



# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Miércoles, 6 de octubre de 1999

Número 167

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial - Sancho Dávila, 4. Teléf.: 920 357 193. Fax: 920 357 136

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

### ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 3.348

*Ayuntamiento de Hoyos del Espino*

#### **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.**

#### **III. NORMATIVA URBANÍSTICA**

#### **ÍNDICE**

#### **1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

- 1.1. FINES.
- 1.2. OBJETO.
- 1.3. CARACTERÍSTICAS.
- 1.4. ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 1.5. DISPOSICIONES FINALES.
- 1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL.

#### **2. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.**

- 2.1. ADMINISTRACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL.
- 2.2. POLICÍA URBANA.
- 2.3. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.
- 2.4. PROCEDIMIENTO PARA OTORGAR LICENCIA MUNICIPAL.
- 2.5. CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.
- 2.6. RESPONSABILIDADES.
- 2.7. DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS.
- 2.8. CÉDULA URBANÍSTICA Y ALINEACIÓN OFICIAL.

#### **3. CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO.**

- 3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- 3.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.
- 3.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROVISIONALES.
- 3.4. SITUACIONES PREEXISTENTES.

#### **3.5. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

#### **4. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.**

##### **4.1. TIPO DE PLANES Y PROYECTOS.**

- 4.1.1. *Planes parciales.*
- 4.1.2. *Planes especiales.*
- 4.1.3. *Planes de detalle.*
- 4.1.4. *Proyectos de urbanización.*
- 4.1.5. *Proyectos de obras ordinarias.*
- 4.1.6. *Proyectos de reparcelación.*
- 4.1.7. *Proyectos de compensación.*
- 4.1.8. *Proyectos de expropiación.*
- 4.1.9. *Proyectos de parcelación.*

##### **4.2. CONDICIONES DE EJECUCIÓN.**

##### **4.3. DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE AC-TUACIÓN.**

- 4.3.1. *Sistema de compensación.*
- 4.3.2. *Sistema de cooperación.*
- 4.3.3. *Sistema de expropiación.*

##### **4.4. DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.**

- 4.4.1. *Cesiones obligatorias.*
- 4.4.2. *Costes de urbanización.*
- 4.4.3. *Conservación de la urbanización.*
- 4.4.4. *Derecho a edificar.*

#### **5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

##### **5.1. DEFINICIONES.**

- 5.1.1. *Relativas a la parcela.*
- 5.1.2. *Relativas a la manzana.*
- 5.1.3. *Relativas a unidades de ejecución.*

##### **5.2. CONDICIONES GENERALES DE USO.**

- 5.2.1. *Definición de usos globales.*
- 5.2.2. *Uso residencial.*
- 5.2.3. *Uso agropecuario.*
- 5.2.4. *Uso industrial.*

5.2.5. *Uso terciario.*

5.2.6. *Uso dotacional.*

5.2.7. *Uso espacios libres.*

5.2.8. *Uso viarios.*

5.3. **CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.**

5.3.1. *Altura de la edificación.*

5.3.2. *Altura máxima.*

5.3.3. *Altura de pisos.*

5.3.4. *Altura libre de pisos.*

5.3.5. *Volumetría exterior.*

5.3.6. *Edificabilidad.*

5.3.7. *Volumen edificable.*

5.4. **CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.**

5.4.1. *Condiciones de habitabilidad de las viviendas.*

5.4.2. *Condiciones de la industria en general.*

5.4.3. *Edificios e instalaciones agropecuarias.*

5.4.4. *Condiciones de los locales comerciales y oficinas.*

5.4.5. *Condiciones generales para usos públicos y dotacionales.*

5.4.6. *Retranqueo de luces.*

5.4.7. *Instalaciones de confort.*

5.4.8. *Construcciones provisionales.*

5.5. **CONDICIONES ESTÉTICAS.**

5.5.1. *Composición.*

5.5.2. *Materiales.*

**6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

6.1. **FINALIDAD, OBJETO Y DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS.**

6.2. **RED VIARIA.**

6.3. **ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.**

6.4. **RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS.**

6.5. **SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

6.6. **ALUMBRADO PÚBLICO.**

6.7. **OTROS SERVICIOS.**

**7. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO**

7.1. **ZONAS DE ORDENANZA.**

7.2. **DESARROLLO.**

7.3. **OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

7.4. **ORDENANZAS.**

7.4.1. *Ordenanza 1. Casco antiguo.*

7.4.2. *Ordenanza 2. Ensanche casco antiguo.*

7.4.3. *Ordenanza 3. Ensanche nuevo.*

7.4.4. *Ordenanza 4 Residencial unifamiliar extensivo.*

7.4.5. *Ordenanza 5. Edificación agropecuaria.*

7.4.6. *Ordenanza SU. Zonas verdes y espacios libres.*

7.4.7. *Ordenanza SE. Equipamientos.*

7.5. **UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

7.5.1. *S.A.U. 1.*

7.5.2. *S.A.U. 2.*

7.5.3. *S.A.U. 3.*

7.5.4. *S.A.U. 4.*

7.5.5. *P.E.R.I. 1.*

7.5.6. *P.E.R.I. 2.*

**8. NORMAS PARA LA CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y MEJORA DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS.**

8.1. **OBJETO.**

8.2. **PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL CONJUNTO URBANO.**

8.2.1. *Protección del perfil del suelo urbano.*

8.2.2. *Protección de las estructuras generales.*

8.2.3. *Protección interior del núcleo de población.*

8.2.4. *Infraestructuras y servicios.*

8.2.5. *Ordenanzas para protección ambiental.*

8.3. **CATÁLOGO DE EDIFICIOS E INMUEBLES.**

8.3.1. *Objeto.*

8.3.2. *Efecto y contenido.*

8.3.3. *Listado de edificios e inmuebles a catalogar.*

8.3.4. *Fichero de edificios e inmuebles catalogados.*

**9. NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

9.1. **PLANEAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE.**

9.1.1. *Ámbito de aplicación y categorías.*

9.1.2. *Desarrollo del suelo no urbanizable.*

9.2. **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. S.N.U.E.P.**

9.2.1. *Normativa general.*

9.2.1.1. *Condiciones de uso.*

9.2.1.2. *Actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental.*

9.2.1.3. *Paisaje, urbanismo y edificaciones.*

9.2.1.4. *Paisaje, pistas, caminos y carreteras.*

9.2.2. *Normativa específica.*

9.2.2.1. *Suelo no urbanizable de especial protección. S.N.U.E.P. Zona de reserva.*

9.2.2.2. *Suelo no urbanizable de especial protección. S.N.U.E.P. Zona de uso limitado.*

9.2.2.3. *Suelo no urbanizable de especial protección. S.N.U.E.P. Zona de uso compatible.*

9.3. **SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. S.N.U.C. Nivel 1.**

- 9.3.1. *Parcelaciones y segregaciones rústicas.*
- 9.3.2. *Actuaciones permitidas.*
- 9.3.3. *Tramitación y documentación de los expedientes.*
- 9.3.4. *Condiciones generales de edificación.*
- 9.3.5. *Condiciones higiénicas y de seguridad.*
- 9.3.6. *Condiciones estéticas.*
- 9.3.7. *Estudios de impacto ambiental.*
- 9.3.8. *Núcleo de población.*
- 9.4. **CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN. NIVEL 1.**
- 9.4.1. *Suelo no urbanizable común. SNU.NP. Nivel 1.*
- 9.4.2. *Suelo no urbanizable de protección natural. SNU.PN.*
- 9.4.3. *Suelo no urbanizable de protección de viarios. SNU.PV.*

## 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### 1.1. FINES

El presente planeamiento se redacta con el fin de definir la ordenación urbanística concreta del territorio del término municipal de Hoyos del Espino.

La nueva ordenación urbanística propuesta, permite la adaptación del planeamiento municipal a las disposiciones del texto refundido de la Ley del Suelo.

### 1.2. OBJETO

Las presentes normas subsidiarias municipales tienen por *objeto* regular el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación, clasificando el suelo en:

- Urbano.
- Apto para urbanizar.
- No urbanizable.

Para el suelo urbano, se establece la *delimitación del mismo*, ordenando el suelo pormenorizadamente de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 78 (LS 76) de la Ley del Suelo.

El suelo apto para urbanizar se delimita según los criterios establecidos en el art. 11 (LS 79).

Para el suelo no urbanizable, se determina que serán aquellos terrenos que en este planeamiento no incluya en ninguna de las clases de suelo anteriores, y en particular, los espacios determinados con una especial protección.

Las presentes normas subsidiarias municipales *suplen al Plan General* con análogo rango jerárquico al mismo.

### 1.3. CARACTERÍSTICAS

Las principales *características* de esta figura de planeamiento son las siguientes:

- Constituyen una ordenación completa del territorio de ámbito municipal.

- Esta figura no deriva o depende de otro planeamiento, es decir, sólo en el caso de aprobar una figura de planeamiento supramunicipal que la afecte o modifique, se mantienen sus determinaciones.

- Las normativas expuestas son de ejecución inmediata.

- Es la figura de planeamiento más adecuada a las características del municipio, como se indica y demuestra en la memoria justificativa.

- Las determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable, son instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal, y se rigen por una figura de ámbito supramunicipal que la afecta, concretamente a un Plan de Ordenación de Recursos Naturales.

### 1.4. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes normas subsidiarias son de aplicación en la totalidad del término municipal de Hoyos del Espino.

*Entrarán en vigor* a partir del día siguiente al de la fecha de publicación en el BOP de Ávila, con el acuerdo de su aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Mientras no exista una revisión de las mismas o se ejecute un Plan General Municipal de Ordenación al que sustituyen, su *vigencia será indefinida*; existiendo la posibilidad de realizar modificaciones puntuales o decretar la suspensión total o parcial de su contenido.

Tanto la figura de planeamiento desarrollada como los planes y proyectos en ellas determinados, una vez se aprueben definitivamente serán obligatorios, públicos y ejecutivos.

La *documentación* que constituye este planeamiento, podrá ser consultada por cualquier persona y solicitar información escrita de aquellas afecciones que existan sobre sus propiedades.

El *cumplimiento* de la normativa y de las determinaciones de planeamiento que desarrollan, afectan a personas físicas y jurídicas, tanto públicas como privadas, y mediante la acción pública será exigible su cumplimiento por cualquier solicitante.

La expropiación de terrenos para la ejecución de dotaciones y servicios o infraestructuras previsto con fines no lucrativos, así como las superficies de influencia necesarias para llevarlas a cabo, y las obras públicas que comprenden, son *ejecutivas* a partir del momento en que se publique el acuerdo de su aprobación definitiva.

## 1.5. DISPOSICIONES FINALES

Desde el citado momento de su entrada en vigor, estas normas subsidiarias sustituyen a las normas subsidiarias de ámbito provincial; según el art. 160 del Reglamento de Planeamiento.

Sin perjuicio de lo señalado en el art. 120 del mismo Reglamento, estas normas provinciales *se aplicarán* en todo aquello no regulado en este planeamiento, siempre que se oponga a las determinaciones establecidas con carácter general o particular en el mismo.

La *interpretación de su contenido* derivará de los fines propios a obtener, determinados en la exposición de la memoria justificativa, considerando los condicionantes sociales referidos al momento de su aplicación, y ajustándose en lo posible a la definición concreta del contexto en que se encuentra.

Las *diferencias* que puedan surgir en la documentación gráfica, se solventarán con los planos de menor escala (mayor definición); y las mediciones reales en el terreno serán las que definan los números fijos fiables. En caso de diferencias considerables, prevalecerán los porcentajes y factores de aplicación sobre datos numéricos fijos.

Aquellos parámetros resultantes de las determinaciones edificatorias que presenten *dudas o contradicciones* constatables, se resolverán atendiendo siempre al beneficio social de la colectividad, favoreciendo en todos los casos los espacios públicos que puedan surgir.

## 1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL

Las presentes normas subsidiarias municipales constan a efectos de redacción de los siguientes *documentos*:

### I. MEMORIA INFORMATIVA

Planos de información.

### II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### III. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

Planos de proyecto.

## 2. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

### 2.1. ADMINISTRACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL

Las *facultades* de índole local que no hayan sido atribuidas a otros organismos por la Ley del Suelo, son competencia urbanística del Ayuntamiento del Municipio.

Esta facultad, comprende la *gestión urbanística* en general correspondiente al municipio, y se resume en los siguientes puntos:

- Ensanche y reforma interior de la estructura urbana.

- Trazado de vías públicas y alineaciones oficiales, así como la obtención de viarios y servicios municipales correspondientes.

- Regular la tipología y composición arquitectónica, controlando sus características estéticas si fuera necesario.

- Definición del uso de las fincas e información y control de su edificación.

- Obtención del patrimonio del suelo municipal, adquiriendo los terrenos y suelos previstos.

- Determinación de los procesos para la ejecución de las diferentes obras de urbanización.

- Intervención urbanista en obras y servicios que fomenten la satisfacción de las necesidades de la comunidad vecinal.

- Control e inspección necesaria para asegurar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la ordenación propuesta.

## 2.2. POLICÍA URBANA

El Ayuntamiento se encargará de *ordenar* las obras de conservación, restauración, seguridad o salubridad necesarias en cualquier elemento urbano que las requiera; a instancias de cualquier interesado o de oficio. Es obligación de sus propietarios el mantenerlos y por tanto, en función de la magnitud de las obras, se les concederá un plazo razonable para llevarlas a cabo.

En el caso de *no cumplir* lo acordado en el plazo previsto, se procederá a la incoación del expediente sancionador con imposición de multa, exigiendo el cumplimiento de la orden. Si su ejecución no se realiza con carácter inmediato, el Ayuntamiento procederá a llevar a cabo la actuación con cargo al obligado, a través de procedimientos de ejecución subsidiaria previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

*Podrá ordenarse*, según el art. 246.2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (LS 92), por parte del Ayuntamiento, debido a razones estéticas o de índole turístico, el arreglo de fachadas o elementos visibles desde la vía pública, siempre que no se contradigan las ordenanzas expuestas en esta normativa. En cualquier caso, siempre se harán con cargo al propietario, hasta el límite del deber de conservación.

El *deber de conservación* cesará en aquellos casos en que se declara el estado de ruina de una edificación, procediéndose en ese caso al derribo.

El art. 183 de la Ley del Suelo (LS 76) establece las condiciones en que se declara el estado ruinoso de una edificación.

El *procedimiento* para realizar la declaración de estado ruinoso se establece en los artículos 12 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### 2.3. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

Están *sujetos a previa licencia municipal*, sin perjuicio de las autorizaciones que con arreglo a la legislación específica aplicable fueran procedentes, los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el primer artículo del Reglamento de Disciplina Urbanística y los contenidos de esta figura de planeamiento, es decir:

- Obras de edificación e instalaciones de nueva planta y de todo tipo.
- Ampliación de edificios e instalaciones de todas clases.
- Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones de todas clases.
- Obras que varíen el aspecto exterior del edificio para cualquier uso.
- Obras de carácter provisional que requieran de licencia según la vigente Ley del Suelo.
- Obras de instalaciones de servicios públicos.
- Parcelaciones urbanísticas.
- Obras de movimientos de tierra importantes, que no se encuentren contempladas en un proyecto de urbanización o edificación completo aprobado y autorizado por otra licencia de mayor envergadura.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Usos de carácter provisional referidos en la Ley del Suelo.
- Voladizos sobre instalaciones y edificaciones de todo tipo.
- Modificaciones de uso e instalaciones de cualquier clase.
- Demoliciones de edificios salvo en caso de ruina inminente.
- Instalaciones y edificaciones bajo rasante de uso o tipo permitido en el subsuelo.
- Carteles y propaganda visibles desde la vía pública.
- En general, los actos señalados específicamente en las presentes normas subsidiarias municipales y el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se regirán con carácter general por los arts. 1 al 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y se concederán en función de las posibilidades y facul-

tades referidas en este planeamiento. El incumplimiento de estas posibilidades será motivo de denegación de licencia, así como el incumplimiento de la legislación específica aplicable o de los requisitos que debe contener el proyecto y la solicitud de licencia.

### 2.4. PROCEDIMIENTO PARA OTORGAR LA LICENCIA MUNICIPAL

La *solicitud y obtención* otorgada de la licencia municipal, se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Toda concesión de licencia llevará incluido en su expediente el debido *informe técnico* correspondiente, bien por parte del Ayuntamiento cuando disponga de ellos, bien por los servicios existentes en la Diputación para la asistencia urbanística a los municipios.

El *silencio administrativo* no implica la obtención de facultades en contra de las disposiciones establecidas en la Ley del Suelo o en las presentes normas subsidiarias. En el caso de ejecutar el proyecto en este supuesto, no existirán indemnizaciones derivadas de las consecuencias posteriores resultantes de la tramitación del expediente.

Conforme a todos los datos que existan en el expediente, la administración municipal *concederá o denegará* la licencia. En este último supuesto, no cabrá otro recurso que el jurisdiccional, previo al de reposición.

La solicitud presentada en el Ayuntamiento irá acompañada del correspondiente *proyecto técnico*, que incluirá la documentación especificada para cada tipo de proyecto en el punto 2.7 de esta normativa.

La solicitud obligada de la licencia de obras para edificar, no impide la necesidad de *solicitar las autorizaciones legales* pertinentes exigibles por parte de otros organismos del Estado y de la Comunidad Autónoma de Castilla-León.

Cuando se desautoriza o deniega cualquiera de estas autorizaciones, el Ayuntamiento *no podrá conceder* licencia de obras al solicitante.

La solicitud de licencias de actividades *no incluye el deber* de solicitar la pertinente licencia de obras para construcción, cuya concesión será indispensable para poder otorgar la licencia de actividad, según consta en el art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

### 2.5. CADUCIDAD Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Si las obras amparadas por el otorgamiento de una licencia no se han iniciado en un plazo de seis meses, se dará por *caducada* la misma.

Del mismo modo, se dará por caducada una licencia si la obra *se interrumpe* por un plazo superior a tres meses, o si durante un tiempo de seis meses no se rea-

liza un porcentaje de obra superior al 15 % referido al presupuesto de ejecución material, o el equivalente a un 10 % en tres meses del mismo porcentaje.

No obstante, en casos debidamente justificados y previa petición solicitada, el Ayuntamiento podrá *conceder prórrogas* a dichos plazos.

En el caso en que una edificación se realice sin la pertinente licencia de obras, o su ejecución no se ajuste al proyecto técnico aprobado por la misma, siempre que no transcurra más de un año desde su total terminación, el Alcalde o el Director General de Urbanismo y Calidad Ambiental, de oficio o de aquella autoridad que tenga atribuida esta competencia en virtud de disposiciones especiales, podrá disponer la *inmediata suspensión* de la licencia de obras.

El *acuerdo de suspensión* se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si no hubiese sido adoptado ya por el Alcalde.

A partir de este momento y en el plazo de dos meses, el propietario o promotor deberá solicitar la licencia en su caso, o bien ajustar la obra a la licencia obtenida. En caso contrario, el Ayuntamiento ordenará la *demolición de las obras* que no se ajusten a la licencia con cargo a la propiedad e impedirá definitivamente los usos a que diera lugar si fueran inadecuados.

Transcurrido un mes desde el punto anterior, si el Ayuntamiento no ha procedido a la demolición, el Alcalde o el Gobernador Civil dispondrán la demolición inmediata directamente, también con cargo al propietario.

Las obras que se atienen a la licencia otorgada para su ejecución, se considerarán completamente terminadas según la ley desde el momento en que se extienda el correspondiente *certificado final de obra* o se otorgue la licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad.

En caso de no existir dichos documentos por no ser necesarios, desde la fecha en que la administración municipal compruebe la *evidente terminación de la obra*, se dará por finalizada la misma.

La suspensión de una licencia se determinará por parte del Alcalde, cuando el contenido de dichos documentos constituya una infracción grave, ordenando la *inmediata paralización* de las obras que se estén ejecutando al amparo de esa licencia en el plazo de tres días, se trasladará directamente el acuerdo a la sala de lo contencioso administrativo competente, y a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del art. 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo.

## 2.6. RESPONSABILIDADES

La ejecución de una obra sin licencia o sin atenerse debidamente a la misma, supone la *sanción por infrac-*

*ción urbanística* del promotor, propietario y técnico director de la obra.

Las obras cuya licencia otorgada contenga una infracción urbanística grave, supondrán la *sanción del facultativo* que haya informado favorablemente del proyecto, y de los miembros de la corporación que hubieran votado a favor del otorgamiento sin el informe técnico previo, o bien si dicho informe fuera desfavorable en orden a la razón que constituye la ilegalidad manifiesta.

## 2.7. DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS

Como se indicó en el apartado 2.4. sobre los procedimientos para obtener licencia municipal, las solicitudes deben ir acompañadas del correspondiente *proyecto técnico*, que para cada tipo de licencia contendrá la documentación especificada en este punto. Los proyectos se presentarán por triplicado e irán firmados por técnico competente y visados por el colegio oficial correspondiente.

Con carácter general, los *planos de situación* contendrán la información clara y precisa para poder situar el predio objeto del proyecto, ajustándose a lo dispuesto en estas normas. Deberá *contener un mínimo de información* a escala 1/500 y 1/2.000 de los siguientes aspectos:

- Información relativa a parcelación, ocupación, usos y altura de la edificación, permitiendo observar claramente la consolidación, manzana y área de edificación a que se refiere.

- Grado de urbanización de la parcela o parcelas en cuestión, expresando servicios existentes con situación real de los mismos.

Las *actuaciones exteriores* al núcleo urbano, llevarán planos de localización sobre la restitución topográfica que exista a escala 1/10.000 como máximo, que presente la ordenación establecida en estas normas.

Todos los proyectos irán acompañados de la *hoja de estadística provincial*, firmada por el promotor y el técnico autor del proyecto.

A continuación se concreta para cada tipo de licencia la documentación a presentar:

*Licencia de parcelación:* Se presentará proyecto de parcelación visado por técnico competente, a escala 1/500 mínima sobre la base topográfica existente con curvas de nivel de metro en metro.

La memoria técnica incluirá la descripción completa de la parcela inicial y de cada parcela resultante así como de sus dimensiones, linderos y superficies.

*Licencia de urbanización:* Se presentará proyecto de urbanización visado por técnico competente, de acuer-

do con las normas generales de urbanización señaladas en esta normativa.

Contendrá memoria descriptiva de las obras e instalaciones a ejecutar y memoria técnica de cálculo, así como los planos correspondientes a la ejecución total de la urbanización.

*Licencia de edificación:* Podrán otorgarse dos tipos de licencia, para obra mayor y para obra menor.

Para *obra mayor* se presentará proyecto visado por técnico competente, ajustadas a las determinaciones edificatorias expuestas en este planeamiento y cumpliendo las ordenanzas establecidas que afecten a la parcela.

La concesión de *licencias de obra mayor* para una parcela, está condicionada por el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- El cumplimiento de las normas necesarias señaladas en este documento para que la parcela pueda ser edificada.

- Que exista una licencia previa de parcelación o una alineación oficial en su caso, según las ordenanzas particulares que le correspondan a cada zona.

El proyecto deberá constar de memoria descriptiva, memoria técnica de cálculo y planos correspondientes al conjunto de las obras a realizar.

Las *licencias de obra menor*, se solicitarán para los casos que cumplan con los requisitos siguientes:

- Las obras solicitadas serán acordes con la normativa general de estas normas subsidiarias, y con las ordenanzas particulares de la zona a que corresponda la ubicación concreta de la actuación.

- Las obras permitidas no afectarán en ningún caso a elementos estructurales o fachadas a vía pública de la edificación, sólo al resto de las características edificatorias. Podrán constituir reformas o acondicionamientos interiores.

- La escasa complejidad de las obras no afectará a la seguridad de personas o bienes de ninguna clase, no siendo necesaria la redacción de un proyecto técnico. Esto implica que las obras estén perfectamente definidas en la memoria y planos correspondientes a la documentación presentada, y que el contratista demuestre el nivel técnico suficiente en cada caso, acreditando su capacitación.

La *documentación* que acompañará la solicitud, deberán constar de los siguientes apartados:

- Plano de situación.
- Croquis acotado de las obras que se pretenden hacer.
- Memoria de materiales.
- Presupuesto real de la obra a ejecutar.
- Firma del contratista que realiza la obra.

El siguiente listado especifica orientativamente las obras que se pueden *considerar como otorgables* con este tipo de licencia.

*En la vía pública:*

- Reparación, construcción o eliminación de vados en aceras públicas relacionados con la edificación contigua.

- Ocupaciones provisionales de la vía para la ejecución de edificaciones ordinarias.

- Colocación hacia el exterior de las fachadas de rótulos, carteles, anuncios, luminosos, etc.

- Colocación de postes de cualquier tipo.

- Situación en planta baja de toldos hacia la vía pública.

- Marquesinas comerciales.

*Obras auxiliares de la construcción:*

- Vallas y elementos de protección de obras.

- Colocación de andamios, tarimas para zanjas y similares.

- Ejecución de pozos, cotas, sondeos, etc. cuando no exista una licencia de obra mayor a los efectos.

- Apuntalamientos de fachadas exteriores.

- Instalación exterior de aparatos elevadores para la ejecución de obras.

- Explanación de terreno que no afecten a obras o edificios existentes en medianerías de altura, y que no modifiquen las cotas del terreno en alturas superiores a 1 m.

- Casetas de obra provisionales.

*En los edificios:*

- Pequeñas obras interiores de acondicionamiento de locales que no modifique estructura y mejoren las condiciones de higiene.

- Obras de reforma, reparación y acondicionamiento en edificios residenciales que no afecten a la estructura.

- Reparación de cubiertas y azoteas.

- Arreglo de la fachada de edificios no catalogados, sin modificación de huecos.

- Colocación de puertas, persianas y rejas en huecos exteriores existentes.

- Barandillas, vallas y rejas exteriores de separación en parcelas.

- Reparación, ejecución o sustitución de instalaciones de servicio.

- Arreglo o sustitución de vuelos exteriores, como balcones, aleros, etc.

- Apertura de nuevos huecos interiores, que no afecten a la estructura del edificio.

- Ejecución de aseos en locales comerciales.
- Ejecución de escaparates o modificación de los existentes.

- Reposición de elementos deteriorados en fachadas.

*En parcelas:*

- Reposición de vallados eliminados por obras.
- Nivelación de los terrenos en torno a edificios nuevos, siempre que se mantengan las cotas de altura de la edificación.
- Ejecución de elementos públicos de servicio, transformadores, cabinas, casetas, etc.

*Licencias de apertura:* Se atenderán a las disposiciones establecidas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, así como en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y en el Reglamento de Espectáculos Públicos.

Para su otorgamiento, irá acompañada la solicitud del correspondiente *proyecto técnico*, que incluirá memoria descriptiva, memoria técnica de las instalaciones a realizar, y planos de obra para la ejecución de las mismas.

*Licencias de primera ocupación:* Vendrá determinada por la concesión de la correspondiente cédula de habitabilidad, dando autorización a la puesta en uso de los edificios, acreditando que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto, y las condiciones en que la licencia fue concedida.

Al terminar la construcción de un edificio, sea cual fuere su uso, el promotor, titular o vecinos del inmueble deberán *solicitar* en el Ayuntamiento acompañada del consiguiente certificado final de obra, la solicitud de la licencia de primera ocupación.

Verificada la obra en cuestión por el Ayuntamiento, si ésta cumple con los condicionantes y proyecto de la licencia de obras otorgada, procederá a *conceder* la licencia de primera ocupación, siempre destinada al uso establecido en su caso. En caso contrario, el Ayuntamiento procederá a actuar conforme a lo dispuesto en el art. 29 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para los *cambios de uso* referidos a uno ya implantado o existente, se presentará la oportuna solicitud en el Ayuntamiento, alegando el cumplimiento de estas ordenanzas por el nuevo uso solicitado.

El Ayuntamiento, previo informe técnico sobre el impacto urbano del uso solicitado y el cumplimiento de todas las disposiciones pertinentes, procederá a *otorgar o rechazar* la solicitud e implantación del nuevo uso.

Los *usos dotacionales* resultantes de la calificación de suelo proveniente de esta normativa, no podrán ser modificados salvo justificación expresa de que dicho

uso dotacional no salva las necesidades expresas para las que fue establecido o directamente se aprecie que es necesario.

En todo caso, *los cambios de uso* deberán responder a los siguientes cumplimientos:

- Si se encuentra en un ámbito de protección específico, ajustarse a los niveles de protección exigidos.

- Cumplir con los usos establecidos en la ordenanza particular en que se ubique el edificio.

- Ajustarse al cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, a tenor de las actividades clasificadas por el mismo.

## 2.8. CÉDULA URBANÍSTICA Y ALINEACIÓN OFICIAL

Cualquier propietario de una finca, unidad o sector, *podrá consultar* al Ayuntamiento sobre el régimen urbano en que se encuentra su propiedad y recibir la contestación por escrito al respecto a través de la correspondiente cédula urbanística, en un plazo máximo de un mes, tal y como se define en los arts. 43 de la (LS 92) y a los arts. 55.2 y 63 de la (LS 76) de la Ley del Suelo. El modelo de cédula urbanística se ajustará como mínimo al presentado a manera de ejemplo en este documento.

El Ayuntamiento podrá *solicitar la presentación de la cédula urbanística* de cada parcela resultante en los proyectos de parcelación, pudiendo remitir copia a cada propietario previa solicitud.

La *alineación oficial* se solicitará al Ayuntamiento para deslindes, parcelaciones, reparcelaciones o nueva edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, determine la alineación oficial de la parcela a edificar.

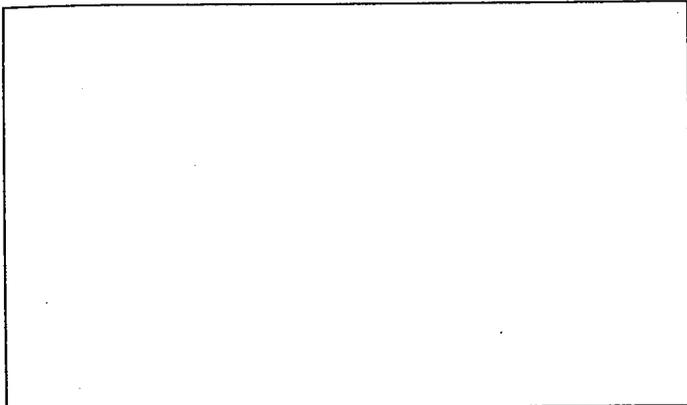
La solicitud irá acompañada de un *plano de situación y un plano del solar o parcela* a escala suficientemente clara, con todas las cotas necesarias para determinar su forma y superficie, situación respecto a viario y parcelas colindantes y dimensiones de las calles. Deberán reflejarse también los servicios de que dispone el solar.

Si la *información aportada* coincide con la constatación de la misma por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento, se procede entonces a reflejar el resultado de la misma por parte del técnico y se aprueba por el Ayuntamiento. En caso contrario, se notificará al propietario la disconformidad para que proceda a su rectificación, o bien se tramite la alineación oficial con dichas variaciones para que proceda a respetar dicha alineación en caso de edificar.

