Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

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

Número 82 **Fascículo Primero** **Viernes, 29 de Abril de 2005**

SUMARIO

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Junta de Castilla y León . . . . . 1 a 287

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Diversos Ayuntamientos 288

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Número 1.423/05

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO

Comisión de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila, en sesión celebrada el 9 de febrero de 2005 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

EXPTE: PTO. 13/04 de las Normas Urbanisticas Municipales de MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES (Avila)

APROBAR DEFINITIVAMENTE, las Normas Urbanisticas Municipales de MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES (Avila).

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

Ávila, 6 de Abril de 2005

El Secretario de la Comisión de Urbanismo *Francisco Javier Machado Sánchez.*

RELACIÓN DE TODOS LOS DEMÁS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO APROBADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES (Ávila), (Expte PTO 13/04), además de la Memoria que es objeto de publicación integra.

Relación de documentos: PLANOS:

- Plano Serie 1.- Plano de Clasificación del Suelo.- E: 1:25000

- Plano Serie 2.- Plano de Ordenación del Suelo Rústico.- E: 1:25000

- Plano Serie 2 (Detalle).- Plano de Ordenación de Suelo Rústico: Asentamiento Tradicional "Villar de Matacabras".- E: 1:2000

- Plano Serie 3.- Plano 1/6.- Plano de Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable.-E. 1:1500

- Plano Serie 3.- Plano 2/6.- Plano de Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable.- E: 1:1500

- Plano Serie 3.- Plano 3/6.- Plano de Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable.- E: 1:1500

- Plano Serie 3.- Plano 4/6.- Plano de Ordenación del Suelo Urbano y urbanizable.- E: 1:1500

- Plano Serie 3.- Plano 5/6.- Plano de Ordenación del Suelo Urbano y urbanizable.- E. 1:1500

- Plano Serie 3.- Plano 6/6.- Plano de Ordenación del Suelo Urbano y urbanizable.- E: 1:1500

- Plano Serie 4.- Plano de Suelo Urbanizable no Delimitado.-E. 1:2000

- Plano Serie 5.- Plano de Gestión Urbanísticas.- E.11:3000

- Plano Serie 6.1.- Red de Abastecimiento.- E: 1:2000

- Plano Serie 6.2.- Red de Saneamiento.- E. 1: 2000

- Plano Serie 6.3.- Alumbrado Público y Pavimentación.- E. 1: 2000

- Plano serie 7.- Plano 1.- Plano general de Bienes de Interés Cultural y Catálogo.- E. 1: 3000

- Plano Serie 7.- Plano 2.- Ámbito del Conjunto Histórico.- E. 1: 2000

- Plano Serie 7.- Plano 3.- Entorno de Protección del bien de interés cultural con categoría de Monumento del "Recinto Murado de la Villa".- E. 1: 2000

- Plano Serie 7.- Plano 4.- .- Entorno de Protección del bien de interés cultural con categoría de Monumento de "La Casa natal de Isabel La Católica".- E. 1: 1000

- Plano Serie 7.- Plano 5.- .- Entorno de Protección del bien de interés cultural con categoría de Monumento del "Hospital de la Purísima Concepción".- E. 1: 1000

- Plano Serie 7.- Plano 6.- .- Entorno de Protección del bien de interés cultural con categoría de Monumento de la "Iglesia de Santa María del Castillo".- E. 1: 1000

- Plano Serie 7.- Plano 7.- .- Entorno de Protección del bien de interés cultural con categoría de Monumento de la "Iglesia de San Nicolás".- E. 1: 1000

- Plano Serie 7.- Plano 8.- .- Entorno de Protección del bien de interés cultural con categoría de Monumento de " Convento de San Vicente Extramuros".- E. 1: 1500

CATALOGO

- De Ficha N° 1 a Ficha N° 123.

