definición.

Constituyen el suelo rústico todos los terrenos del término municipal que deban ser preservados de su urbanización, y que están grafiados como tal en los planos de ordenación, con dedicación a actividades agrícolas, ganaderas y forestales, estableciéndose los siguientes tipos:

a) Suelo rústico común.

b) Suelo rústico con protección natural, como los montes de utilidad pública, todos los terrenos forestales que tengan la condición de monte según lo dispuesto en el artículo 5 de la vigente Ley de Montes, de 21 de Noviembre de 2.003, o que adquieran esta condición en el futuro, los ríos y las vías pecuarias.

c) Suelo rústico con protección de infraestructura, como los suelos ocupados por las líneas eléctricas de alta tensión existentes en el término municipal, la vía ferrea Madrid-Irún y la carretera N-VI. Por lo que a las carreteras estatales se refiere, tendrán la consideración de suelo rústico con protección de infraestructura los terrenos ocupados por las calzadas, arcenes y cunetas, y su zona de dominio público (zona colindante expropiada y, en todo caso,, tres metros desde la arista exterior de la explanación para las carreteras convencionales y ocho para la autovía).

d) Suelo rústico con protección cultural, como los yacimientos arqueológicos.

e) Suelo rústico con protección especial, como el Valle del Río Adaja.

Artículo 200. Ámbito de aplicación.

Estas Normas serán de aplicación en el ámbito territorial, anteriormente definido, siendo también de aplicación, con carácter subsidiario las Normas de Protección en Suelo no Urbanizable contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Ávila.

Artículo 201. Limitaciones urbanísticas.

1. Se prohíbe todo tipo de parcelación urbanística y las parcelaciones rústicas que al amparo de la unidad mínima de cultivo, impliquen transformación de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituyen núcleo de población.

2. No podrán realizarse parcelaciones rústicas con dimensiones, de las parcelas, a las unidades mínimas de cultivo, que para el Municipio de Orbita, según Decreto 76/84 de 16 de agosto de la Comunidad de Castilla y León, queda establecida: 3 Has. en regadío y 8 Has. en seco.

3. En el caso de que las actividades que se realicen en una parcelación rústica requieran u originen presencia permanente de personas, deberá justificarse que las parcelas disponen de acceso rodado, suministro de agua potable, energía eléctrica y saneamiento.

4. Los cerramientos o vallados de parcelas, serán diáfanos o de vegetación, permitiéndose los vallados tradicionales (piedra en seco hasta 1 m., vegetales, alambradas ecológicas. etc.), prohibiéndose los que presentan características urbanas, tales como tapias de fábrica, mampostería, verjas, etc.

Si se optara por cerramientos tradicionales de piedra en seco, se habilitarán pasos para la fauna autóctona a pie de valla. Se respetará en todo caso la vegetación.

Artículo 202. Protección de comunicaciones y servicios.

1. Corresponde a aquellas zonas de contacto con las vías de tráfico interurbano, canales, cauces fluviales, líneas férreas, líneas de suministro, pasos de ganado, instalaciones insalubres, etc., en las que por defenderse tanto su

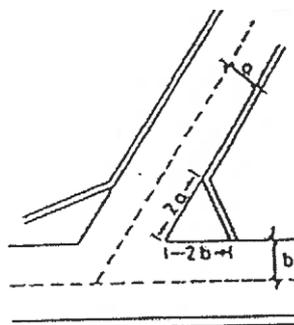


normal funcionamiento como futuras ampliaciones o modificaciones o protección higiénica, se requiera un control absoluto de los usos y de la edificación.

2. Las distancias mínimas de separación de las construcciones o instalaciones, aunque fuesen provisionales a los bordes o aristas exteriores de la calzada medidas en una perpendicular a las mismas, se recogen en el siguiente cuadro:

CLASE DE LÍNEA	DISTANCIA
	Edificación-calzada
Autovías	50 m.
Carreteras nacionales	25 m.
Carreteras provinciales	18 m.
Caminos municipales	5 m
Líneas eléctricas	5 m
Cauces fluviales (máxima avenida)	20 m
Arroyo	20 m
Canales y conducciones de agua	5 m
Instalaciones insalubres (estaciones depuradoras, aemamrios vertidos sólidos)	80 m

3. En los cruces y bifurcaciones, las distancias mínimas de los cerramientos serán las definidas por los lados de un triángulo, dos de cuyos lados están formados por las líneas que se cruzan y con una longitud medida desde el punto de intersección de dichas líneas, igual al doble de las distancias respectivas establecidas en el cuadro anterior (referidas al eje) y el tercer lado formado por una recta que une los puntos extremos.



SUELO RÚSTICO COMÚN.

Artículo 203. Usos en Suelo Rústico común.

1. Usos permitidos:

a) Los usos normales en Suelo Rústico, que se corresponden con los usos característicos agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que recoge los citados usos.

b) Se consideran también aquellos usos que conduzcan a la mejora, conservación y/o protección de los recursos naturales, los valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la flora, la fauna o el equilibrio ecológico.

2. Usos condicionados permitidos.

Se permitirán y tendrá el Ayuntamiento la competencia en materia de concesión de licencias, cuya tramitación seguirá el procedimiento de estas Normas:

a) Las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias o vinculadas directamente al uso del suelo actual (agrícola, ganadero o forestal) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería e industrias vinculadas a la producción, actividades molestas, etc.



b) Obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución entretenimiento y servicio, si bien sólo cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

3. Usos condicionados autorizables.

Se podrán autorizar por el órgano autonómico competente y tramitados de acuerdo con estas Normas:

a) Los usos, edificaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural (albergues, residencias juveniles, etc). Se necesita la Declaración de interés público por acuerdo municipal.

b) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en que no exista la posibilidad de la formación del núcleo de población o los edificios de vivienda vinculados a las edificaciones agropecuarias, demostrándose por el solicitante de la licencia la necesidad de vinculación de la vivienda al uso agropecuario.

c) Los usos ligados al ocio, acampada e instalaciones dispuestas para tal fin y actividades culturales de la población.

d) Los vertidos de residuos sólidos, depósitos de almacenamiento de chatarra.

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

f) Usos ligados a la producción industrial en la modalidad transformadora de los productos naturales de la zona (madera, leche, piensos, ganadería, cárnicas, etc.). g) Las obras de consolidación y conservación de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4. Usos prohibidos y usos incompatibles.

a) Quedan prohibidos todos los usos o actividades que deterioren el medio ambiente, las parcelaciones urbanísticas, la formación de núcleos de población. b) Los usos incompatibles son todos los demás no enunciados.

Artículo 204. Intervención administrativa en el uso del Suelo Rústico.

1. Para la tramitación de licencias en el Suelo Rústico se estará a lo dispuesto en el Capítulo III, "Intervención de las actividades de los particulares", de estas Normas y en el artículo 58 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. No obstante, y como condiciones particulares en materia de tramitación de licencias, permisos y autorizaciones en el Suelo Rústico, se establece lo siguiente.

2. Para la obtención de la licencia del Ayuntamiento en los casos de construcciones e instalaciones de usos condicionados permitidos, de estas Normas, se establecerá el siguiente procedimiento: a) Petición del interesado ante el Ayuntamiento con justificación, en su caso, de que se dedica a la actividad agrícola, ganadera, forestal o asimilable a las mismas o justificación de que las construcciones que va a realizar están efectivamente vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas. Todo ello deberá acompañarse de proyecto de ejecución redactado por técnico competente. b) Resolución definitiva del Ayuntamiento previo informe de los servicios técnicos del mismo que se adjuntará al expediente.

3. La tramitación de usos y construcciones autorizables de estas Normas, se regulará de la siguiente forma:

a) Petición del interesado ante el Ayuntamiento con justificación, en su caso, de la utilidad pública o del interés social.

b) Información pública durante quince días, al menos.

c) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste a la Comisión Territorial de Urbanismo.

d) Resolución definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

Artículo 205. Condiciones de la edificación.

1. Condiciones generales.

La implantación de cualquiera de los usos compatibles, anteriormente descritos, deberá de justificarse su ubicación en este suelo y deberá realizar un estudio de impacto sobre el medio, atendiendo a la vulnerabilidad del terri-



torio en cuestión y en consonancia con las características de la actividad que se pretenda implantar. Se exceptúa de la realización de este estudio la nueva implantación de usos compatibles en edificaciones ya existentes.

2. Parcela mínima, ocupación y edificabilidad.

A)- PRODUCCION AGROPECUARIA.

Se consideran como tales las que albergan actividades, usos o instalaciones al servicio de la producción agropecuaria, según los tipos que se señala en estas Normas.

. Tipo A. (Edificaciones auxiliares, almacenes y silos). Se considera parcela mínima la parcelación existente según Registro o Catastro, en su defecto, antes de la aprobación de esta Normas y cuando la edificación propuesta no supere los 100 m². en edificaciones auxiliares y 2.500 m². para los usos restantes. . Tipo B. (Establos y granjas). Se ajustarán a lo dispuesto en los artículos específicos de estas Normas.

Tipo C. (Viveros e invernaderos). La parcela mínima será de 10.000 m². y se ajustará a lo dispuesto en el artículo específico de estas Normas. . Tipo D. (Piscifactorías). La parcela mínima será de 20.000 m². y se ajustarán al artículo específico de estas Normas.

La ocupación no será superior al 40% de la finca en invernaderos, al 30% en establos, granjas y silos, y al 0,1 % en casetas y edificaciones auxiliares.

La edificabilidad máxima será de 0'40m²/m² para invernaderos, de 0'30 m²/m² para establos, granjas y silos, y de 0'001 m²/m² para casetas y edificaciones auxiliares. Para viviendas vinculadas a la explotación la edificabilidad máxima será de 150 m²

B)- OBRAS PUBLICAS

En el caso de obras públicas e infraestructuras no se fija ocupación máxima ni parcela mínima ni edificabilidad.

C)- INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA

Se fija una parcela mínima de 1.000 m² con una ocupación máxima del 30% y una edificabilidad máxima de 0'30 m²/m².

D)- VIVIENDA UNIFAMILIAR QUE NO FORME NUCLEO DE POBLACION

La parcela mínima la construcción de una vivienda unifamiliar que no forme núcleo de población se fija en 30.000 m² con una ocupación máxima del 1%. Se tendrán en cuenta el resto de condiciones del Art. 208.3

E)- OCIO, ACAMPADA Y ACTIVIDADES CULTURALES

Se fija una parcela mínima de 5.000 m² con una ocupación máxima del 20% y una edificabilidad máxima de 020 m²/m².