EJEMPLO DE CÉDULA URBANÍSTICA

Ayuntamiento de Hoyos del Espino

CÉDULA URBANÍSTICA NÚM.:  
 PROPIETARIO:  
 DOMICILIO: TELÉFONO:  
 SITUACIÓN DE LA PARCELA: REF. ESCRITURA:  
 REF. REGISTRO: SUPERFICIE: LINDEROS:



PLANO DE PARCELA

OBSERVACIONES:

PAVIMENTACIÓN: AGUA POTABLE:  
 SANEAMIENTO: ENERGÍA ELÉCTRICA:  
 ALUMBRADO PÚBLICO: TELÉFONO:

ORDENANZAS REGULADORAS

DEFINICIÓN:

TIPOLOGÍA:

DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN:

ALINEACIONES EXTERIORES:

ALINEACIONES INTERIORES:

PARCELA MÍNIMA:

FRENTE MÍNIMO PARCELA:

FONDO MÍNIMO:

OCUPACIÓN:

EDIFICABILIDAD:

ALTURA:

ALTURA MÁXIMA:

RETRANQUEOS OBLIGATORIOS:

- FRONTAL:
- LATERAL:
- TESTERO:
- PATIOS:

DETERMINACIONES SOBRE USO

USO PRINCIPAL:

USO COMPATIBLE:

USO PROHIBIDO:

DETERMINACIONES ESTÉTICASOBSERVACIONES:

En Hoyos del Espino, a

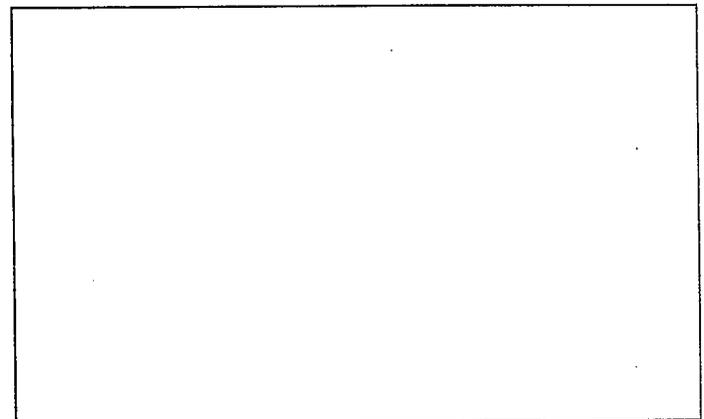
El Alcalde

El Secretario

EJEMPLO DE ALINEACIÓN OFICIAL

Ayuntamiento de Hoyos del Espino Cédula núm.:

PLANTA DE LA PARCELA ESCALA:



CESIONES: .....

OBSERVACIONES: .....

En Hoyos del Espino, a

El Alcalde

El Secretario

**3. CONDICIONES DE RÉGIMEN DEL SUELO****3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

Las normas subsidiarias municipales, *regulan* las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación del suelo establecida para los predios según el art. 9 (LS 92) de la Ley del Suelo.

*El suelo se clasifica* en urbano apto para urbanizar y no urbanizable, definiendo sus límites específicos a través de los planos de ordenación que complementa la presente normativa, concretamente en los planos II.1.1. y II.1.2.

La división básica del suelo en urbano y no urbanizable, determina los *regímenes urbanísticos* de aprovechamiento y gestión aplicables a cada terreno, detalla-

do específicamente para el lugar concreto a que corresponde en las ordenanzas particulares de cada zona. Se definen ambos suelos según los criterios siguientes:

– *Suelo apto para urbanizar*. Constituye los terrenos que estas normas subsidiarias declaran adecuados, en principio para ser urbanizados. El planeamiento parcial ya desarrolla este suelo deberá ser aprobado en el programa del propio plan.

– *Suelo no urbanizable*. Constituye aquel terreno que en este planeamiento se considera independiente de formar núcleo urbano alguno, favoreciendo el destino del mismo a proteger sus valores específicos, a través del P.O.R.N de la Sierra de Gredos, donde afecte al término municipal y de ordenanzas específicas en el resto del término.

Los planos de ordenación reflejan su delimitación y su régimen particular se recoge en el capítulo 9 de estas ordenanzas.

– *Suelo urbano*. Se establece como criterio para la clasificación del suelo urbano el que corresponde al suelo que constituye el casco urbano habitado del municipio.

Constituye el resto del suelo delimitado en los planos de ordenación y sus ordenanzas pormenorizadas particulares se recogen en el capítulo 7.

La *estructura general* del territorio se define a través de los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos, así como con las ordenanzas particulares aplicables en cada suelo para usos pormenorizados y globales y la intensidad de los mismos.

### 3.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

*Constituyen sistemas* aquellos elementos al servicio de los ámbitos urbanos y territoriales que confieren la ordenación del término municipal, determinando la estructura general establecida para esta normativa.

*Sistemas generales* son aquéllos al servicio del conjunto del término municipal o cuyo servicio se extiende a otros términos o estructuras supramunicipales. Los *sistemas locales*, se vinculan a un sector, polígono o unidad de actuación determinados.

Independientemente de la clasificación del suelo y la regulación específica de éste por normas particulares zonales, en los planos de proyecto se delimitan y especifican los *sistemas generales y locales* definidos por esas figuras de planeamiento.

Los sistemas generales definidos para el municipio son los siguientes:

– Sistema general o local de comunicaciones, que constituyen las carreteras municipales y calles de la estructura urbana.

– Instalaciones o infraestructuras de carácter general o local, como tendidos aéreos de electricidad, alumbrado público y teléfonos, depósitos de agua y colectores generales.

– Sistema general o local de equipamientos comunitarios. Deportivos, administrativo, religioso, escolar, asistencial y sanitario.

– Sistema general de espacios libres y zonas verdes.

### 3.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROVISIONALES

Podrán *autorizarse* obras y usos de carácter provisional, siempre que no dificulten el desarrollo del planeamiento propuesto, de acuerdo con las determinaciones del art. 136.2 de la Ley del Suelo. El Ayuntamiento acordará su demolición cuando fuera necesario y sin derecho a indemnización.

En cualquier caso, las *obras solicitadas deberán ser aprobadas* mediante informe previo por la Comisión Provincial de Urbanismo, y la autorización con los condicionantes expuestos deberá inscribirse por el propietario en el registro de la propiedad.

### 3.4. SITUACIÓN PREEXISTENTE

Aquellas edificaciones que en el momento de la aprobación definitiva de estas ordenanzas, se encontraran ya ejecutadas y resultaran disconformes con la ordenación propuesta, se considerarán en situación de *fuera de ordenación*.

Conforme a lo dispuesto en el art. 60 de la (LS 76) Ley del Suelo, no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, únicamente las pequeñas reparaciones que exigieran su higiene, ornato y conservaciones del inmueble.

En casos excepcionales, *podrán autorizarse* obras parciales y circunstanciales de consolidación, si no está prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se *pretenden realizar*.

Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar, el propietario *podrá demoler y reconstruir* con arreglo a estas ordenanzas.

### 3.5. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La aprobación de las normas subsidiarias, *obliga a los propietarios* a incorporarse al proceso de desarrollo determinado, ajustándose en cada caso a la regulación urbanística que corresponda en función de la clase de suelo y la clasificación que afecta a cada predio.

Los *derechos y obligaciones* de los propietarios derivados de este planeamiento, se corresponden con las determinaciones fijadas por la Ley del Suelo, ajustándose al Reglamento de Gestión y observando las aplicaciones del mismo desarrolladas en esta normativa.

La *adquisición de facultades* por parte de la propiedad, implica el cumplimiento de los deberes legales señalados en el art. 20 (LS 92) de la Ley del Suelo. Adquiridas estas facultades, se obtendrán sucesivamente los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta normativa o en la legislación del suelo vigente.

Los propietarios *deberán emplear los terrenos* al uso establecido en estas ordenanzas y quedarán sujetos a las determinaciones de protección y conservación definidas en las mismas.

La *enajenación de fincas* por incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento, implica que el nuevo adquirente se hace acreedor de los derechos y cargas subrogados vinculados al proceso urbanizador, así como de los deberes contraídos con la administración pública por compromiso del anterior propietario.

#### 4. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

El desarrollo de la presente normativa se realiza a través de las *ordenanzas particulares* definidas para cada zona, delimitadas en los planos de ordenación.

Los objetivos se llevarán a cabo mediante los *procedimientos de gestión y ejecución* aplicables, a través del Ayuntamiento o la administración actuante, con la ejecución de los planos y proyectos detallados en esta normativa.

Los *particulares podrán colaborar* en el desarrollo y gestión de este planeamiento de acuerdo con la legislación vigente, tal y como se determina en los distintos tipos de planes y proyectos.

##### 4.1. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS

Los diferentes planes y proyectos definidos, *tienen por objeto* el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas dentro de las normas particulares de cada zona. Pueden definirse a posteriori para actuaciones concretas mediante los procedimientos correspondientes, siempre que se adapten al planeamiento propuesto y no afecten a los derechos contraídos por los propietarios.

Se definen los *siguientes tipos de planes y proyectos* que pueden, en su caso, desarrollar las presentes normas subsidiarias municipales:

- Planes parciales.
- Planes especiales.
- Estudios de detalle.
- Proyectos de urbanización.
- Proyectos de obras ordinarias.
- Proyectos de reparcelación.
- Proyectos de compensación.
- Proyectos de expropiación.
- Proyectos de parcelación.
- Proyectos de edificación.

##### 4.1.1. Planes parciales

El contenido mínimo correspondiente a la redacción de un plan parcial, será el que especifiquen los arts. 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento. Deberán justificar la adecuación de la ordenación a las directrices de planeamiento de estas normas subsidiarias, demostrando la correlación entre la información y los objetivos del plan con la ordenación propuesta, así como la posibilidad de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución.

Los planes parciales que se redacten contendrán al menos los siguientes puntos:

- Zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistemas de espacios libres y zonas verdes, y especificación de reservas de suelo para dotaciones y su situación con relación a la red viaria.
- Red viaria, definiendo sus perfiles longitudinales y transversales de acuerdo con las determinaciones del art. 52 del Reglamento de Planeamiento.
- Esquema de redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Delimitación de polígonos de actuación.
- Plan de etapas.

La tramitación de planes parciales se realizará de acuerdo con el art. 41 y 43 de la (LS 76) Ley del Suelo y de los arts. 136, 137, 138, 139 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, así como las competencias para su formulación.

##### 4.1.2. Planes especiales

El contenido mínimo correspondiente a la redacción de cualquier plan especial, será que el especifiquen los arts. 76 al 87 del Reglamento de Planeamiento. Deberán de contener el grado concreto de sus objetivos para la definición correcta de sus conclusiones, ampliando las determinaciones del planeamiento superior que constituye estas normas subsidiarias municipales.

En el suelo urbano, los planes especiales que se redacten contendrán necesariamente los siguientes puntos:

- Calificación pormenorizada del suelo, que para el desarrollo de esta normativa diferenciará espacios públicos y privados, y áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

- Mantenimiento de los espacios y edificios a conservar y ordenanzas específicas del plan para definir dicha conservación, así como las ordenanzas necesarias para los ámbitos de nueva creación o renovación.

- Valoración y descripción pormenorizada de los mantenimientos y conservaciones previstos, así como la definición de las posibles afecciones derivadas de este plan especial en uso y volumen sobre los terrenos y edificaciones colindantes.

- Descripción de usos y aprovechamiento resultantes del mantenimiento de espacios y edificios valiosos, dirigido a proteger y evitar su desaparición.

- Definición de ordenanzas de uso, volumen y estéticas, de cada ámbito del plan especial, o bien remitirse a las ordenanzas definidas por estas normas subsidiarias.

- Diseño de los espacios libres y zonas verdes propuestas, para realizar posteriormente el proyecto de urbanización concreto que las desarrolle, salvo que la complejidad del ámbito sea tal que no permita su completo detalle hasta la remisión al propio proyecto de urbanización.

Deberán incluirse los elementos y especies vegetales adecuados a la calidad medioambiental y adaptados al coste previsto de mantenimiento.

- Delimitación de zonas de reparto de cargas urbanísticas resultantes de la elaboración del plan y sistemas de actuación adecuados para cada zona.

- Presupuesto orientativo valorando los costes de ejecución de cada una de las propuestas y determinación de los plazos para ejecutarlo con los porcentajes de dinero establecido para cada inversor, tanto público como privado.

En los suelos no urbanizables, el contenido de los planes especiales será el siguiente:

- Delimitación del área de actuación que comprende el Plan.

- Características del Sistema General propuesto; definiendo el cumplimiento de las presentes Normas Subsidiarias, las actuaciones propuestas referidas a edificación, medio físico, paisaje y vegetación.

- Definición de usos o instalaciones previstas; con las ordenanzas de uso y volumen necesarias; y aquellas de protección y conservación que desarrollen el Plan.

- Previsión y diseño de las infraestructuras de servicio necesarias.

- Normas de protección paisajística, con delimitación de zonas de forestación adecuándose al medio físico en que se encuentran.

- Presupuesto económico de la actuación, plazos y cuantías aportables por los inversores públicos y privados, desarrollados en un programa de ejecución viable y justificado.

- Compatibilización de las obras correspondientes con las de los sectores definidos para el suelo no urbanizable, y definición de las competencias de mantenimiento resultantes.

- El diseño de los ámbitos específicos de actuación, serán suficientes para la posterior realización del sistema general mediante proyectos de obras ordinarios. La ejecución de infraestructuras mediante un proyecto de urbanización, sólo se realizará cuando la complejidad de las obras así lo exija.

La tramitación de Planes Especiales se realiza de acuerdo con los arts. 40, 41 y 43 de la (LS 76) Ley del Suelo, y del 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

Las competencias para su formulación, en función del tipo de Plan Especial de que se trate, se regula de los arts. 143 al 148 del Reglamento de Planeamiento.

#### 4.1.3. Estudios de detalle

Su contenido se atenderá a las determinaciones para su ejecución definidas en la Ley del Suelo en el art. 14 de la (LS 76), regulado en los arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. Como mínimo, será el siguiente:

- Delimitación de la actuación correspondiente.

- Descripción de la propuesta referida a su objeto, determinando los condicionantes que estas Normas Subsidiarias condicionen a cumplir, es decir:

- Calificación pormenorizada del suelo.

- Ordenanzas correspondientes de uso y volumen.

- Alineaciones y rasantes resultantes.

- Características del sistema de gestión establecido por este planeamiento para la unidad de actuación resultante.

La redacción de un Estudio de Detalle para adaptar o reajustar alineaciones y rasantes, y ordenar volúmenes con las especificaciones de esta normativa, no implica en ningún caso la modificación de viales ni espacios públicos, ni cualquier otro condicionante resultante de las ordenanzas que le correspondan según estas Normas Subsidiarias.

En el caso en que el Estudio de Detalle reajuste alineaciones, y reordene volúmenes; las posibles vías

necesarias para proporcionar acceso a los edificios resultantes deberán ser incluidas en el mismo.

En este caso, *deberá de contener*:

– Las alineaciones resultantes con los viales obtenidos si existen.

– Justificación de que el aprovechamiento obtenido se corresponde con el previsto en la presente Normativa. Se demostrará que no existe disminución de espacios libres ni dotaciones si las hubiera.

– Mantenimiento de las condiciones urbanas referidas a propiedades colindantes.

La *tramitación* se realizará en el Ayuntamiento, que de conformidad con lo establecido en los arts. 35 y 40 de la (LS 76) Ley del Suelo, y 140 del Reglamento de Planeamiento, acordará su aprobación inicial y definitiva en los plazos señalados en la Ley.

Una vez tramitado el acuerdo de aprobación definitiva, el Ayuntamiento dará paso al expediente a la *Comisión Provincial de Urbanismo* en el plazo de diez días, con el fin de cumplir con lo previsto en el art. 140.5 del Reglamento de Planeamiento.

La competencia para su formulación se regula según el art. 140.1 del mismo Reglamento.

#### 4.1.4. *Proyectos de urbanización*

El *contenido* de los proyectos de urbanización, responderá a lo exigido en los arts. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, y como mínimo a las siguientes determinaciones:

– Delimitación de los límites de actuación.

– Observancia de la Normativa correspondiente a la Ordenanza en que se encuentre localizado el terreno, y de las condiciones a cumplir por los proyectos de urbanización desarrolladas en estas Normas Subsidiarias.

– Adaptación a la topografía, respetando en la medida de lo exigible los elementos naturales valorables o de interés urbano, potenciando las posibles vistas de interés paisajístico o urbano.

– Plazos de ejecución de las obras y presupuesto de la misma.

– Definición de los elementos de obra, con todas las características técnicas y de acabados que se hayan proyectado.

Los *compromisos adquiridos por los propietarios o promotores*, se asegurarán mediante el depósito de una fianza del 6% del presupuesto de ejecución material del proyecto que haya sido aprobado definitivamente. Dicha fianza se restablecerá a los mismos una vez finalizada la urbanización, y será requisito indispensable para acometer las obras de urbanización aprobadas y proyectadas en cada unidad de actuación que se quiera acometer.

La *tramitación de los proyectos* de urbanización, se realizará acorde con los procedimientos establecidos en los arts. 38 y 40 de la (LS 76) Ley del Suelo y con las disposiciones y actos preparatorios definidos en el art. 141 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el art. 6 del Real Decreto 16/1981 de octubre.

El art. 141 citado del Reglamento de Planeamiento en su punto 1, *regula la competencia* para la formulación de proyectos de urbanización.

#### 4.1.5. *Proyectos de obras ordinarias*

Los proyectos de obras ordinarias, deberán *detallar y programar* las obras a ejecutar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos al autor redactante del Proyecto, según el art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento.

*Deberán desarrollar* las normas generales de urbanización definidas para estas normas subsidiarias atendiendo como mínimo a los siguientes puntos:

– Cumplirán las determinaciones correspondientes a estas Normas Subsidiarias, en suelo urbano.

– Definición de las obras a desarrollar y su adaptación al lugar, así como de los elementos urbanos afectados, determinando calidad, textura y acabados de materiales empleados.

La *tramitación* se realizará en el Ayuntamiento, quien concederá la oportuna Licencia Municipal una vez acordada la misma.

La *competencia para su formulación* es similar a la de los proyectos de urbanización.

#### 4.1.6. *Proyectos de reparcelación*

El *contenido documental* de estos proyectos corresponde a los requisitos formales establecidos en los arts. 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los *planos* se realizarán a escalas comprendidas entre el 1/500 y el 1/2000, en función de la necesidad de tamaño requerida para que se perciban perfectamente los linderos y demás grafismos.

La *tramitación y formulación* de los proyectos de reparcelación, se realizará de acuerdo con el procedimiento general establecido en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión.

#### 4.1.7. *Proyectos de compensación*

El *contenido* será el correspondiente a las disposiciones generales establecidas para estos proyectos en el art. 172 del Reglamento de Gestión.

La *escala de los planos* será la necesaria para definir perfectamente las propiedades resultantes, cesiones de terreno, reservas de suelo, y demás disposiciones establecidas en estas Normas Subsidiarias Municipales.

La tramitación y formulación corresponderá a la Junta de Compensación; o en su caso, al propietario único, conforme a las disposiciones establecidas en el art. 174 del Reglamento de Gestión.

#### 4.1.8. Proyectos de expropiación

Los arts. 197 y 198 del Reglamento de Gestión, regulan la expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano.

Se atenderán igualmente a las disposiciones establecidas en la Ley de Expropiación Forzosa.

El contenido de los proyectos será el fijado por el art. 202 del Reglamento de Gestión; mediante el procedimiento que regula la sección tercera del Capítulo IV correspondiente al Título IV de dicho Reglamento.

Los planos deberán presentarse a escala lo suficientemente clara como para identificar cada finca, y un plano de situación del término donde se determine el polígono claramente en su caso. En el primer caso, deberán identificarse situaciones, linderos y superficies de cada finca afectada.

#### 4.1.9. Proyectos de parcelaciones

La división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que no contradigan las disposiciones contenidas en esta normativa, y que no estuviesen incluidas en un proyecto de reparcelación o compensación anterior, deberá tramitarse con un proyecto de parcelación.

El contenido de los proyectos será el siguiente como mínimo:

- Memoria descriptiva de información y justificación de la parcelación.
- Plano de situación de la finca.
- Planos de la finca matriz y resultantes, en los que se especifiquen linderos, dimensiones y superficies, a escala suficientemente clara para su perfecta identificación, y con curvas de nivel metro a metro.
- Cédulas de cada parcela cuando sean necesarias a juicio del Ayuntamiento, o existan repartos de aprovechamiento, cesiones, etc.

La tramitación se realizará mediante la solicitud de la correspondiente licencia en el Ayuntamiento, según las especificaciones requeridas para ello en la presente normativa (Capítulo II.4).

## 4.2. CONDICIONES DE EJECUCIÓN

Para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias, se delimitan en suelo urbano las unidades de actuación correspondientes; en suelo urbanizable los polígonos de actuación determinados.

Los solares situados en suelo urbano son de *ejecución directa*; y del mismo modo los sistemas generales o elementos que formen parte de los mismos.

La definición de las *unidades y polígonos de actuación*, corresponde al perímetro señalado para los mismos en los planos de escala mayor, independientemente de la superficie medida en este planeamiento adjudicada a cada uno.

La *delimitación de unidades* y sectores se basa en las disposiciones generales del art. 177 de la (LS 76) Ley del Suelo, de manera que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución de cargas y urbanización. El aprovechamiento lucrativo resultante no será nunca superior al 15% del aprovechamiento tipo asignado al sector.

Se *podrán definir* unidades de actuación o polígonos no definidos en esta figura de planeamiento, o la modificación de las existentes, por acuerdo de oficio del Ayuntamiento o a instancias de los particulares interesados. Los requisitos necesarios se ajustarán a las disposiciones del art. 38 del Reglamento de Gestión.

## 4.3. DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

La *ejecución* de unidades de actuación o polígonos, se realizará por el sistema señalado para cada uno de ellos en las fichas de ordenanza.

En aquellos casos en que se delimiten unidades o polígonos no señalados en estas Normas Subsidiarias, se *determinará el sistema de actuación* conveniente. Generalmente se emplea el *sistema de compensación* para iniciativa privada, pero la administración podrá fijar otro en el caso de que dicha resolución se considere más adecuada. Los requisitos necesarios para proceder a la creación de las nuevas unidades o polígonos a delimitar, se regirán por el art. 38 del Reglamento de Gestión. Siempre deberá justificarse la viabilidad del desarrollo mediante un estudio económico-financiero.

Los propietarios afectados *podrán modificar* el sistema de actuación a petición propia con el compromiso de su ejecución.

El *incumplimiento de los deberes y obligaciones* de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, podrán dar lugar a la aplicación forzosa en los supuestos establecidos en el Reglamento de Gestión.

Los *sistemas de ejecución* que se pueden dar son compensación, cooperación o expropiación, desarrollándose a continuación cada uno de los mismos:

### 4.3.1. Sistemas de compensación

El *objeto de la aplicación de este sistema*, constituye la ejecución de la urbanización por parte de los propietarios comprendidos en el perímetro delimitado por

la unidad de ejecución, con reparto equitativo de beneficios y cargas para cada uno de ellos.

El *procedimiento* para el desarrollo del sistema, constituye dos supuestos distintos:

A. Polígonos o unidades de actuación pertenecientes a un solo propietario.

B. Polígonos o unidades de actuación comprendidos por varios propietarios.

En el primer caso, no será necesaria la constitución de Junta de Compensación, ya sea por ser una propiedad única o una comunidad de proindiviso sin oposición de ninguno de sus componentes.

En cualquiera de los casos, se presentará un *Proyecto de Compensación* en el que se definan los terrenos de cesión gratuita a las reservas de suelo establecidas en estas Normas Subsidiarias o los planes que la desarrollen. Se definen igualmente las parcelas resultantes y su aprovechamiento.

El Proyecto de Compensación *se elevará a la Administración* correspondiente para optar a su aprobación definitiva.

En el supuesto B, *será necesario constituir Junta de Compensación*; debiendo concurrir a la misma la cantidad suficiente de propietarios como para representar al menos un 60% del suelo comprendido en la unidad de ejecución.

Se realizarán los *proyectos de estatutos y bases de actuación*, y una vez aprobados definitivamente, se constituye la junta mediante escritura pública; en la que se designarán los cargos del órgano rector, que recaerán necesariamente en personas físicas.

Los *estatutos y bases de actuación*, contendrán las disposiciones establecidas en los arts. 166 y 167 del Reglamento de Gestión.

Aprobado con carácter definitivo este planeamiento, los propietarios que representen el 60% del suelo comprendido en la unidad de ejecución, tendrán un *plazo de tres meses* para presentar los estatutos y bases de actuación.

Si pasados los tres meses establecidos no se presentan dichas bases, la Administración que corresponda *podrá conceder* otro plazo de tres meses para su presentación.

En el caso de que no se presente de nuevo el proyecto de bases y estatutos, la Administración *podrá sustituir el sistema de actuación* según el art. 155 del Reglamento de Gestión.

Una vez constituidas las bases y estatutos, *se redactará el Proyecto de Compensación*, que deberá ser aprobado a su vez por una mayoría de dos terceras partes de los propietarios con participación en la Junta de Compensación. Una vez aprobados se eleva-

rará a la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento.

El propietario único o la Junta de Compensación, *se encargarán de la redacción de los proyectos de urbanización* y de las obras correspondientes para el desarrollo de la unidad de actuación o del polígono resultante.

La *aprobación del Proyecto de Compensación*, constituye una cesión en pleno derecho y libre de cargas, de aquellos terrenos correspondientes al Ayuntamiento según estas Normas Subsidiarias o los planes que la desarrollen. Se podrá sin embargo disponer de los terrenos para la ejecución de las obras de urbanización pertinentes, hasta que realizadas éstas, se entreguen al Ayuntamiento.

*Todas las cesiones* correspondientes a terrenos, viarios, dotaciones y servicios, se harán al Ayuntamiento en un plazo inferior a tres meses desde la recepción de las obras por parte de los propietarios.

En los casos de *incumplimiento de obligaciones y cargas* por parte de algún propietario, e incluso plazos de ejecución, el Ayuntamiento podrá proceder al expropiamiento de los derechos de las mismas, en favor y beneficio de la propia Junta.

Los propietarios únicos serán responsables de la urbanización completa y del resto de obligaciones y deberes señalados.

#### 4.3.2. Sistema de cooperación

El *objeto* de aplicación de este sistema es la ejecución de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento. Los propietarios se encargarán de las cesiones de terreno gratuitas y obligatorias para viarios y de costear las obras de urbanización.

La *aplicación de este sistema* requiere, en cumplimiento del art. 73 del Reglamento de Gestión, la reparcelación de los terrenos que comprenden la unidad de ejecución, salvo casos en que sea innecesaria. Estos casos son los siguientes:

- Cuando el suelo comprendido en la unidad de ejecución pertenezca a un solo propietario.
- Cuando la unidad de ejecución se encuentre anteriormente reparcelada, sin afectar al equilibrio económico de los propietarios.
- Cuando los propietarios afectados renuncien expresamente a ella.
- Cuando no se afecte a alguna de las causas determinadas en el art. 72 del Reglamento de Planeamiento.

La *innecesidad de reparcelar* se acordará por el Ayuntamiento previa declaración y conformidad de los propietarios. Este acuerdo, dará lugar al cumplimiento de los deberes y obligaciones por parte de los propietarios correspondientes a este sistema, con los gastos y cesiones que les afectan.

Cuando sea necesario acudir a un *proyecto de reparcelación*, suponemos que no se dan los casos citados anteriormente y, por tanto, los objetivos de la reparcelación son algunos de los siguientes:

— Los beneficios y cargas resultantes de la ordenación propuesta han de repartirse entre los diferentes propietarios.

— Las fincas deben adaptar su fisonomía a las exigidas en el planeamiento aquí propuesto.

— Deberá especificarse el aprovechamiento resultante de cada una de las parcelas obtenidas de los planes que la desarrollen.

Los *expedientes de reparcelación* se iniciarán con la presentación de la delimitación del polígono o unidad de actuación; o bien con el plan o figura de planeamiento determinada que desarrolla la actuación, por ministerio de ley.

Este proceso tiene como consecuencia la *suspensión de licencias* de parcelación o edificación dentro del ámbito de la unidad de ejecución hasta que el acuerdo de aprobación definitiva sea formal. De igual manera, quedarán suspendidas todas aquellas licencias que puedan afectar a la configuración formal de las parcelas a obtener.

En los tres meses siguientes a la presentación del expediente deberá presentarse un *proyecto de reparcelación* por parte de los propietarios, con una representación de dos terceras partes del número total y un 80% de la superficie del suelo delimitado por la unidad de ejecución, que deberá admitirse y tramitarse aunque sea incompleto según el Reglamento de Gestión art. 106. Una vez aprobado inicialmente, el Ayuntamiento concederá dos meses como máximo de plazo para completar el proyecto.

No cumplida la presentación del proyecto en este plazo, la redacción del proyecto se acometerá por parte del Ayuntamiento de oficio.

El *procedimiento* general se regula según el capítulo IV del título III del Reglamento de Gestión, pero se puede llevar a cabo también mediante procedimiento abreviado, según el capítulo V del mismo título, y en los siguientes casos:

— *Reparcelación voluntaria*, formulando la propuesta, formalizada en escritura pública, se someterá a información pública durante 15 días, y con informe favorable de los servicios técnicos pasa al acuerdo de aprobación definitiva. Para inscribir las parcelas en el registro, se presentará la escritura citada y el certificado del acuerdo de aprobación.

— *Reparcelación simplemente económica*, cuando la reparcelación se limite a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos

restantes aparte de la edificación desarrollada, que será superior al 50% y cumplirá el planeamiento presente.

— *Normalización de fincas*, aplicable cuando no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas resultantes de la ordenación entre los propietarios afectados, pero deberá regularizarse la configuración de las parcelas para adaptarlas a las exigencias de estas ordenanzas.

Podrán acordarse en cualquier momento, de oficio o a instancias de parte interesada.

El *procedimiento* se regula en los arts. 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

Los *efectos* producidos en cualquiera de los casos de reparcelación adoptados, en función de los supuestos de reparcelación citados, se regulan en el capítulo VI del título VI del Reglamento de Gestión.

Los *costes* de obra de urbanización y proyectos redactados para su ejecución, se distribuirán entre los propietarios de la siguiente forma:

— Cuando no sea necesaria la reparcelación, en proporción al aprovechamiento resultante en cada finca.

— En caso de existir reparcelación, en proporción al valor de las parcelas resultantes.

El Ayuntamiento *solicitará* a cada propietario los pagos a cuenta de los gastos de urbanización, con el importe correspondiente a una ejecución de seis meses, debiendo efectuarse el pago en un plazo inferior a un mes desde el acuse del requerimiento.

Pasado este plazo, la administración procederá a la *solicitud de las cuotas* por vía de apremio. El Ayuntamiento podrá fraccionar o aplazar el pago por un tiempo máximo de cinco años, a solicitud de los interesados y prestando las garantías convenientes en cualquiera de las formas de derecho admitidas, por un valor equivalente a la cuota solicitada, siendo admisible la hipoteca sobre los propios terrenos a urbanizar. En el caso de presentar solicitudes de licencia de obra antes de finalizar la urbanización, no se podrá conceder el aplazamiento o fraccionamiento de las cuotas.