Ávila, 6 de abril de 2005

El Secretario de la Comisión, *Francisco Javier Machado Sánchez*

ÍNDICE

1. Criterios y Objetivos Generales.
1.1. Criterios generales.
1.2. Criterios de ordenación del conjunto edificado.
1.2.1. Principios Generales.
1.2.2. Respecto a la delimitación del suelo urbano y la estructura.
1.2.3. Respecto a los usos.
1.2.4. Respecto a las tipologías.
1.3. Criterios de ordenación de suelo rústico.
2. Clasificación de Suelo.
2.1. Orientaciones Básicas.
2.2. Suelo urbano y urbanizable.
2.3. Suelo Rústico.
2.3.1. Riesgo de inundación
3. Normativa Sectorial.
3.1. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos
3.2. Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León
4. Adecuación de las Normas Urbanísticas a la Ley 10/2002.
5. Estructura General.
6. Las Dotaciones Urbanísticas.
6.1. Dotaciones Urbanísticas Generales.
6.2. La Red Viaria y las Vías Públicas.
6.2.1. Respecto a la línea límite de edificación que establece la Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.
6.2.2. Respecto a las reducciones sobre la línea de límite de edificación, a su paso por al Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado.
6.3. La red de infraestructuras.
6.4. Los espacios libres.
6.5. El sistema de equipamientos.
7. Suelo Urbano Consolidado.
8. Suelo Urbano NO Consolidado y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.
9. Suelo Urbanizable no delimitado
10. Suelo Rústico.
10.1. Modelo y estructura territorial
10.2. Propuestas de intervención
10.3. Condiciones Normativas
11. CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO
11.1. Consideraciones sobre el Conjunto Histórico
11.2. Bienes de Interés Cultural.
11.3. Catálogo de Elementos Protegidos.
12. Edificios fuera de ordenación.
13. La propuesta en números.

Normas Urbanísticas Municipales de MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES Texto refundido

1. Memoria Justificativa

ANTECEDENTES.

Por acuerdo del Pleno, en sesión celebrada el día 18 de febrero de 2002, el Ayuntamiento adjudicó la redacción de las Normas Urbanísticas del municipio de Madrigal de las Altas Torres a la empresa Urbanismo y Planificación Territorial, S.L. El documento que ahora se presenta se corresponde con la Segunda Fase del Pliego de Condiciones Técnicas que rige la contratación de estos trabajos. Se trata del documento para la Aprobación Inicial de las Normas Urbanísticas Municipales de Madrigal de las Altas Torres. Este documento, contiene toda la documentación: Memoria Justificativa, Normativa Reguladora, Catálogo de Elementos Protegidos y Planos de Ordenación, necesaria para iniciar los trámites correspondientes, conforme a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, para iniciar el procedimiento de aprobación del planeamiento general, en este caso de las Normas Urbanísticas Municipales de Madrigal de las Altas Torres.

La propuesta de ordenación propicia básicamente una ordenación del conjunto edificado, preservando su valioso patrimonio, y del suelo rústico municipal. Simultáneamente se establecen unas condiciones normativas cuyo objetivo es la consecución de un desarrollo urbanístico ordenado y planificado que redunde en una mejora de la calidad de vida de sus habitantes y sobre todo en garantizar el mantenimiento y respeto de los valores que le han conferido su declaración como Conjunto Histórico, asegurando asimismo la funcionalidad del territorio municipal al tiempo que se preservan sus activos más valiosos. Con este objetivo se ha diseñado una propuesta que armoniza las soluciones técnicamente más adecuadas, los condicionantes derivados del medio físico y de la situación urbanística heredada *y,* por supuesto, los planteamientos *y* necesidades expresados por la Corporación Municipal.

Las modificaciones introducidas en el documento de Normas Urbanísticas para su aprobación provisional se corresponden básicamente con:

- Las determinaciones contenidas en los informes de las distintas administraciones
- Las rectificaciones derivadas del proceso de participación pública, resueltas según el criterio municipal.
- Las rectificaciones exigidas por el Ayuntamiento y recogidas en el informe de su técnico municipal asesor y en una nota manuscrita del alcalde, Don Rufino Rodríguez (Ver Documentación Anexa).