F)- VERTIDOS RESIDUOS SOLIDOS.

La ocupación y la parcela mínima estarán reguladas por la legislación específica vigente en cada momento..

Sólo serán admisibles los vertederos controlados en lugares que no sean visibles desde las carreteras, produciéndose el vertido por bancadas, que mantengan una relación de 3:2 entre base y altura.

Será preceptivo el informe favorable de Medio Ambiente.

G)- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

La parcela mínima se fijará en función de las necesidades de la explotación y la legislación sectorial.

La ocupación máxima de las edificaciones será de un 10% y una edificabilidad máxima de 0'10 m²/m².

H)- PRODUCCION INDUSTRIAL

La parcela mínima se fija en 30.000 m² con una ocupación máxima del 10% y una edificabilidad máxima de 0'10 m²/m².

I)- OBRAS DE CONSOLIDACION Y CONSERVACION

La parcela mínima y la ocupación serán las existentes.

En construcciones existentes que no estén fuera de ordenación se permite un incremento de 10% de la edificabilidad.

3. Altura y retranqueos.

Salvo que lo requiera el tipo de instalación, la altura máxima de las edificaciones será de 8 m a cornisa y de 10 m. a cumbre. En el caso de casetas para aperos la altura de cumbre será de 4 m.



Se autoriza un máximo de dos plantas sobre rasante, siempre que no se sobrepase las alturas máximas.

Las edificaciones se separarán 7 metros de los márgenes de los caminos y 5 metros a linderos. La edificación en suelo rústico debe mantener su condición de aislada, según recoge el artículo 124 del RUCyL. Para vivienda unifamiliar que no forme núcleo de población, los retranqueos serán de 10 m. a todos los linderos, con una altura máxima a cornisa de 7 m (dos plantas sobre rasante) y una pendiente de cubierta del 45%. Para vivienda vinculada a la explotación, la altura máxima a cornisa será de 7 m (dos plantas sobre rasante) y una pendiente de cubierta del 45%.

Artículo 206. Vertederos de residuos.

Sólo serán admisibles los vertederos controlados en lugares que no sean visibles desde las carreteras, produciéndose el vertido por bancadas, que mantengan una relación de 3:2 entre base y altura.

Será preceptivo el informe favorable de Medio Ambiente.

Artículo 207. Definición de núcleo de población.

1. Se considera que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de núcleo de población con viviendas familiares, aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas, simultáneamente o alternativamente, que será razón suficiente para considerar, se trata de una parcelación urbanística, y para denegar todas las licencias de obras que en su ámbito se solicitasen:

- a) Condiciones objetivas relativas al lugar y a la parcelación del territorio.
- b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada.

2. Las condiciones objetivas en relación al lugar y a la parcelación del territorio son aquellas que, al darse en él, califican la división del mismo de parcelación urbanística en lugares aislados, realizadas en una misma finca, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias colindantes, se considera que se dan estas circunstancias cuando sobre el territorio se hayan ejecutado o se están realizando obras de urbanización que contengan uno o varios de los siguientes elementos:

a) Accesos generalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no reflejadas en los planos catastrales con anchura de rodadura superior a 2 metros, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras. b) Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas y luz para cada una de las parcelas, con captación y transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado.

c) Centros deportivos, sociales, de ocio y recreo para uso de los propietarios de la parcelación.

d) Utilización de los predios resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas-ganaderas.

e) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola-ganadera.

f) Cualquier otra circunstancia o elemento objetivo que, a juicio de la Comisión Municipal, se estime que el territorio se está sometiendo o se ha sometido a una parcelación urbanística.

3. Las condiciones relativas a la parcela aisladamente considerada son aquellas que evitan la posibilidad de formación de núcleos de población, considerándose como tales los siguientes:

- a) Parcela mínima afecta a la edificación 30.000 m². netos, unificados o continuos.
- b) Se podrá inscribir en ella un círculo de 35 metros de diámetro.
- c) Edificación aislada por los cuatro costados.
- d) Retranqueos de la edificación a los límites de la propiedad: 10 metros.
- e) Ocupación máxima de la parcela por edificación: 1 %.
- f) Altura máxima de edificación de dos planta sobre rasante (7 m. a cornisa y una pendiente de cubierta de 45%).
- g) Distancia mínima entre viviendas: 100 m.
- h) Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,2 m²/m².



SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN

Artículo 208. Suelo Rústico con protección natural (SR-PN)

Suelo rústico con protección natural, como los montes de utilidad pública. todos los terrenos forestales que tengan la condición de monte o que adquieran esta condición en el futuro, los cauces, márgenes y las vías pecuarias

La Protección Especial por su Interés Forestal se da principalmente a extensas zonas, delimitadas en la documentación gráfica, donde la vegetación y masas arbóreas aconsejan su preservación total y su acrecentamiento. Se deberán proteger las masas arbóreas, prohibiéndose el talado de árboles, salvo en caso de enfermedad o envejecimiento, en que deberá sustituirse por otro de la misma especie y características, excepto en cortas autorizadas, debiéndose recabar autorización expresa de los órganos Administrativos Competentes para cambiar alguna especie o plantación de nuevas.

Los Montes de Utilidad Pública se encuentran grafiados en los planos de ordenación general.

-El Monte de Utilidad Pública nº. 33 "Tinar del Pueblo"

-El Monte de Utilidad Pública nº. 131 "Laderas del Río Adaja"

Las Vías Pecuarias se encuentran grafiadas en los planos de Ordenación general.

-Cordel de la Calzada Vieja.

-Cordel de la Calzada de Toledo.

-Vereda de la Calzada de Pefiaranda

1. Usos permitidos~

a) Los usos normales en Suelo Rústico, que se corresponden con los usos característicos agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que recoge los citados usos.

b) Se consideran también aquellos usos que conduzcan a la mejor conservación y/o protección de los recursos naturales, los valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la flora, la fauna o el equilibrio ecológico.

2. Usos condicionados autorizables.

Se podrán autorizar por el órgano autonómico competente y tramitados de acuerdo con estas Normas;

a) Las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias o vinculadas directamente al uso del suelo actual (agrícola, ganadero o forestal) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería e industrias vinculadas a la producción, actividades molestas, etc.

b) La vivienda vinculada a la explotación, siempre que se justifique la vinculación y se acredite la condición de agricultor o ganadero a título principal y sea primera residencia.

c) Obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servido..

d) Los usos, edificaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural. (albergues, residencias juveniles, etc). Se necesita la Declaración de interés público por acuerdo municipal.

e) Las obras de consolidación y conservación de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

3. Usos prohibidos y usos incompatibles.

a) Quedan prohibidos todos los usos o actividades que deterioren el medio ambiente, las parcelaciones urbanísticas, la formación de núcleos de población,

b) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, salvo que la vivienda esté vinculada al uso agropecuario.

c) Los usos ligados al ocio, acampada e instalaciones dispuestas para tal fin y actividades culturales de la población.



d) Los vertidos de residuos sólidos, depósitos de almacenamiento de chatarra.

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

f) Usos ligados a la producción industrial en la modalidad transformadora de los productos naturales de la zona (madera, leche, piensos, ganadería, cárnicas, etc.).

Condiciones de la edificación.

1. Condiciones generales.

La implantación de cualquiera de los usos compatibles, anteriormente descritos, deberá de justificarse su ubicación en este suelo y deberá realizar un estudio de impacto sobre el medio, atendiendo a la vulnerabilidad del territorio en cuestión y en consonancia con las características de la actividad que se pretenda implantar. Se exceptúa de la realización de este estudio la nueva implantación de usos compatibles en edificaciones ya existentes.

Cuando se requiera realizar algún tipo de cerramiento en parcelas colindantes a vías pecuarias o cauces, se deberá solicitar a los organismos correspondientes el deslinde respecto al dominio público.

2. Parcela mínima, ocupación y edificabilidad.

A)- PRODUCCION AGROPECUARIA.

Se consideran como tales las que albergan actividades, usos o instalaciones al servicio de la producción agropecuaria, según los tipos que se señala en estas Normas.

Tipo A. (Edificaciones auxiliares, almacenes y silos). Se considera parcela mínima la parcelación existente según Registro o Catastro, en su defecto, antes de la aprobación de esta Normas y cuando la edificación propuesta no supere los 100 m'. en edificaciones auxiliares y 2.500 m'. para los usos restantes.

Tipo B. (Establos y granjas). Se ajustarán a lo dispuesto en los artículos específicos de estas Normas.

Tipo C. (Viveros e invernaderos)_ La parcela mínima será de 10.000 m'. y se ajustará a lo dispuesto en el artículo específico de estas Normas.

Tipo D. (Piscifactorías). La parcela mínima será de 20.000 m². y se ajustarán al artículo específico de estas Normas.

La ocupación no será superior al 40% de la finca en invernaderos, al 30% en establos, granjas y silos, y al 0,1% en casetas y edificaciones auxiliares.

La edificabilidad máxima será de 0'40m²/m² para invernaderos, de 0'30 m²/m² para establos, granjas y silos, y de 0'001 m²/m² para casetas y edificaciones auxiliares. Para viviendas vinculadas a la explotación la edificabilidad máxima será de 150 m²

B)- OBRAS PUBLICAS

En el caso de obras públicas e infraestructuras no se fija ocupación máxima ni parcela mínima ni edificabilidad.

C)- INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA

Se fija una parcela mínima de 1.000 m² con una ocupación máxima del 30% y una edificabilidad máxima de 0'30 m²/m²

D)- OBRAS DE CONSOLIDACION Y CONSERVACION

La parcela mínima y la ocupación serán las existentes.

En construcciones existentes que no estén fuera de ordenación se permite un incremento de 10% de la edificabilidad.

3. Altura y retranqueos.

Salvo que lo requiera el tipo de instalación, la altura máxima de las edificaciones será de 8 m a comisa y de 10 m. a cumbre. En el caso de casetas para aperos la altura de cumbre será de 4 m.

Se autoriza un máximo de dos plantas sobre rasante, siempre que no se sobrepase las alturas máximas.

Las edificaciones se separarán 7 metros de los márgenes de los caminos y 5 metros a linderos. La edificación en suelo rústico debe mantener su condición de aislada, según recoge el artículo 124 del RUCyL. Para vivienda vinculada a la explotación, la altura máxima a comisa será de 7 m (dos plantas sobre rasante) y una pendiente de cubierta del 45%.