La *cesión gratuita* y obligatoria de terrenos al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, se producirá con el acuerdo de innecesariedad de reparcelación o en caso de existir ésta, cuando sea firme el acuerdo de aprobación definitiva. El Ayuntamiento podrá proceder desde este momento a la ocupación de los terrenos.

#### 4.3.3. Sistema de expropiación

La expropiación forzosa de terrenos, se determina con alguno de los *finés* señalados a continuación:

— *Ejecución de los sistemas generales* definidos en esta normativa, o actuaciones aisladas en suelo urbano. Estos casos se regirán por la Ley del Suelo Urbano. Los costes de expropiación podrán recaer en propietarios

que resulten especialmente beneficiados con motivo de la ordenación urbana resultante, mediante contribuciones especiales solicitadas por imposición.

– *Urbanización de unidades de ejecución completas*, mediante la aplicación del sistema de expropiación determinado en estas Normas Subsidiarias. El procedimiento de este sistema se determina en los arts. 199 y 212 del Reglamento de Gestión.

– *Por incumplimiento* de los deberes, cargas y obligaciones de los propietarios en cualquiera de los otros sistemas de desarrollo. El procedimiento se realiza mediante la Ley de Expropiación Forzosa.

La *valoración* de bienes y derechos expropiados, se realizará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus normas reglamentarias.

#### 4.4. DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

##### 4.4.1. Cesiones obligatorias

Los propietarios cuyos terrenos se incluyan en polígonos o unidades de actuación, *deberán efectuar las cesiones* de terreno obligatorias que determina la Ley del Suelo, en función de las Normas establecidas en estas Normas Subsidiarias, o cualquiera de los planes que las desarrollan.

Las cesiones obligatorias referidas a suelo urbano, constituyen viarios, zonas verdes o públicas, centros de enseñanza u otros equipamientos necesarios; señalándose su emplazamiento en los planos de estas normas, o determinándose para los planes que la desarrollan.

Las cesiones a realizar en suelo urbanizable programado, se harán en favor del municipio o de la entidad urbanística actuante, y corresponderán a los siguientes terrenos:

– Suelo para viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo, centros culturales y docentes, así como terrenos necesarios para la instalación de servicios públicos.

– Suelo en que se contenga el exceso de aprovechamiento si existe en un sector determinado, siempre que no se emplee para compensar a propietarios afectados por sistemas generales.

– El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector, en todos los casos.

##### 4.4.2. Costes de urbanización

Los *gastos a realizar* por cuenta de los propietarios cuyos terrenos se encuentren en una unidad de ejecución son los siguientes:

– El costo de redacción y tramitación de planes y proyectos necesarios para llevar a cabo la actuación, incluidos gastos de compensación o parcelación (art. 61 del Reglamento de Gestión).

– Indemnizaciones a propietarios y arrendatarios cuyos edificios estén afectados de demolición o derribo; eliminación de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con la actuación que se ejecuta.

– El coste de las obras de urbanización que estas Normas Subsidiarias o los planes que la desarrollan determine ejecutar por cuenta de los propietarios.

– Según el punto 7 del artículo único de la Ley 9/97, de 13 de octubre, que establece que el Ayuntamiento no participará en los gastos de urbanización correspondientes al porcentaje de aprovechamiento que les pertenezca.

Los *conceptos* comprendidos en estas obras, salvo que el planeamiento exima a los particulares de su ejecución, serán los determinados en el art. 59 del Reglamento de Gestión, que son los siguientes:

– *Explicaciones*, firmes y pavimentaciones de viario, encintado y ejecución de aceras y canalizaciones de servicio.

– *Obras de saneamiento*, incluso sumideros y atarjeas, y estaciones depuradoras en polígonos si estuviese establecido.

– *Distribución de agua*, incluyendo en caso de necesidad obras de captación, riego a hidrantes contra incendios.

– *Red de energía eléctrica*, comprendiendo conducciones y distribución, así como alumbrado público.

– *Jardinería*, arbolado y mobiliario público en zonas públicas.

Los propietarios *podrán percibir el reintegro* de las cantidades correspondientes a los costes de servicios pertenecientes a empresas concesionarias, en la medida que la reglamentación de dichos servicios establece.

El *incumplimiento de los deberes* señalados en este capítulo, dará lugar a las siguientes determinaciones:

– Exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

– Expropiación por parte de la Administración de los terrenos afectados, siendo beneficiaria la propia Administración o la Junta de Compensación, según el caso.

##### 4.4.3. Conservación de la urbanización

La *conservación y mantenimiento* de la urbanización y dotaciones resultantes de la actuación, corresponderá a cargo de los propietarios con terrenos comprendidos en la misma. Deberán integrarse en una entidad de conservación, considerándose una participación equivalente a la que tengan fijada en la Junta de Compensación, proyecto de reparcelación, o la que se fije en la entidad de conservación.

Las *cuotas establecidas* que no se abonen, serán exigidas por el Ayuntamiento con vía de apremio, ya sea

de oficio, o a instancias de la Diputación Provincial de Ávila. La cantidad requerida se entregará a la entidad encargada de la conservación.

#### 4.4.4. Derecho a edificar

La edificación en un terreno podrá realizarse en los siguientes casos:

- Solares de suelo urbano.
- Unidades de actuación.
- Polígonos y sectores de suelo no urbanizable.

Los *solares* situados en calles urbanizadas que cumplan con las condiciones señaladas en la Ley del Suelo para adquirir dicha condición; es decir, cumplan con la ordenación prevista en estas Normas Subsidiarias y cuenta con calzada pavimentada y todos los servicios necesarios, podrán ser edificados con la correspondiente concesión de licencias de obras.

Para poder edificar en terrenos correspondientes a polígonos o unidades de actuación definidos en estas Normas Subsidiarias o aprobados posteriormente, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- Encontrarse en vía firme de aprobación el proyecto de compensación o de reparcelación.

- Deberán haberse realizado ante notario las actas de cesión de los terrenos señalados en este planeamiento para dotaciones, viarios y espacios libres de uso y dominio público de cesión gratuita y obligatorias, y aquellos determinados en aquellos planes que desarrollen estas Normas Subsidiarias Municipales.

- Aprobación de los documentos complementarios requeridos por el Ayuntamiento o la administración actuante, y hacer efectivos los compromisos y garantías exigibles.

- Se habrán ejecutado las obras de urbanización correspondientes o, en su caso, desarrollado el proyecto de obras ordinarias exigidas.

*Se podrá edificar* en terrenos incluidos en unidades de actuación o polígonos, a la misma vez que se ejecuta la urbanización, siempre que se desarrolle en los siguientes términos:

- Deberán cumplirse los puntos referidos en el caso anterior, a excepción del último lógicamente, y deberá reflejarse el compromiso de edificar y urbanizar a la vez en la solicitud de la Licencia de Obras.

- El estado de las obras de urbanización, permite que al finalizar la construcción de la parcela, se hayan ejecutado las obras de urbanización que le correspondan habiendo adquirido la condición de solar, e incluyendo las conexiones de los servicios a las redes generales municipales.

- Garantía suficiente de la completa ejecución de la urbanización, mediante la prestación de fianza en cual-

quiera de los términos admitidos en la legislación vigente. Dicha fianza será, como mínimo, el coste total de la ejecución material presupuestada.

- Compromiso en la solicitud de la licencia de obras, de no utilizar la construcción ejecutada en tanto no se hayan finalizado las obras de urbanización.

En caso de no cumplir el compromiso de edificar y urbanizar a la vez, se dará caducidad a la licencia de obras y a la pérdida de la fianza, así como al resarcimiento de daños y perjuicios a terceros implicados en la misma unidad de actuación o polígono.

## 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

### 5.1. DEFINICIONES

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

Se han clasificado en *tres grupos* principales, según si la definición afecta a la parcela, manzana o toda una unidad de ejecución o polígono.

#### 5.1.1. Relativas a la parcela

**PARCELA:** Terreno registrado en escritura como predio de un propietario, o siendo del mismo, constituye finca registrable diferente.

La finca deberá estar suficientemente acreditada para ser reconocida urbanísticamente, mediante certificación registral del catastro, escritura pública o documento público acreditativo donde sea legible la propiedad y descripción de la finca.

Se considera *parcela bruta*, aquella sobre la cual gravan los descuentos para cesiones obligatorias de terrenos de dominio público por aplicación de las ordenanzas de estas Normas Subsidiarias o de los planes y proyectos que la desarrollen.

El resultado de aplicar las cesiones obligatorias y llevarlas a efecto sobre la parcela bruta, constituye lo que se define como *parcela neta*.

**SOLAR:** Aquella finca situada en suelo urbano, que reúne los requisitos establecidos en las presentes ordenanzas para ser edificada, es decir:

- Cuenta con acceso rodado, calzada pavimentada y encintado de bordillos.

- Abastecimiento de agua a pie de parcela.

- Evacuación de aguas mediante alcantarillado municipal.

- Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

- Alineaciones y rasantes definidas.

**PARCELA MÍNIMA:** Es aquella finca que reúne la superficie inferior necesaria para ser susceptible de edificar, de acuerdo con las ordenanzas particulares establecidas para cada zona en este planeamiento. No obstante, las parcelas con superficie menor constatable con anterioridad a la aprobación de estas ordenanzas, podrán ser edificadas.

**FRENTE DE PARCELA:** Es la distancia exacta medida en el lado de la parcela situado en la calle de acceso, entre los linderos laterales.

**FRENTE MÍNIMO:** Se define como el frente de parcela inferior para que esta se apta para edificar, determinado en la ordenanza de cada zona. No se consideran los casos anteriores a ésta normativa ni los resultantes por perjuicio de la ordenación prevista en estas Normas Subsidiarias Municipales.

**ALINEACIONES OFICIALES:** Son las lindes entre parcelas y espacios de dominio público, establecidas en estas Normas Subsidiarias o en los planes y proyectos que la desarrollen.

Se distingue entre alineaciones exteriores, que son los límites de la parcela con los espacios de dominio público exteriores, y alineaciones interiores, que son los límites entre parcelas y espacios públicos de manzana definidos en estas ordenanzas.

**ALINEACIONES ACTUALES:** Son las alineaciones existentes en el momento de la redacción de estas Normas Subsidiarias Municipales.

**SUPERFICIE OCUPADA:** Es el porcentaje de superficie incluida entre las líneas de la edificación, respecto de la superficie de parcela total. Se incluyen vuelos, sótanos, y aleros de cubierta superiores a 50 cm. de vuelo.

**SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN:** Es el porcentaje de superficie ocupada permitido en las ordenanzas particulares de cada zona según esta normativa.

**LÍNEA DE EDIFICACIÓN:** Es la línea que define la superficie ocupada por la edificación.

**FINCA FUERA DE ALINEACIÓN:** Es aquella en que la alineación oficial establecida en estas ordenanzas, corta la alineación actual de la finca.

**FONDO DE EDIFICACIÓN:** Es la distancia hacia el fondo de la parcela ocupada por la edificación, medida desde la alineación exterior de la parcela.

**FONDO MÁXIMO EDIFICABLE:** Es el fondo de la edificación límite permitido en las ordenanzas de cada zona en la presente Normativa.

**RETRANQUEOS:** Son las distancias exigidas en cada ordenanza zonal de este planeamiento entre los límites de parcela y la línea de edificación.

**SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS:** Distancia menor medida entre las líneas de edificación de dos edificios próximos.

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** Medición vertical de la distancia desde la línea de la edificación en contacto con el terreno, hasta la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta y el alero de cubierta.

Se entiende igualmente como altura de la edificación, el número de plantas que comprenda, incluida la baja.

**ALTURA MÁXIMA:** Constituye la altura de la edificación medida hasta la cumbre, sin incluir chimeneas o elementos auxiliares de instalaciones.

**ALTURA DE PISO:** Distancia medida en vertical entre las superficies inferiores de dos forjados consecutivos.

**ALTURA LIBRE DE PISOS:** Distancia medida en proyección vertical, entre pavimento terminado de piso y techo del mismo acabado.

**SUPERFICIE CONSTRUIDA:** Es la superficie incluida entre los bordes exteriores de la construcción en cada planta, medidas a la cara exterior de los elementos límites de ejecución.

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA:** Es la suma de la superficie construida de cada planta, constituyendo la superficie construida completa de la edificación.

Los espacios exteriores abiertos, computarán con la mitad de la superficie que ocupen.

**VOLUMEN TOTAL CONSTRUIDO:** Es la medición del sólido capaz que forma el edificio, desde la intersección de la línea de edificación con el terreno.

**EDIFICABILIDAD NETA:** Es la relación entre la superficie total construida y la superficie neta de parcela. Se expresa en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela neta, o bien en volumen, metro cúbico edificado por metro cuadrado de parcela neta.

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** Similar a la definición de edificabilidad neta, pero referida a la superficie bruta de parcela.

**EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE:** Se refiere a la relación entre la superficie construida bajo la línea de la edificación en su intersección con el terreno, y la superficie de parcela bruta o neta. Cuando el total de la superficie de la planta edificada bajo rasante, incluido el techo, se encuentra bajo la línea del terreno, se considera como sótano. Si el techo se encuentra sobre el terreno a una distancia de 1,20 m. o el borde inferior del forjado, entonces se considerará semisótano.

### 5.1.2. *Relativas a la manzana*

**MANZANA:** Conjunto de parcelas edificadas o edificables, delimitadas entre viales públicos.

**MANZANA EDIFICABLE:** Suelo comprendido entre las alineaciones oficiales pertenecientes a una manzana.

**EDIFICACIÓN ABIERTA:** Se dice de la edificación en elementos aislados, sin patios ni espacios interiores delimitados por líneas de edificación, separadas las edificaciones por espacios ajardinados públicos o privados.

**EDIFICACIÓN ADOSADA:** Edificaciones unidas por cerramientos comunes, en parcelas independientes. Pueden darse tres tipologías diferentes:

a) *Adosamiento en hilera:* Cuando se constituye la unión entre medianeras laterales de todas las viviendas, formando un frente único a todo lo largo de la alineación hacia el viario.

b) *Adosamiento en edificación agrupada:* La unión se realiza entre medianerías sin guardar alineaciones frontales.

c) *Adosamiento en edificación pareada:* Las uniones se realizan en una sola medianería de dos en dos edificaciones.

**EDIFICACIÓN AISLADA:** Edificaciones situadas en parcelas independientes, con fachadas propias a todos lados y acceso independiente.

**EDIFICACIÓN EXENTA:** Edificación aislada con tratamiento especial por su carácter singular.

**EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA:** Edificación adosada en hilera ocupando todo el frente de los viarios que delimitan la alineación exterior de las parcelas. La manzana cerrada se considera compacta, cuando no se define alineación interior que determinen un patio de manzana.

**PATIO DE MANZANA:** Cuando se define alineación interior de la edificación en manzana cerrada, las fachadas interiores delimitan con patio de manzana.

**ESPACIO LIBRE DE MANZANA:** Es el espacio definido por las alineaciones interiores de parcela de una manzana, procedentes del desarrollo del planeamiento aquí definido cuando no constituye patio de manzana, siendo de propiedad privada y uso público.

### 5.1.3. *Relativas a unidades de ejecución*

**ÁMBITO DE ACTUACIÓN:** Áreas encerradas por un perímetro definido en estas Normas Subsidiarias para determinar las diferentes unidades de ejecución, ya sean unidades de actuación o polígonos.

**ZONA:** Área considerada homogénea en cuanto a su ordenación urbana, a la que se aplica la misma ordenanza en cuanto a usos del suelo e intensidad, y condiciones de edificación.

**UNIDAD DE ACTUACIÓN:** Área delimitada en suelo urbano, como ámbito mínimo de actuación a efectos de gestión y desarrollo del planeamiento. Permite la distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados cuando no sea posible delimitar un polígono.

**POLÍGONO:** Área delimitada para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias, en suelo urbanizable, considerado unidad mínima indivisible para realizar la urbanización.

**SISTEMAS GENERALES:** Constituye aquellos terrenos delimitados con el objeto de obtener la estructura general constituyente de la ordenación del territorio. Se definen en función de las necesidades del municipio para actividad pública, y son los siguientes:

- Comunicaciones exteriores.
- Espacios libres destinados a uso público.
- Equipamiento comunitario y centros públicos.

**SISTEMAS INTERIORES O LOCALES:** Similar definición de espacios que en sistemas generales, pero destinados a satisfacer las necesidades de un ámbito inferior a la totalidad del Municipio, delimitado en función de la población a que se destina.

**ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:** Son los espacios resultantes de la ejecución de los sistemas generales, o de los espacios libres de manzana, independientemente de su titularidad pública o privada, pero de uso público.

**ESPACIOS LIBRES PRIVADOS:** Espacios libres de parcela de uso privado.

**RASANTES ACTUALES:** Perfiles longitudinales de viarios existentes.

**RASANTES OFICIALES:** Perfiles de calles y espacios públicos, definidos en esta normativa y en los planes que las desarrollen.

**APROVECHAMIENTO:** Es la edificación en metros cuadrados que se puede realizar en un ámbito de actuación delimitado.

**DENSIDAD RESIDENCIAL:** Número de viviendas que se pueden realizar por unidad de superficie, generalmente en Has., en un ámbito de actuación.

Se considera *densidad bruta*, cuando se refiere a la superficie total del ámbito de actuación, y *densidad neta*, cuando se refiere a la superficie resultante de aplicar las cesiones obligatorias para viales y espacios de dominio y uso público, sin descontar sistemas locales.

**EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENANZA:** Son aquellos edificios que no cumplen con las determinaciones de la ordenanza de uso y volumen que corresponde a su zona.

**EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN:** Edificios que por su situación no

cumplen con la ordenación establecida en las presentes Normas Subsidiarias por ser anteriores a la misma.

## 5.2. CONDICIONES GENERALES DE USO

### 5.2.1. Definición de usos globales

Constituyen los *usos del suelo*, aquellas actividades que se permitan desarrollar en los terrenos y edificaciones que los ocupan, especificados para cada zona en las presentes ordenanzas.

Se definen como usos globales del suelo, los siguientes:

- Residencial. - Agropecuario - Industrial
- Terciario - Dotacional - Espacios libres
- Viarios

Dentro de cada uso global, se definen diferentes *categorías* en función de su intensidad, situación o aplicación pormenorizada.

La *tolerancia* entre usos diferentes se establece en función de los siguientes términos.

*Uso principal*: Uso predominante en la zona, que define el carácter de la misma.

*Uso compatible*: Uso que acompaña con frecuencia al principal, sin ser obligatoria su implantación.

*Uso prohibido*: Uso que se considera incompatible con el principal, y por tanto no se puede desarrollar en la zona.

### 5.2.2. Uso residencial

La *actividad establecida* es el alojamiento permanente de personas para uso propio. Se distinguen dos categorías:

*Categoría primera*: Residencial unifamiliar en viviendas aisladas o adosadas en cualquiera de sus formas (hilera, agrupadas o pareadas), con acceso independiente.

*Categoría segunda*: Residencial multifamiliar, cuando existen varias viviendas con acceso y terreno común.

### 5.2.3. Uso agropecuario

Se diferencia en dos tipos de uso según aplicación:

A. *Explotaciones agrícolas y forestales*: Corresponde al empleo de la tierra para la labor agraria y forestal, con las edificaciones e instalaciones necesarias. Se distinguen tres categorías diferentes:

*Categoría primera*: Edificaciones para almacenar los elementos de trabajo.

*Categoría segunda*: Edificaciones para la producción, es decir, invernaderos, criaderos, etc.

*Categoría tercera*: Almacén de productos obtenidos, para el grano, semillas, productos vegetales, etc.

B. *Explotación ganadera*: Referido a la producción de animales en cualquiera de sus formas, con los ele-

mentos necesarios para su cría y desarrollo. Pueden darse las siguientes categorías:

*Categoría primera*: Cría de ganado libre, es decir mediante pastoreo al aire, salvo recinto para protección.

*Categoría segunda*: Explotación estabulada en recintos cerrados y localizados, especialmente acondicionado para este fin, con aprovechamiento y ventilación de la materia orgánica. No se permitirá verter en cauces o colectores exteriores.

### 5.2.4. Uso industrial

Corresponde a la actividad de transformar materias primas en materias de consumo o secundarias, mediante su correspondiente sistema de elaboración.

Se distinguen los siguientes tipos de usos detallados.

A. *Industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas*: Se determinan como *actividades insalubres*, aquellas que puedan desprender en su producción elementos o materiales nocivos para la salud humana.

*Nocivas* son aquellas que por la misma razón, pueden causar daños ecológicos.

*Actividades peligrosas* son aquellas que presentan alto riesgo de combustión, explosión, radiación, o similares en la fabricación, manipulación o almacenamiento de sus productos.

*Actividades molestas*, son aquellas que originan ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, etc., produciendo una incomodidad palpable en el ambiente humano.

#### B. Industrias y talleres no molestos:

*Categoría primera*: Talleres de producción que originan relativa incomodidad, y que por tanto deben destinarse a edificio exclusivo, pero pueden situarse en continuidad con las viviendas, tomando las medidas oportunas.

*Categoría segunda*: Talleres artesanales e industrias domésticas, que no ocasionan problemas para situarse con las viviendas, pudiendo encontrarse en las plantas bajas de éstas.

C. *Almacenes y depósitos no molestos*: Se refiere principalmente a la guarda y conservación de bienes derivados de producción o como actividad particular.

Deberán ejecutarse fuera de las viviendas en edificio exclusivo o como uso compatible si así lo determina la ordenanza, en plantas bajas.

### 5.2.5. Uso terciario

Relativo al desarrollo de actividades administrativas, venta al público de mercancías y ofrecimiento de servicios de toda clase, perteneciente a empresas privadas.

Se distinguen *tres tipos de usos pormenorizados*, que son los siguientes:

A. *Uso de oficinas*: Corresponde a edificios de oficina en alguna o varias plantas, incluso en edificio exclusivo, incluyendo despachos o estudios individuales, así como oficinas de servicio a otros usos principales.

B. *Uso comercial*: Venta al público de artículos de todo tipo, en plantas bajas o edificios exclusivos.

C. *Uso comercial recreativo*:

*Categoría primera*: Venta al público con carácter lucrativo, como bares, restaurantes, etc., en edificio exclusivo o plantas bajas de edificios donde sea uso compatible.

*Categoría segunda*: Venta al público con carácter lucrativo desarrollando cierto grado de incomodidad, como club, discotecas, salas de fiesta, etc.

#### 5.2.6. *Uso dotacional*

Referido a actividades dedicadas al servicio social generalizado. Se detalla en los siguientes usos pormenorizados.

A. *Uso docente*: Relativo a la enseñanza y aprendizaje en cualquiera de sus formas, en edificio exclusivo o compartido con otros usos principales.

B. *Uso asistencial sanitario*: Actividad destinada al tratamiento médico de las personas y a su cuidado en cualquiera de sus formas, como consultas médicas, clínicas, ambulatorios, residencias de ancianos, etc.

C. *Uso administrativo público*: Actividad correspondiente a la administración municipal, local, autonómica o central, con carácter burocrático. Se desarrollarán en edificio exclusivo, tales como Ayuntamientos o departamentos específicos.

D. *Uso religioso*: Corresponde a las actividades de carácter espiritual, en edificios exclusivos o plantas bajas compartiendo usos principales, como iglesias, centros parroquiales, etc.

E. *Uso deportivo*: Actividades relacionadas con la práctica de deportes o enseñanza de cultura física. Se desarrollan en edificios o instalaciones exclusivas, o plantas bajas de edificios con uso compartido.

F. *Uso hotelero*: Relativo al alojamiento de personas, por tiempos limitados generalmente, como es el caso de hoteles, hostales, pensiones, etc. Se admite únicamente en edificio exclusivo.

G. *Uso de reunión y espectáculos*: Edificios o locales destinados a reuniones y espectáculos públicos de carácter social, como cines, teatros, clubs sociales, locales culturales, etc.

H. *Uso de garaje aparcamiento*: Actividades destinadas al aparcamiento de vehículos a motor. Se distinguen dos categorías:

*Categoría primera*: Locales pertenecientes a edificaciones con uso principal diferente, situados en

planta baja, semisótano o sótano, como dotación permitida.

*Categoría segunda*: Edificios exclusivos destinados a la estancia de varios vehículos con fines explotativos.

Los edificios destinados en la actualidad a todos los usos dotacionales descritos, deberán conservarse como servicios de interés público y social.

#### 5.2.7. *Espacios libres*

Corresponde a las *zonas libres de edificación y viarios*, destinados principalmente al disfrute social, con plantación de árboles y jardines, tratamientos de suelo para mejora de condiciones ambientales, mobiliario público, quioscos, paradas de autobús, pérgolas, etc.

Se distinguen dos usos pormenorizados:

A. *Zonas verdes y espacios públicos*: Corresponde a jardines, plazas, paseos y demás localizaciones determinadas en planos para suelo urbano.

B. *Recreativo turístico del medio físico*: Elementos y tratamientos de lugares específicos para el recreo y disfrute social por sus características paisajísticas o turísticas especiales.

En cualquiera de los casos, queda *prohibido* la construcción de inmuebles en los espacios destinados a este uso, pudiendo concederse administrativamente la instalación provisional de quioscos o construcciones desmontables.

Los *espacios libres resultantes de carácter privado*, deberán de urbanizarse y mantenerse con posterioridad por parte de sus propietarios.

#### 5.2.8. *Uso de viarios*

Desarrollo de calles y servicios urbanos básicos, así como la infraestructura de los mismos. Constituye el conjunto de las redes viarias y las distintas canalizaciones de servicio. Se incluyen las instalaciones correspondientes a servicios urbanos, tales como depósitos, vertederos, cementerios, parque de maquinaria, etc.

El *espacio destinado a viario* se determina mediante las alineaciones definidas, que lo separan del resto de usos edificables.

Se *regularán* por las condiciones establecidas para urbanización en estas normas subsidiarias por la normativa administrativa que las afecte y por la reglamentación de la compañía correspondiente.

### 5.3. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

Se refieren aquí las condiciones que con carácter generalizado, limitan las dimensiones físicas de los volúmenes edificables y los criterios para su medición, salvo especificación contraria expresa en las ordenanzas zonales de esta normativa.

### 5.3.1. Altura de edificación

La medición de la altura de la edificación se realizará por medio del número de plantas y la distancia vertical según señale la ordenanza.

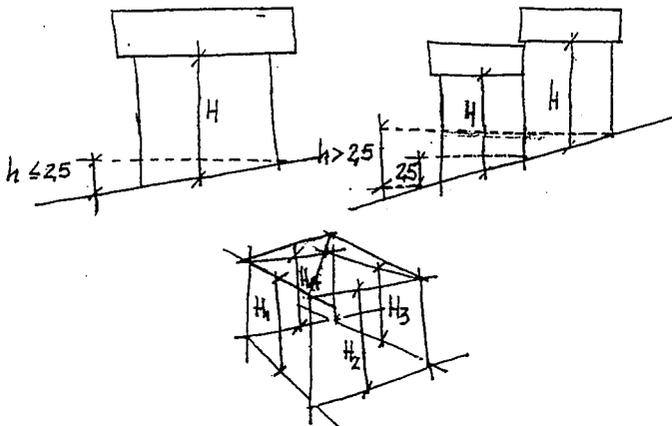
Los *criterios de medición* aplicables para obtener la distancia vertical, serán los siguientes:

– La altura en los casos más normales, se mediará en el punto medio de la fachada más desfavorable, tomada desde la rasante señalada para el acerado o la línea de edificación con el terreno, hasta el borde inferior correspondiente al forjado del alero.

– Cuando la rasante de fachada produzca desniveles superiores a una planta de diferencia, es decir, 2,50 m., se escalonará la fachada en dos alturas diferentes, dividiendo los tramos en porcentajes de desnivel similares. La altura se medirá entonces en los puntos medios de cada tramo, de manera similar al punto anterior.

– En edificaciones aisladas, la media aritmética de la suma de todas las alturas de fachadas que le correspondan deberá cumplir con la altura establecida en la ordenanza.

$$H = \frac{h_1 + h_2 + h_3 + h_4}{4}$$

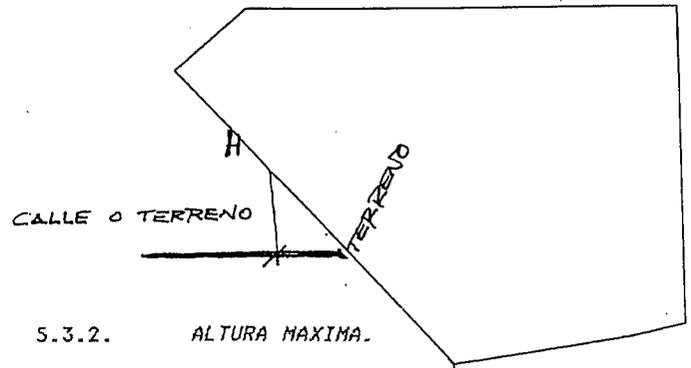


– Cuando el edificio presente fachadas a calles a distinto nivel, las alturas se determinarán en cada una de las rasantes correspondientes.

El forjado de la calle a nivel superior no podrá prolongarse a la de nivel inferior, sino que la cumbrera para ambas fachadas se unirá en el punto que resulte de otorgar a la cubierta una pendiente máxima de un 40%.

En cualquier caso, la cumbrera no sobrepasará una altura de 3,00 m. sobre el forjado superior, ni el forjado se extenderá más allá del punto medio situado entre ambas fachadas.

Si la edificación presenta desnivel importante en el testero sin fachada a calle, se tomará como referencia la altura desde el arranque del terreno en la fachada que presente o la referencia con los aleros de las edificaciones contiguas.



### 5.3.2. Altura máxima

Se define en número de plantas, o distancia vertical, en metros, desde la rasante más baja que afecta a las fachadas del edificio hasta la línea de cumbrera. Se expresa para cada ordenanza la correspondiente altura máxima en cada zona.

Se podrán situar *por encima de esta altura* en caso de presentar dimensiones y situación razonables, los elementos siguientes en las condiciones que se citan:

– Chimeneas, depósitos, cajas de ascensores o de escalera, e instalaciones de servicio correspondientes a la edificación, sin sobrepasar los 3,00 m. de altura por encima de la máxima definida y sin que puedan ser piezas habitables en ningún caso.

### 5.3.3. Altura de pisos

La altura de pisos mínima se considerará 2,75 m. para piezas habitables y 2,50 m. para locales de usos no vivideros.

En casos en que el forjado situado sobre planta baja, presente vuelos hacia el exterior de la calle, se considera necesario que existan 3,50 m. hasta la base inferior del forjado, lo que nos lleva a definir una altura de pisos mínima de 3,75 m. para no perturbar en ningún caso el tráfico exterior.

### 5.3.4. Altura libre de pisos

Resultante de la altura libre definida, se establecen como alturas libres en cualquier caso, 2,25 m. para piezas no vivideras, 2,50 m. para piezas habitables, y 3,50 m. para forjados salientes de fachada sobre la planta baja. Esto se refiere especialmente a la altura libre, independientemente de la necesidad de cumplir las especificaciones determinadas para vuelos en fachada en estas ordenanzas.