Como asistencia técnica la empresa Urbyplan debe trasladar a las Normas Urbanísticas las determinaciones propuestas por el Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias. No obstante este Equipo quiere manifestar lo siguiente:

1. La defensa de los más elementales principios de la técnica urbanística nos obliga a exponer nuestro desacuerdo con algunos de las modificaciones introducidas en las Normas Urbanísticas.

2. En este sentido conviene señalar que las Normas Urbanísticas son, en sí mismas, un instrumento normativo que debe, por su carácter esencial de norma, incluir limitaciones que precisamente garanticen la consecución de los objetivos de mejora urbanística propuestos. No tiene mucho sentido “minimizar” las condiciones de la normativa reguladora de tal forma que se desvirtúen las condiciones básicas de la ordenación urbanística, y se pierdan los valores patrimoniales y las características urbanas definidoras del municipio.

3. La condición de Conjunto Histórico de Madrigal obliga a defender la necesidad de mantener algunos criterios básicos en la ordenación: limitación diferenciada de alturas en las distintas zonas del casco, condiciones estrictas que aseguren el mantenimiento de la estructura *y* ocupación parcelaria *y* de los tipos edificatorios, catálogo exhaustivo de elementos protegidos, preservación de la contemplación de los BICS y de la silueta paisajística del Conjunto Histórico, etc.

4. Las rectificaciones incluidas se refieren fundamentalmente a la unificación de las dos ordenanzas de casco inicialmente propuestas, debido a la supresión de las diferentes condiciones de alturas y al establecimiento de una parcela mínima en todo en casco de 100 m^2, con un frente mínimo de parcela de 6m (En el documento de información urbanística, pag 69, se puede comprobar que la superficie media de parcela es de 359 m^2 118m ^{2} en las manzanas más trituradas). El frente medio de parcela es de 13m (8 en el caso de las parcelaciones más pequeñas),

al mantenimiento de las naves existentes en el entorno de la Puerta de Medina, a la supresión de las dotaciones urbanísticas generales y a la delimitación de un sector urbanizable en el entorno de protección del Recinto Murado y a la flexibilización del catálogo.

5. Estas modificaciones menoscaban, según nuestro criterio técnico, el contenido del documento y la voluntad ordenadora que todo planeamiento general debe incluir.

1. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Para la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Madrigal de las Altas Torres, se han establecido una serie de criterios y objetivos generales que han orientado la elaboración de la propuesta de ordenación. Hemos distinguido, en primer lugar una serie de principios básicos y fundamentales que enmarcan de forma global tanto el planteamiento como las propuestas de ordenación realizadas. Así mismo se distinguen en esta Memoria unos criterios específicos referidos al ámbito correspondiente al suelo urbano y otros referidos al suelo rústico.

1.1. CRITERIOS GENERALES.

Se han definido como criterios generales para la elaboración de este documento los siguientes:

1. Elaboración de una propuesta de ordenación y normativa urbanística lo más clara y sencilla posible, dentro de las exigencias que la Ley establece, que facilite su aplicación en un pequeño municipio como Madrigal de las Altas Torres.

2. Adecuación de las posibilidades y sistemas de gestión previstos por el nuevo ordenamiento jurídico urbanístico derivado de la aplicación de la nueva Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León a la realidad municipal de un núcleo como Madrigal de las Altas Torres, definiendo inequívocamente un marco de derechos y obligaciones.

3. Elaborar desde el punto de vista formal un documento de fácil comprensión y manejo, incluyendo planos de ordenación con una lectura que ofrezca una visión primera y general de las posibilidades de cada parcela, por parte de los distintos agentes que intervienen en el proceso (Corporación, particulares, técnicos...)

4. Evitar la dispersión de la edificación favoreciendo la compacidad del núcleo edificado como principio básico de la sostenibilidad ambiental y del respeto por una configuración de casco urbano singular y representativa.