**Artículo 209. Suelo Rústico con protección cultural (SR-PC).**

Lo constituyen los yacimientos arqueológicos que figuran en catálogo arqueológico.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, geológicos u otros culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a Protección Especial, decretando la suspensión cautelar de las licencias, permisos o autorizaciones para actuar en ellos. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades competentes para su protección y, en todo caso, ante el Servicio Territorial de Cultura, que decidirá sobre la posibilidad de realizar actuaciones.

1. Usos permitidos:

a) Los usos normales en Suelo Rústico, que se corresponden con los usos característicos agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que recoge los citados usos.

b) Se consideran también aquellos usos que conduzcan a la mejora, conservación y/o protección de los recursos naturales, los valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la flora, la fauna o el equilibrio ecológico.

2. Usos condicionados autorizables.

Se podrán autorizar por el órgano autonómico competente y tramitados de acuerdo con estas Normas:

a) Las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias o vinculadas directamente al uso del suelo actual (agrícola, ganadero o forestal) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de las órganos competentes en materia de agricultura, ganadería e industrias vinculadas a la producción, actividades molestas, etc.

b) La vivienda vinculada a la explotación, siempre que se justifique la vinculación y sea primera residencia.

c) Obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución entretenimiento y servicio.

d) Los usos, edificaciones e instalaciones declaradas de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural. (albergues, residencias juveniles, etc). Se necesita la Declaración de interés público por acuerdo municipal. e) Las obras de consolidación y conservación de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

3. Usos prohibidos y usos incompatibles.

a) Quedan prohibidos todos los usos o actividades que deterioren el medio ambiente, las parcelaciones urbanísticas, la formación de núcleos de población.

b) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, salvo que la vivienda esté vinculada al uso agropecuario.

c) Los usos ligados al ocio, acampada e instalaciones dispuestas para tal fin y actividades culturales de la población.

d) Los vertidos de residuos sólidos, depósitos de almacenamiento de chatarra.

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

f) Usos ligados a la producción industrial en la modalidad transformadora de los productos naturales de la zona (madera, leche, piensos, ganadería, cábricas, etc.).

Condiciones de la edificación.**1. Condiciones generales.**

La implantación de cualquiera de los usos compatibles, anteriormente descritos, deberá de justificarse su ubicación en este suelo y deberá realizar un estudio de impacto sobre el medio, atendiendo a la vulnerabilidad del territorio en cuestión y en consonancia con las características de la actividad que se pretenda implantar. Se exceptúa de la realización de este estudio la nueva implantación de usos compatibles en edificaciones ya existentes.

2. Parcela mínima, ocupación y edificabilidad.



A)- PRODUCCION AGROPECUARIA.

Se consideran como tales las que albergan actividades, usos o instalaciones al servicio de la producción agropecuaria, según los tipos que se señala en estas Normas.

Tipo A. (Edificaciones auxiliares, almacenes y silos). Se considera parcela mínima la parcelación existente según Registro o Catastro, en su defecto, antes de la aprobación de esta Normas y cuando la edificación propuesta no supere los 100 m². en edificaciones auxiliares y 2.500 m², para los usos restantes.

Tipo B. (Establos y granjas). Se ajustarán a lo dispuesto en los artículos específicos de estas Normas.

Tipo C. (Viveros e invernaderos). La parcela mínima será de 10.000 m². y se ajustará a lo dispuesto en el artículo específico de estas Normas. . Tipo D. (Piscifactorías). La parcela mínima será de 20.000 m². y se ajustarán al artículo específico de estas Normas.

La ocupación no será superior al 40% de la finca en invernaderos, al 30% en establos, granjas y silos, y al 0,1% en casetas y edificaciones auxiliares.

La edificabilidad máxima será de 0'40m²/m² para invernaderos, de 0'30 m²/m² para establos, granjas y silos, y de 0'001 m²/m² para casetas y edificaciones auxiliares. Para viviendas vinculadas a la explotación la edificabilidad máxima será de 150 m²

B)- OBRAS PUBLICAS

En el caso de obras públicas e infraestructuras no se fija ocupación máxima ni r parcela mínima ni edificabilidad.

C)- INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA

Se fija una parcela mínima de 1.000 m² con una ocupación máxima del 30% y una edificabilidad máxima de 0'30 m²/m².

D)- OBRAS DE CONSOLIDACION Y CONSERVACION

La parcela mínima y la ocupación serán las existentes.

En construcciones existentes que no estén fuera de ordenación se permite un incremento de 10% de la edificabilidad.

3. Altura y retranqueos.

Salvo que lo requiera el tipo de instalación, la altura máxima de las edificaciones será de 8 m a comisa y de 10 m. a cumbre. En el caso de casetas para aperos la altura de cumbre será de 4 m.

Se autoriza un máximo de dos plantas sobre rasante, siempre que no se sobrepase las alturas máximas.

Las edificaciones se separarán 7 metros de los márgenes de los caminos y 5 metros a linderos. La edificación en suelo rústico debe mantener su condición de aislada, según recoge el artículo 124 del RUCyL.

Para vivienda vinculada a la explotación, la altura máxima a comisa será de 7 m (dos plantas sobre rasante) y una pendiente de cubierta del 45%.

Artículo 210. Suelo Rústico con protección de Infraestructuras (SR-PI).

Se incluyen la carretera N-VI, la vía férrea Madrid-Irún y el tramo de la red de alta tensión que pasa por el término municipal. La carretera AV-P-128 coincide con el trazado del Cordel de la Calzada Vieja calificada como SR-PN.

1. Usos permitidos:

a) Los usos normales en Suelo Rústico, que se corresponden con los usos característicos agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que recoge los citados usos.

b) Obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución mantenimiento y servicio que estén previstas en la planificación sectorial, en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

2. Usos condicionados autorizables.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Número 221

Fascículo 5 de 5

Miércoles, 18 de Noviembre de 2009

(viene de fascículo anterior)

Se podrán autorizar por el órgano autonómico competente y tramitados de acuerdo con estas Normas:

a) Las obras de consolidación y conservación de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

b) Obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución mantenimiento y servicio que no estén previstas en la planificación sectorial, en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

3. Usos prohibidos y usos incompatibles.

a) Quedan prohibidos todos los usos o actividades que deterioren el medio ambiente, las parcelaciones urbanísticas, la formación de núcleos de población.

b) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en todo caso.

c) Los usos ligados al ocio, acampada e instalaciones dispuestas para tal fin y actividades culturales de la población.

d) Los vertidos de residuos sólidos, depósitos de almacenamiento de chatarra.

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

f) Usos ligados a la producción industrial en la modalidad transformadora de los productos naturales de la zona (madera, leche, piensos, ganadería, cábricas, etc.).

g) Se consideran también aquellos usos que conduzcan a la mejora, conservación y/o protección de los recursos naturales, los valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la flora, la fauna o el equilibrio ecológico.

h) Las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias o vinculadas directamente al uso del suelo actual (agrícola, ganadero o forestal) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería e industrias vinculadas a la producción, actividades molestas, etc.

Condiciones de la edificación.

1. Condiciones generales.

La implantación de cualquiera de los usos compatibles, anteriormente descritos, deberá de justificarse su ubicación en este suelo y deberá realizar un estudio de impacto sobre el medio, atendiendo a la vulnerabilidad del territorio en cuestión y en consonancia con las características de la actividad que se pretenda implantar. Se exceptúa de la realización de este estudio la nueva implantación de usos compatibles en edificaciones ya existentes.

2. Parcela mínima, ocupación y edificabilidad.

A)- OBRAS PUBLICAS

En el caso de obras públicas e infraestructuras no se fija ocupación máxima ni parcela mínima ni edificabilidad.

B)- OBRAS DE CONSOLIDACION Y CONSERVACION

La parcela mínima y la ocupación serán las existentes.



En construcciones existentes que no estén fuera de ordenación se permite un incremento de 10% de la edificabilidad.

3. Altura y retranqueos.

Salvo que lo requiera el tipo de instalación, la altura máxima de las edificaciones será de 8 m a comisa y de 10 m. a cumbre. En el caso de casetas para aperos la altura de cumbre será de 4 m.

Se autoriza un máximo de dos plantas sobre rasante, siempre que no se sobrepase las alturas máximas.

Las edificaciones se separarán 7 metros de los márgenes de los caminos y 5 metros a linderos. La edificación en suelo rústico debe mantener su condición de aislada, según recoge el artículo 124 del RUCyL.

Los retranqueos de las edificaciones y de los cerramientos de las parcelas colindantes pueden ser superiores a lo establecido en estas Normas si así lo regula la Normativa sectorial correspondiente.

Artículo 211. Suelo Rústico con protección especial (SR-PE).

El Valle del río Adaja es el paisaje más singular de la comarca y el que presenta mayor diversidad biológica, con terrenos poco aptos para urbanizar.

Por otro lado aguas abajo está la potabilizadora de Arévalo y no se deberla permitir la instalación de explotaciones ganaderas de uso intensivo, ni de otro tipo.

1. Usos permitidos:

a) Los usos normales en Suelo Rústico, que se corresponden con los usos característicos agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que recoge los citados usos.

b) Se consideran también aquellos usos que conduzcan a la mejora, conservación y/o protección de los recursos naturales, los valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la flora, la fauna o el equilibrio ecológico.

2. Usos condicionados autorizables.

Se podrán autorizar por el órgano autonómico competente y tramitados de acuerdo con estas Normas:

a) Obras públicas e infraestructuras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, mantenimiento y servicio.

b) Las obras de consolidación y conservación de las construcciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

3. Usos prohibidos y usos incompatibles.

a) Quedan prohibidos todos los usos o actividades que deterioren el medio ambiente, las parcelaciones urbanísticas, la formación de núcleos de población.

b) Las edificaciones destinadas a explotaciones agropecuarias o vinculadas directamente al uso del suelo actual (agrícola, ganadero o forestal).

c) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en todos los casos

d) Los usos ligados al ocio, acampada e instalaciones dispuestas para tal fin y actividades culturales de la población.

e) Los vertidos de residuos sólidos, depósitos de almacenamiento de chatarra.

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

g) Usos ligados a la producción industrial en la modalidad transformadora de los productos naturales de la zona (madera, leche, piensos, ganadería, cábricas, etc.).

Condiciones de la edificación.

1. Condiciones generales.

La implantación de cualquiera de los usos compatibles, anteriormente descritos, deberá justificarse su ubicación en este suelo y deberá realizar un estudio de impacto sobre el medio, atendiendo a la vulnerabilidad del terri-



torio en cuestión y en consonancia con las características de la actividad que se pretenda implantar. Se exceptúa de la realización de este estudio la nueva implantación de usos compatibles en edificaciones ya existentes.