### 5.3.5. Volumetría exterior

Los *retranqueos* establecidos en las ordenanzas en interior de parcelas, no podrán ser edificados, sino ajardinados y convenientemente tratados.

Se *permitirá excepcionalmente* la ejecución de casetas auxiliares de superficie máxima 6 m<sup>2</sup> y porches

abiertos para aparcamiento provisional de vehículos, siempre y cuando no sean perceptibles desde el exterior, realizando vallados en la alineación de materiales de elaboración similar a los establecidos en fachada, imitando los huecos en composición y los vierteaguas admitidos para el conjunto.

No se permitirá ejecutar elementos constructivos de una parte a otra de las calles, como arcos, puentes, etc.

Los *vuelos exteriores* de la alineación, permitidos en estas ordenanzas, no podrán ser cerrados en ningún caso, salvo con material completamente transparente, y los balcones y terrazas entrantes deberán adecuarse a la composición de fachada, pudiendo convertirse en miradores cerrados sin sobresalir de ésta.

Los *salientes* permitidos en esta normativa que se produzcan en fachada en alineaciones de calle, deberán estar situados a una altura de 3,50 m. mínimo medidos verticalmente desde cualquier punto de la rasante exterior de la alineación, o 3,00 m. en calles exclusivamente peatonales.

Los *elementos decorativos* de fachada, como jambas, dinteles, etc. podrán sobresalir de la fachada 10 cm. como máximo, y las vitrinas, zócalos, escaparates, etc., no podrán sobresalir de la alineación establecida en fachada.

Las *puertas de acceso* en planta baja, no podrán abrir nunca hacia el exterior, y cuando las normas de seguridad obliguen a ello deberán rehundirse en la fachada lo suficiente como para que la hoja de la puerta no sobresalga de la alineación exterior.

Los *vuelos exteriores* de fachada permitidos, siempre por encima de 3,50 m. serán los siguientes:

Calles menores de 6,00 m. ——— 0,50 m.

Calles de 6,00 a 8,00 m. ——— 0,60 m.

Calles mayores a 8,00 m. ——— 0,80 m.

Las cornisas y aleros de cubierta no superarán en ningún caso los 0,50 m. de vuelo.

En los *patios interiores* de parcela, los vuelos máximos admitidos serán 1/10 de la dimensión del patio medida en el sentido del voladizo, sin exceder nunca de 0,80 m. en terrazas y 0,50 m. en cornisas y aleros. Las terrazas no podrán además disminuir las medidas mínimas del patio.

La *superficie mínima* de los patios de vivienda, será de 9,00 m<sup>2</sup>, y lado mínimo 3,00 m., pudiendo inscribirse un círculo de 3,00 m. de radio en su interior.

Se podrán ejecutar los mismos mancomunadamente entre propietarios, formulando para ello escritura pública de derecho real para la construcción que se realiza con posterioridad que se inscribirá en el Registro de la Propiedad para ambas fincas, y se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la concesión de licencia.

Los *solares no edificados*, situarán sus cerramientos en la alineación oficial. Cuando el solar resulte de un derribo en el que no se prevea inmediata construcción, el Ayuntamiento podrá exigir el cerramiento del solar, que deberá efectuarse antes de tres meses de haberse concedido la licencia de derribo.

Los *cerramientos* se tratarán a modo de fachada, y cuando se trate de parcelas en suelo no urbanizable, cumplirán las normas de aplicación directa de los arts. 138 de la Ley del Suelo y 98.2 del Reglamento de Planeamiento.

Los *proyectos de edificación*, contendrán el diseño del cerramiento, sin que su parte ciega sea superior a 1,10 m. y su altura máxima de 2,50 m.; procurando armonizar con la fachada del edificio proyectado y colindantes.

Los *pasajes interiores* de viviendas comunitarias, cuando se realicen bien como comerciales o de servicio de viviendas, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Altura libre mínima..... 3,00 m.

Ancho mínimo..... 2,50 m.

Además deberán estar comunicados directamente con el exterior. Se podrán abrir huecos de ventilación considerados como si fueran exteriores.

Los *soportales* a espacios públicos exteriores, cumplirán con las siguientes dimensiones:

Altura libre mínima..... 3,00 m.

Ancho mínimo..... 2,50 m.

### 5.3.6. Edificabilidad

A efectos de *cómputo de superficies*, se considerará toda la superficie realizada sobre rasante, con el 50% de cuerpos volados exteriores cerrados como máximo en dos de sus lados, y el 100% si están cerrados en tres o más lados.

En *vivienda multifamiliar*, no se computan soportales ni pasajes interiores.

El *cálculo* de edificabilidad resultante se realiza sobre la parcela neta edificable desde las alineaciones exteriores marcadas en planos. Corresponderá siempre a la edificabilidad total de la parcela sobre rasante, sin contar sótanos y semisótanos.

Las *entreplantas* que se permiten en ordenanzas, computan igualmente como superficie edificada.

### 5.3.7. Volumen edificable

El *cómputo del volumen* edificable, se realiza siguiendo las pautas determinadas para la obtención de la superficie edificable, que se multiplicará por la altura de planta.

La *volumetría de cubierta*, se obtiene multiplicando su superficie por la altura media de la misma.

Los *sótanos y semisótanos* no computarán a efectos de superficie, y a efectos de volumen, solamente la parte correspondiente a semisótanos que sobresale del nivel de rasante del terreno.

La *consideración de semisótano* se realizará siempre que la cara inferior del forjado de piso superior, no se encuentre a un nivel superior a 1,20 m. del terreno.

La *altura libre mínima* será 2,25 m. si no es pieza habitable, estando totalmente prohibida la ejecución de piezas habitables en lo sótanos.

#### 5.4. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

##### 5.4.1. Condiciones de habitabilidad de las viviendas

Todos los *espacios habitables* de viviendas tendrán luz y ventilación natural hacia el exterior, bien sea a patio de parcela o fachada a la vía pública, con superficie mínima de hueco de una décima parte de la superficie de la pieza. Los baños, aseos, despensas y trasteros, pueden considerarse piezas no vivideras, y por tanto la altura libre puede reducirse a 2,25 m. No obstante, los baños y aseos deberán constar de ventilación artificial como mínimo.

Los *conductos de ventilación* no podrán sacarse por la fachada, igual que los conductos de humos y gases, que se sacarán verticalmente por la cubierta, a una altura superior a 1,00 m. por encima del caballete. Los elementos de chimenea se ejecutarán acordes con la estética exterior exigida para los mismos.

Se puede permitir, por razones excepcionales, que alguna de las partes de una pieza habitable tenga *menor altura libre* de la exigida, en un porcentaje que no podrá ser nunca superior a la cuarta parte de la superficie total de la pieza.

Las *dimensiones mínimas* a cumplir por los espacios incluidos en viviendas, serán los siguientes:

##### ANCHOS:

Escaleras privadas: 0,90 m.

Escaleras comunes (viviendas multifamiliares): 1,00 m.

Pasillos de distribución: 0,90 m.

##### SUPERFICIES:

Cocina (lado mínimo 1,50 m.): 5,00 m.

Salón o comedor (lado mínimo 3,00 m.): 12,00 m.

Salón-comedor (lado mínimo 3,00 m.): 15,00 m.

Habitación matrimonio (lado mínimo 2,60 m.): 10,00 m.

Habitación sencilla (lado mínimo 1,90 m.): 6,00 m.

Habitación doble (lado mínimo 2,60 m.): 8,00 m.

Todas las *viviendas deberán tener* instalación de agua potable, agua caliente, red de alumbrado y fuerza, saneamiento de aguas pluviales y sucias e instalación de calefacción. Cada una de ellas cumplirá con la reglamentación vigente en la materia.

Las *estancias habitables* deberán encontrarse debidamente protegidas y aisladas para que las pérdidas de calor sean las permitidas.

##### 5.4.2. Condiciones de la industria en general

*Toda instalación industrial cumplirá* el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Las actividades específicas que se desarrollan, *deberán cumplir* las disposiciones vigentes en su materia, además de las establecidas en estas ordenanzas.

Los *residuos* producidos por actividad industrial, deberán ser correctamente evacuados por cuenta del titular, y las aguas residuales cumplirán las especificaciones señaladas en esta normativa para las mismas en otro capítulo (vertido de aguas residuales).

Las *piezas donde se desarrolla una actividad continuada*, cumplirán las mismas condiciones de ventilación que las viviendas.

Los *almacenes* deberán disponer de un espacio subsidiario de carga y descarga, que asegure el no entorpecimiento de otras actividades por este hecho.

Deberá adecuarse cada edificación a la *Norma Básica de Protección contra Incendios*, en función de la actividad correspondiente.

Además de instalaciones específicas de cada actividad, *deberá existir* agua potable, agua caliente, alumbrado eléctrico y energía según los reglamentos específicos de cada instalación.

##### 5.4.3. Edificios e instalaciones agropecuarias

*Se cumplirá* igualmente el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como la legislación agraria y ganadera vigentes que les corresponda.

*Deberán constar* de iluminación y ventilación natural adecuada, prohibiéndose su instalación en sótanos o semisótanos.

Los *edificios donde se alberguen animales*, no podrán situarse en el casco urbano, de donde tenderán a eliminarse a medida que se puedan ir trasladando al exterior. El vertido de residuos sólidos de animales, no podrá realizarse a la red general de saneamiento.

##### 5.4.4. Condiciones de los locales comerciales y oficinas

*Se atenderán* a las mismas disposiciones de iluminación y ventilación natural que las viviendas, permitiénd-

dose además la ventilación indirecta de espacios unidos por embocaduras de 6 m<sup>2</sup> de superficie, y de fondo inferior a 8,00 m. contados desde el hueco.

Se protegerán los cerramientos exteriores de las pérdidas por transmisión de calor, cumpliéndose los valores mínimos establecidos.

Los locales comerciales sólo podrán establecerse en planta baja, teniendo acceso directo a la vía pública.

Las instalaciones obligatorias para su funcionamiento, serán evacuación de aguas residuales, agua potable de consumo, agua caliente, alumbrado y fuerza e instalaciones de confort, cumpliendo cada una de ellas la reglamentación vigente.

Se cumplirán los Reglamentos de Seguridad e Higiene en el Trabajo, y el de Policía de Espectáculos Públicos.

Cuando un local en planta baja no vaya a utilizarse de inmediato, se efectuará un cerramiento provisional adecuado a la estética propuesta, manteniendo huecos de ventilación por encima de los dos metros de altura.

#### 5.4.5. Condiciones generales para usos públicos y dotacionales

Las condiciones de iluminación y ventilación de espacios habitables, serán similares a las especificadas para vivienda, y para usos distintos incluidos en el mismo edificio, se adoptarán las medidas que le correspondan a cada uso por sí mismo.

Como regla general, se cumplirán los Reglamentos de Seguridad e Higiene en el Trabajo y el de Policía de Espectáculos Públicos. Particularmente cada uso se atenderá a las demás reglamentaciones vigentes particulares o sectoriales de cada materia.

Así, el uso docente las señaladas por el Ministerio de Educación y Ciencia, los usos sanitario y asistencial a las disposiciones de Seguridad e Higiene del Ministerio de Sanidad.

En su conjunto, los edificios dotacionales deberán disponer de instalación de agua potable, agua caliente, evacuación de aguas residuales, iluminación y fuerza, e instalaciones de confort exigidas, cumpliendo cada una el reglamento que las afecta.

La dotación de garaje-aparcamiento, cumplirá con las siguientes determinaciones:

- Deberá gozar de ventilación natural suficiente.

- Las plazas tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m. y un espacio de maniobra mínimo de 5,00 m. cuando sean interiores.

Las plazas de aparcamiento podrán situarse en sótano o semisótano, accediéndose a las mismas mediante rampas de ancho mínimo 3,00 m. y pendiente máxima de 16%. No podrán iniciarse las pendientes hasta la alineación oficial de la parcela.

#### 5.4.6. Retranqueo de luces

En los patios interiores, no se podrán abrir huecos frontales u oblicuos, ni balcones u otros voladizos hacia las propiedades vecinas a distancias inferiores a dos metros, salvo mancomunidad de patio registrada previamente como se ha citado en el capítulo 5.3.5.

La medición de la distancia se realizará desde el lindero en vistas frontales, o en su caso, hasta el borde exterior del voladizo, y desde la línea de separación entre las dos propiedades en paredes oblicuas.

Esta condición desaparece en el caso de existir entre ambas fincas algún vial o camino público.

Cuando por cualquier título un propietario tenga derecho a dichas vistas, balcones o miradores, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a una distancia inferior a tres metros de la medianería, midiendo según las condiciones anteriores.

#### 5.4.7. Instalaciones de confort

Aquellas zonas del edificio consideradas vivideras o con estancia prolongada de personas, deberán dotarse de instalación de agua caliente, y calefacción o climatización adecuada.

Las instalaciones referidas y sus elementos (calderas, conductos, depósitos de combustible, etc.) deberán de cumplir la legislación vigente al respecto. Nunca deberán constituir peligro o molestia para la vecindad.

Los aparatos de aire acondicionado o calefacción por aire que produzcan ruido, deberán aislarse convenientemente. Cuando se sitúan en plantas bajas, se ventilarán a patios interiores o mediante chimeneas.

Cuando sea imposible cumplir esta condición, se presentará un estudio detallado de la solución a adoptar en fachada, enrasado con los paramentos y sin causar molestias a los transeúntes. No se producirán disonancias estéticas en fachada, y se situarán a una altura mínima de 2,50 m. de la rasante.

Las salidas de extractores de humo se colocarán a la misma altura y en las mismas condiciones, disponiendo de filtros que eliminan las grasas y olores.

Las antenas colectivas y de frecuencia modulada, se instalarán en las cubiertas de los edificios, prohibiéndose las conducciones vistas por las fachadas.

#### 5.4.8. Construcciones provisionales

La regulación de obras y usos de carácter provisional, se hace mediante el art. 136 de la Ley del Suelo, siendo necesario además que se consiga el carácter de provisionalidad en el informe técnico de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En cualquier caso, será necesario que dichas obras cumplan con las condiciones urbanísticas que según estas normas subsidiarias afecte a las obras.

La necesaria *justificación* de la idoneidad de estas obras, exigibles a efectos de autorizar su ejecución, no afectará a las actividades de carácter turístico, como acampadas y construcciones prefabricadas desmontables para fines de este tipo.

## 5.5. CONDICIONES ESTÉTICAS

### 5.5.1. Composición

Los *volúmenes* de las nuevas edificaciones se adaptarán claramente al entorno, componiendo elementos modulados relacionados con el conjunto en que se inserten.

En el caso de solares integrados en manzanas prácticamente definidas, se insertarán con los módulos volumétricos que presente la misma.

Se tendrán en cuenta los elementos singulares del entorno, en cuanto a su relación con los mismos y la perspectiva que ofrecen.

Las *fachadas* deberán buscar la integración en el conjunto, buscando conformidad con las más indicativas.

Las *proporciones* entre plantas bajas y primeras, tendrán a ser ligeramente superiores a favor de las bajas, de manera que actúen como zócalo de las superiores sobre todo cuando respondan a usos diferenciados (garajes, talleres, etc.).

Los *huecos* serán predominantemente verticales, a veces colocados aleatoriamente en la fachada y de dimensiones diferentes. *Predominará el macizo sobre el vano*, y los materiales pueden combinarse siempre que correspondan a los adecuados y mantengan la composición general.

Los *retranqueos y voladizos* que se desarrollan sobre la planta baja, serán de pequeñas dimensiones, y siempre abiertos cuando sobresalgan, a modo de balconadas. Preferiblemente se constituirán como retranqueo sobre el paño principal de fachada, que tenderá a ser continuo en volumen.

Los *tonos de acabado* de fachada, serán siena y ocre, con posibles tonalidades tostadas similares a la cantería tradicional, combinándose de manera adecuada y en paños horizontales con el blanco, preferentemente en las plantas de vivienda. Se evitarán los edificios completos en color blanco.

Las *cubiertas* tendrán una pendiente que oscila entre el 30 y 40 por 100, que es la más adecuada para su correcto funcionamiento. Se podrá aprovechar el bajo cubierta para desvanes o sobrados, si la altura lo permite, con o sin actividad vidiera, prohibiéndose los lucernarios para estos espacios, iluminándose desde fachada mediante mansardas adecuadas al entorno y carpinterías planas en el plano de cubierta.

Los *aleros* se ejecutarán preferentemente con canchillos, o prolongando la estructura mediante viguetas y molduras hacia el alero.

Los *elementos salientes de cubierta*, chimeneas y salidas de humos y olores, se harán en continuidad y concordia con los tonos y acabados de fachada.

Los *materiales de cubrición* serán de tono rojizo tostado, similares a los de la teja cerámica árabe tradicional. Los canalones y bajantes vistas, se pintarán o presentarán en tonos similares a los de la fachada, sin sobresalir más de 10 cm. de los paños de la alineación.

Las alturas de cornisa deberán ajustarse a las existentes, creciendo en altura en calles de fuerte pendiente con la misma proporción que la rasante del terreno.

### 5.5.2. Materiales

Los *materiales permitidos* derivan de su adecuación a los tonos y texturas resultantes de la composición descrita en el apartado anterior. Con carácter general, el empleo de materiales nuevos o modernos, deberá entenderse como aplicados correctamente a su función, utilidad y características. Siempre serán adaptados a motivos miméticos característicos o se inspirarán en ellos para la obtención de diseños actuales o nuevos.

Son *recomendables* las *fachadas* enfoscadas o revocadas, pintadas en los tonos permitidos; la utilización de la piedra con aparejos y texturas tradicionales. Se aconseja evitar la utilización de chapados o aplacados, que desvirtúan el uso tradicional de la piedra y no constituyen imitación alguna de percepción creíble. Igualmente queda prohibido el uso de cualquier material cerámico visto, inusual en el lugar a lo largo del tiempo, y de contraste desagradable cuando surgen en obras recientes.

Las *fachadas continuas* en materiales vítreos, cerámicos, metálicos u otro cuya textura y terminación no sea similar a los recomendados, quedan expresamente prohibidos.

Todo lo referido a las fachadas públicas, es *extensible a cerramientos visibles* desde espacios públicos, y a cerramientos interiores o particulares, dado que no es razonable acudir a otro tipo de materiales por razones económicas o de otro peso.

Las *carpinterías exteriores* podrán ser de cualquier material válido para las mismas, siempre y cuando no se presente en su color natural, refiriéndose a tonos color madera.

Se colocarán siempre a haces interiores del muro, potenciando el contraste del hueco, y podrán instalarse contraventanas en el paño exterior, con las mismas características de color y material.

Los *vierteaguas* serán de piedra natural o artificial en colores similares a los citados para las fachadas.

Las persianas no podrán ser blancas, acudiendo a tonos madera u ocre, y los vidrios podrán ser ahumados en idénticas tonalidades.

Cualquier elemento de *cerrajería exterior*, presentará las mismas características reseñadas para carpintería en cuanto a coloración, admitiéndose también el color negro para las mismas.

## 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

### 6.1. FINALIDAD, OBJETO Y DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS

La finalidad de los proyectos de urbanización, consiste en la realización material de las obras resultantes de las determinaciones propias de estas normas subsidiarias así como las de los planes que la desarrollen.

En estas normas de urbanización, se establecen las *condiciones técnicas* mínimas de estos proyectos, atendiendo a los servicios urbanos necesarios para que los terrenos constituyan solares, es decir, red viaria, abastecimiento de agua, red de saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.

Esta normativa afecta igualmente a los proyectos de obras ordinarios, que se podrán redactar y aprobar sin tener por objeto el desarrollar íntegramente determinaciones de este planeamiento.

Los proyectos de urbanización *no podrán contener* determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, siendo unos ejecutores del planeamiento para su realización material. Sólo pueden realizar las indicaciones de detalle necesarias para la adaptación de las obras a los perfiles del suelo y subsuelo.

Si estas adaptaciones en detalle, afectaran en algún momento a las determinaciones de estas normas subsidiarias, deberá procederse a tramitar la correspondiente modificación puntual de la misma.

La documentación que debe acompañar a los proyectos de urbanización, es la siguiente:

- Memoria descriptiva de las características de las obras y el cumplimiento de las determinaciones de planeamiento.
- Planos de información y situación del ámbito de actuación en el conjunto urbano.
- Planos del proyecto con detalles constructivos.
- Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones y cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

El proyecto se redactará y firmará por el técnico competente y estará visado por el colegio correspondiente.

Será necesario que el proyecto resuelva los enlaces de los nuevos servicios con los generales del pueblo, y justificar su capacidad para atender la demanda solicitada.

### 6.2. RED VIARIA

Considerando en este apartado todas las posibilidades que se puedan dar en proyectos para Hoyos del Espino, así como otros elementos complementarios que acompañan al viario (pavimentación, jardinería, mobiliario urbano, etc.), se realiza la siguiente *clasificación*:

1. *Caracteres principales de acceso*, que unen el casco urbano del municipio con la red nacional de carreteras. Se determina para ellas un ancho mínimo de 9,00 m., con 4,50 m. por carril y 1,50 m. de acerado a ambos lados.

Este acerado permite mayor separación entre la zona rodada y las de parcelas, siendo las vías de mayor tráfico y donde se producen las variaciones de aceleración para acceder o salir del viario urbano.

De igual modo, los carriles más amplios permiten banda de aparcamiento lateral si es necesario.

La sección mínima entre alineaciones es por tanto de 12,00 m., a espensas del correspondiente informe de la Red General de Carreteras.

2. *Calles mayores y principales*, que definen la estructura urbana del casco y unen los espacios más representativos del interior. Constituyen los ejes de comunicación principales entre los diferentes puntos del interior del pueblo.

Para los nuevos ejes definidos para ensanche o calles nuevas, se han determinado las siguientes dimensiones mínimas:

Calzada de 6,00 m. con dos carriles de 3,00 m. y acerados laterales de 1,00 m. La cota entre alineaciones es de 8,00 m.

En calles consolidadas, el ancho mínimo estimado es de 6,00 m.

3. *Calles interiores de carácter secundario*, que comunican el resto del conjunto de manzanas que forman el caso urbano. Para las nuevas alineaciones de estas características, se estima una anchura mínima entre alineaciones de 6,00 m., correspondientes a calzada de 5,00 m.; para dos carriles de 2,50 m., y acerados laterales de 0,50 m. de sección.

4. *Espacios libres públicos y paseos peatonales* que definen los principales itinerarios de paseo a pie o de estancia prolongada de personas en momento de ocio y descanso.

Las dimensiones mínimas de paseos como tales es de 1,00 m., aunque se han definido en lo posible para obtener dimensiones más desahogadas.

Los viarios existentes mantienen sus alineaciones desde la imposibilidad de modificar sus dimensiones; aunque donde se ha considerado factible mejorar sus condiciones, se han establecido modificaciones de la alineación siempre bastante concretas.

*El trazado y diseño* de las calles, se ajustará a los siguientes condicionantes técnicos:

– Las *pendientes longitudinales* de las calles serán del 1 al 10 por 100, salvo imposibilidad formal derivada de la situación existente o de trazado. Los cambios de rasante se realizarán con los acuerdos convenientes.

– La *pendiente transversal* oscilará entre el 1 y el 3 por 100, aconsejándose la doble vertiente en la calzada de carreteras del apartado 1 de la clasificación, o en calzadas superiores a 8,00 m. que incluyan aparcamientos.

– La *curvatura mínima* para calzadas con tráfico rodado en su radio de giro, será de 6,00 m. para automóviles, y 12,00 m. en caso de existir tráfico pesado. En caso de ser necesario, las fachadas de esquinas afectadas se resolverán con su correspondiente chaflán.

*Los materiales* para la ejecución dependerán del tipo de firme y de vía a que correspondan.

Para las carreteras y vías principales, se adoptará un tipo de *firme rígido o flexible*, según el lugar o vía de que se trate.

Los *firmes rígidos*, se realizarán con pavimento de hormigón sobre arena de miga y suelo compactado.

El *firme flexible* se compondrá de una mezcla bituminosa en caliente sobre una base de zahorra artificial, y capa inferior de arena de miga sobre el terreno compactado.

Los *acabados* tanto de firmes de calzada como de pavimentos de aceras o paseos peatonales y espacios públicos, serán de textura y color lo más adecuado posibles al entorno que integran.

Las *pavimentaciones* se deberán resolver con losas de piedra, adoquines, canto rodado, pavimentos de hormigón tratados superficialmente con la textura y color adecuados, arena compactada, etc.; separando siempre los espacios peatonales de los de tráfico rodado mediante encintado de bordillos de hormigón o piedra.

*Las plantaciones* para jardinería y zonas verdes se integrarán al conjunto de la urbanización, empleando espacios adecuados a las características climáticas de la zona. Se aconseja por tanto el empleo de especies autóctonas.

En las zonas correspondientes a *espacios públicos pavimentados*, se situarán alcorques para árboles y parterres delimitados por bordillos para las zonas verdes.

La distancia entre árboles plantados no será inferior a 5,00 m., y durante el primer año de plantación deberá aislarse el tronco con algún elemento de protección.

### 6.3. ABASTECIMIENTO DE AGUA. RIEGO E HIDRANTES

Para *el cálculo* de las redes de abastecimiento, se estimará un consumo mínimo resultante de los siguientes parámetros:

– Agua potable para uso doméstico, estimado en 200 litros/habitante/día, como mínimo.

– Agua para riegos, piscinas y otros usos resultantes de la ordenación propuesta.

– Para equipamientos, se tomará una dotación mínima equivalente a 5 viviendas por cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos.

– La dotación para industria mínima, es de 1 l/s.Ha., considerada Ha. bruta del terreno.

– La dotación comercial mínima se estima en 2 l/s.Ha., considerada como Ha. construida.

Como *media general*, la dotación por habitante y día no deberá ser inferior a 300 litros.

La *disponibilidad* del caudal necesario, deberá ser demostrada legalmente, bien sea de la red municipal, o de manantiales propios, y los requisitos de calidad del agua deberán comprobarse en casos de captación y suministros nuevos, cumpliendo las exigencias del Real Decreto 1.423/1982, aportando los análisis exigidos.

Cualquier *punto de captación* de agua potable, deberá encontrarse 50 m. más elevado que cualquier localización de vertidos.

Cuando se planteen *depósitos de regulación*, deberán tener capacidad suficiente al menos para la dotación media diaria. Las estaciones de captación y bombeo cumplirán con la reglamentación vigente.

*El diseño* de las redes deberá ser mallado en la medida de lo posible, para asegurar el abastecimiento en caso de averías puntuales a la mayoría de los puntos. Cuando no sea posible, se emplearán ramificaciones. En calzadas superiores a 10 m. debe doblarse la red para dar servicio a ambos lados de la calle.

*Los materiales* empleados para las conducciones podrán ser hormigón, fibrocemento, fundición gris o dúctil, polivinilo o polietileno, según las prescripciones técnicas del Pliego de Condiciones Técnicas Generales de 1988.

*Las velocidades de cálculo* para la circulación del agua, deben situarse entre 1,00 y 2,00 m/seg. con el fin de evitar la excesiva erosión de los tubos.

*La profundidad mínima* a que se debe situar la tubería, será de 1,00 m. en zonas de tráfico rodado, y 0,60 m. en zonas peatonales.

Se aconseja la colocación de *llaves de corte* en cada ramificación, así como de *desagües* en los puntos más bajos de las mismas. Los puntos más altos de la red llevarán instalada su correspondiente ventosa.

En puntos de la red separados entre sí a distancias máximas de 200 m. es aconsejable la colocación de hidrantes para protección contra incendios.

6.4. RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS

Se realizarán mediante una red de alcantarillado unitaria o separativa, en función de las características de los tramos a desaguar.

La recogida de *aguas residuales* se efectuará mediante pozos de acometida o arquetas, que engancharán a los colectores generales en cualquiera de sus pozos.

La recogida de *aguas pluviales* se realizará mediante absorbedores, sumideros, drenes o cunetas.

Para el *cálculo* de las redes, se emplearán los mismos valores que para la dotación de abastecimiento de agua, eliminando los de riego. Para las aguas pluviales, el caudal mínimo de agua considerado será de 160 l. La velocidad aconsejable para evitar la excesiva erosión de los tubos, oscilará entre 0,5 y 3 m/seg.

El *diseño* de la red, será mediante ramificaciones que se van uniendo hasta formar un colector general de desagüe. Los tramos se unen mediante pozos de registro, que no podrán separarse más de 60 m. entre sí, y a los que se conectarán las acometidas domiciliarias.

Al comienzo de los ramales importantes, se colocarán *cámaras de descarga* para la limpieza de la red, aportando un caudal de 35 l/seg.

El *diámetro mínimo* de tubería será de 300 mm. en colectores, y 150 mm. para drenajes puntuales, con pendientes que se situarán entre 0,8 y 5%. Cuando las pendientes resultantes sean mayores, se plantearán pozos de resalto para salvar desniveles.

Los *materiales admisibles* para conducciones, serán hormigón vibropresado, fibrocemento y PVC, con junta flexible estanca. La *profundidad de la tubería* bajo calzada será 1,00 m. como mínimo, reforzada con dado de hormigón si fuera conveniente. Bajo aceras o zonas terrizas, la profundidad mínima del tubo será 0,60 m.

Los *vertidos* a vaguadas, arroyos o cauces públicos deberán resolverse con el sistema de depuración conveniente, con el proyecto y el expediente aprobado por el Ministerio de Obras Públicas.

Cuando *no exista la posibilidad de conectar con la red municipal*, se podrá solicitar la instalación de fosa séptica con filtro biológico o tanques decantadores digestores. La población máxima a que servirán será en todo caso 500 habitantes. Queda prohibido totalmente el empleo de pozos negros.

Cuando el vertido de las aguas residuales tratadas se realice sobre el terreno, deberán realizarse las ins-

talaciones necesarias, como zanjas filtrantes, filtros de arena, etc. En cualquier caso, el afluyente a la estación depuradora no podrá emplearse nunca para el riego.

6.5. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El *cálculo* para el suministro en baja tensión, se realizará según el reglamento electrotécnico de baja tensión, previniendo las cargas mínimas exigidas en la instrucción MI BT 010 para el grado de electrificación de viviendas, así como las cargas aplicables a zonas industriales, equipamientos, comerciales y otros usos asimilables.

Las *líneas de distribución* tanto para media como baja tensión, irán enterradas en tubos bajo aceras, quedando prohibido el tendido aéreo sobre postes en el casco urbano. Los cruces de vías urbanas se resolverán mediante arquetas de cruce, previendo siempre alguna canalización en reserva.

Los *centros de transformación* se localizarán en terrenos de propiedad privada, armonizándose exteriormente con las edificaciones de la zona. Deberán tener siempre acceso directo desde la vía pública.

Cuando su ubicación en zonas ya urbanizadas haga inviable su situación en un espacio privado, podrá ser situado en zona pública, en las mismas condiciones anteriores. Podrá situarse bajo el suelo, siempre que se mantenga su acceso directo desde la vía pública.

6.6. ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado público, deberá cubrir las necesidades funcionales de visibilidad a que se destina, integrando sus elementos en la escena urbana.

En las zonas más concurridas del casco urbano, se potenciará además del alumbrado de calzada y aceras, el de fachadas y elementos públicos de interés.