5. Consideración de la componente natural y agropecuaria del espacio municipal como elemento primordial de la ordenación urbanística.

1.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL CONJUNTO EDIFICADO.

1.2.1. Principios Generales.

Los criterios de ordenación definidos para el conjunto edificado tienen como objetivo básico el mantenimiento y conservación de la actual estructura del asentamiento, resultado del origen y evolución histórica del núcleo, como principio básico que ha determinado las pautas generales de la estructura urbana. Se propone para ello el mantenimiento de la forma de ocupación en cuanto a la forma y tamaño de las parcelas y, en consecuencia del manzanero tradicional que formalizan. Simultáneamente se considera fundamental la integración paisajística de las edificaciones tradicionales en un esfuerzo por dar unas ordenanzas que permitan la protección de las tipologías tradicionales, sin alterar las características arquitectónicas que componen la imagen y fisonomía singular de conjunto, del núcleo urbano.

Bajo esta doble perspectiva se han definido como criterios de intervención los siguientes:

- Conservar los enclaves territoriales y urbanos de interés patrimonial tanto por su valor arqueológico, histórico o arquitectónico, como por su valor paisajístico. Para ello se aprovechará la fuerza plástica y la capacidad de ordenación del espacio circundante a estos elementos para articular una estructura de recorridos que, a su vez, relacione al núcleo con el paisaje.

- En cuanto a la definición de las ordenanzas, no recurrirá a la imposición de rigideces inoperativas, pero sí a la consideración de condiciones de parcelación volumen y estéticas que garanticen la armonía con el Conjunto

Histórico; fomentando la rehabilitación, mejora y nueva construcción de edificaciones que mantengan la fisonomía tradicional de Madrigal.

1.2.2. Respecto a la delimitación del suelo urbano y la estructura.

- Evitar la dispersión de la edificación, favoreciendo la compacidad del núcleo edificado como principio básico de la sostenibilidad ambiental, y como pauta para reforzar su estructura tradicional; además de evitar el despilfarro de las inversiones públicas en servicios ya ejecutados o por ejecutar.

- Clasificar suelo urbano y urbanizable en proporción a la dinámica urbanística prevista de forma que ayude al control y remate de los bordes urbanos, afectados por una mezcla heterogénea de usos que podrían comprometer su futuro desarrollo, intentando resolver tanto las necesidades de vivienda, equipamientos..., como la formalización de fachadas que ayuden a mejorar las vistas del conjunto desde su entorno.

- Además, y en consonancia con lo anterior, racionalizar al máximo el aprovechamiento del suelo a través de una delimitación de suelo urbano estricta, que se base fundamentalmente en recoger el perímetro consolidado o semiconsolidado, utilizando como base la parcelación catastral y garantizando la reorganización de esos bordes.

- Prever a través de la clasificación y ordenación del suelo la configuración de un manzanero que proporcione una estructura de conexiones y accesos jerarquizada *y* racional *y* tenga en cuenta los caminos *y* trayectos existentes.

- Dimensionar y cualificar la estructura viaria mediante la ordenación de los ejes principales (la C/ Mayor, la C/ del Tostado, la Ronda Interior de la muralla...), y jerarquizar el desarrollo transversal de la red secundaria del núcleo.

- Estructurar *y* acondicionar polos de atracción, hitos *y* centralidades urbanas, asociados a las principales dotaciones *y* monumentos, *y* relacionarlos tanto con los recorridos de borde y periferia (Convento de San Agustín, Ronda exterior, infraestructura hidráulica de los pocillos...) como con los nuevos recorridos que se constituyan para su conexión.

- Establecer las herramientas necesarias para la cualificación del espacio público urbano, definiendo su estructura viaria, plazas o espacios susceptibles de definirse como tales, así como los jardines y espacios más representativos dentro de la trama urbana.