Cuando se requiera realizar algún tipo de cerramiento en parcelas colindantes a vías pecuarias o cauces, se deberá solicitar a los organismos correspondientes el deslinde respecto al dominio público.

2. Parcela mínima, ocupación y edificabilidad.

A)- OBRAS PUBLICAS

En el caso de obras públicas e infraestructuras no se fija ocupación máxima ni parcela mínima ni edificabilidad.

B)- INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA

Se fija una parcela mínima de 1.000 m² con una ocupación máxima del 30% y una edificabilidad máxima de 0'30 m²/m².

C)- OBRAS DE CONSOLIDACION Y CONSERVACION

La parcela mínima y la ocupación serán las existentes.

En construcciones existentes que no estén fuera de ordenación se permite un incremento de 10% de la edificabilidad.

3. Altura y retranqueos.

Salvo que lo requiera el tipo de instalación, la altura máxima de las edificaciones será de 8 m a cornisa y de 10 m. a cumbre. En el caso de casetas para aperos la altura de cumbre será de 4 m.

Se autoriza un máximo de dos plantas sobre rasante, siempre que no se sobrepase las alturas máximas.

Las edificaciones se separarán 7 metros de los márgenes de los caminos y 5 metros a linderos. La edificación en suelo rústico debe mantener su condición de aislada, según recoge el artículo 124 del RUCyL.

Artículo 212. Edificaciones existentes en suelo rústico.

1. Como regla general se mantendrá el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la edificación.

2. A los efectos de estas Normas se establecen unas condiciones específicas para las edificaciones existentes en suelo rústico.

3. Las edificaciones de uso agrario o industrial existentes en el ámbito clasificado como suelo rústico serán de aplicación las condiciones de uso y edificación establecidas para esta clase de suelo, previa presentación ante el Ayuntamiento del proyecto de ampliación de la actividad desarrollada. En ningún caso se autorizará más de una vivienda en cada parcela.

4. En las edificaciones cuyo uso y funcionalidad está directamente vinculado a las dotaciones Urbanísticas necesarias para el normal funcionamiento del municipio se autorizarán las obras de ampliación y reforma que se consideren necesarias.

TÍTULO SÉPTIMO. NORMATIVA SECTORIAL.

CAPÍTULO 1. Definición.

A continuación se expone la actual Normativa Sectorial de Obligado Cumplimiento, que incide más directamente en el municipio de Orbita.

Artículo 213. Suelo afectado por la Ley y Reglamento de Carreteras y por la Ley de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

1. Legislación específica:

Ley de Carreteras 25/1.988, de 29 de Julio.



Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1.812/1.994, de 2 de Septiembre. Ley 2/1.990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León. (B.O.C.y L. nº. 67, de 4 de Abril de 1.990).

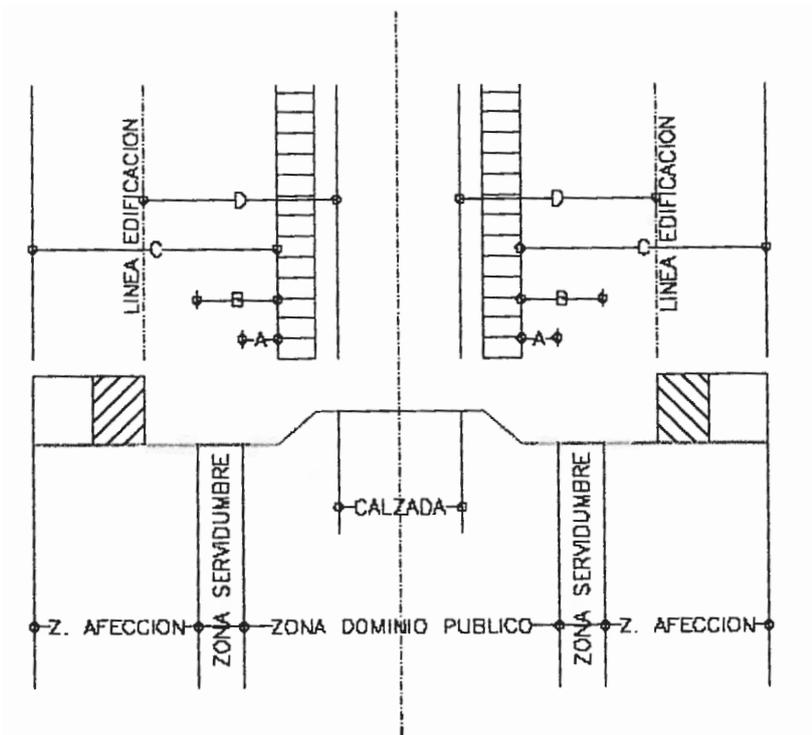
2. Zonas afectadas:

a) Zonas de dominio público: los terrenos ocupados por la carretera, arcenes, cunetas y aristas exteriores de la explanación, más una franja a ambos lados de la carretera de 8 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 3 metros en el resto de carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

b) Zona de servidumbre: dos franjas a ambos lados de la carretera y con una anchura de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 metros en el resto de carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación.

c) Zona de afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitados interiormente por la zona de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, situadas a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 metros en el resto de las carreteras de las redes nacionales y de 30 metros en el resto, medidas desde las citadas aristas.

d) Líneas de edificación: situadas al margen de la zonificación anterior, se ubica en autopistas, autovías y vías rápidas a 50 metros de la arista exterior de la calzada, en el resto de carreteras de la red nacional a 25 metros y a 18 metros en el resto de las carreteras. No obstante, pueden reducirse excepcionalmente las distancias anteriormente citadas, previo informe favorable de La Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Oriental, siempre y cuando queden garantizadas la ordenación de las márgenes de las carreteras y el control de sus acceso.



TIPO DE CARRETERA	A (m)	B (m)	C (m)	D (m)
AUTOVIA	B	25	100	50
CARRETERA NACIONAL	3	8	50	25
CARRETERA REGIONAL	3	8	30	18



3. Usos.

a) En la zona de dominio público, solo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del órgano Administrativo del que esta dependa, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, permitiéndose así mismo cultivos que no quiten la visibilidad, prohibiéndose la implantación de árboles.

b) En la zona de servidumbre, se reducen los usos del suelo a usos compatibles con la seguridad vial y la sujeción de tales usos a la licencia previa del Organismo Administrativo del que dependa la carretera. Se prohíbe la publicidad.

c) En la zona de afección, se permiten determinados usos, previa autorización del órgano Administrativo de quien dependa la carretera, sin perjuicio de las competencias concurrentes, como puedan ser las municipales. Se prohíbe la publicidad, permitiéndose los trabajos agrícolas.

d) "El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como zona verde o de reserva vial, con las limitaciones en el uso propias de este tipo de suelo, no pudiendo en modo alguno construir en él obras de urbanización, pero sí realizarlas de mera conservación".

e) La línea de edificación será siempre exterior a la zona de servidumbre.

f) Respecto a nuevos accesos o modificación de los mismos, será necesaria la presentación de solicitud y proyecto ante la Dirección General de Carreteras

g) En la carretera AV-P-128 en los terrenos calificados como suelo urbano, deberá destinarse una anchura de 7 m para la calzada, independientemente de las zonas destinadas a aparcamiento y aceras.

4. Niveles sonoros.

Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado se establece la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales sonoros recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente. Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, de Ruido y Real Decreto 1513/2005, de 16 de Diciembre, que la desarrolla.

Artículo 214. Suelo afectado por la Legislación de líneas de energía eléctrica.

1 Legislación específica.

Ley 54/1997 de 27 de Noviembre del sector eléctrico

Ley de 18 de Marzo de 1.966, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.

Reglamento de 18 de Marzo de 1.966, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

Reglamento de 28 de Noviembre de 1.968, sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

2. Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica.

De acuerdo con el artículo 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. 27-12-2000):

«La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

a) El vuelo sobre el medio sirviente.

b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.

c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior."

Asimismo, de acuerdo con el punto 3 del artículo 162 de la antedicha norma:



En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realizará según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3151/68 (B.O.E. 27-12-68).

Por otra parte, el artículo 5 de la Ley 54/1997, de 27 de Noviembre, del Sector Eléctrico (B.O.E. de 28-11-1997) establece: La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando estas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes°.

En cualquier caso, deben ponerse en contacto con RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A., Departamento de Mantenimiento de líneas, Paseo del Conde de los Gaitanes, 177. 28109 - Alcobendas - Madrid (D. Rafael García Fernández, teléfono 91 650 20 12) para delimitar la posible afección con mayor precisión.

Artículo 215. Suelo afectado por la Legislación en materia de transporte ferroviario.

1 Legislación específica:

Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector ferroviario

Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre. Orden Ministerial FOM/2893/2005 de 14 de septiembre.

2 Protecciones de la línea Madrid-Hendaya. Se establecen las siguientes protecciones:

-Zona de Dominio Público: 8 m. desde la arista exterior de la explanación en suelo rústico y 5 m. en suelo urbano.

En esta zona sólo podrán realizar obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o actividad de interés general así lo requiera.

-Zona de Protección: 70 m. desde la arista exterior de la explanación en suelo rústico y 8 m. en suelo urbano.

En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de las infraestructuras ferroviarias.

-Línea Límite de Edificación: 50 m. desde la arista exterior más próxima de la plataforma en suelo rústico y 20 m. en suelo urbano. En los túneles no será de aplicación la línea límite de edificación. Hasta esta línea queda prohibida todo tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes, previa autorización del administrador de las infraestructuras ferroviarias.

3 Deberá solicitarse autorización al ADIF, como administrador de la línea ferroviaria, para realizar cualquier actuación en la zona de protección o dentro de la línea límite de edificación

Artículo 216. Suelo afectado por la legislación sobre defensa del paisaje, de la flora y de la fauna.

1. Legislación específica:

Ley de Montes 43/2003, de 21 de Noviembre.

Reglamento para la aplicación de la Ley de Montes. Decreto 485/1.962, de 22 de Febrero.

Ley de Conservación de los Espacios Naturales, de la Flora y Fauna Silvestres 4/1989, de 27 de Marzo.

Ley de Espacios Naturales de Castilla y León 8/1.991, de 10 de Mayo.



Reglamento para la aplicación de la Ley de Espacios Naturales Protegidos. Real Decreto 2.676/1.977, de 4 de Marzo.

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, que aprueba el Texto Refundido de la ley de Aguas.