Como *criterios generales de diseño*, se procurará que los cruces de calzada y pasos peatonales queden suficientemente iluminados. Se cumplirán las disposiciones tradicionales de unilateral, bilateral o tresbolillo, en función de la iluminación media requerida. Los valores mínimos de cálculo se obtienen en la tabla siguiente:

	<i>Iluminación media</i>	<i>Uniformidad</i>
1. Carreteras principales . . .	15 lux	40%
2. Calles principales . . . . .	12 lux	35%
3. Calles interiores . . . . .	10 lux	30%
4. Zonas peatonales . . . . .	7 lux	15%

Las *luminarias* se suspenderán en báculos o columnas en los nuevos viarios, cuando el acerado lo permita. En paseos peatonales y espacios públicos se emplearán columnas esencialmente. Deberán estar pintadas y galvanizadas, y llevarán instalación de puesta a tierra mediante pica o conducción.

La *altura de báculos* será de 7 m. máxima y las columnas de 3,00 a 4,00 m.

Cuando sea imposible la colocación de báculos o columnas por las condiciones del viario, sobre todo en calles existentes, se situarán suspendidas las luminarias en brazos murales colocados en fachadas. La altura mínima para su colocación será de 3,50 m. con el fin de no interrumpir el tráfico rodado en ningún momento.

Las *luminarias* serán cerradas o apantalladas con difusor. En brazos murales, se aconseja el farol modelo Villa, que es el existente en la actualidad. En zonas públicas abiertas, se podrá emplear luminaria de globo cerrada sobre columna.

Las *lámparas* a emplear serán de vapor de sodio de alta presión de 150 W. de potencia, en los lugares donde se potencia el viario.

En zonas peatonales y donde sea importante resaltar la edificación, se podrá optar por vapor de mercurio de color corregido de 250 W. que reproduce las formas y el color con más fidelidad, potenciando las formas y fachadas.

El *centro de mando* se situará en el centro de transformación, y cuando no sea posible, se integrará en la calle, como mobiliario urbano, tratado convenientemente. Deberá disponer de accionamiento automático.

## 6.7. OTROS SERVICIOS

Aquellos servicios que puedan ser objeto del proyecto de urbanización, y que no se contemplan en estas normas, *se regirán* por los criterios y normativas de las compañías suministradoras.

Este caso puede ser el de la red de telefonía, que se regirá por los reglamentos de la Compañía Telefónica Nacional de España; o casos de red de abastecimiento de gas, cuyos reglamentos se establecen a través de las diferentes compañías de gas del territorio nacional.

## 7. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

### 7.1. ZONAS DE ORDENANZA

Constituyen los terrenos de suelo urbano, aquellos que se encuentran dentro de la delimitación incluidos como tales en los planos de ordenación. En los mismos planos se establecen las diferentes zonas de ordenanza,

cuya normativa específica se establece en este capítulo regulando los parámetros de la edificación y los usos del suelo para cada una.

Las *zonas de ordenanza* resultantes son las siguientes:

SU1: Casco antiguo.

SU2: Ensanche del casco antiguo.

SU3: Ensanche nuevo.

SU4: Residencial unifamiliar extensivo.

SU5: Edificación agropecuaria.

ZV: Zonas verdes y espacios libres.

SE: Equipamientos.

## 7.2. DESARROLLO

Atendiendo a las disposiciones establecidas en estas normas subsidiarias, el suelo urbano tendrá el siguiente desarrollo:

*Solares de actuación directa.* Que tienen adquirido el derecho a edificar con proyecto de edificación por constituir solares directamente. Se atenderán a lo establecido en su zona de ordenanza según este capítulo punto 7.4.

*Parcelas afectadas por alguna actuación aislada o cesión obligatoria establecida para la obtención* de suelos municipales. Se desarrollarán de acuerdo con los capítulos 4.3.3. y 4.4.1.

*Terrenos incluidos en alguna unidad de actuación,* definidos en los planos de ordenanza y gestión. Se desarrollarán de acuerdo con los puntos 4.2., 4.3. y 4.4.

No obstante, para el desarrollo de los objetivos y determinaciones establecidos en estas normas subsidiarias, podrán formularse los *planes y proyectos* que la desarrollen, con las condiciones establecidas en el apartado 4.1. En función de su objetivo, podrán ser los siguientes:

*Planes especiales,* que podrán formularse en función de su contenido en las siguientes situaciones:

– *Reforma interior,* para obtener ordenaciones específicas dentro del medio urbano.

– *Desarrollo de sistemas,* formulados para obtener sistemas generales o locales.

– *Protección y conservación,* con el objeto de preservar y asegurar las edificaciones de carácter público o privado, que constituyan patrimonio de interés arquitectónico o urbano.

*Estudios de detalle,* cuyos objetivos cuando se formulan podrán ser:

– *Ajustar alineaciones* indefinidas en este planeamiento.

– *Ordenar volúmenes* en aplicación de las ordenanzas establecidas en estas normas subsidiarias.

*Proyectos de urbanización.* Se redactarán para llevar a cabo todas las obras de urbanización necesarias para el desarrollo de este planeamiento.

*Proyecto de obra ordinaria.* Proyectos parciales de urbanización que completan el desarrollo del planeamiento establecido, donde no sea necesario proyecto de urbanización.

*Proyecto de compensación, reparcelación y expropiación.* Según el desarrollo establecido para cada unidad de actuación, determinan los repartos de derechos y cargas entre los propietarios afectados.

*Proyecto de parcelación.* Formulados para obtener la división en terrenos de varios lotes.

*Proyectos de edificación,* se redactan para la ejecución de las edificaciones, en los terrenos que adquieren la categoría de solar.

### 7.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

En función del desarrollo correspondiente a los terrenos en propiedad, se establecen las obligaciones que señala la ley determinada en este planeamiento.

*Solares de actuación directa.* Podrán edificarse ateniéndose al cumplimiento de la ordenanza correspondiente a la zona en que se encuentren, solicitando licencia de obras con proyecto de edificación. No obstante, podrán incluirse en unidades de actuación delimitadas posteriormente en los casos que sea necesario.

*Parcelas afectadas por alguna actuación aislada, y terrenos incluidos en alguna unidad de actuación.* Se desarrollarán de acuerdo con el sistema de actuación que les corresponde, según la presente normativa, no pudiéndose otorgar licencia hasta que no sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de compensación, reparcelación o expropiación según el caso.

### 7.4. ORDENANZAS

#### 7.4.1. Ordenanza 1: Casco antiguo

**DEFINICIÓN:** Regula la edificación en la zona antigua del casco urbano. Aquí se encuentran los espacios más caracterizados que dan lugar a las características tipológicas y constructivas del municipio.

**TIPOLOGÍA:** Edificación en manzana compacta con patios interiores.

#### DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN:

**ALINEACIONES EXTERIORES:** Plano de alineaciones.

**ALINEACIONES INTERIORES:** Las existentes en la actualidad. Plano de alineaciones.

**PARCELA MÍNIMA:** Catastral existente ó 60 m<sup>2</sup> a efectos de segregación.

**FRENTE MÍNIMO PARCELA:** Existentes ó 6,00 m. a efectos de nuevas parcelaciones.

**FONDO MÍNIMO:** No se fija.

**OCUPACIÓN:** 100%.

**EDIFICABILIDAD:** Resultado de las condiciones anteriores.

**ALTURA:** Tres plantas.

**ALTURA MÁXIMA:** 12,50 m.

#### RETRANQUEOS OBLIGATORIOS:

– Frontal: Nulo.

– Lateral: Nulo.

– Testero y patios: Condiciones de patios de parcela. Capítulos 5.3.5 y 5.4.6.

#### DETERMINACIONES SOBRE USO:

**USO PRINCIPAL:** Residencial (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>).

**USO COMPATIBLE:** Terciario A, B, C (1.<sup>a</sup>); Dotacional; Espacios libres A.

**USO PROHIBIDO:** Agropecuario; Industrial, Terciario C (2.<sup>a</sup>); Espacios libres B.

#### DETERMINACIONES ESTÉTICAS:

##### VUELOS Y CORNISAS:

Aleros: – 0,50 m.

Calles: < 6,00 m. – 0,50 m.

Calles: 6,00 a 8,00 m. – 0,60 m.

Calles: > 8,00 m. – 0,80 m.

Altura mínima: 3,50 m.

**PATIOS INTERIORES:** Superficie mínima 9,00 m<sup>2</sup>.

Lado mínimo 3,00 m. Círculo de radio 3,00 m. inscrito en su interior. Vuelos 1/10 dimensión patio, máximo 0,80.

**SOPORTALES:** Altura mínima libre 3,00 m. Anchura mínima 2,50 m.

**COMPOSICIÓN FACHADAS:** Predominio dimensión vertical en huecos. Volúmenes volados siempre abiertos. Tonos siena, ocre o blanco.

**CUBIERTAS:** Pendientes 30 a 40%. Canecillos o cornisas molduradas. Chimeneas y salientes acordes con fachada.

**MATERIALES PERMITIDOS:** Piedra, revocos, enfoscados, carpinterías de madera o imitación. Cerrajería, color madera o negro. Teja árabe o imitación.

**MATERIALES PROHIBIDOS:** Chapados, aplacados, cerámica vista, carpinterías en su color que no sean madera. Fibrocemento, teja plana, chapa metálica.

**OBSERVACIONES:** Protección ambiental de la escena urbana.

#### 7.4.2. Ordenanza 2: *Ensanche del casco antiguo*

**DEFINICIÓN:** Regula la edificación en la zona contigua al casco antiguo, no contemplada en la ordenanza SU1.

**TIPOLOGÍA:** Edificación en manzana compacta con patios de manzana, y edificaciones adosadas o aisladas.

#### DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN:

**ALINEACIONES EXTERIORES:** Plano de alineaciones.

**ALINEACIONES INTERIORES:** Resultantes de edificación.

**PARCELA MÍNIMA:** Catastral existente ó 120 m<sup>2</sup> a efectos de segregación.

**FRENTE MÍNIMO PARCELA:** 6,00 m. o existente.

**FONDO MÍNIMO:** No se fija.

**OCUPACIÓN:** 50%.

**EDIFICABILIDAD:** Resultado de las condiciones anteriores.

**ALTURA:** 7,00 m. Dos plantas ó 9,50 m. Tres plantas en edificaciones de servicios terciarios o dotacionales junto a la carretera de Ávila.

**ALTURA MÁXIMA:** 12,00 m.

#### RETRANQUEOS OBLIGATORIOS:

- Frontal: Nulo o similar por acuerdo en frentes de calle, de 2,00 m. mínimo.
- Lateral: Nulo ó 3,00 m.
- Testero: Nulo ó 3,00 m.
- Patios: Condiciones de patios de parcela. Capítulos 5.3.5 y 5.4.6.

#### DETERMINACIONES SOBRE USO:

**USO PRINCIPAL:** Residencial (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>).

**USO COMPATIBLE:** Industrial B (2.<sup>a</sup>). Terciario A, B y C (1.<sup>a</sup>). Dotacional. Espacios libres A.

**USO PROHIBIDO:** Agropecuario. Industrial A, B (1.<sup>a</sup>), C. Terciario C (2.<sup>a</sup>); Espacios libres B. Viario.

#### DETERMINACIONES ESTÉTICAS:

Iguales que las señaladas para la ordenanza SU1.

**OBSERVACIONES:** Protección ambiental de la escena urbana.

#### 7.4.3. Ordenanza 3: *Ensanche nuevo*

**DEFINICIÓN:** Regula la edificación de las zonas ampliadas exteriores al núcleo antiguo, donde se finaliza la estructura del casco urbano proyectado.

**TIPOLOGÍA:** Edificación adosada o aislada en parcelas independientes.

#### DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN:

**ALINEACIONES EXTERIORES:** Plano de alineaciones.

**ALINEACIONES INTERIORES:** Resultantes de edificación

**PARCELA MÍNIMA:** 400 m<sup>2</sup>. En una banda de 50 m. desde el borde de las carreteras principales, se admitirán 100 m. de parcela mínima.

**FRENTE MÍNIMO PARCELA:** 6,00 m.

**FONDO MÍNIMO:** 8,00 m.

**OCUPACIÓN:** 50%.

**EDIFICABILIDAD:** Resultado de las condiciones anteriores.

**ALTURA:** 7,00 m. Dos plantas ó 9,50 m. en edificaciones de servicios terciarios o dotacionales con frente a la carretera de Ávila y de la Plataforma de Gredos.

**ALTURA MÁXIMA:** 10,00 m. y 12,50 m.

#### RETRANQUEOS OBLIGATORIOS:

- Frontal: 2,00 m. mínimo o el mismo para frentes de calle contiguas, con proyecto o estudio de conjunto.
- Lateral: Nulo ó 3,00 m.
- Testero: Nulo ó 3,00 m.

#### DETERMINACIONES SOBRE USO:

**USO PRINCIPAL:** Residencial (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>).

**USO COMPATIBLE:** Agropecuario A (1.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>). Industrial B y C. Terciario A, B y C (1.<sup>a</sup>). Dotacional. Espacios libres A.

**USO PROHIBIDO:** Agropecuario A (2.<sup>a</sup>), B. Industrial A. Terciario C (2.<sup>a</sup>). Espacios libres B. Viario.

**DETERMINACIONES ESTÉTICAS:**

Iguales que las señaladas para la ordenanza SU1.

OBSERVACIONES: Protección ambiental del conjunto urbano.

**7.4.4. Ordenanza 4: Residencial unifamiliar extensivo**

DEFINICIÓN: Regula la edificación en la zona de nueva creación a tal efecto señalada en los planos de zonificación.

TIPOLOGÍA: viviendas unifamiliares aisladas en amplias parcelas.

**DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN:**

ALINEACIONES EXTERIORES: Plano de alineaciones.

ALINEACIONES INTERIORES: Las resultantes de edificar.

PARCELA MÍNIMA: 2.000 m<sup>2</sup>.

FRENTE MÍNIMO PARCELA: 20,00 m. o catastral existente.

FONDO MÍNIMO: No se fija.

OCUPACIÓN: 15%.

EDIFICABILIDAD: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-

ALTURA: 7,00 m. Dos plantas.

ALTURA MÁXIMA: 10,00 m.

**RETRANQUEOS OBLIGATORIOS:**

- Frontal: 5,00 m.

- Lateral: 3,00 m. Adosamiento con proyecto conjunto o compromiso registral.

- Testero: 3,00 m.

**DETERMINACIONES SOBRE USO:**

USO PRINCIPAL: Residencial (1.<sup>a</sup>).

USO COMPATIBLE: Espacios libres A.

USO PROHIBIDO: Todos los restantes.

**DETERMINACIONES ESTÉTICAS:****VUELOS Y CORNISAS:**

Aleros: - 0,50 m. máximo.

Vuelos: - 1,20 m. máximo sin ocupar nunca retranqueos.

CERRAMIENTOS: Tratamientos similares a fachadas. Altura máxima 2,50 m. Parte ciega inferior a 1,10 m.

COMPOSICIÓN FACHADAS: Volúmenes volados abiertos. Tonos siena, ocre o blanco.

CUBIERTAS: Pendientes 30 a 40%. Canecillos o cornisas molduradas. Chimeneas y salientes acordes con fachada.

MATERIALES PERMITIDOS: Piedra, revocos, enfoscados, carpinterías de madera o imitación. Cerrajería, color madera o negro. Teja árabe curva o imitación.

MATERIALES PROHIBIDOS: Chapados, aplacados, cerámica vista, carpinterías en su color que no sean madera. Fibrocemento, teja plana, chapa metálica.

OBSERVACIONES: Protección ambiental del conjunto del pueblo.

**7.4.5. Ordenanza 5: Edificación agropecuaria**

DEFINICIÓN: Regula la edificación en la zona reservada para albergar el ganado en el norte del casco urbano.

TIPOLOGÍA: Naves adosadas o aisladas.

**DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN:**

ALINEACIONES EXTERIORES: Las indicadas en planos de alineaciones.

ALINEACIONES INTERIORES: Resultantes de edificar.

PARCELA MÍNIMA: 100 m<sup>2</sup>.

FRENTE MÍNIMO PARCELA: 6,00 m. o catastral existente.

FONDO MÍNIMO: No se define.

OCUPACIÓN: 70%.

EDIFICABILIDAD: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-

ALTURA: 7,00 m. Dos plantas.

ALTURA MÁXIMA: 9,00 m.

**RETRANQUEOS OBLIGATORIOS:**

- Frontal: Nulo

- Lateral: Nulo ó 3,00 m.

- Testero: Nulo ó 3,00 m.

**DETERMINACIONES SOBRE USO:**

USO PRINCIPAL: Agropecuario A (1.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>), B (2.<sup>a</sup>).

USO COMPATIBLE: Espacios libres.

USO PROHIBIDO: Residencial. Agropecuario A (2.<sup>a</sup>), B (1.<sup>a</sup>). Industrial. Dotacional Viario.

DETERMINACIONES ESTÉTICAS:

VUELOS Y CORNISAS:

Aleros: - 0,50 m.

Vuelos: - Prohibidos en su totalidad.

CERRAMIENTOS: Altura máxima 2,50 m. Alambreadas o macizos inferiores a 1,10 m.

COMPOSICIÓN FACHADAS: Predominio dimensión vertical en huecos y composición aleatoria. Tonos siena, ocre o blanco.

CUBIERTAS: Pendientes 30 a 40%. Canecillos o cornisas molduradas. Chimeneas y salientes acordes con fachada.

MATERIALES PERMITIDOS: Piedra, revocos, enfoscados, carpinterías de madera o imitación. Cerrajería, color madera o negro. Teja árabe curva o imitación.

MATERIALES PROHIBIDOS: Chapados, aplacados, cerámica vista, carpinterías en su color que no sean madera. Fibrocemento, teja plana, chapa metálica.

OBSERVACIONES: Protección ambiental del entorno urbano.

#### 7.4.6. Ordenanza ZV: Zonas verdes y espacios libres

DEFINICIÓN: Regula la ejecución de los espacios públicos peatonales, o ajardinados, con los elementos de mobiliario urbano.

TIPOLOGÍA:

DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN:

ALINEACIONES EXTERIORES: Plano de alineación.

ALINEACIONES INTERIORES:

PARCELA MÍNIMA: No se fija

FRENTE MÍNIMO PARCELA: No se fija.

FONDO MÍNIMO: No se fija.

OCUPACIÓN: 5%.

EDIFICABILIDAD: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

ALTURA: 3,00 m. una planta.

ALTURA MÁXIMA: 4,50 m.

RETRANQUEOS OBLIGATORIOS: No se establecen retranqueos.

DETERMINACIONES SOBRE USO:

USO PRINCIPAL: Espacios libres.

USO COMPATIBLE:

USO PROHIBIDO: Todos los demás.

DETERMINACIONES ESTÉTICAS:

Serán las correspondientes a la zona en que se encuentre el espacio reservado a zona verde o espacio público.

OBSERVACIONES: Los espacios verdes de carácter privado, se atenderán a las especificaciones de esta ordenanza.

#### 7.4.7. Ordenanza SE: Equipamientos

DEFINICIÓN: Regula la edificación destinada a edificios para aquellos usos dotacionales determinados en estas ordenanzas.

TIPOLOGÍA: Manzana cerrada, edificación adosada o aislada, según la zona en que se encuentren.

DETERMINACIONES SOBRE VOLUMEN:

ALINEACIONES EXTERIORES: Plano de alineación.

ALINEACIONES INTERIORES: No se definen.

PARCELA MÍNIMA: No se fija.

FRENTE MÍNIMO PARCELA: No se fija

FONDO MÍNIMO: No se fija.

OCUPACIÓN: 70%.

EDIFICABILIDAD: Resultante del resto de condiciones.

ALTURA: 7,00 m.

ALTURA MÁXIMA: 10,00 m.

RETRANQUEOS OBLIGATORIOS:

Los correspondientes a la zona asociada con la ubicación de la dotación.

DETERMINACIONES SOBRE USO:

USO PRINCIPAL: Dotacional.

USO COMPATIBLE: Terciarios A, C (1.<sup>a</sup>).

USO PROHIBIDO: Todos los demás.

DETERMINACIONES ESTÉTICAS:

Serán las correspondientes a la zona asociada a la ubicación de la edificación dotacional.

**OBSERVACIONES:**

El grado de protección aplicable se basa en el mismo criterio de asociación a la zona de ordenanza en que se ubique la edificación.

**7.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN**

Cada una de las unidades de actuación delimitadas en estas normas subsidiarias, se presenta en las fichas siguientes especificando sus condiciones de desarrollo y gestión.

Se aportan datos de superficie con carácter aproximativo, dado que la superficie real únicamente podrá obtenerse con un levantamiento sobre el terreno. Las ordenanzas aplicables se refieren a la superficie neta de las parcelas, es decir, una vez realizadas las cesiones obligatorias de viario y zonas verdes o espacios libres.

Será necesaria la ejecución de las correspondientes obras de urbanización para la obtención de licencias de obras, o adaptarse a las especificaciones ya referidas del art. 41 del Reglamento de Gestión. El plazo de ejecución del total de las unidades de actuación, se establece en 10 años.

El Ayuntamiento podrá modificar las condiciones específicas determinadas en cada unidad de actuación, en pleno y con la mayoría absoluta del número legal de sus miembros, previo trámite de aprobación inicial e información pública de un período de 15 días.

**7.5.1. S.A.U.1****SUPERFICIES ESTIMADAS:**

N.º DE PARCELAS: 24.

SUPERFICIE TOTAL: 44.470 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE VIALES PROPUESTOS: 4.921 m<sup>2</sup>.

**ORDENANZA APLICABLE**

ORDENANZA 3. Ensanche nuevo.

**DESARROLLO Y GESTIÓN:**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

EJECUCIÓN: Plan Parcial y Proyecto de urbanización.

PLAZOS: 8 años.

**OBSERVACIONES:****7.5.2. S.A.U.2****SUPERFICIES ESTIMADAS:**

N.º DE PARCELAS: 17.

SUPERFICIE TOTAL: 30.917 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE VIALES: 3.706 m<sup>2</sup>.

**ORDENANZA APLICABLE**

ORDENANZA 3. Ensanche nuevo.

**DESARROLLO Y GESTIÓN:**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

EJECUCIÓN: Plan Parcial y Proyecto de urbanización.

PLAZOS: 8 años.

**OBSERVACIONES:****7.5.3. S.A.U.3****SUPERFICIES ESTIMADAS: S.A.U.3**

N.º DE PARCELAS: 6.

SUPERFICIE TOTAL: 60.490,30 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE VIALES PROPUESTOS: 12.672,20 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIES ESTIMADAS: U.A.3.1.**

N.º DE PARCELAS: 3.

SUPERFICIE TOTAL: 26.707,02 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE VIALES PROPUESTOS: 6.319,35 m<sup>2</sup>.

**SUPERFICIES ESTIMADAS: U.A.3.2.**

N.º DE PARCELAS: 3.

SUPERFICIE TOTAL: 33.783,28 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE VIALES PROPUESTOS: 6.352,85 m<sup>2</sup>.

**ORDENANZA APLICABLE:**

ORDENANZA 3. Ensanche nuevo.

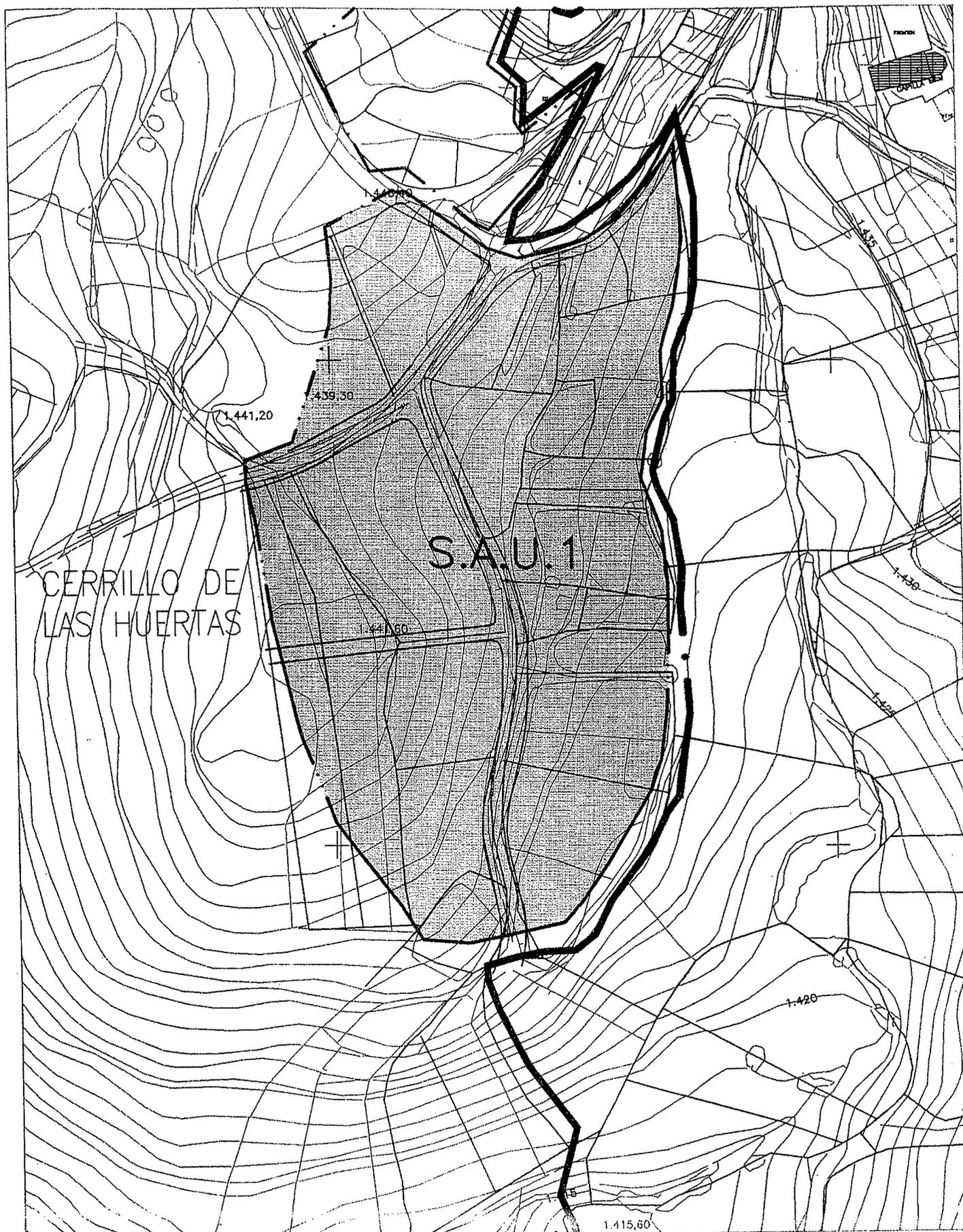
**DESARROLLO Y GESTIÓN:**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

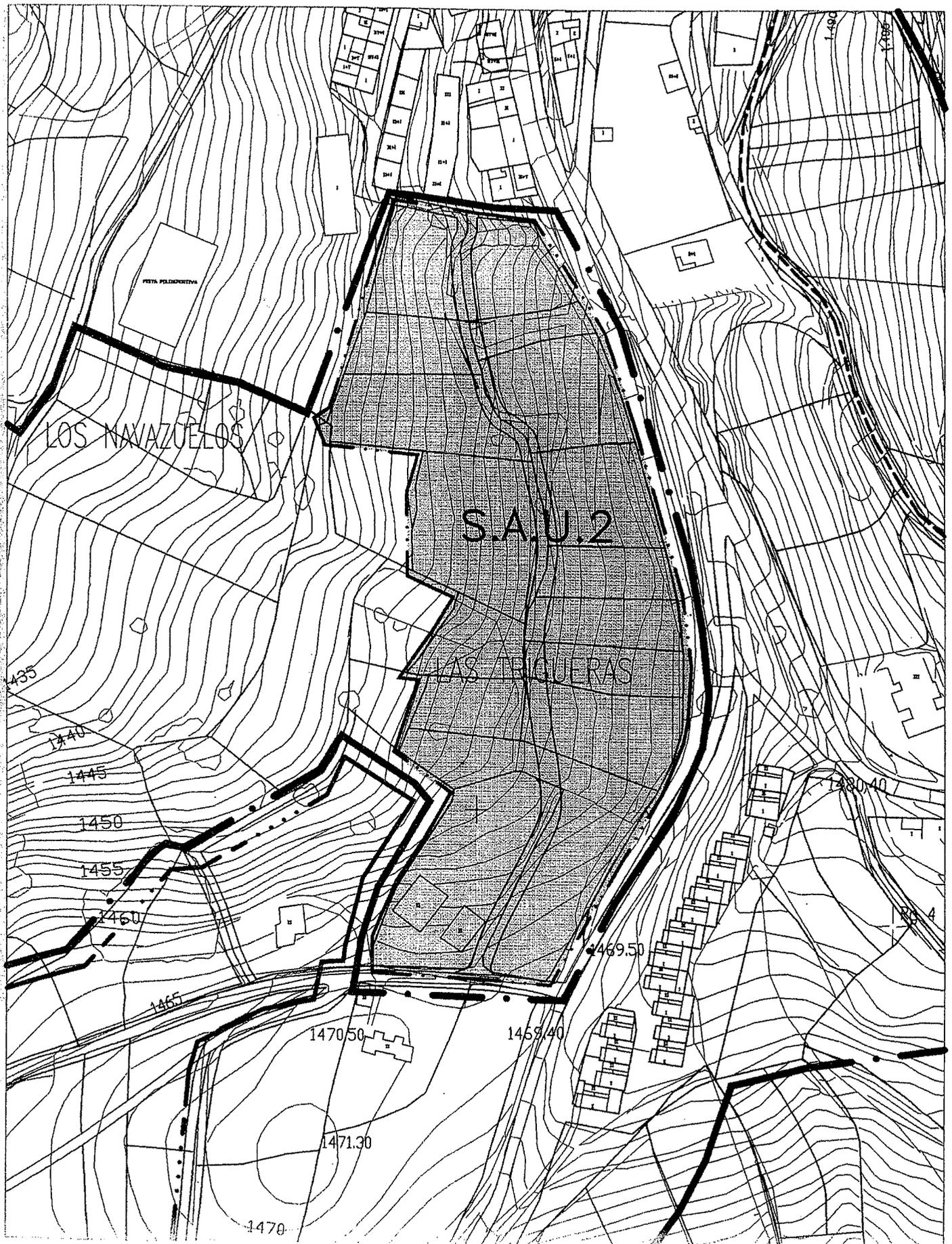
EJECUCIÓN: Plan Parcial y Proyecto de urbanización.

PLAZOS: 8 años.