1.2.3. Respecto a los usos.

- Definición de los usos conforme a las necesidades *y* actividades actuales *y* futuras: primera *y* segunda residencia, usos productivos *y* agropecuarios (cocheras o naves de guarda de maquinaria y almacenamiento de productos...), cuya estabilidad y desarrollo debe garantizarse de cara al futuro. Se favorecerá en general la movilidad de usos existente dentro del núcleo urbano, para un óptimo aprovechamiento y recuperación del patrimonio municipal.

- Permitir usos que garanticen la convivencia del uso residencial con el resto (equipamientos, industrial, pequeños talleres, instalaciones agrarias...), sin perjuicio de las determinaciones que impone la Ley de Prevención Ambiental, ya que la multifuncionalidad representa un rasgo característico de los núcleos de población, y además son perfectamente asumibles por la estructura urbana, parcelación y tipologías dominantes.

- En el Suelo Urbano se pueden actualmente identificar dos ámbitos de usos bien diferenciados: uno de ellos es la zona norte *y* noroeste *y* el otro el casco central y la zona de expansión del mismo, hacia el sur, junto al Paseo de las Afueras y la C-610 hacia Peñaranda:

El primero de ellos mantiene una relación inmediata con los caminos rústicos y sus actividades propias y por tanto parece razonable el mantenimiento de este carácter sin que ello se mezcle con las actividades centrales, evitando el tránsito de estas actividades y usos en el casco más protegido. Estas manzanas de borde se corresponden con las antiguas eras y hoy todavía son el soporte de los usos de almacenaje a ellas asociados. Estas circunstancias han marcado la diferencia con el casco central, identificado por la presencia de plazas, monumentos *y* edificios singulares, cuyo origen es más noble *y* de carácter administrativo.

Manteniendo esta diferenciación se proponen dos usos distintos dentro del suelo urbano: Residencial y Mixto. El primero coincidiendo con el casco central donde de hecho más edificaciones singulares *y* residenciales se protegen, *y* la nueva zona residencial; donde no se permite la convivencia de determinados corrales domésticos, en

concreto: los que pertenezcan a ganado vacuno o bovino, ni siquiera con las limitaciones que establece la Ley de Prevención Ambiental. El segundo, en el suelo urbano consolidado junto a las carreteras de Arévalo y Medina del Campo, que sí incluye como usos permitidos los propios y relacionados con las actividades agropecuarias de pequeñas dimensiones como las indicadas anteriormente.

1.2.4. Respecto a las tipologías.

- Mantener una imagen tipológica concordante con la imagen tradicional, regulando los parámetros edificatorios y estéticos que afecten tanto a las condiciones de volumen y ocupación de la parcela como a los vuelos, retranqueos, proporción de huecos, los colores, textura, materiales de acabados, etc; sobre todo de las nuevas edificaciones en el área tradicional. Se fomentará la pervivencia de invariantes tipológicas en las sustituciones que se realicen en el casco urbano.

- Favorecer la rehabilitación y el mantenimiento de ciertos elementos arquitectónicos representativos de las tipologías tradicionales tales como los muros de aparejo de ladrillo *y* adobe, los huecos *y* arcos de ladrillo, las soluciones singulares de los aleros, portones, etc.

- Regular los cerramientos y tapias de las parcelas de manera acorde con los materiales y tipologías tradicionales, conservando en la medida de lo posible las paredes levantadas en aparejo toledano, así como su altura, el tipo de acceso, el nivel de acabado...

1.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE SUELO RÚSTICO.

Como criterios para la definición de la propuesta de ordenación para el suelo rústico se establecen los siguientes:

1. Definir un régimen de uso y edificación en el espacio rústico que garantice su preservación de la ocupación urbana.

2. Definición de una normativa clara y precisa que favorezca una intervención sin ambigüedades que preserve los valores del espacio rústico.

3. Reconocer la calidad ambiental como paisaje rural de los espacios no edificados como espacios a conservar y con una reconocida singularidad ecológica.