Real Decreto 606/2003, de 23 de Mayo, que modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Ley de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León, Ley 6/1992, de 18 de Diciembre,

2. Zonas afectadas:

2.1. Por la Ley y Reglamento de Montes: Podrán ser declarados de utilidad pública los montes públicos en que concurren alguno de los supuestos siguientes:

- a) Que estén emplazados en las cabeceras de las cuencas hidrográficas.
- b) Que en su estado actual o repoblados actúen como reguladores eficaces, en las grandes alteraciones, del régimen de aguas de lluvia.
- c) Que eviten desplazamientos de tierras o rocas, sujeten o afirmen los suelos sueltos, protejan poblados, cultivos, canalizaciones o vías de comunicación. d) Que consistan en masas de árboles o terrenos forestales que dadas sus condiciones de situación en el área sea preciso conservar o repoblar, por su importancia económica y física ambiental.

2,2. Por la Ley y Reglamento de Espacios Naturales Protegidos, se establecen las medidas de protección y tramitación para declarar:

- Reservas integrales de interés científico.
- Parques nacionales.
- Parajes naturales de interés nacional.
- Parques naturales.

Artículo 217. Suelo afectado por la legislación de Vías Pecuarias.

1. Legislación específica:

Reglamento de Vías Pecuarias, de 23 de Diciembre de 1.944. Decreto 1.256/1.969, de 6 de Junio. Ley 3/1995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias.

2. Las vías pecuarias que afectan al término municipal se han dejado reflejadas en la Documentación Gráfica de las Normas.

3. Toda actuación urbanística que afecte a las vías pecuarias deberá obtener el informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

Artículo 218. Actividades clasificadas .

Ley 11/2003 de 8 de Abril de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Reglamento de la aplicación de la Ley de Actividades clasificadas decreto 159/1994, en tanto no se desarrolle el nuevo reglamento. Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado por Decreto 209/1995 En la ley de Prevención Ambiental se establecen: - Las actividades sujetas a autorización ambiental en el Anexo 1 - Las actividades exentas de calificación e informe en el Anexo II.

- Las actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental en el Anexo III y en el Anexo IV.
- Las actividades sometidas a comunicación en el Anexo V.

Artículo 219. Medidas para minimizar los efectos ambientales recogidas en el Informe Ambiental. (Adaptación Ambiental de las NN.UU Municipales de Orbita)



MOVIMIENTO DE TIERRAS-1

Durante la realización de las obras se apreciarán taludes, éstos deberán realizarse en pequeños volúmenes de tierra y de manera que sus formas queden integradas en el paisaje.

La excavación de tierra vegetal no sobrepasará la profundidad que determine como aconsejable la geotecnia del terreno, previéndose poca profundidad de cimentaciones y bases de firmes. En el caso de que la potencia del suelo así lo aconseje, la Dirección de Obra podrá modificar esta profundidad, considerando también los requerimientos globales de tierra vegetal para las operaciones de restauración y revegetación.

Durante la ejecución de las operaciones se cuidará y evitará la compactación de tierra vegetal. Por ello, entrarán fuera de los viales y zonas de obra el paso de maquinaria pesada.

Con el fin de minimizar los impactos sobre los recursos edáficos producidos por la realización de las obras, durante la fase de construcción de las obras se recomienda:

Ejecución de taludes y terraplenes con bajas pendientes, siempre que ello sea posible.

Los depósitos de tierra procedentes de excedentes de relleno y movimientos del terreno se harán sobre zonas adecuadas para ello, donde su impacto visual sea mínimo.

En el caso de las redes de riego y debido a su disposición subterránea, las medidas se limitan a la recuperación del relieve original tras su enterramiento, evitar excedentes de tierra y posteriormente, proceder a la revegetación de las zonas afectadas.

Asimismo, se recogen las actuaciones propuestas para corregir la alteración física de los horizontes genéticos del suelo debido a la realización de las zanjas para conducción.

Teniendo en cuenta que el «suelo fértil», tiene un determinado grado de evolución al menos en su horizonte más superficial y que necesita un tiempo para generarse, se considera por tanto un recurso escaso y que con la construcción de zanjas para la conducción enterrada se pierde el que se encuentra en dichos emplazamientos.

Por otra parte, obviamente se produce durante la excavación una alteración física de los horizontes del suelo, que se traduce una vez realizado el tapado de la zanja, en un contraste de color a lo largo del trazado de la conducción entre los terrenos movidos para la construcción de la zanja y los terrenos aledaños inalterados.

Por lo tanto, deberá seguirse necesariamente un plan de retirada, acopio y reinstalación de suelo fértil, de la siguiente forma:

Retirada. La operación de retirada del horizonte superficial, debe realizarse de tal forma que no se mezcle con los horizontes subsuperficiales.

Acopio. El acopio se realizará en dos cordones paralelos a lo largo de la zanja de tal manera que se ubiquen ambos en un solo lado. El cordón de la tierra del epipedión estará más alejado de la zanja que el de las tierras más profundas con el fin de facilitar el relleno posterior de la misma. El lado no ocupado por el acopio de tierras se utilizará para las maniobras necesarias para la instalación de tuberías.

Reinstalación. El relleno de las zanjas una vez instaladas las tuberías se realizará primeramente aportando la tierra no mineralizada de los horizontes profundos y una vez compactada ligeramente, encima de la tubería de conducción hasta una altura de 20 centímetros por debajo del nivel del suelo se incorporará totalmente la tierra vegetal retirada y almacenada en el segundo cordón.

Las tierras sobrantes equivalentes al volumen ocupado se retirarán a vertedero, siendo aquellas las de los horizontes más profundos.

Medidas antierosivas. Eventualmente en tramos de trazado con terreno en pendiente, se inducirá con el tiempo la aparición de fenómenos erosivos propiciados por el factor L.S. de las laderas, pudiéndose desarrollar en grado peligroso, como son la aparición de cárcavas que podrían arruinar conducciones. Para evitarlo se realizarán en estos tramos en pendiente acaballamientos transversales que intercepten la escorrentía superficial en el trazado de la zanja cada 25 metros y se prolonguen en los terrenos aledaños para facilitar la evacuación.

MOVIMIENTO DE TIERRAS-2

Asimismo, el impacto causado en el suelo será debido a su transformación topográfica, a su ocupación y al posible vertido de residuos peligrosos, por lo que se puede distinguir:



Acopios. Los acopios de materiales, áridos, sobrantes de excavación, etc. se ubicarán en las zonas idóneas, de manera que se disminuyan las emisiones de partículas causadas por el viento dominante, así como los riesgos de arrastre de materiales y contaminación de las aguas superficiales.

Las pendientes de los taludes de los acopios serán inferiores al 40% para evitar fenómenos de inestabilidad, y éstos se realizarán en terrenos ya utilizados.

Debido a las características de las obras, los acopios de materiales se realizarán normalmente en puntos concretos lo que minimizará los lugares de recogida, la necesidad de transporte y el consumo de combustible de la maquinaria de obra.

De manera complementaria se establecerán, en aquellas zonas en las que sea previsible un arrastre de partículas importante después de periodos lluviosos, un sistema de filtrado de la escorrentía superficial de tal manera que se minimice el vertido de sólidos en suspensión de los cauces.

Además de las zonas de vertedero propiamente dichas que se utilicen, el sobrante de materiales puede ser utilizado para la restauración de pequeños huecos degradados que existan en las proximidades de la obra, que posteriormente serían restaurados de acuerdo a los criterios establecidos en el proyecto.

Explotación de vertederos. La gestión de zonas de vertedero se realizará de acuerdo a la legislación vigente, y en cualquier caso, antes de la realización de estas operaciones se presentará al responsable de Obra del Proyecto de Gestión y Recuperación de zonas de vertedero, que contará, al menos con los siguientes apartados:

Balance de materiales y volúmenes estimados a verter.

Estudio de alternativas y clasificación de las soluciones viables.

Planificación de trabajos de vertido (realización fuera de las fechas de sensibilidad para la avifauna).

Tratamientos de restauración diseñados (aporte de tierra vegetal, siembras, plantaciones y obras complementarias).

Clausura y recuperación de caminos de acceso.

Planos y presupuesto de las operaciones diseñadas.

En caso de producirse accidentalmente depósitos de residuos o vertidos de aceites, combustibles, u otros residuo peligroso, se procederá inmediatamente a su recogida y deberán ser entregadas a un gestor autorizado, según las características del depósito o vertido. Se retirará igualmente la porción de suelo contaminado si existiese.

PROTECCIÓN DEL SUELO

Dado que el desarrollo de los sectores urbanizables supondrá la ocupación de una superficie considerable de suelo fértil, al objeto de conservar el mayor volumen de tierra vegetal posible, los Planes Parciales deberían contemplar la adecuada gestión de dicho recurso natural.

Por lo tanto, se planificará el modo de retirada de la capa fértil, su conservación y el posterior depósito en los espacios libres que vayan a ser ajardinados; en el caso de que se genere volumen de tierra sobrante, ésta debería ser utilizada para restaurar espacios degradados próximos, lo que también habrá de ser detallado en el Plan Parcial o en el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

HIDROLOGÍA

En cuanto a las medidas a adoptar para preservar las características hidrológicas del municipio se contemplan las siguientes:

Respetar y mejorar el drenaje natural del terreno restituyendo los cauces artificiales o naturales a su estado primitivo para restituir su capacidad. Si no es posible, por ejemplo en el paso de vaguadas, se recomienda la instalación de drenajes artificiales, a fin de canalizar el agua superficial y evitar la erosión en forma de regueros o cárcavas. Además esta medida pretende evitar la modificación de los flujos naturales del agua en el suelo.

En el caso de interceptar el nivel freático, se realizarán las operaciones necesarias para no modificar las condiciones naturales de circulación de las aguas subterráneas. No obstante y dadas las ya conocidas características del suelo en cuanto a textura, estructura y al espesor de la capa; estas dos actuaciones tendrán fácil solución dado que el agua se infiltrará de forma rápida y la potencia del suelo hará improbable que se llegue al nivel freático.



Se deberán elegir de forma cuidadosa los lugares de préstamo y vertedero de manera que garanticen el correcto funcionamiento hidrológico de estas nuevas superficies, evitando modificaciones de los flujos de agua, controlando la naturaleza de los materiales depositados.

Según la Legislación Urbanística de Castilla y León las aguas residuales deben ser depuradas antes de ser vertidas a cauce público, tanto en el caso de los Sectores residenciales como específicamente en el del Sector industrial. En este caso, en el Plan Parcial, se creará una ordenanza de vertidos para reducir éstos a vertidos con origen humano, evitando los industriales que tendrán un tratamiento específico en el interior de la propia industria. Dada la pequeña importancia de esta actuación industrial su población equivalente es escasa, menos de 200 habitantes equivalentes. Por tanto el nivel de depuración puede ser primario.