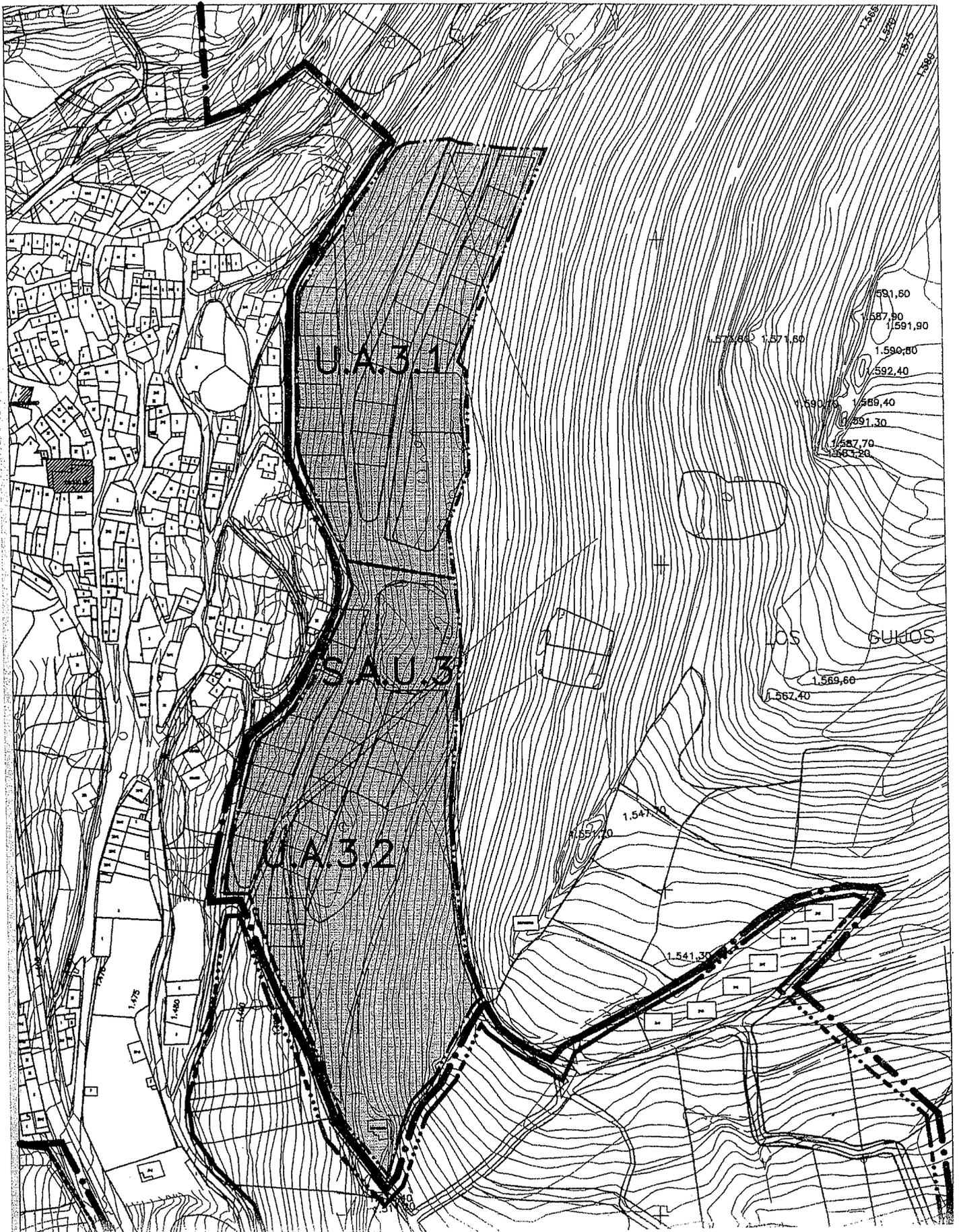
7.5.1. S.A.U.1 – PLANO DE LOCALIZACIÓN E:1/2000



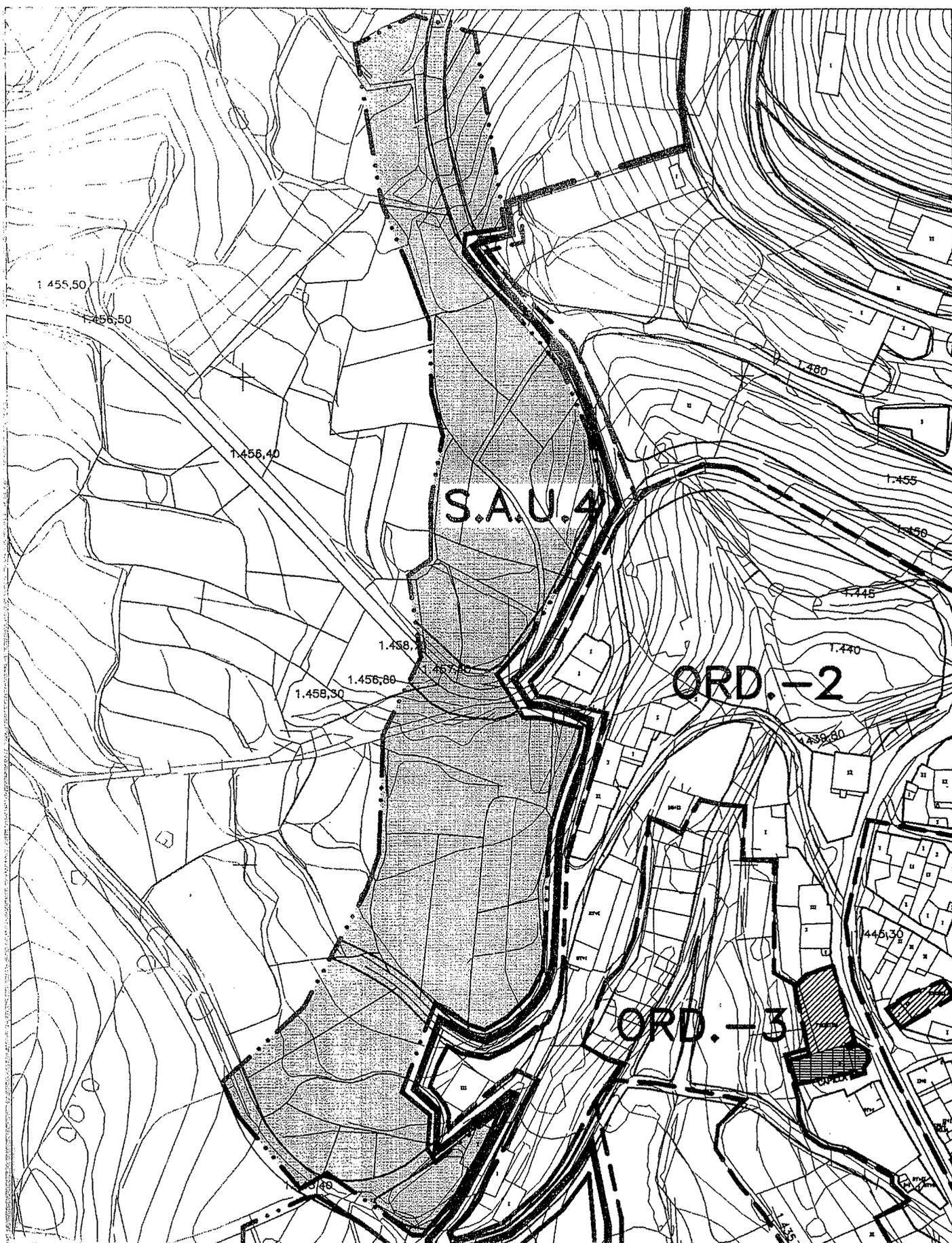
7.5.2. S.A.U.2 – PLANO DE LOCALIZACIÓN E:1/2000



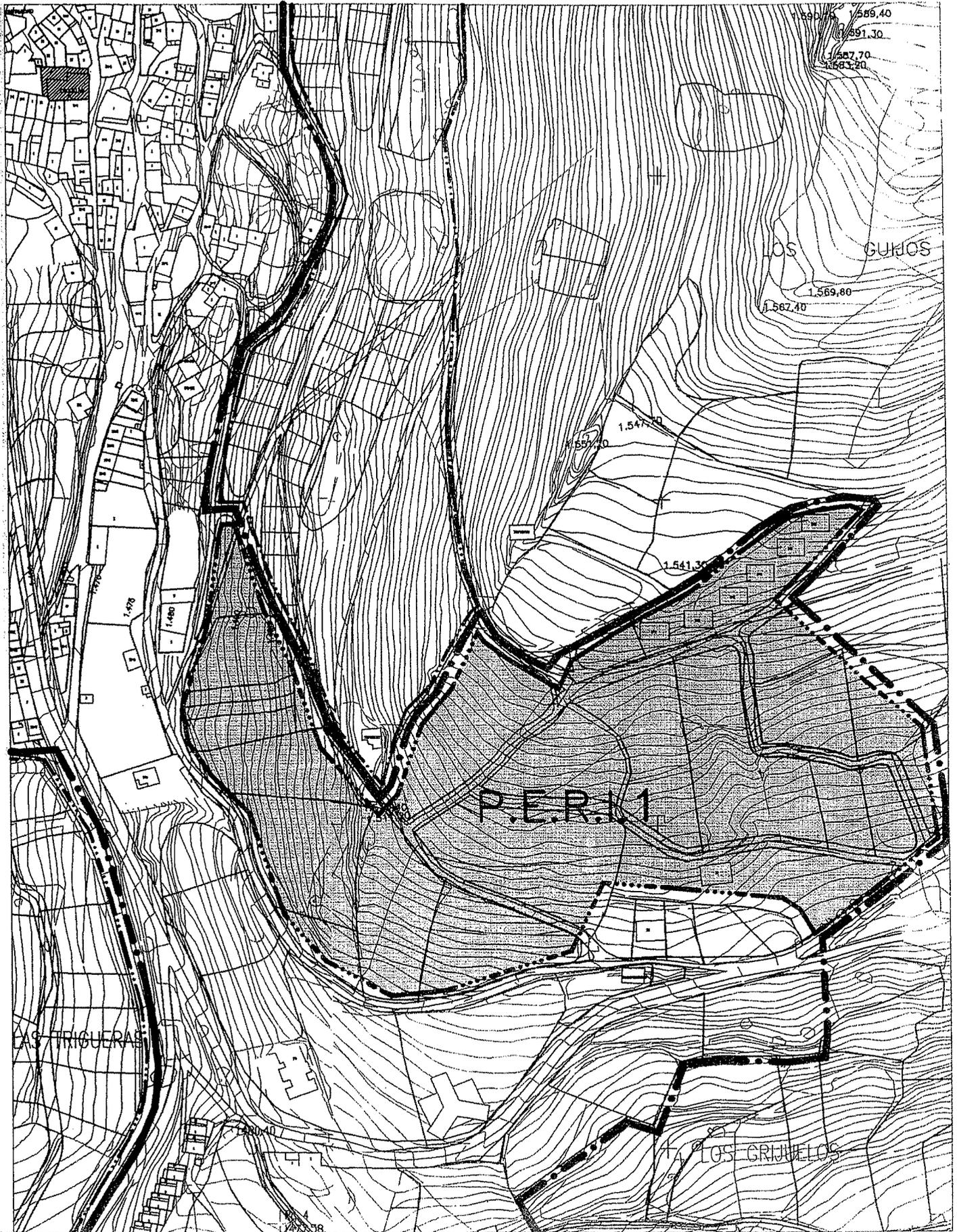
7.5.3. S.A.U.3 – PLANO DE LOCALIZACIÓN E:1/2000



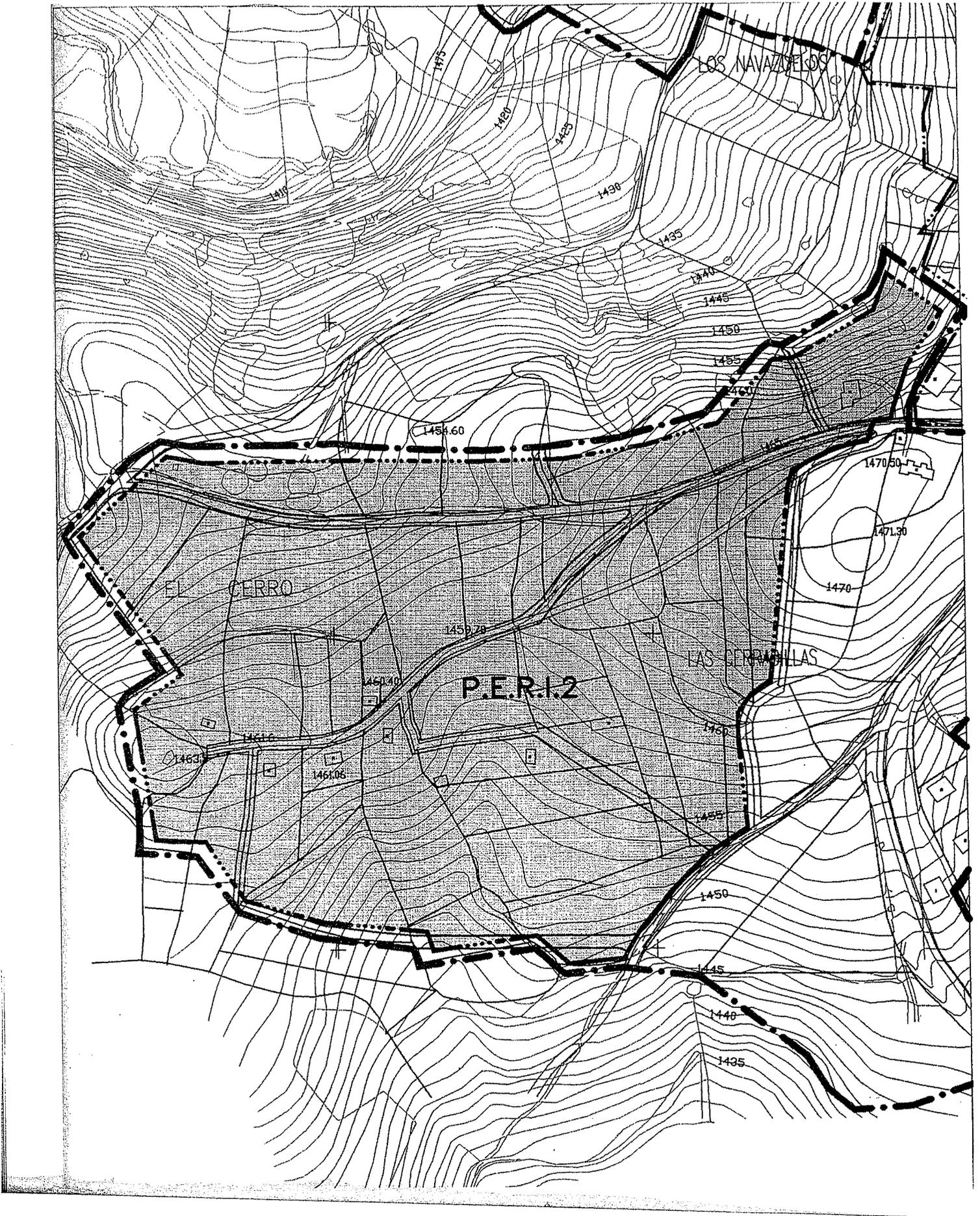
7.5.3. S.A.U.4 – PLANO DE LOCALIZACIÓN E:1/2000



7.5.5. P.E.R.I.1 – PLANO DE LOCALIZACIÓN E:1/3000



7.5.6. P.E.R.I.2 – PLANO DE LOCALIZACIÓN E:1/3000



## OBSERVACIONES:

Este polígono de actuación se divide en dos fases para su ejecución señaladas con U.A.3.1 y U.A.3.2.

## 7.5.4. S.A.U.4

## SUPERFICIES ESTIMADAS:

N.º DE PARCELAS: 25.

SUPERFICIE TOTAL: 28.812,51 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE VIALES: 2.161,67 m<sup>2</sup>.

## ORDENANZA APLICABLE

ORDENANZA 3. Ensanche nuevo.

## DESARROLLO Y GESTIÓN:

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

EJECUCIÓN: Plan Parcial y Proyecto de urbanización.

PLAZOS: 8 años.

## OBSERVACIONES:

## 7.5.5. P.E.R.I.1

## SUPERFICIES ESTIMADAS:

N.º DE PARCELAS: 22.

SUPERFICIE TOTAL: 72.249,75 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE VIALES: 6.974,34 m<sup>2</sup>.

## ORDENANZA APLICABLE

ORDENANZA 3. Residencial unifamiliar extensiva.

## DESARROLLO Y GESTIÓN:

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

EJECUCIÓN: Plan Parcial y Proyecto de urbanización.

PLAZOS: 8 años.

## OBSERVACIONES:

## 7.5.6. P.E.R.I.2

## SUPERFICIES ESTIMADAS:

N.º DE PARCELAS: 44.

SUPERFICIE TOTAL: 132.769,81 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE VIALES PROPUESTOS: 14.785,09 m<sup>2</sup>.

## ORDENANZA APLICABLE

ORDENANZA 4. Residencial unifamiliar extensiva.

## DESARROLLO Y GESTIÓN:

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

EJECUCIÓN: Plan especial de reforma interior y proyecto de urbanización.

PLAZOS: 8 años.

## OBSERVACIONES:

## DESARROLLO Y GESTIÓN:

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

EJECUCIÓN: Plan especial de reforma interior y proyecto de urbanización.

PLAZOS: 8 años.

## OBSERVACIONES:

## 8. NORMAS PARA LA CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y MEJORA DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS

### 8.1. OBJETO

Las siguientes normas se redactan con la *finalidad* de proteger el Patrimonio social, cultural y económico del pueblo, atendiendo a las condiciones ambientales urbanas y a las edificaciones de interés.

Se constituye así un *soporte* para la conservación de la estructura urbana, apoyada en la defensa de aquellas edificaciones, monumentos o elementos urbanos, que representan de modo significativo el ambiente social o hacen referencia histórica a alguna época determinada.

A continuación se desarrollan las *condiciones generales* referidas a cada uno de los siguientes grados de protección.

– *Protección ambiental* del conjunto del pueblo, atendiendo a la protección de la escena urbana en general.

– *Protección del Patrimonio edificado*

La *responsabilidad* de conservar y proteger el medio «urbano», corresponde principalmente al Ayuntamiento. El criterio en concesiones de licencias que puedan resultar dañinas para la estética o produ-

can lesiones físicas en elementos urbanos de valor; es en primer lugar del Ayuntamiento, o bien de la Administración actuante.

No obstante, los particulares deben colaborar con los Ayuntamientos y denunciar los hechos a las autoridades municipales que atenten a cualquiera de los efectos reseñados.

## 8.2. PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL CONJUNTO URBANO

### 8.2.1. Protección del perfil del suelo urbano

Deberá cuidarse el entorno delimitado del suelo urbano, evitando la dispersión discontinua que ha comenzado a producirse en los últimos años.

Del mismo modo, se cuidará especialmente que no se produzca la aparición de *elementos desproporcionados* con respecto al perfil que presenta el pueblo desde el exterior, así como *apariencias y texturas disonantes* con el conjunto existente.

Se impedirá la *colocación de elementos exteriores* que estropeen o desfiguren las vistas de conjunto, como puedan ser carteles publicitarios, u otro tipo de pantalla visual.

Cuando en la ejecución de alguna obra se produzcan *hallazgos de interés* arqueológico, histórico o artístico, se procederá de acuerdo con las siguientes pautas:

– Deberá informarse al Ayuntamiento del hecho en menos de 24 horas, y en función de la importancia del hallazgo, el Ayuntamiento podrá suspender las obras parcial o totalmente.

– En el caso en que se produzca como consecuencia de la situación, la suspensión de la licencia de obras, se tendrá que solicitar o conceder una licencia de obras especiales que permitirá la continuación de las obras con el debido asesoramiento técnico.

– Si los hallazgos tienen importancia considerable, el Ayuntamiento podrá expropiar la finca, solicitando para ello la colaboración del departamento estatal o regional correspondiente.

– Cuando el Ayuntamiento sea consciente con anterioridad, de la posible aparición de valores de este tipo, deberá seguirse con atención especial por parte de los servicios técnicos municipales cualquier obra de reforma, demolición, recalce o pocería que se realice en fincas previsibles de tal hecho.

### 8.2.2. Protección de la estructura general

Deberán conservarse los *trazados del viario* existente, respetando las características físicas de las manzanas y manteniendo sus alineaciones. Las alineaciones que presenten problemas específicos, con soluciones particulares que no alteren la morfología

sustancial de las manzanas y viarios, se tramitarán mediante modificaciones puntuales de estas normas subsidiarias.

Las características esenciales en cuanto a *calidad y remates* de carácter urbano, deberán conservarse y mantenerse, reparando los daños que puedan producirse con el transcurso del tiempo o accidentes físicos, y potenciando la ejecución de obras respetuosas con dichas existencias.

Los *espacios libres públicos y privados*, deberán cuidarse y mantenerse por parte de los propietarios afectados, procurando su seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento será el encargado de procurar el cumplimiento de estas obligaciones, repartiendo las cargas entre los propietarios afectados de cada zona, o ejecutándolo el propio Ayuntamiento con carga a los mismos.

Los *árboles* previstos en acerados y paseos públicos, deberán plantarse en alcorques preparados para este fin. Aquellos existentes, deberán cuidarse para evitar su desaparición.

En el caso de que un agente externo e inevitable produzca la desaparición o daños irreparables en las especies existentes, se solicitará la replantación del mismo mediante licencia al Ayuntamiento, que podrá proceder al asesoramiento sobre la conveniencia de plantar nuevas especies a los organismos competentes.

El desarrollo de las zonas verdes se realizará estudiando las características de mantenimiento y conservación, evitando altos costes por la situación o las especies. Los lugares elegidos deberán estar protegidos en la medida de lo posible, de los actos de destrucción de las especies vegetales.

Las especies caducifolias deben de situarse al sur, evitando las radiaciones solares en verano, dejándolas pasar en las épocas frías.

La excesiva cercanía de los árboles a las fachadas de edificios, produce daños recíprocos entre ambos elementos, por lo que deben situarse a distancias adecuadas para evitar el contacto entre ellos.

### 8.2.3. Protección interior del núcleo de población

En aquellos solares del casco urbano que no se prevea edificación inmediata, deberá situarse un *cerramiento exterior* en su alineación, de altura mínima 2,00 m., con un acabado adecuado para la estética exigida en esta normativa.

Esta medida afecta a los casos de derribos o aperturas de nuevas calles a partir del final de la pavimentación, existiendo un plazo de dos meses para la ejecución del cerramiento en este último caso, y de

seis meses a partir de la concesión de una licencia de derribo.

Las zonas públicas deberán estar acondicionadas para su uso por cualquier persona, eliminando los *impedimentos y barreras físicas*, que puedan presentar para aquellas personas con minusvalías físicas. Se ejecutarán para ello todas aquellas obras necesarias, como rebajes de aceras, rampas, defensas, etc.

Igualmente, deberán disponerse en estos espacios aquellos elementos de *mobiliario urbano* considerados imprescindibles, como es el caso de papeleras, bancos, cabinas, kioscos, etc., procurando decidir modelos adecuados con el entorno urbano, especialmente en aquellas zonas cercanas a edificios catalogados.

Cualquier tipo de *publicidad exterior*, se adaptará a las condiciones de volumen y estéticas determinadas en este planeamiento. En cualquier caso, se prohíbe la publicidad acústica y la publicidad de cualquier tipo en medianeras.

En los edificios u otros elementos construidos con apariencia de fachada, se situará la publicidad sobre los huecos de planta baja, manteniéndose el ritmo que estos determinan. Nunca podrán situarse con soportes, bastidores, en vuelos, cornisas o tejados y no podrán ser luminosos. Tampoco podrá instalarse publicidad en espacios públicos, excepto aquella destinada a información general de carácter imprescindible, como farmacias, calles, edificios importantes, etc., siempre lo más sencillos y adecuados al entorno, y nunca sobre elementos urbanos como postes, farolas, etc.

En solares en obras, sólo podrán aparecer los carteles propios de identificación de la obra.

La publicidad que no reúna los condicionantes expuestos, se declara como fuera de ordenación, sin derecho a indemnización para los afectados.

El Ayuntamiento podrá no obstante, delimitar superficies exclusivas destinadas a este fin, y para fines provisionales como fiestas, exposiciones, manifestaciones, etc., podrá autorizar carteles sin carácter comercial durante el tiempo que dure el evento.

La *protección acústica* del ambiente urbano regirá por la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Orden de Presidencia de Gobierno de 10 de julio de 1965 y el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

La norma básica de la edificación NBE-CPI-96, regirá las condiciones de *Protección contra Incendios* para las edificaciones. Además, atendiendo al tipo de actividad serán aplicables las siguientes normas de prevención:

– Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo. 25-9-79.

– Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social. 24-10-79.

– Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia. 13-11-84.

– Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado. 11-5-84.

El desarrollo de *otras actividades* se encontrará regido por el régimen de aplicación que las corresponda, según los diferentes organismos estatales encargados de su control.

#### 8.2.4. *Infraestructuras y servicios*

Los *tendidos aéreos eléctricos y telefónicos* deberán irse suprimiendo con el tiempo y no podrán ejecutarse con posterioridad a la publicación de estas ordenanzas, en aplicación de la legislación vigente en la materia.

Los edificios de nueva planta no permitirán tendidos exteriores en fachada, debiéndose empotrar estos convenientemente en la misma.

El Ayuntamiento podrá realizar las *obras de urbanización* que considere necesarias, en aquellos lugares donde sea importante mantener y conservar las condiciones estéticas de conjunto, y potenciar la armonía del entorno. Asimismo, podrá instalar, modificar o eliminar postes, señales, soportes o cualquier otro elemento de servicio que considere afecte a esta normativa.

Las *señales de tráfico* no podrán situarse sobre superficies de fachada, excepción hecha de que su colocación en estas condiciones sea inevitable para no entorpecer el tráfico o existan otras razones inapelables.

Respetando el código de circulación, las señales se colocarán de forma que perturben lo menos posible el ambiente urbano, y con los mínimos tamaños permitidos.

Las *finalidades* esenciales del catálogo, como instrumento de control sobre las intervenciones en estos elementos singulares, son las siguientes:

– Detener el proceso de degradación y deterioro de aquellos edificios que presentan valores singulares.

– Evitar las reformas y reconstrucciones mal ejecutadas que a veces se llevan a cabo en edificios de marcado interés arquitectónico.

#### 8.3.2. *Efecto y contenido*

Los edificios incluidos en este catálogo se consideran de *utilidad pública*, y por tanto, se hace necesaria su conservación y mantenimiento.

Este hecho refuerza las garantías legales sobre las *actuaciones municipales en la defensa de los edificios catalogados*, estableciéndose para ellos los siguientes procedimientos:

– Obligando a conservar los edificios y elementos de los mismos, atendiendo a sus cualidades y contexto urbano.

– Obligando a mantener las características edificatorias tradicionales, en cuanto a composición, materiales, sistemas constructivos y otros generadores de los edificios tradicionales de Hoyos del Espino.

– Prioridad de destino de la ayuda pública obtenida para evitar la degradación o desaparición de dichos elementos singulares.

La *defensa* de los edificios catalogados a través de la Administración, se realiza de la siguiente manera:

– Restringiendo las actuaciones que no pueden realizarse en los mismos, y definiendo las actuaciones posibles.

– Establecimiento de las ayudas necesarias para ejecutar las actuaciones precisas por parte de los organismos competentes.

El *contenido* de este catálogo es el siguiente:

– Memoria explicativa del objeto, efecto y contenido.

– Listado de edificios e inmuebles catalogados.

– Ficheros de información y nivel de protección.

– Identificación gráfica en los planos de los edificios catalogados.

Las *actuaciones permitidas* en edificios catalogados, sólo podrán ser de restauración, siempre con el fin de recuperar de la manera más veraz posible su estado inicial, dado que la protección definida es integral.

El *deber de actuar* sobre ellos corresponde a sus propietarios, siempre con el preceptivo informe de la Dirección General del Patrimonio.

#### 8.2.5. Ordenanzas para protección ambiental

Se determinan de aplicación en todo el suelo urbano, con el fin de acentuar la protección ambiental del conjunto, dos ordenanzas específicas:

– Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

– Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

#### *Ordenanza de conservación periódica de fachadas*

Será *aplicable* a toda edificación del suelo urbano, y recoge las labores de limpieza y reparación de todas las

superficies exteriores que forman las fachadas de las edificaciones y sus elementos de ornato.

Todas las *fachadas* que presenten deterioro en sus texturas y acabados, deberán renovarse en las mismas condiciones y materiales de acabado, pudiéndose modificar el color y la textura siempre que no se altere o perjudique la imagen conjunta.

En cualquier caso deberá contarse con el informe técnico favorable.

Los *cerramientos, medianerías y elementos físicos* que constituyan parte del ambiente urbano, serán también afectados por esta ordenanza.

#### *Ordenanza de eliminación de impactos ambientales*

Se *aplicará* sobre toda aquella edificación que de alguna manera altere la imagen y ambiente urbanos.

Los edificios que presenten *disonancias* de acabados y texturas exteriores, se adecuarán a los permitidos mediante aplicación de enfoscados, estucos, pinturas, etc. siendo similar el tratamiento en el caso de cubiertas, aleros, medianerías, etc.

En los *casos límites* se estudiarán las medidas oportunas para adaptar la edificación al entorno, con las operaciones de demolición, modificación o sustitución necesarias y la solicitud de la receptiva licencia de obras para realizarlas.

### 8.3. CATÁLOGO DE EDIFICIOS E INMUEBLES

#### 8.3.1. Objeto

Este catálogo de edificios e inmuebles de interés histórico-artístico o ambiental constituye un *documento complementario* a las normas subsidiarias de Hoyos del Espino, tramitado conjuntamente y al amparo del art. 93 (LS 92) de la Ley del Suelo, art. 86 del Reglamento de Planeamiento y art. 21.1 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

La catalogación de los elementos urbanos cuya historia y arquitectura significan referencias expresas de las épocas de desarrollo del pueblo, es el soporte de la protección especial de las zonas primitivas del asentamiento y de la estructura general protegida ambientalmente, de la que son referencia estos elementos.

Las *finalidades* esenciales del catálogo, como instrumento de control sobre las intervenciones en estos elementos singulares, son las siguientes:

– Detener el proceso de degradación y deterioro de aquellos edificios que presentan valores singulares.

– Evitar las reformas y reconstrucciones mal ejecutadas que a veces se llevan a cabo en edificios de marcado interés arquitectónico.

### 8.3.2. Efecto y contenido

Los edificios incluidos en este catálogo se consideran de *utilidad pública*, y por tanto, se hace necesaria su conservación y mantenimiento.

Este hecho refuerza las garantías legales sobre las *actuaciones municipales en la defensa de los edificios catalogados*, estableciéndose para ellos los siguientes procedimientos:

– Obligando a conservar los edificios y elementos de los mismos, atendiendo a sus cualidades y contexto urbano.

– Obligando a mantener las características edificatorias tradicionales, en cuanto a composición, materiales, sistemas constructivos y otros generadores de los edificios tradicionales de Hoyos del Espino.

– Prioridad de destino de la ayuda pública obtenida para evitar la degradación o desaparición de dichos elementos singulares.

La *defensa* de los edificios catalogados a través de la Administración, se realiza de la siguiente manera:

– Restringiendo las actuaciones que no pueden realizarse en los mismos, y definiendo las actuaciones posibles.

– Establecimiento de las ayudas necesarias para ejecutar las actuaciones precisas por parte de los organismos competentes.

El *contenido* de este catálogo es el siguiente:

– Memoria explicativa del objeto, efecto y contenido.

– Listado de edificios e inmuebles catalogados.

– Ficheros de información y nivel de protección.