4. Revalorizar las potencialidades del espacio rústico como espacio de ocio *y* educativo; favoreciendo la protección *y* conservación de los recursos patrimoniales que alberga (vías pecuarias, edificaciones de interés, fuentes, itinerarios...).

5. Establecer las medidas que, desde el punto de vista urbanístico, protejan, conserven y en su caso restauren los espacios de mayor calidad ambiental del municipio de Madrigal de las Altas Torres, por ejemplo los ecosistemas asociados a la multitud de lavajos existentes.

6. Dejar constancia del valioso patrimonio arqueológico existente en el término municipal y fijar las condiciones que, desde el punto de vista urbanístico, garanticen su conservación y puesta en valor.

7. Recoger las afecciones derivadas de otras legislaciones sectoriales (aguas, carreteras, patrimonio...) que concurren en la ordenación del suelo rústico, como determinaciones que necesariamente han de ser coherentes con la propuesta de ordenación.

8. Contribuir, con las herramientas propias de la disciplina urbanística, a la preservación de la riqueza ornitológica del municipio; riqueza que ha merecido la inclusión íntegra del término de Madrigal en la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) denominada Tierra de Campiñas.

La propuesta de ordenación propicia básicamente una ordenación del conjunto edificado, preservando su valioso patrimonio, y del suelo rústico municipal en aras de una mejora de la calidad de vida de sus habitantes, estableciendo condiciones normativas para un futuro desarrollo urbanístico ordenado *y* planificado *y* garantizando la funcionalidad del territorio municipal al tiempo que se preservan sus activos más valiosos. Con este objetivo se ha diseñado una propuesta que armoniza las soluciones técnicamente más adecuadas, los condicionantes derivados del medio físico *y* de la realidad urbana heredada *y,* por supuesto, los planteamientos *y* necesidades expresados por la Corporación Municipal.

2. CLASIFICACIÓN DE SUELO.

2.1. ORIENTACIONES BÁSICAS.

Sobre la clasificación de suelo en el núcleo de Madrigal de las Altas Torres, se propone una clasificación que distingue las tres grandes categorías de suelo: SUELO URBANO, SUELO URBANIZABLE Y SUELO RÚSTICO. La clasificación viene determinada por varios factores; en primer lugar la necesaria coherencia entre el tamaño del municipio, su parque inmobiliario actual y la capacidad de acogida de las Normas Urbanísticas; además de la propia estructura actual de la trama consolidada y semiconsolidada.

En segundo lugar la necesidad de adecuar las posibilidades que ofrece la nueva ley de Urbanismo de Castilla y León a la capacidad (medios técnicos, humanos, recursos económicos...) de un municipio como Madrigal de las Altas Torres. En este sentido la propuesta intenta evitar, al máximo, procesos de gestión urbanística complejos y largos que, en no pocas ocasiones, han propiciado la disuasión e incluso paralización de las iniciativas particulares existentes ante la complejidad de la gestión urbanística.

En tercer lugar la definición de una estructura urbana clara y ordenada que propicie el funcionamiento eficaz de los asentamientos como espacios de actividad económica, de relación *y* de habitabilidad completando *y* ordenando las áreas de borde donde las deficiencias en la urbanización son evidentes.

Por último en sintonía con los principios básicos de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, la sostenibilidad ambiental debe ser uno de los criterios básicos que orientan la propuesta de ordenación, que se traduce en evitar la dispersión de la urbanización sobre un territorio en el que los valores paisajísticos y ornitológicos tienen una significativa relevancia.

2.2. SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Como se deduce de los planos de ordenación, (Donde se señala la clasificación del suelo, usos, estructura urbana, condiciones de la edificación y del viario) el suelo clasificado como urbano consolidado, 64,84 ha, contiene parte del suelo que ya figuraba como tal en la Delimitación de Suelo Urbano del año 1976 (121,37 ha) y algunas parcelas colindantes con los principales ejes estructurantes del municipio, que según la definición de la Ley debe ser considerado como tal, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso y edificación inmediata (accesos, infraestructuras, tamaño y forma de las parcelas adecuadas para ello). Este suelo urbano consolidado responde a la identificación del modelo urbano original y compacto del asentamiento.