MEDIO ATMOSFÉRICO

El impacto de las obras sobre la calidad del aire puede ser originado por el ruido de la maquinaria de obra así como por la emisión de polvo y contaminantes derivados del movimiento de esta maquinaria.

Minimización de las Emisiones de Ruido

Durante la ejecución de las obras, la maquinaria utilizada (hormigoneras, compresores, cargadoras, retroexcavadoras, etc.) estará homologada según el R.D. 245/89, de 27 de febrero y legislación complementaria.

Se evitarán los trabajos nocturnos en las proximidades del núcleo urbano.

Se verificarán las revisiones y labores de mantenimiento de la maquinaria de obra necesarias para asegurar la emisión de ruido dentro de niveles admisibles. Se toman como límites los 33 dbA.

Minimización de las Emisiones Atmosféricas.

Protección contra emisiones contaminantes (maquinaria)

La maquinaria y vehículos utilizados en las obras cumplirán las especificaciones sobre emisiones de gases a la atmósfera establecidos por la normativa vigente. Por ello, al igual que con las emisiones de ruido, se vigilará que el mantenimiento de la maquinaria sea el adecuado y que se han verificado las inspecciones técnicas previstas en la legislación sectorial.

Protección contra el polvo en fase de construcción.

Se tomarán medidas especiales contra la emisión de polvo durante la ejecución de las obras, en especial en las zonas colindantes con actividades agrícolas. Estas medidas consistirán en la realización de riegos en las zonas en las que, por estar los suelos desnudos, pueden producirse un arrastre de partículas cuando exista viento o debido a la circulación de la maquinaria.

Minimización de las Emisiones Lumínicas

Para evitar la contaminación lumínica, el alumbrado público utilizará luminarias con la parte superior totalmente opaca.

VEGETACIÓN

Para evitar el impacto visual se plantarán, en los espacios libres adosados al suelo residencial y en el perímetro de las parcelas del suelo industrial, pinos piñoneros (*Pinus pinea*) u otras especies que actuarán como pantallas vegetales.

La preparación del terreno se hará de una forma puntual como es el ahoyado con retroexcavadora, causando así la menor alteración posible del terreno.

Se respetará la vegetación natural fuera de las zonas de actuación y que ayuda a mimetizar las obras.

Dentro de las zonas de actuación, deberán plantarse especies arbóreas y arbustivas adaptadas al terreno y a la climatología del lugar, cuidando en todo caso que no sean especies especialmente hidrófilas, tales como individuos de los géneros *Salix*, *Populus*, etc.

De igual modo se limitará la siembra de especies herbáceas que requieran gran cantidad de riegos, como *Lolium*, *Festuca*, *Agrostis* y *Phleum*.

Para evitar la proliferación de incendios:

a) Se efectuarán labores periódicas de limpieza, eliminación de residuos y limitación del paso de personas a las zonas protegidas.



- b) Se vigilará en las zonas agrícolas colindantes la quema de rastrojos en las épocas de riesgo.
- c) Se instalarán bocas de riego para que en caso de incendio este pueda ser extinguido rápidamente.
- d) La urbanización deberá cumplir la normativa legal vigente en materia de prevención y extinción de incendios.

FAUNA

Para paliar los posibles daños que se pueden ocasionar a la fauna se describen una serie de medidas a tener en cuenta encaminadas a que sea posible una convivencia entre la fauna local y la población:

Molestias a la fauna. Durante los trabajos de construcción se respetará a todas las especies que puedan aparecer en la parcela, poniendo especial atención a las aves que nidifican en el lugar y a los reptiles y anfibios que puedan habitar la zona, recordando la obligación de respetarlos.

Caja nido aves. En los árboles que vayan a plantar se colocarán cajas nido para aves insectívoras. Todas ellas se repartirán por las zonas de actuación y serán sustituidas cada 3 años normalmente, y cuando se aprecie que están muy deterioradas si esto sucede antes.

Atropellos, pasos de fauna, velocidad reducida, señales. En los accesos a la zona de urbanización de cada sector se construirán pasos para fauna, especialmente para anfibios y pequeños animales, éstos se colocarán en lugares en los que se compruebe el paso en primavera y en época de celo de estas especies.

Medidas de vigilancia. Las personas encargadas del mantenimiento de las zonas comunes recibirán cursos sobre protección de fauna y flora, de forma que sean capaces de difundir entre la población del lugar todas aquellas medidas encaminadas a proteger y favorecer la fauna local, evitando actos vandálicos, saqueos de nidos, molestias a la fauna, caza furtiva, lazos, cebos envenenados, escopetas de perdigones y procurando que se respete toda la fauna protegida.

PAISAJE

La integración de los edificios, mobiliario urbano e infraestructuras que conlleva cada obra de urbanización de cada sector deberán ser acordes con el entorno, para ello es necesario que los materiales empleados en la construcción sean de tonalidades cromáticas que se mimeticen con el entorno. Cumpliendo en todo caso lo previsto al efecto por la normativa urbanística vigente. La unificación de elementos arquitectónicos estará regulada por una normativa interna y de carácter obligatorio para evitar disparidad de criterios.

Las construcciones de las naves industriales en el Sector industrial no superarán en altura a los mayores árboles del entorno próximo o lejano, con lo que de esta forma se conseguirá que desde el exterior no se aprecie una alteración del paisaje.

Las conducciones eléctricas, de teléfono y agua tal y como se contemplan en el proyecto original deberán ir enterradas, no alterando así visualmente la zona.

Para la mejora de la calidad paisajística se plantarán en los bordes de los accesos árboles que formen barreras visuales que por su diseño consigan solapar la zona natural con la urbanizable residencial o industrial.

EMISIONES Y VERTIDOS

Tal y como se recoge en la Legislación las aguas residuales procedentes del asentamiento residencial se ajustarán a los parámetros vigentes. Las del industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por cada propia industria emisora antes de verterlas a las redes generales de saneamiento lo que se hará con características asimilables a vertidos residenciales de origen humano.

Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente a la red directamente, con la interposición de un sifón hidráulico. Previamente a la conexión se deberá instalar una arqueta para permitir la toma de muestras y los controles pertinentes.

Los principales parámetros que deben cumplir las aguas residuales producidas por las industrias que se instalen son las correspondientes al grado de depuración adecuado:

Los materiales en suspensión contenidos en el efluente de las aguas residuales depuradas no excederán, en peso, de 30 miligramos por litro. La demanda bioquímica de oxígeno, en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C. En el caso de que la evacuación de aguas residuales se



haga a la red del polígono, el efluente deberá ir desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar a las tuberías de la red, así como de materias flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado. Este vertido deberá tener, a la luz de la Legislación Urbanística de Castilla y León, carácter provisional, de forma que algún grado de depuración debe estar establecido cuando las parcelas estén ocupadas. El efluente deberá tener un ph comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el ph podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

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

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados alógenos.

Se impedirá la acumulación de estos residuos en el interior de los sectores y anexos. Se establecerá la instalación de contenedores selectivos para la recogida de papel, vidrios y pilas.

SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Montes. El Valle del río Adaja, además de ser el paisaje más singular de la comarca, es el que presenta mayor diversidad biológica, con terrenos poco aptos para urbanizar, lo que haría incluso pensar en su calificación como Suelo Rústico de Protección Especial. Esto es importante, ya que aguas abajo está la potabilizadora de Arévalo y no se debería permitir la instalación de explotaciones ganaderas de uso intensivo, ni de otro tipo.

Artículo 220. Instalación de antenas de telefonía móvil.

Normativa:

- Real Decreto 1066/2001 de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección de dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

- Orden CTE/23/2002 de 11 de enero, por la que se establecen las condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de radiocomunicaciones.

1. La ubicación de las antenas se realizará siempre a una distancia mínima de 100 m. del casco urbano y espacios rústicos con protección natural o arqueológica.

2. Se presentará certificado que demuestre que las emisiones radioeléctricas no son nocivas para la población, según R.D. 1066/2.001.

3. Se presentará el proyecto correspondiente que garantice el cumplimiento de la Orden CTE/23/2.002, así como la estabilidad estructural al viento de la torre.

4. Deberá tener el visto bueno de Medio Ambiente y de la Jefatura provincial de Inspecciones de Telecomunicaciones de Ávila.

Artículo 221. Normativa de Protección de elementos de interés arqueológico en el término de Orbita.

Base legal:

Ley 16/1.985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español: Título V y en especial, Artículos 41.3 in fine, 43 y 44.

Decreto 273/1994 de 1 de diciembre sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Castilla y León, salvo los artículos 1, 3, 4 y 5 que están derogados.

Decreto 58/1.994, de 11 de marzo, sobre Prospecciones Arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

Ley 12/2002 de 11 de julio de patrimonio Cultural de Castilla y León.

1. Los yacimientos que no tengan con anterioridad clasificación como Suelo Urbano o Urbanizable, deben clasificarse como Suelo Rústico de Protección Cultural. En estos casos, las actividades compatibles son los agrícolas o ganaderas tradicionales. Cualquier proyecto que, por causa de fuerza mayor, se planteara en estos lugares con inci-



dencia en los yacimientos, deberá ser sometido a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural; al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales, la Comisión establecerá la viabilidad del proyecto, y en su caso, las medidas correctoras necesarias.

2. Si algún yacimiento se encuentra en Suelo Urbano, los proyectos autorizables que se planteen, serán sometidos a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales, la Comisión establecerá los estudios complementarios o medidas correctoras oportunas.

3. Si algún yacimiento se encontrara ya con anterioridad en Suelo Urbanizable, para la elaboración del Plan Parcial será precisa una estimación de su incidencia sobre el yacimiento, realizada por técnico competente en la materia, proponiendo las oportunas medidas correctoras, en las que se procurará en primer lugar, liberar de afecciones toda o la mayor parte posible del área del yacimiento. La evaluación y medidas correctoras se someterán a informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

4. En el caso de los hallazgos aislados, las obras que pudieran afectar al subsuelo en estos puntos, deberán hacerse con seguimiento a cargo de técnico arqueólogo, para lo cual el promotor se pondrá previamente en contacto con el Servicio Territorial de Cultura, a fin de indicar el procedimiento administrativo a seguir.