– Identificación gráfica en los planos de los edificios catalogados.

Las *actuaciones permitidas* en edificios catalogados, sólo podrán ser de restauración, siempre con el fin de recuperar de la manera más veraz posible su estado inicial, dado que la protección definida es integral.

El *deber de actuar* sobre ellos corresponde a sus propietarios, siempre con el preceptivo informe de la Dirección General del Patrimonio.

### 8.3.3. Listado de edificios e inmuebles a catalogar

Situación	Núm. de Edificios	Denominación
Ctra. de El Barco de Ávila	1	Capilla
Cerro Norte del municipio	1	Iglesia parroquial
Diversos puntos del casco	Varios	Fuentes y pilones

### 8.3.4. Fichero de edificios e inmuebles catalogados

#### FOTOS

DESCRIPCIÓN: Nave de un solo cuerpo de mampostería y entramado de madera en cubierta, con teja árabe de cubrición.

IDENTIFICACIÓN: Capilla.

PROPIEDAD: Iglesia católica.

SITUACIÓN: Carretera de El Barco de Ávila. Acceso asfaltado hasta el pie de la Iglesia.

TIPOLOGÍA: Edificio religioso de estilo popular del siglo XIX.

PERCEPCIÓN VISUAL: Constituye un elemento característico del municipio, siendo perceptible desde varios puntos del entorno y en buena parte del interior del casto urbano.

ACTUACIÓN: El entorno inmediato se ajustará a la ordenación establecida por las normas subsidiarias.

El mantenimiento del edificio se realizará periódicamente en función de su necesidad y el tiempo establecido por los organismos competentes.

#### FOTO

DESCRIPCIÓN: Nave de cruz latina de mampostería lugareña y entramado de madera en cubierta, con teja árabe de cubrición.

IDENTIFICACIÓN: Iglesia parroquial de Hoyos del Espino.

PROPIEDAD: Iglesia católica.

SITUACIÓN: Al norte del municipio en un cerro. Acceso asfaltado hasta el pie de la Iglesia.

TIPOLOGÍA: Edificio religioso de estilo gótico tardío del siglo XIX.

PERCEPCIÓN VISUAL: Constituye un elemento característico del municipio, siendo perceptible desde el entorno y desde la mayoría del interior del casco urbano.

ACTUACIÓN: El entorno inmediato se ajustará a la ordenación establecida por las normas subsidiarias.

El mantenimiento del edificio se realizará periódicamente en función de su necesidad y el tiempo establecido por los organismos competentes.

#### FOTO

DESCRIPCIÓN: Diversas fuentes de caños y pilones ejecutados con mampostería tradicional.

PROPIEDAD: Municipal.

SITUACIÓN: Puntos dispersos del casco urbano.

PERCEPCIÓN VISUAL: Constituyen elementos significativos del municipio, siendo hitos referenciales en sus entornos en espacios abiertos del casco urbano.

ACTUACIÓN: El entorno inmediato se ajustará a la ordenación establecida por las normas subsidiarias municipales.

El mantenimiento de las fuentes se realizará periódicamente en función de su necesidad y el tiempo establecido por los organismos competentes.

## 9. NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

### 9.1. PLANEAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

#### 9.1.1. *Ámbito de aplicación y categorías*

El suelo no urbanizable corresponde a toda la superficie del término municipal que no constituye suelo urbano ni suelo apto para urbanizar según la clasificación del suelo realizada en los planos de estas normas subsidiarias municipales.

El suelo no urbanizable del municipio de Hoyos del Espino, se haya sometido en parte a la regulación del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Gredos, remitiéndose su ordenación a las determinaciones establecidas en el mismo. Para el resto del suelo no urbanizable no afectado por el P.O.R.N., se establece una regulación específica en las presente normas subsidiarias. Coincidiendo con la nomenclatura utilizada en las normas subsidiarias de ámbito provincial de Ávila se establece el nivel 1 de protección para este suelo.

De acuerdo con el punto anterior se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable en Hoyos del Espino:

- S.N.U. E.P. Zonas de reserva.
- S.N.U. E.P. Zonas de uso limitado.
- S.N.U. E.P. Zonas de uso compatible.
- S.N.U. C. Zona ordenada y no declarada. Nivel 1.
- S.N.U. C. Suelo no urbanizable común no afectado por el P.O.R.N. Nivel 1.
- S.N.U. P.V. Suelo no urbanizable protección de viarios.
- S.N.U. P.F. Suelo no urbanizable de protección de fluvial.

Al S.N.U.C. tanto el de la zona ordenada y no declarada como el no afectado por el P.O.R.N. se le

aplicarán las normas de protección de la zona nivel de las normas subsidiarias de ámbito provincial de Ávila, con ligeras modificaciones que se especifica más adelante.

A la zona ordenada y no declarada le será de aplicación, además el artículo 52 del P.O.R.N. de la Sierra de Gredos, es decir: *Una vez aprobadas las presentes normas la totalidad de usos constructivos enumerados en el artículo 16 de la Ley del Suelo (R.D.L. 1/1992, de 26 de junio) habrán de ser autorizados por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe favorable de la Administración del Espacio Natural.*

#### 9.1.2. *Desarrollo del suelo no urbanizable*

El suelo no urbanizable se desarrollará mediante la aplicación específica de esta normativa, adecuada a las especificaciones establecidas en el P.O.R.N. de la Sierra de Gredos, así como las condiciones particulares establecidas para cada zona.

### 9.2. SUELO NO URBANIZABLE, ESPECIAL PROTEGIDO. S.N.U.E.P.

Este tipo de suelo es el incluido en el Parque Regional de la Sierra de Gredos, y que se halla sometido a la zonificación y normativa del P.O.R.N. de la Sierra de Gredos además de a la normativa general de espacios naturales protegidos.

#### 9.2.1. *Normativa general*

La normativa de carácter general de aplicación en el recinto del espacio natural de la Sierra de Gredos en el ámbito de conservación y protección de la naturaleza es la recogida de la Ley 4/1989, de 27 de marzo de Conservación de los Espacios Naturales Protegidos de la Flora y Fauna Silvestres, y en la Ley 8/1991 de 1 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León. Igualmente le será de aplicación la restante legislación sectorial existente.

#### 9.2.1.1. *Condiciones generales de uso del suelo*

En el suelo incluido en el Parque Regional de la Sierra de Gredos las condiciones generales y específicas de uso vienen establecidas en el Decreto 36/1995, de 23 de febrero, por el que se aprueba el P.O.R.N. de la Sierra de Gredos y que se transcribe a continuación:

*Artículo 53. Usos permitidos.* Con carácter general se consideran usos o actividades permitidos los agrícolas, ganaderos y forestales que sean compatibles con la protección del espacio natural, y todos aquellos no incluidos en los grupos considerados como prohibidos y autorizables y que se contemplen en el instrumento ó

planificación, protección, uso y gestión correspondiente a cada espacio.

*Artículo 54.* Usos prohibidos. Son usos o actividades prohibidos todos aquellos que sean incompatibles con las finalidades de protección del espacio natural, y en particular, los siguientes:

1. Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizados.
2. Vertido o abandono de objetos o residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
3. Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio hidráulico.
4. Persecución, caza y captura de animales de especies no incluidas en la relación de las que pueden ser objeto de caza y pesca, excepto para estudios científicos debidamente autorizados, así como la comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus despojos y de fragmentos, de aquellas especies no incluidas en la relación de animales cinegéticos y piscícolas comercializables.
5. La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial en el suelo no urbanizable del ámbito de protección.
6. La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.
7. La destrucción, mutilación, corte o arranque así como la recolección de propágulos, polen o esporas de las especies vegetales pertenecientes a alguna de las incluidas en los catálogos de especies amenazadas.
8. La utilización de motos todoterreno salvo en los lugares destinados al efecto.
9. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.
10. Todos aquellos que así se consideren en los instrumentos de planificación y demás normas de aplicación.

*Artículo 55.* Usos autorizables.

1. Se consideran usos o actividades autorizables todos aquellos sometidos a autorización, licencia o concesión que afecten al suelo no urbanizable del ámbito territorial del espacio natural y de su zona de protección, no contemplados en los artículos de usos permitidos y prohibidos.
2. Se considerarán usos o actividad autorizables, pero requerirán someterse a evaluación de impacto ambiental en cada caso.

- Carreteras.
- Presas y minicentrales.
- Líneas de transporte de energía.
- Actividades extractivas a cielo abierto.
- Roturaciones de montes.
- Concentraciones parcelarias.
- Modificaciones del dominio público hidráulico.
- Instalación de vertederos.
- Primeras repoblaciones forestales.
- Todos aquellos que así se consideren en los instrumentos de planificación y demás normas de aplicación.

#### 9.2.1.2. Otras actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental

*Artículo 56.* Actividades sometidas a evaluación del impacto ambiental.

1. Todas aquellas transformaciones de usos del suelo no urbanizable sobre una superficie mayor de 5 Has.
2. La apertura de nuevas pistas o caminos en las zonas de uso limitado.
3. La construcción de nuevas instalaciones de utilidad pública o interés social en las zonas de uso compatible.
4. La instalación de conducciones —eléctricas, telefónicas...—, o cualquier tipo de tuberías en las zonas de reserva.
5. La instalación de tendidos eléctricos o telefónicos aéreos en las zonas de uso limitado.

#### 9.2.1.3. Paisaje, urbanismo y edificación

*Artículo 64.* Paisaje, urbanismo y edificación.

A. En todas las zonas:

1. Se prohíbe la construcción de nuevos núcleos urbanos, poblados o urbanizaciones, excepto en las zonas de uso general.
2. No se permitirá la realización de nuevas construcciones o modificaciones de las existentes que por su ubicación, altura, volumen, materiales o colorido supongan una alteración manifiesta del paisaje o de las condiciones medioambientales de las áreas naturales, rurales o urbanas, o que desfiguren de forma ostentosa la fisonomía arquitectónica tradicional.
3. La aprobación de planes urbanísticos que afecten al territorio del espacio natural requerirá para su aprobación definitiva el informe previo favorable de la Administración del mismo en las

materias que viene reguladas en la Ley 4/1989 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres y en la Ley 8/1991 de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, y especialmente la clasificación del suelo contenida en los mismos por su directa influencia en la zonificación del espacio natural.

#### 9.2.1.4. Paisaje, pistas, caminos y carreteras

Artículo 65. Paisaje pistas, caminos y carreteras.

A. En todas las zonas.

La construcción de nuevas pistas y caminos así como la modificación de las ya existentes deberá contar con la autorización de la Administración del Espacio Natural, todo ello sin perjuicio de la normativa específica de cada zona.

#### 9.2.2. Normativa específica para cada zona

La normativa específica para cada zona viene recogida en los artículos 64 y 65 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y se transcribe a continuación:

##### 9.2.2.1. Suelo no urbanizable de especial protección. S.N.U.E.P. Zona de reserva

*Definición:* Son aquellas áreas del espacio natural protegido con mayor calidad biológica por contener en su interior los elementos bióticos más frágiles, amenazados o representativos. A esta zona no se podrá acceder libremente.

*Paisaje, urbanismo y edificación en las zonas de reserva:* No se permitirá la realización de cualquier tipo de construcciones, edificaciones o movimientos de tierras, salvo la rehabilitación de infraestructuras existentes y ligadas al uso público.

*Paisaje, pistas y carreteras en las zonas de reserva:* Se prohíbe la construcción de nuevas carreteras, pistas o caminos. Se mantendrán las existentes que beneficien las actividades de gestión, investigación o uso público.

##### 9.2.2.2. Suelo no urbanizable de especial protección S.N.U.E.P. Zona de uso limitado

*Definición:* Son zonas que toleran un moderado uso público que no requiere instalaciones permanentes. Se incluyen dentro de esta clase las áreas donde el medio natural mantiene una alta calidad, pero sus características permiten aquel tipo de uso.

*Paisaje, urbanismo y edificación en las zonas de uso limitado:* 1. Sólo podrán autorizarse por la Administración del Espacio Natural construcciones ligadas a las actividades de gestión de los recursos forestal, ganade-

ro, cinegético... que guarden relación con la naturaleza y destino de la zona, y que en ningún caso podrán ser utilizadas como viviendas, aunque ésta tenga carácter temporal.

2. Igualmente podrán instalarse elementos de señalización e interpretación o construcciones para la gestión del uso público del espacio natural así como repetidores de comunicación, previa autorización de la Administración del Espacio Natural.

*Paisaje, pistas y carreteras en zonas de uso limitado:* Se prohíbe la construcción de nuevas carreteras, pistas o caminos. Se mantendrán las existentes que beneficien las actividades de gestión, investigación o uso público.

##### 9.2.2.3. Suelo no urbanizable de especial protección. S.N.U.E.P. Zona de uso compatible

*Definición:* Son aquellas áreas del espacio natural protegido en las que las características del medio natural permiten la compatibilización de su conservación con las actividades educativas y recreativas, permitiéndose un moderado desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora en la calidad de vida de los habitantes de la zona.

*Paisaje, urbanismo y edificación en las zonas de uso compatibles:* 1. Sólo se podrán realizar, previa autorización de la Administración del Espacio Natural, construcciones destinadas a explotación agrícolas, ganaderas o forestales que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y que en ningún caso podrán ser utilizadas como vivienda, aunque ésta tenga carácter temporal.

2. Excepcionalmente, y sometidas a previa evaluación de impacto ambiental, podrán autorizarse edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural.

#### 9.3. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN S.N.U.C. NIVEL 1

Se denomina así a la zona incluida dentro del P.O.R.N. de la Sierra de Gredos como S.N.U.E.P. Zona ORDENADA Y NO DECLARADA, quedando su regulación general establecida en el artículo 52 del P.O.R.N. de la Sierra de Gredos, y que comprende los terrenos ubicados entre el río Tormes y la carretera hacia El Barco de Ávila que atraviesa el CASCO URBANO.

Igualmente se define esta zonificación para el resto del suelo no urbanizable común, no afectado por el P.O.R.N.

##### 9.3.1. Parcelaciones y segregaciones rústicas

*En la zona de uso común sólo podrán realizarse parcelaciones y segregaciones rústicas adaptadas a las dis-*

posiciones de la legislación agraria. Las parcelaciones que originen riesgos de formación de núcleo de población no podrán ser autorizadas.

Las parcelaciones rústicas estarán condicionadas a la obtención de *Licencia municipal*, previa autorización por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de Ávila con informe favorable de la Consejería de Agricultura y Ganadería, así como de la Consejería de Medio Ambiente.

La tramitación comenzará con la correspondiente solicitud en el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión Provincial de Urbanismo junto con el informe municipal emitido por el Pleno. El informe municipal desfavorable no interrumpe el trámite del expediente.

La documentación mínima a presentar para la tramitación de una parcelación rústica será la siguiente:

- *Memoria justificativa* del cumplimiento de las determinaciones de estas normas subsidiarias contendrá los siguientes puntos:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca inicial, refiriendo medidas, linderos, usos, superficies, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Descripción objetiva y detallada de las edificaciones existentes si las hubiera, en la finca matriz.
- Descripción de las fincas resultantes, en los mismos términos señalados para la finca inicial. En los casos en que existan edificaciones, se justificará su adecuación a las parcelas en que se inscriban, y su vinculación y necesidad para la explotación agraria en el caso en que se trate de viviendas.

- *Plano de situación* de la finca inicial a escala adecuada.

- *Planos detallados* de la finca inicial y de las fincas resultantes, debidamente acotados y con representación de las edificaciones existentes si hubiera.

- Documentos aclaratorios que puedan ayudar a la resolución del expediente, como puedan ser escrituras de propiedad, certificaciones registrales, etc., y que pueden ser solicitadas por cualquiera de los organismos encargados de la tramitación.

Para que puedan efectuarse las parcelaciones rústicas, es necesario que las parcelas cumplan las superficies mínimas resultantes de cultivo, regulada por la legislación agraria.

De forma especial podrán segregarse parcelas inferiores a las determinadas como mínimas en el párrafo anterior, en los casos en que se produzcan las siguientes situaciones:

- Cuando el fin al que se destinen las fincas segregadas sea alguna estructura básica del territorio o sistema general municipal.

- Cuando la parcela segregada sea para albergar alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social, debiendo cumplir las condiciones fijadas posteriormente para las mismas en esta normativa. Capítulo 9.2. En estos casos, deberá tramitarse simultáneamente el expediente de la actuación de que se trate, existiendo un plazo de un año para iniciar la actuación, siendo revisado el acto administrativo de autorización en caso contrario.

- Cuando la parcela resultante en condiciones inferiores, sea para unirla a otra, formando conjuntamente una unidad mínima de cultivo. En este caso deberán tramitarse conjuntamente los expedientes de segregación y agrupación de parcelas.

Cuando del resultado de una segregación rústica, las edificaciones existentes queden situadas fuera de ordenación según estas ordenanzas, no podrá autorizarse el expediente de segregación.

Igualmente, no se autorizarán las segregaciones sujetas a expediente de expropiación.

### 9.3.2. Actuaciones permitidas

Las edificaciones e instalaciones permitidas en suelo no urbanizable, serán las siguientes:

- Destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la producción de la finca.
- Excepcionalmente, viviendas familiares.
- De interés social o utilidad pública.
- Infraestructuras básicas del territorio o sistemas generales.

Las edificaciones e instalaciones permitidas para fincas rústicas, serán aquellas destinadas a explotaciones agrarias ajustadas a la normativa particular, y justificada su adecuación a la explotación de la finca. En el caso en que existan otras edificaciones en la finca, se deberá justificar que ninguna cubre la función que desempeñará la nueva edificación.

La ejecución de *viviendas familiares* se podrá autorizar en los siguientes casos:

- Que la vivienda sea necesaria para el desarrollo de la explotación o nueva instalación. En este último caso, deberá solicitarse la solicitud simultáneamente.
- La vivienda autorizada quedará vinculada a la explotación y a la finca en que se encuentra.
- La superficie máxima admisible en todos los casos para vivienda, será de 350 m<sup>2</sup>.

Todas estas autorizaciones están sujetas a licencia

municipal, que sólo se autorizará previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Las edificaciones e instalaciones con declaración previa de *utilidad pública o interés social*, podrán clasificarse en función de su objeto en los siguientes tipos:

– Aquellas cuya actividad esté estrechamente ligada con el medio rural, como pueden ser granjas escuelas, centros de estudio del medio-ambiente, instalaciones recreativas de disfrute del medio, etc.

– Instalaciones que por sus condiciones o imposiciones legales no puedan situarse en suelo urbano, como extracción de minerales u otros componentes del suelo, industrias de explosivos, etc.

Estas instalaciones quedarán sujetas no obstante, a las disposiciones que sobre ellas dicte la Comisión Provincial de Urbanismo y Medio Ambiente.

Las edificaciones e instalaciones para *infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales*, es decir, depósitos de agua, cementerios, colectores, carreteras, etc., no están sujetas a limitaciones referentes al tamaño de la parcela.

El resto de las actuaciones señaladas, deberán cumplir las condiciones de las ordenanzas definidas en esta normativa.

### 9.3.3. Tramitación y documentación de los expedientes

La tramitación se iniciará con la presentación de la solicitud en el Ayuntamiento, que con el informe municipal emitido por el pleno, trasladará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo.

En los casos de tratarse de edificaciones o instalaciones de interés social, el Ayuntamiento expresará el interés social que representa dicha actuación para el Municipio.

El proyecto técnico que deberá acompañar la solicitud, deberá contener al menos la siguiente documentación:

• *Memoria justificativa* del ajuste de la actuación a estas normas subsidiarias atendiendo a los siguientes aspectos:

– Objeto de proyecto en función de la producción del terreno o de la futura actividad a desarrollar.

– Descripción de la finca, con datos de propiedad, linderos, cotas y superficies, referencia catastral, servidumbres y cargas.

– Descripción objetiva de las edificaciones existentes si las hubiera.

– Descripción de la actuación objeto del expediente, edificación, actividad, instalaciones, etc.

• *Planos* referidos a los puntos de la memoria descritos, es decir:

– Plano de situación de la finca, con cotas y superficies a escala conveniente.

– Plano de estado actual, con las construcciones y edificaciones existentes acotadas y medidas.

– Planos de proyecto para la actuación que se solicita, con usos, superficies, alturas, huecos, materiales, texturas, etc. y todo aquello necesario para su correcta definición.

No obstante, según los tipos de actuación permitidos, se presentarán además los siguientes documentos en cada caso:

– En instalaciones de utilidad pública o interés social, aquellos que justifique la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

– En actuaciones que produzcan vertidos residuales de cualquier tipo, se presentará la solución de tratamiento y depuración proyectadas.

– Los expedientes que incluyan vivienda, justificarán la no existencia de riesgo de formar núcleos de población según los criterios señalados en esta normativa.

– Cuando la actuación afecte a fincas que presenten accesos o pasos de vías pecuarias, se presentará con el expediente la documentación precisa para el deslinde de éstas.

Con el informe favorable de todos los organismos citados, el Ayuntamiento concederá la licencia de obras para la actuación. Si el expediente se hubiera solicitado con un estudio previo de viabilidad, se presentará entonces por el solicitante el correspondiente proyecto técnico para la ejecución de las obras. Dicho proyecto se atenderá a las determinaciones especificadas en los informes técnicos favorables. El no cumplimiento de esta premisa supondrá la anulación de la licencia, siendo responsable de la misma la Administración otorgante.

### 9.3.4. Condiciones generales de edificación

La altura de la edificación se medirá como la cota vertical entre la acera superior de la solera del edificio o solado, y la cara inferior del forjado o alero de cubierta.

La altura máxima se considerará como la media mayor desde cualquier punto del terreno hasta la cumbrera, en proyección vertical. Se exceptúan los conductos de instalaciones, como salidas de humos o chimeneas.

Cuando el terreno por sus condiciones topográficas presente gran desnivel, las edificaciones se irán banqueando para adaptar su altura máxima a la ordenación.

Los *retranqueos* se medirán desde cualquier punto de la cara exterior de fachada hasta los linderos de parcela, siempre en su proyección más desfavorable, que es perpendicular al lindero.

Las *naves y casetas* se podrán adosar cuando exista acuerdo registrado entre los propietarios. Las separaciones entre naves y viviendas será superior a 100 m. cuando pertenezcan a distintos propietarios.

La *ocupación* será la proporción entre la superficie en planta edificada, y la superficie total de la finca.

No obstante, para el suelo no urbanizable se establecen las siguientes *limitaciones*:

– Se establece una ocupacional del 30% para el desarrollo de actividades anejas al uso principal, siempre al aire libre, o actividades admitidas al aire libre propiamente dichas. El resto de la parcela debe quedar en su estado natural o con las actividades agrícolas o forestales propias.

La Comisión Provincial de Urbanismo, podrá con la justificación adecuada realizar *excepciones* sobre los parámetros anteriores, en la zona de uso general. Esto ocurrirá en los casos siguientes:

– Aquellas instalaciones que para su funcionamiento necesiten de mayor altura de la permitida, justificada su necesidad. Podrán exigirse a los promotores en esta situación, la realización de un estudio de impacto ambiental, en las condiciones definidas para los mismos en esta normativa.

– Los *retranqueos* sólo podrán reducirse cuando las condiciones específicas de la finca así lo aconsejen.

– La mayor ocupación sólo se justificará con la necesidad específica de su ampliación para el funcionamiento de la actividad.

### 9.3.5. Condiciones higiénicas y de seguridad

Los proyectos técnicos deberán contener *soluciones para las instalaciones básicas*, asegurando el abastecimiento de agua, evacuación de agua y la depuración adecuada al residuo originado, suministro de energía eléctrica, y otras necesarias para el funcionamiento de la actividad.

Los servicios técnicos municipales o la Comisión Provincial de Urbanismo de Ávila, podrá *autorizar o exigir* las modificaciones necesarias para que la propuesta presentada se considere aceptada, si determinan que no se cumplen correctamente las exigencias solicitadas en el desarrollo técnico de la instalación.

Del mismo modo, estos organismos podrán *exigir las modificaciones pertinentes* en las situaciones existentes en que se observen incumplimientos o anomalías en el desarrollo de la instalación. El órgano competente deberá obligar a la ejecución de las obras necesarias para subsanar las deficiencias observadas, con

cargo a los propietarios y sin perjuicio de las sanciones derivadas de la situación, pudiendo cerrar la instalación y su actividad en tanto no se subsanen las deficiencias.

### 9.3.6. Condiciones estéticas

Las *edificaciones* deberán ejecutarse en las condiciones de diseño y composición explicadas en el resto del término, empleando materiales, colores y texturas de características similares a los especificados para el suelo urbano.

Deberán *protegerse y plantarse especies vegetales* autóctonas entorno a las edificaciones con el fin de procurar evitar su impacto en el entorno natural donde se encuentran.

Los *cerramientos* serán los propios y tradicionales de las fincas, sin superarse alturas de un metro. Esta altura sólo podrá sobrepasarse cuando por necesidades específicas de la actividad, o por medidas de seguridad y protección debidamente justificadas, sea inevitable.

### 9.3.7. Estudios de impacto ambiental

Los organismos actuantes pueden *solicitar al promotor* como se ha citado, estudios de impacto ambiental referidos a los aspectos naturales, afectados por la actuación solicitada.

Los aspectos sobre los que se pueden solicitar estos estudios, son los siguientes:

- Impacto causado por la edificación.
- Impacto causado por la situación singular de la actuación.
- Impacto causado por degradación física del entorno.
- Impacto causado por tráfico de vehículos.
- Impacto causado por residuos sólidos, líquidos o gaseosos.
- Impacto causado por uso impropio del medio físico.
- Otros impactos considerados por los organismos actuantes, que puedan ser objeto de estudio a fin de garantizar el tratamiento adecuado.

El *método* para la realización del estudio de impacto ambiental, deberá seguir al menos las siguientes pautas:

- Estudio de los elementos ambientales que básicamente pueden ser afectados por la actuación.
- Estudio de los aspectos de la instalación que afectan al medio ambiente causando el impacto.
- Causas y efectos ocasionados por estas afecciones medio ambientales.

- Descripción de las alteraciones que estos efectos ocasionan.
- Definición y descripción de las medidas correctoras a emplear para subsanar el impacto producido.

Este estudio ocasionará la aplicación de estas *medidas correctoras* sobre el proyecto original, pasando a su aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo si se aceptan como adecuadas.

Para la elaboración del estudio, *deberá cumplirse* la Directiva sobre evaluación de los impactos sobre el medio ambiente de ciertas obras públicas y privadas, aprobada en el Consejo de las Comunidades Europeas del 27 de junio de 1985 (85/337/CEE).

#### 9.3.8. Núcleo de población

El concepto de núcleo de población, *se define* como la agrupación sucesiva de viviendas por aneación a las existentes o a instalaciones productivas, o por ejecución sistemática en el entorno, que forman una entidad urbana con actuación conjunta para la obtención de los diferentes servicios e infraestructuras imprescindibles.

Los *riesgos* de formación de un núcleo de población, se definen en razón a las siguientes condiciones:

- La edificación que se requiere ejecutar, no puede albergar más de tres viviendas en un círculo de 125 m. de radio, trazado con centro en la superficie ocupada por la edificación propuesta.

- Cuando la edificación proyectada se encuentra a menos de 500 m. del límite del suelo urbano, medidos en línea recta sin consideraciones topográficas de desniveles, etc.

- Cuando se actúe sobre el territorio modificando sus características de uso rústico por otras urbanas, como parcelaciones, trazados propios de zonas urbanas, alineaciones de edificaciones en márgenes de carretera, etc.

Cualquier actuación que entrañe o presente alguno de los riesgos descritos, se *denegará* sistemáticamente por el organismo competente independientemente del cumplimiento del resto de las condiciones.

#### 9.4. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMUN. NIVEL 1

Se especifica dentro de la zona las condiciones de la edificación y usos, así como las protecciones específicas aplicables dentro de la misma y señaladas en los planos de clasificación del suelo en el término municipal.

##### 9.4.1. Suelo no urbanizable común. SNU. C.

DEFINICIÓN: Normativa aplicable a las áreas de escaso valor en general.

OBJETO: Proteger este suelo de cualquier desarrollo urbano.

##### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

PARCELA MÍNIMA: 4.000 m<sup>2</sup> en general.

- Vivienda: 5.000 m<sup>2</sup>. Prohibida en la zona afectada por el P.O.R.N. (zona ordenada y no declarada).
- Nave agropecuaria: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Nave industrial: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Utilidad pública e interés social: 2.000 m<sup>2</sup>.
- Servicios dotacionales: 2.000 m<sup>2</sup>.

ALTURA LIBRE: 6,00 m.

ALTURA MÁXIMA: 8,50 m.

OCUPACIÓN: 10%.

EDIFICABILIDAD BRUTA:

- Vivienda: 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. 240 m<sup>2</sup> construidos máximos.
- Usos agropecuarios: 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

RETRANQUEOS: 10,00 m. a linderos de parcela neta. 11,00 m. a ejes de caminos locales.

##### CONDICIONES DE USO:

USOS ADMISIBLES: Agropecuario en todos sus tipos y categorías.

Vivienda asociada al uso.

Instalaciones de utilidad pública e interés social.

##### CONDICIONES PARTICULARES:

##### 9.4.1. Suelo no urbanizable de protección fluvial. SNU.PF.

DEFINICIÓN: Normativa aplicable a lugares con valores en cauces fluviales.

OBJETO: Protección de la fauna, flora y aspecto físico, conservando y manteniendo cauces públicos y entornos valorables.

##### CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

PARCELA MÍNIMA: 3.000 m<sup>2</sup>.

ALTURA LIBRE: 3,00 m.

ALTURA MÁXIMA: 5,00 m.

OCUPACIÓN: 10%.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

RETRANQUEOS: 10,00 m. a linderos de parcela neta.  
11,00 m. a ejes de caminos locales.

---

CONDICIONES DE USO:

---

USOS ADMISIBLES:

- Sólo se permite ejecutar construcciones de uso agropecuario.
- Edificios provisionales para disfrute del medio natural.
- Instalaciones de utilidad pública e interés social.

---

CONDICIONES PARTICULARES:

---

Las edificaciones provisionales señaladas, tendrán unas dimensiones máximas de 16 m<sup>2</sup> construidos y 3 m. de altura en una planta.

Las construcciones se ejecutarán en madera y cubiertas de materiales naturales, como brezos, ramajes, etc., con el fin de interferir lo menos posible en el entorno.

Se podrán emplear las inmediaciones como terrazas, con el compromiso de mantener completamente limpio y libre de desperdicios el lugar.

Se prohíbe la tala de elementos vegetales de cualquier tipo, exceptuando los casos de afecciones infecciosas perjudiciales para el ecosistema.

La replantación de arbolado se realizará con especies de la zona, ateniéndose a la Ley de 18 de octubre sobre repoblación de riberas y arroyos.

Se prohíbe cualquier modificación de la vegetación, excepto para la obtención de caminos o sendas peatonales. Igualmente no se podrá excavar para obtener rocas, arenas o áridos que modifiquen o perjudiquen el medio.

Se prohíben las vías rodadas.

Se prohíbe cualquier tipo de vertido, exceptuando los procedentes de estación depuradora autorizada.

Se protegerán las especies animales características de la zona.