5. En el supuesto de que fuese imprescindible la remoción del subsuelo, la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico, la Junta de Castilla y León, deberá conocer el proyecto de obra con anterioridad a la concesión de permiso por parte del Ayuntamiento, determinando la procedencia de las siguientes intervenciones:

a): Prohibición a la realización de remociones de tierras que pudieran efectuar a la secuencia estratigráfica subyacente.

b).-Catas de sondeo arqueológico que permitan determinar la existencia de restos arqueológicos y conocer la caracterización de la secuencia estratigráfica vertical. De igual modo aportarían información acerca de la dimensión del yacimiento en horizontal.

c).-A tenor de los resultados del estudio anterior, la Administración Competente determinaría la realización de una Excavación en Extensión que permitiese el estudio de toda la superficie de yacimiento afectada por las obras.

d).-En función de los resultados de las anteriores, se podría efectuar un Seguimiento Arqueológico de los trabajos de vaciado o de remoción de tierras para evitar posibles daños en el yacimiento. En función de los resultados la Administración competente determinaría la procedencia de llevar a cabo intervenciones de los tipos anteriores si se detectaran elementos de interés que, con anterioridad, no hubieran sido detectados.

Catálogo de Yacimientos arqueológicos.

Los yacimientos del catálogo arqueológico, cuyo Inventario Arqueológico y de Patrimonio Cultural de Orbita se adjunta como anexo de estas Normas urbanísticas, son los siguientes:

Yacimiento 1: LAS HILEJAS

Yacimiento 2: LOS CARRAMALES

Yacimiento 3: LAS ERAS

Yacimiento 4: MADRE BUENA

Yacimiento 5: LA TEJADA-EL TORREON

Yacimiento 6: ENTORNO DE LA IGLESIA PARROQUIAL

**ADMINISTRACIÓN LOCAL**

Número 4.498/09

**AYUNTAMIENTO DE POYALES
DEL HOYO****ANUNCIO**

Por el Pleno de la Corporación de fecha 22 de octubre de 2009, se ha procedido, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección datos de carácter personal, a la aprobación inicial de la creación de los siguientes ficheros que contienen datos de carácter personal:

1. Personal y recursos humanos.
2. Registro de entrada y salida de documentos
3. Padrón municipal de habitantes.
4. Gestión tributaria y otros ingresos, con la finalidad de gestión, inspección y recaudación de ingresos tributarios y no tributarios.
5. Gestión económica, con la finalidad de gestión de la contabilidad municipal, desde los aspectos contable, fiscal y administrativo.
6. Registro de animales de compañía
7. Registro de intereses de miembros de la Corporación
8. Licencias urbanísticas, actividades, concesiones de uso y otras autorizaciones administrativas.
9. Expedientes sancionadores
10. Expedientes de tarjetas de estacionamiento de minusválidos y exenciones del IVTM
11. Alumnos cursos, actividades culturales y talleres de empleo
12. Usuarios de la Biblioteca/punto de lectura
13. Usuarios del servicio de guardería municipal

Los interesados podrán, de conformidad con lo previsto en el artículo 49.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, examinar el expediente en las dependencias municipales, en horario de atención al público y formular las reclamaciones que estimen oportunas, durante los

treinta días hábiles siguientes a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

En Poyales del Hoyo, a 9 de noviembre de 2009.
La Alcaldesa, *María Herrera Villarejo*.

Número 4.470/09

**AYUNTAMIENTO DE LAS NAVAS
DEL MARQUÉS****EDICTO**

Decreto de ALCALDE PRESIDENTE

De conformidad con lo establecido en el art. 72 del R.D. 2612/1996, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, habiéndose intentado la práctica de la notificación en el domicilio de los interesados que se relacionan, al objeto de notificar la iniciación de expediente de baja de oficio del Padrón Municipal de Habitantes, por inscripción indebida incumpliendo los requisitos del art. 54 del citado Reglamento, no habiéndose podido practicar ésta por causas no imputables a la Administración es por lo que se realiza la presente

CITACIÓN

1. DAVID FERNANDO ROMERO AGUILAR.
Calle Molinillo, nº 82.
Baja del Padrón de Habitantes por no residir en el Municipio.
2. DAVID FERNANDO ROMERO TANDAZO.
Calle Molinillo, nº 82.
Baja del Padrón de Habitantes por no residir en el Municipio.
3. DIANA GLADIS TANDAZO SOTO.
Calle Molinillo, nº 82.
Baja del Padrón de Habitantes por no residir en el Municipio.
4. MARIA XIMENA ROMERO TANDAZO.
Calle Molinillo, nº 82.
Baja del Padrón de Habitantes por no residir en el Municipio.



5. VALERIA FERNANDA ROMERO TANDAZO.

Calle Molinillo, nº 82.

Baja del Padrón de Habitantes por no residir en el Municipio.

6. JUAN FERNANDO ROMERO TANDAZO.

Calle Molinillo, nº 82.

Baja del Padrón de Habitantes por no residir en el Municipio.

En su virtud, se cita a los anteriores interesados a que comparezcan, ante el Servicio Municipal de Empadronamiento del Ayuntamiento de Las Navas del Marqués, sito en la Plaza de la Villa número uno, en el plazo de quince días naturales, contados desde el siguiente al de publicación del presente anuncio, alegando o presentando los documentos o justificantes que que estimen pertinentes, al objeto de acreditar su residencia en el Municipio.

Se advierte que, en caso de no comparecer ante el órgano citado en el plazo que se indica, se le tendrá por notificado de todas las sucesivas diligencias hasta que finalice la sustanciación del procedimiento, sin perjuicio del derecho que le asiste a comparecer.

En Las Navas del Marqués, a 3 de noviembre de 2009.

El Alcalde-Presidente, *Gerardo Pérez García*.

El Secretario, *Carlos de la Vega Bermejo*.

Número 4.472/09

AYUNTAMIENTO DE HORCAJO DE LAS TORRES

ANUNCIO

Transcurrido el plazo de exposición al público de la aprobación inicial de la disposición de carácter general de creación de los ficheros del Ayuntamiento de Horcajo de las Torres, que contienen datos de carácter personal, y no habiéndose producido reclamación alguna, queda elevado a definitivo el acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y se procede a la publicación ínte-

gra de la disposición, significando que, contra la aprobación definitiva, los interesados podrán interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma.

Por el Pleno de la Corporación de fecha 24 de septiembre de 2009, se ha procedido, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección datos de carácter personal, a la creación de los siguientes ficheros que contienen datos de carácter personal:

Usuarios del servicio de Guardería pública municipal, número 13

- Descripción de la finalidad y usos previstos: Gestión de los datos de los padres o tutores y de los menores que se atienden en la guardería.

- Origen o procedencia de los datos:

Origen: El propio interesado o su representante legal.

Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: Padres o tutores y menores.

Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Declaraciones, formularios e impresos.

- Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal incluidos en el:

Datos identificativos: NIF/DNI, número de la Seguridad Social, nombre y apellidos, dirección, correo electrónico, teléfono y firma. (Datos de los padres o tutores)

Datos de características personales: Estado civil, composición familiar, fecha y lugar de nacimiento, edad, sexo, nacionalidad.

Datos económico financieros: Bancarios.

- Sistema de tratamiento: Mixto.

- Cesiones de datos de carácter personal, y en su caso transferencias de datos que se prevean a países terceros: Otros órganos de la Comunidad Autónoma, Diputación Provincial, Entidades Aseguradoras.

- Órganos de las administraciones responsables: Ayuntamiento de Horcajo de las Torres.

- Medidas de seguridad, con indicación del nivel exigible: Nivel básico.

En Horcajo de las Torres, a 10 de noviembre de 2009.

El Alcalde, *Álvaro Ortega Alonso*.



Número 4.473/09

AYUNTAMIENTO DE CHAMARTÍN DE LA SIERRA

ANUNCIO

La Asamblea Vecinal del Ayuntamiento de Chamartín de la Sierra, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de octubre de 2009, acordó la aprobación provisional de la modificación de la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa reguladora del suministro municipal de agua potable.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se somete el expediente a información pública por el plazo de treinta días a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas. Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado reclamaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho Acuerdo.

En Chamartín de la Sierra, a 31 de octubre de 2009.

El Alcalde, *Ángel Jiménez Martín*.

Número 4.475/09

AYUNTAMIENTO DE MEDINILLA

ANUNCIO

PRESUPUESTO GENERAL 2.009

Aprobado por esta Corporación en sesión de 6 de agosto de 2.009 el Presupuesto General de 2.009, acuerdo que ha resultado definitivo al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición pública, de conformidad con el artículo 169.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se hace público lo siguiente:

1.- Resumen por capítulos del referenciado presupuesto:

ESTADO DE INGRESOS

a) Operaciones corrientes

1. Impuestos directos	31.300,00
2. Impuestos indirectos	18.000,00
3. Tasas y otros ingresos	49.353,00
4. Transferencias corrientes	62.000,00
5. Ingresos patrimoniales	12.050,00

b) Operaciones de capital

7. Transferencias de capital	12.000,00
------------------------------	-----------

Total Estado de Ingresos 184.703,00

ESTADO DE GASTOS

a) Operaciones corrientes

1. Gastos de personal	57.300,00
2. Gastos en bienes corrientes y servicios	85.284,00
4. Transferencias corrientes	1.750,00

b) Operaciones de capital

6. Inversiones reales	21.916,00
7. Transferencias de capital	18.453,00

Total Estado de Gastos 184.703,00

2.- Plantilla y relación de puestos de trabajo, aprobada junto al presupuesto:

- Personal funcionario: Secretaría-Intervención, 1 plaza en régimen de agrupación.

Conforme lo dispuesto en el art. 171.1 de la norma antes citada, contra el presupuesto aprobado definitivamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el B.O.P.

Medinilla, a 6 de noviembre de 2.009.

La Alcaldesa, *Soledad Muñoz Arribas*.

Número 4.474/09

AYUNTAMIENTO DE TOLBAÑOS

ANUNCIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PRESUPUESTO GENERAL PARA EL EJERCICIO DE 2009.



Aprobado definitivamente el Presupuesto General del Ayuntamiento de Tolbaños para el ejercicio de 2009, al no haberse presentado reclamaciones en el periodo de exposición pública, y comprensivo aquel del Presupuesto General de la Entidad, Bases de Ejecución y Plantilla de Personal, de conformidad con el artículo 169 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y artículo 20 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, se publica el resumen del mismo por Capítulos.

RESUMEN POR CAPÍTULOS

CAPÍTULOS INGRESOS	EUROS
A) OPERACIONES CORRIENTES	
1 Impuestos Directos	35.200,00
2 Impuestos Indirectos	8.700,00
3 Tasas y Otros Ingresos	36.100,00
4 Transferencias Corrientes	24.700,00
5 Ingresos Patrimoniales	4.500,00
B) OPERACIONES DE CAPITAL	
6 Enajenación de Inversiones Reales	3.000,00
7 Transferencias de Capital	99.500,00
TOTAL INGRESOS	211.700,00

CAPÍTULOS GASTOS	EUROS
A) OPERACIONES CORRIENTES	
1 Gastos de Personal	32.500,00
2 Gastos en Bienes Corrientes y Servicios	50.250,00
3 Gastos Financieros	150,00
4 Transferencias Corrientes	1.000,00
B) OPERACIONES DE CAPITAL	
6 Inversiones Reales	127.800,00
TOTAL GASTOS	211.700,00

Plantilla de Personal de Ayuntamiento de Tolbaños
A/ Funcionario de Carrera: Secretaria-Intervención
1 plaza

Contra la aprobación definitiva del Presupuesto podrá interponerse directamente recurso Contencioso Administrativo en la forma y plazos que establece la normativa vigente, según lo dispuesto en el artículo 171 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de

5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Tolbaños, a 10 de noviembre de 2009.

El Alcalde, *Marcelino Arroyo García*.

Número 4.481/09

AYUNTAMIENTO DE HOYOCASERO

ANUNCIO

Aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en Sesión Extraordinaria celebrada el día 26 de Octubre de 2009 el proyecto de sellado de vertederos de residuos urbanos de Hoyocasero, se expone al público por plazo de 20 días, contados a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, quedando el expediente a disposición de cualquier persona física o jurídica que quiera examinar el mismo en la Secretaría de este Ayuntamiento, para deducir alegaciones.

En Hoyocasero, a 11 de noviembre de 2009.

El Alcalde, *Ilegible*.

Número 4.485/09

AYUNTAMIENTO DE VITA

ANUNCIO

PRESUPUESTO GENERAL

EJERCICIO 2.009 APROBACIÓN INICIAL

En la Intervención de esta Entidad Local y conforme disponen los arts. 112 de la Ley 7/85, de 2 de abril, y 169.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se encuentra expuesto al público, a efectos de reclamaciones, el Presupuesto General para el ejercicio 2009,



aprobado por la Corporación en Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 28 de Octubre de 2009.

Los interesados que estén legitimados según lo dispuesto en el art. 170.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y por los motivos taxativamente enumerados en el número 2 de dicho artículo 170, podrán presentar reclamaciones con sujeción a lo siguiente:

a/ Plazo de exposición y admisión de reclamaciones: Quince días hábiles a partir del día siguiente a la fecha de inserción de éste anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

b/ Oficina de presentación: Registro General.

c/ Órgano ante el que se reclama: Ayuntamiento Pleno.

Vita, a 3 de Noviembre de 2009.

El Alcalde, *Manuel Blázquez González*.

Número 4.488/09

AYUNTAMIENTO DE SAN MARTÍN DE LA VEGA DEL ALBERCHE

EDICTO

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8 de abril de 2009, ha aprobado, inicialmente, el Presupuesto General para el ejercicio de 2009.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el expediente completo queda expuesto al público en la Secretaría de esta Entidad, durante las horas de oficina y por plazo de 15 días hábiles, a fin de que los interesados que se señalan en el art. 170 de dicho R.D.L., puedan presentar las reclamaciones que estimen oportunas y por los motivos que se indican en el punto 2º del citado último artículo, ante el Pleno de este Ayuntamiento.

En el supuesto de que durante dicho plazo, que comenzará a contar desde el día siguiente de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, no se produjeran reclamaciones, de confor-

midad con lo previsto en el art. 169 del predicho R.D.L., el Presupuesto se considerará, definitivamente aprobado, sin necesidad de acuerdo expreso.

San Martín de la Vega del Alberche, a 6 de noviembre de 2009.

El Alcalde, *Juan Miguel Blanco Sánchez*.

Número 4.487/09

AYUNTAMIENTO DE BULARROS

ANUNCIO

El Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 30 de Septiembre del año 2.009, ha aprobado inicialmente el Presupuesto General para el ejercicio del 2.009.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 112 de la Ley 7/85, del 2 de Abril y 169 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y 127 del Texto Refundido del Régimen Local del 18-04-86, el expediente completo queda expuesto al público en la Secretaría de esta entidad, durante las horas de oficina por plazo de 15 días hábiles, a fin de que los interesados puedan presentar las reclamaciones que estimen pertinentes, ante el Pleno de este Ayuntamiento.

En el supuesto de que durante dicho plazo, que comenzará a contar desde el día siguiente a la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, no se produjeran reclamaciones, se considerará definitivamente aprobado sin necesidad de acuerdo expreso ni nueva publicación del mismo.

RESUMEN POR CAPÍTULOS

GASTOS.

A) Operaciones Corrientes:

1.- Gastos de personal:	17.248,00.
2.- Gastos de bienes corrientes y servicios:	54.800,00.
4.-Transferencias corrientes:	1.000,00.

B) Operaciones de capital:

6.- Inversiones reales:	62.200,00.
-------------------------	------------

TOTAL GASTOS: 135.248,00 EUROS.

**INGRESOS:****A) Operaciones corrientes:**

1.- Impuestos directos:	18.200,00.
2.- Impuestos indirectos:	2.000,00.
3.- Tasa y otros ingresos:	10.700,00.
4.- Transferencias corrientes:	22.900,00.
5.- Ingresos patrimoniales:	13.250,00.

B) Operaciones de capital:

7.- Transferencias de capital:	68.198,00.
--------------------------------	------------

TOTAL INGRESOS: 135.248,66 EUROS.

Plantilla de personal: Una plaza de secretaria-intervención agrupada con los municipios de Aveinte, Monsalupe y Marlín.

Conforme establece el art. 171.1 del Real Decreto Legislativo del 2/2004 de 5 de Marzo por el se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Las Haciendas Locales se podrá interponer directamente contra el referenciado Presupuesto General, recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el B.O.P. de Ávila.

En Bularros, a 9 de Noviembre del año 2.009.

El Alcalde, *José Antonio Prieto Ramos*.

Número 4.495/09

AYUNTAMIENTO DE RIOCABADO**ANUNCIO**

De conformidad con los artículos 112.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril, 169.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo y 127 del Texto Refundido del Régimen Local de 1.986, el Presupuesto General para el ejercicio de 2.009, aprobado inicialmente en sesión de 28 de septiembre 2.009, ha resultado aprobado definitivamente al no haber sido presentadas reclamaciones durante el plazo de exposición al público. Por todo ello, se hace constar lo siguiente:

1. RESUMEN DEL PRESUPUESTO GENERAL DE 2.009.

INGRESOS**A) OPERACIONES CORRIENTES**

1.- Impuestos directos	36.700,00 euros
2.- Impuestos indirectos	3.500,00 euros.
3.- Tasas y otros ingresos	12.500,00 euros.
4.- Transferencias corrientes	62.200,00 euros
5.- Ingresos patrimoniales	14.350,00 euros

B) OPERACIONES DE CAPITAL

6.- Enajenación de inversiones reales	21.050,00 euros
------------------------------------------	-----------------

7.- Transferencias de capital	81.202,08 euros
-------------------------------	-----------------

TOTAL INGRESOS 231.502,08 euros

GASTOS**A) OPERACIONES CORRIENTES.**

1.- Gastos de Personal	40.175,00 euros
2.- Gastos en bienes corrientes y servicios	95.466,08 euros
3.- Gastos financieros	300,00 euros
4.- Transferencias corrientes	1.100,00 euros

B) OPERACIONES DE CAPITAL

6.- Inversiones reales	94.461,00 euros
------------------------	-----------------

TOTAL GASTOS 231.502,08 euros

2. PLANTILLA Y RELACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO DE ESTA ENTIDAD.

Denominación de las Plazas:

- Personal funcionario de carrera:

A. Funcionarios con habilitación de carácter nacional:

1. Secretario-Interventor, una plaza, agrupada a Papatrigo y San Juan de la Encinilla.

B. Personal laboral:

1. Una plaza de operario de servicios múltiples.

Según lo dispuesto en el art. 171 del citado Real Decreto legislativo 2/04, contra el Presupuesto definitivamente aprobado se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

En Riocabado, a 10 de noviembre de 2009.

El Alcalde, *Ilegible*.



Número 4.501/09

**AYUNTAMIENTO DE VILLAREJO
DEL VALLE****ANUNCIO DE APROBACIÓN
INICIAL**

Aprobado inicialmente en sesión ordinaria de Pleno de este Ayuntamiento, de fecha nueve de Octubre de 2009, el Presupuesto General, Bases de Ejecución, y la plantilla de personal funcionario y laboral para el ejercicio económico 2010, con arreglo a lo previsto en el Artículo 169 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y el artículo 20 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, se expone al público el expediente y la documentación preceptiva por plazo de quince días desde la publicación de este anuncio, a los efectos de reclamaciones y alegaciones.

De conformidad con el acuerdo adoptado el Presupuesto se considerará definitivamente aprobado, si durante el citado plazo no presenten reclamaciones.

En Villarejo del Valle, a tres de Noviembre de 2009.
La Alcaldesa, *Purificación Cano Vallejo*.

Número 4.502/09

**AYUNTAMIENTO DE VILLAREJO
DEL VALLE****ANUNCIO DE APROBACIÓN
INICIAL**

El Pleno del Ayuntamiento de Villarejo del Valle, en sesión ordinaria celebrada el día treinta de junio de dos mil nueve, acordó la aprobación inicial de la Ordenanza municipal reguladora de expedición de documentos administrativos, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 56 del Real Decreto Legislativo

781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, se somete el expediente a información pública por el plazo de treinta días, a contar desde el día siguiente a la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que pueda ser examinado y se presenten las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho Acuerdo.

En Villarejo del Valle, a tres de Noviembre de 2009.
La Alcaldesa, *Purificación Cano Vallejo*.

Número 4.503/09

**AYUNTAMIENTO DE VILLAREJO
DEL VALLE****ANUNCIO DE APROBACIÓN
INICIAL**

El Pleno del Ayuntamiento de Villarejo del Valle, en sesión ordinaria celebrada el día catorce de Mayo de dos mil nueve, acordó la aprobación inicial de la Ordenanza municipal reguladora de limpieza viaria, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 56 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, se somete el expediente a información pública por el plazo de treinta días, a contar desde el día siguiente a la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que pueda ser examinado y se presenten las reclamaciones que estimen oportunas.

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho Acuerdo.

En Villarejo del Valle, a tres de Noviembre de 2009.
La Alcaldesa, *Purificación Cano Vallejo*.