La protección de los márgenes de ríos abarca una franja de 100 m. a cada margen, una franja de 50 m. a cada margen de canales de riego principales, y 25 m. a cada lado de los márgenes de arroyos y cauces menores. La regulación se realizará mediante la Ley de Aguas de 13 de junio de 1979, Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces de 14 de noviembre de 1958, con su modificación por Decreto 1375/10972 de 25 de mayo y disposiciones complementarias.

9.4.3. *Suelo no urbanizable de protección de viario. SNU.PV.*

---

DEFINICIÓN: Normativa aplicable a las márgenes de carreteras principales.

OBJETO: Protección del destino y uso de los terrenos situados en los ámbitos de protección.

---

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

---

PARCELA MÍNIMA: Usos hoteleros o para hoteleros: 2.000 m<sup>2</sup>.

Resto de usos: 500 m<sup>2</sup>.

---

ALTURA LIBRE: 6,00 m. Dos plantas.

ALTURA MÁXIMA: 8,50 m.

OCUPACIÓN: 10%.

EDIFICABILIDAD BRUTA: Usos hoteleros y para hoteleros: 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Resto de usos: 5,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

RETRANQUEOS: Frontal: 25,00 m.

Lateral y posterior: 3,00 m.

---

CONDICIONES DE USO:

---

USOS ADMISIBLES: Mediante redacción de un plan especial que regule los usos al servicio de carreteras en el ámbito señalado en planos, podrán admitirse con las condiciones de edificación y aprovechamiento señaladas:

- Usos considerados al servicio de carreteras.
- Usos hoteleros y para hoteleros.
- Usos agro-industriales.

El plan especial resolverá los accesos desde la carretera nacional, mediante uso de servicio que provoque un máximo de dos accesos.

---

CONDICIONES PARTICULARES:

---

REGLAMENTO Y EDIFICACIÓN:

*El ámbito de protección* abarca las franjas de terreno laterales situadas entre las aristas exteriores de la calzada correspondiente, y una línea equidistante situada a las siguientes distancias:

- 250 m. en carreteras de la red nacional.
- 150 m. en las restantes.

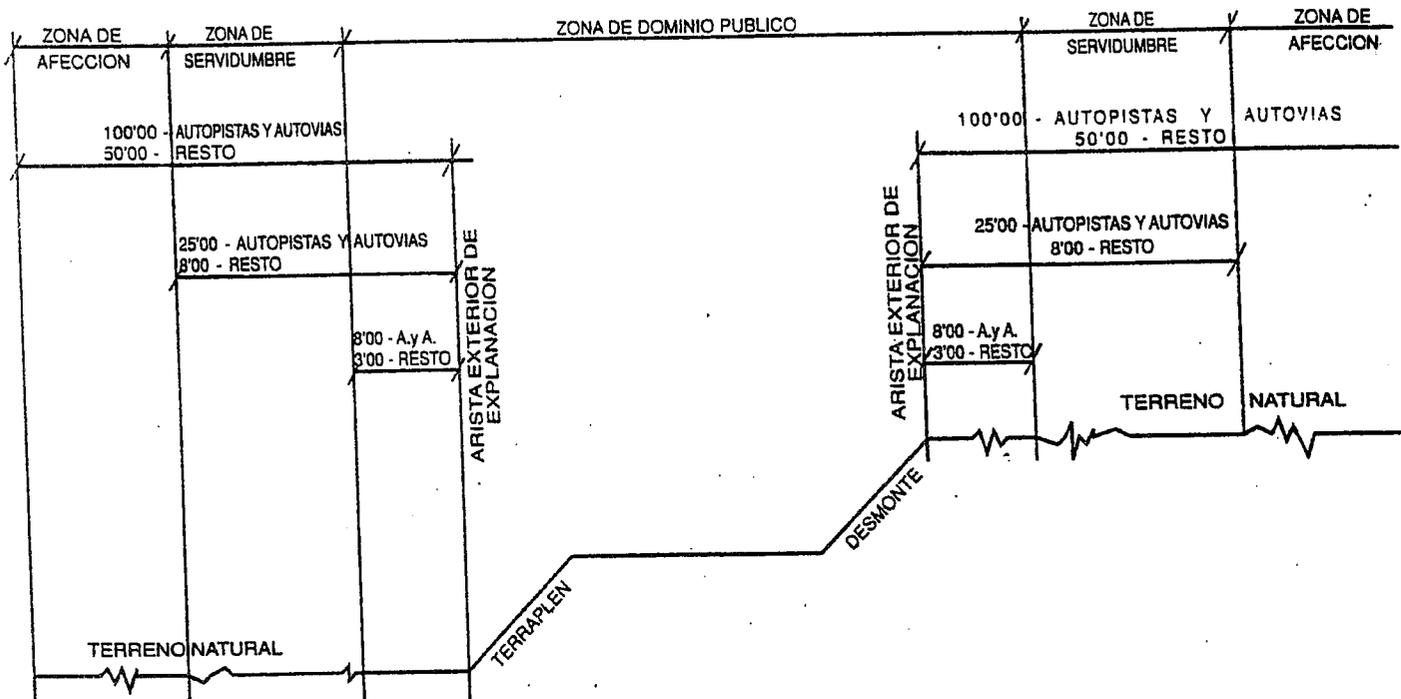
La regulación de los usos señalados en las condiciones de uso, se realizará mediante la redacción de planes especiales.

*Las zonas funcionales* establecidas en esta normativa son las siguientes:

- De *dominio público* correspondiente a la carretera y sus elementos funcionales, y una franja de terrenos de 3 m. a cada lado de la carretera, medida en proyección horizontal desde la arista exterior de la explanación o del talud de desmonte o muros sustentantes.
- De *servidumbre de la carretera*, dos franjas de terreno situadas a ambos lados de la carretera, a 8 m. equidistantes de la arista exterior de explanación.
- De *afección a la carretera*, son dos franjas de terreno equidistantes de la arista de explanación, 50 m. en carretera nacional y 30 m. en las restantes.

La línea de edificación indica la zona hasta la que se prohíbe la ejecución de cualquier obra, a excepción de las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes. Será de 25 m. en carreteras nacionales y 18 m. en el resto, medidos desde la arista exterior de explanación.

El conjunto de franjas se recoge en el siguiente esquema:



No se podrán realizar obras en la zona de dominio público sin autorización del órgano dependiente aplicándose las disposiciones del Reglamento General de Carreteras. Tampoco podrá plantarse arbolado.

Las zonas de servidumbre no podrán abarcar obras para actividades incompatibles con la seguridad vial, previa licencia del órgano administrativo dependiente, ni cerramientos u obstáculos que ocupen los terrenos.

Sólo podrán realizarse sin licencia los trabajos agrícolas que no afecten a la zona de dominio público ni a la seguridad o al tráfico.

Los *usos y obras autorizadas* salvo plan especial que regule los usos de servicio de carreteras, serán los que correspondan al tipo de suelo que los afecte, siempre a partir de la línea de edificación. A efectos del cálculo de volumen edificable, se tendrá en cuenta el correspondiente a la zona de servidumbre.

Las *autorizaciones de licencia* siempre observarán las indicaciones de las normas provinciales para la protección de carreteras y del reglamento de carreteras.

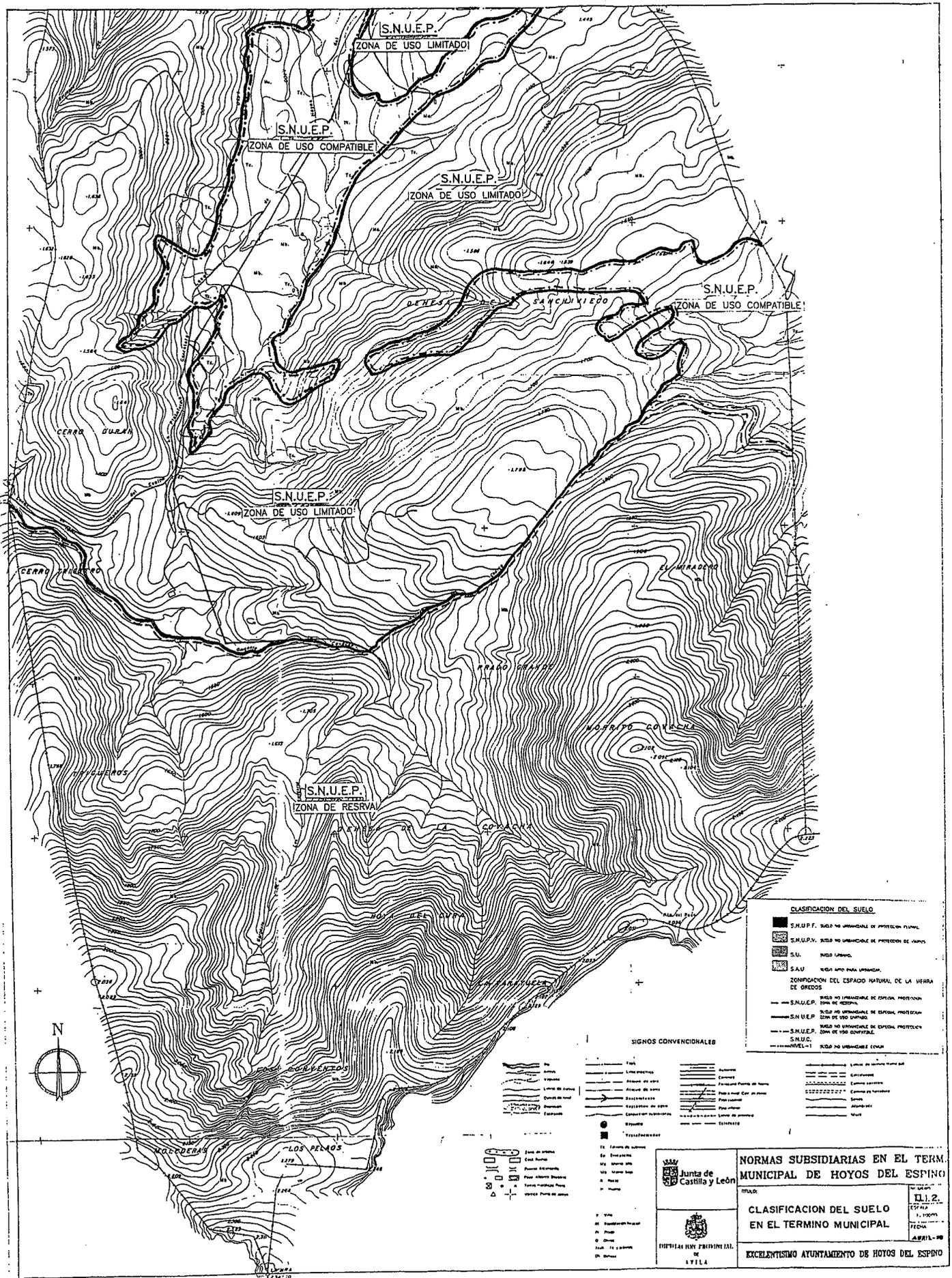
Los *accesos* se limitarán por el órgano competente, que establecerá los puntos donde pueden realizarse. Asimismo, podrá reordenar los existentes para mejorar las condiciones de aprovechamiento resultantes.

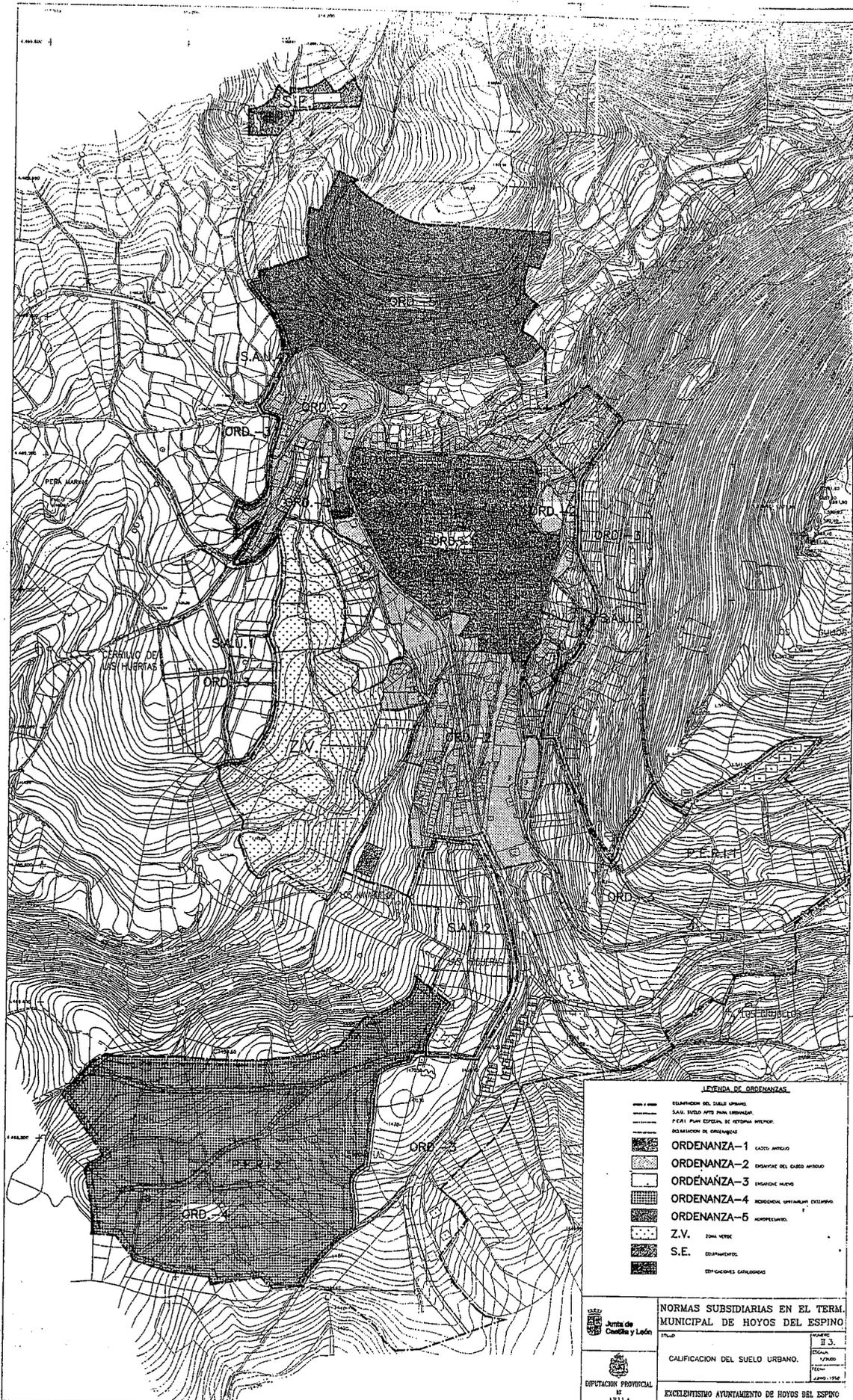
Las solicitudes que se acuerde con particulares interesados, podrá acompañarse de aportación económica solicitada por el organismo actuante. Los accesos nuevos cumplirán la normativa del Ministerio de

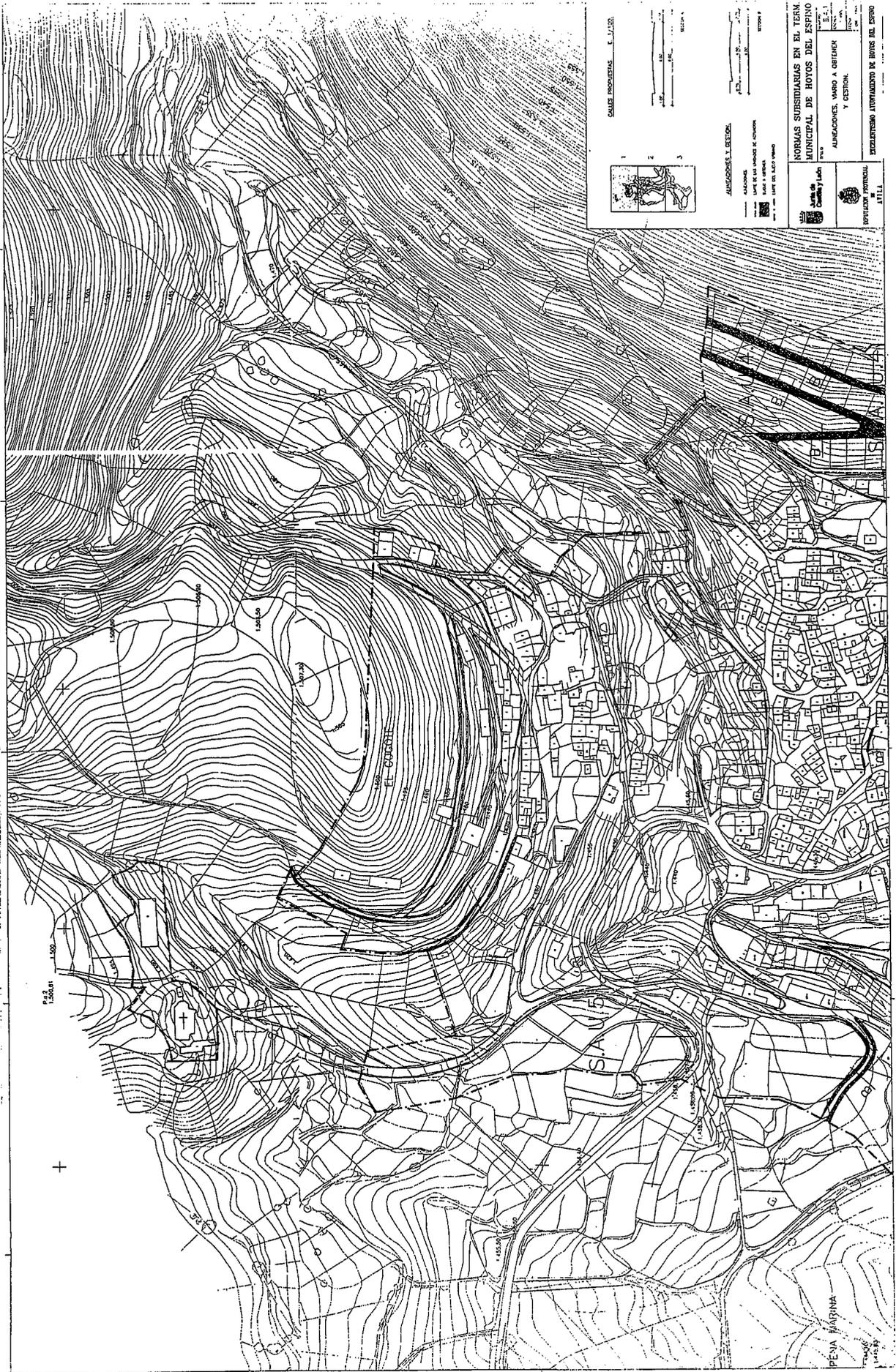
Obras Públicas y Urbanismo en cuanto a geometría y diseño, y se vigilará su ejecución por el organismo actuante.

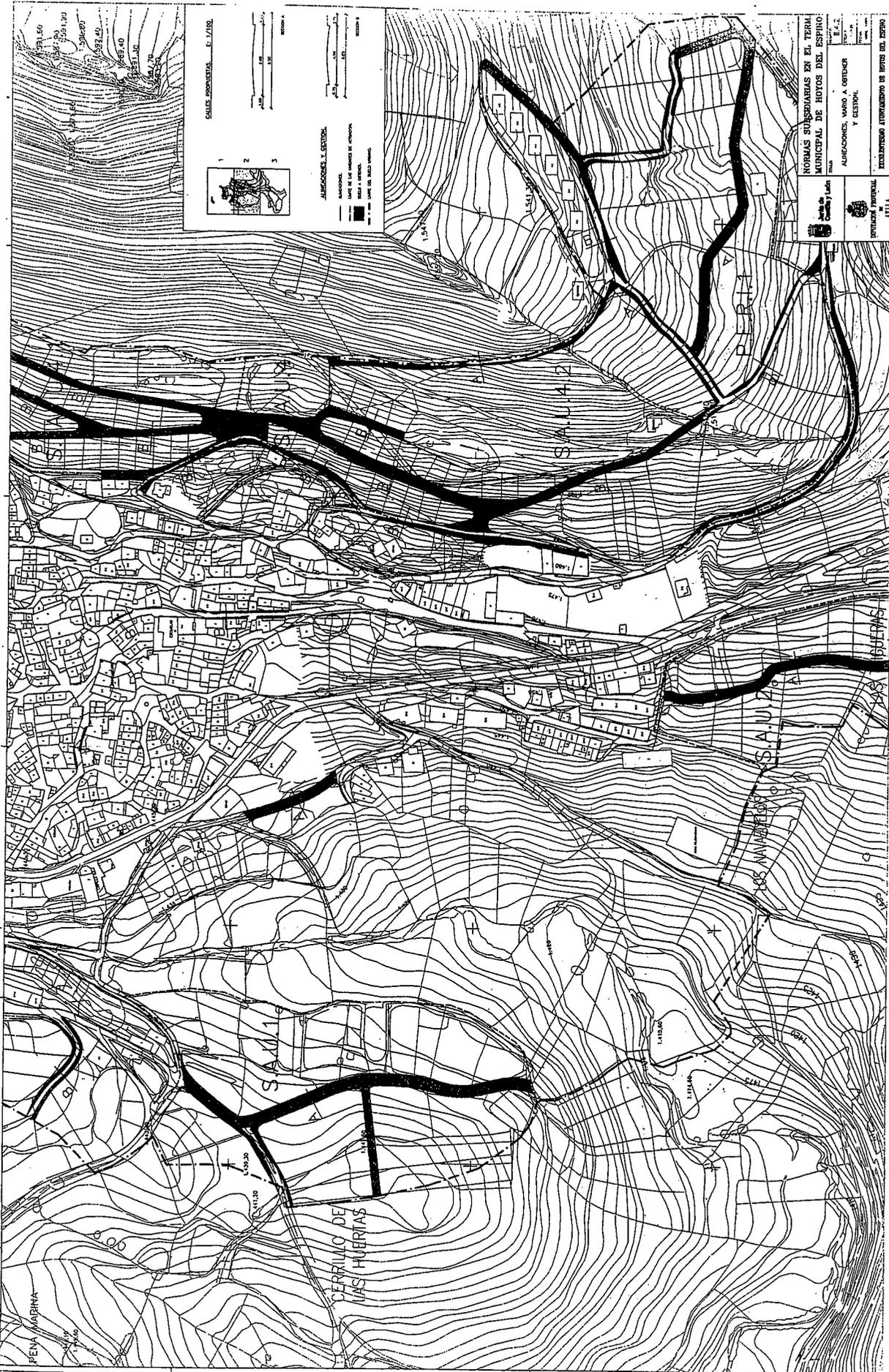
La *estructura* para el desarrollo de los terrenos que forman los márgenes de carretera, se determina por su clasificación dentro del suelo no urbanizable en esta figura de planeamiento, con las categorías definidas para cada una, aplicándose las disposiciones de esta norma y la norma que regule la estructura de dicha zona.

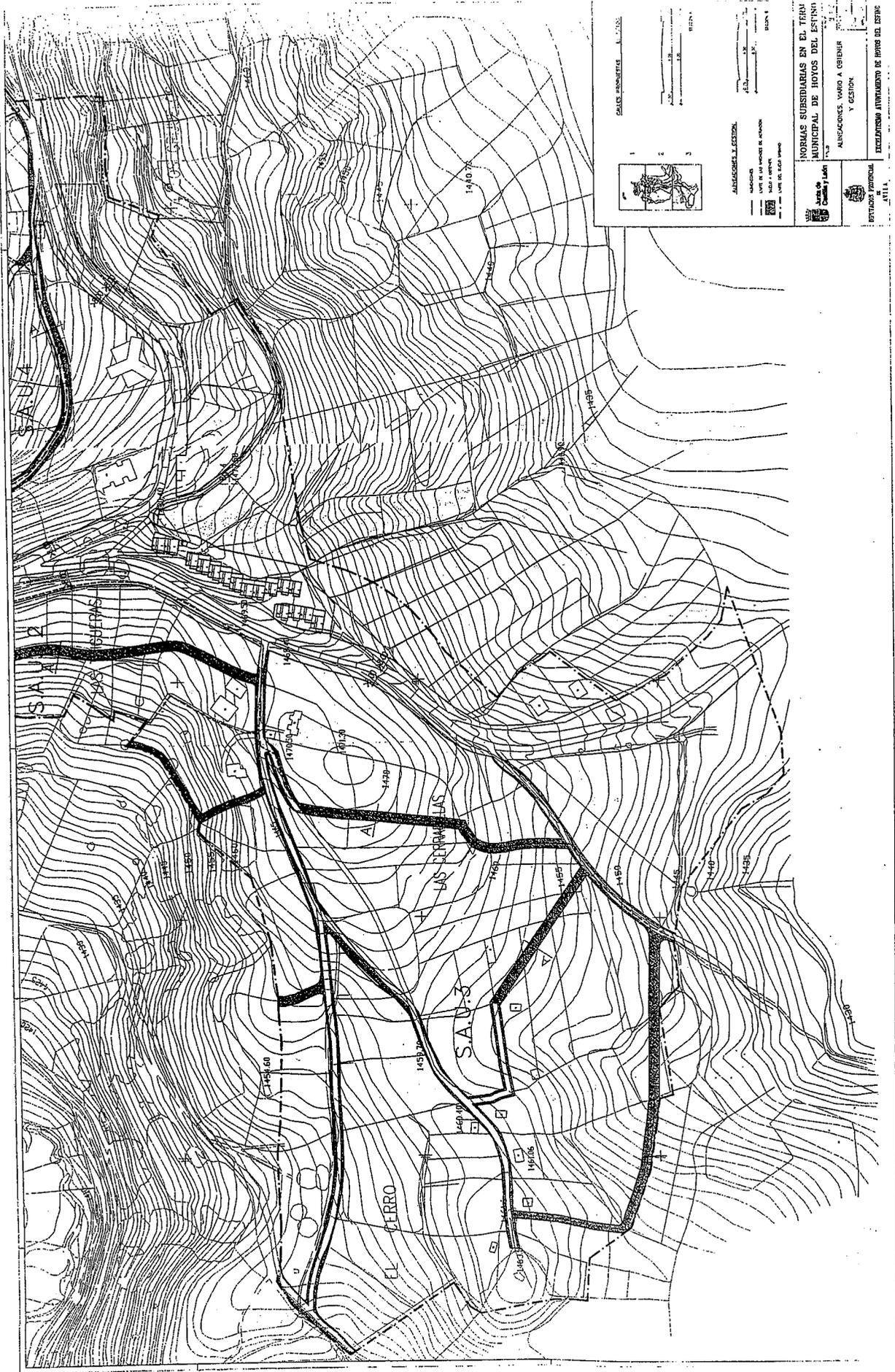












Número 3.602

*Ayuntamiento de Mombeltrán***ANUNCIO****PRESUESTO GENERAL ÚNICO Y PLANTILLA DE PERSONAL DEL AYUNTAMIENTO DE MOMBELTRÁN PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DE 1999.**

El Pleno de este Ayuntamiento de Mombeltrán, en sesión extraordinaria celebrada con fecha 8 de marzo de 1999, aprobó inicialmente el Presupuesto General Único y la Plantilla de Puestos de Trabajo del personal de este Ayuntamiento de Mombeltrán para el ejercicio económico de 1999.

Se efectuó anuncio de exposición al público durante el término de quince días hábiles, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 62 de fecha 13 de abril de 1999, finalizando dicho plazo de exposición el día 3 de mayo de 1999, **no habiéndose presentado reclamación alguna.**

Por todo ello, en virtud de lo indicado por el art. 150.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, y el Apartado 4º del acuerdo, (punto séptimo del orden del día), adoptado por el Pleno en la indicada sesión del 8 de marzo de 1999, el mencionado **Presupuesto inicialmente aprobado, se considera elevado a aprobación definitiva**, cuyo Resumen a nivel de Capítulos es el siguiente, (con importe nivelado de Ingresos y Gastos):

**RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS.**

		<b>PESETAS</b>	<b>EUROS</b>
Capítulo I	Impuestos directos	19.749.088	118.694,41
Capítulo II	Impuestos indirectos	3.000.000	18.030,36
Capítulo III	Tasas y otros ingresos	9.106.000	54.728,16
Capítulo IV	Transferencias corrientes	27.087.399	162.798,55
Capítulo V	Ingresos Patrimoniales	26.000.000	156.263,15
Capítulo VI	Enajenación inversiones reales	2.150.000	12.921,76
Capítulo VII	Transferencias de capital	22.685.513	136.342,67
Capítulo IX	Pasivos financieros	15.000.000	90.151,82
<b>Total Presupuestos de ingresos</b>		<b>124.778.000</b>	<b>749.930,88</b>

**RESUMEN PRESUPUESTOS DE GASTOS**

		<b>PESETAS</b>	<b>EUROS</b>
Capítulo I	Gastos de Personal	22.609.644	135.886,70
Capítulo II	Gastos en bienes corrientes y de servicios	36.874.000	221.617,20
Capítulo III	Gastos financieros	3.800.000	22.838,46
Capítulo IV	Transferencias corrientes	1.848.228	11.108,07
Capítulo VI	Inversiones reales	55.410.714	333.025,10
Capítulo IX	Pasivos financieros	4.235.414	25.455,35
<b>Total Presupuestos de gastos</b>		<b>124.778.000</b>	<b>749.930,88</b>

**RELACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO-PLANTILLA DEL PERSONAL DEL AYUNTAMIENTO DE MOMBELTRÁN PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DE 1999.****I.- Personal funcionario:****I.1.- Escala de Habilitación nacional:**

1.- Puesto de trabajo de la subescala de Secretaría-Intervención.

Grupo: B.

Nivel de complemento de destino: 26.

Titular: D. Jerónimo Malpartida Aguado.

**I.2.- Escala de Servicios Especiales:**

1.- Puesto de trabajo de Alguacil Municipal.

Grupo: E.

Nivel de complemento de destino: 10.

Titular: D. José María Blázquez Hernández.

1.- Puesto de trabajo de Vigilante nocturno.

Grupo: E.

Nivel de complemento de destino: 7.

Vacante.

1.- Puesto de trabajo de Vigilante municipal (diurno).

Grupo: E.

Nivel de complemento de destino: 7.

Vacante.

**II.- Personal laboral.****II. A) Personal laboral contratado.**

1.- Puesto de trabajo de limpieza de los edificios municipales.

3.- Puestos de trabajo de empleados de servicios varios.

2.- Conductores del Camión de incendios.

**II. B) Personal laboral fijo.**

1.- Puesto de trabajo de Auxiliar Administrativo.

Titular: D. Lorenzo Juan González Miranda.

**III.- Otro personal.**

1.- Arquitecto asesor municipal (contrato menor de consultoría y asistencia).

Titular: D. Jesús Miguel Román Serrano.

Según dispone el art. 152.1 de la mencionada Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se podrá interponer directamente contra la aprobación definitiva del Presupuesto, recurso contencioso-administrativo en las formas y plazos que establecen las normas aplicables a dicha jurisdicción: (en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia).

Mombeltrán, 22 de septiembre de 1999.

El Alcalde, *Julián Martín Navarro*.