Las parcelas de borde colindantes al suelo urbano donde el modelo anterior se ha perdido, se han recogido dentro de este tipo de suelo, por tener todas las condiciones previstas por la Ley: presencia de edificaciones, accesibilidad, existencia de servicios *y* redes de infraestructura, *y* pueden, por tanto, formar parte de la estructura y organización del núcleo de población. Asimismo, se delimitan, junto a la carretera de Medina del Campo a Peñaranda, al noroeste del núcleo, cuatro actuaciones aisladas de urbanización, con el fin de completar las infraestructuras de esta zona, urbanizando además varios caminos existentes.

Dentro de la clasificación de suelo urbano se ha distinguido como suelo urbano no consolidado varias zonas (28,82 ha), dentro y fuera del Conjunto Histórico, donde los procesos desorganizados de desarrollo han dado como resultado grandes espacios vacíos en el interior del casco tradicional y espacios descontextualizados sobre las zonas de antiguas eras, con un parcelario heterogéneo, con indicios de desarrollo urbanístico (pequeñas vivienda aisladas *y* adosadas *y* naves agrícolas que surgen entre las eras subsistentes). Esta situación, unida a las dificultades de las conexiones a los servicios urbanos (parcelas interiores o de tamaños desproporcionados, estructura viaria deficiente...), obligarán a dar una ordenación sustancialmente diferente y por tanto a la delimitación de 12 sectores, que dada la necesidad de un desarrollo conjunto, no podrán evitar la redacción de Estudios de Detalle previos a la edificación.

En el suelo urbanizable delimitado (14,69 ha) situado al sur y este del núcleo, se definen 4 sectores, que recogen parte del suelo delimitado como urbano en 1976, pero sin un desarrollo posterior que permita en la actualidad considerarlo como tal *y* dos zona anexas, delimitada con el fin de rematar la trama urbana *y* dar respuesta a la

demanda de usos mixtos junto a las zonas de las antiguas eras, al norte y al oeste del núcleo. Estos sectores no tienen una ordenación detallada, pero sí unas condiciones específicas que aseguran su adecuada inserción dentro de la estructura urbana de Madrigal y el debido respeto a su condición de Conjunto Histórico. El tamaño de los mismos varía entre las 6,65 ha del sector 15 y las 1,16ha del sector 16. Más adelante, en esta memoria se expone la oportunidad de estos sectores y la justificación de su inclusión en esta propuesta.

La propuesta se completa con dos bolsas de Suelo Urbanizable no Delimitado, con unas condiciones generales de desarrollo que permitan su adecuada inserción en la estructura urbana de Madrigal.

Entidad	Madrigal de las Altas Torres
Sectores S Urbano No Consolidado	12
Sectores S Urbanizable Delimitado	4
Total	16

Todas las nuevas zonas de ampliación *y* desarrollo del Suelo Urbano *y* Urbanizable que hemos descrito (el suelo interior vacío y las áreas periféricas del núcleo, que ahora se incorporan definitivamente a la estructura urbana), se han considerado como las más adecuadas para acoger el futuro crecimiento de Madrigal. Se opta por limitar la cantidad de suelo urbano a estas áreas comentadas por diversos motivos: el primero de ellos, es la presencia de edificaciones abandonadas, grandes parcelas heredadas de una situación de estancamiento constructivo y la presencia de usos obsoletos que pueblan el casco urbano tradicional. Por último, se pretende afianzar la tradicional compacidad del núcleo urbano (tanto por motivos de mantenimiento del modelo urbano de asentamiento característico de esta zona, como por cuestiones de sostenibilidad ecológica).

Se apuesta por dinamizar tanto un sector inmobiliario dedicado a la primera y segunda residencia, como un turismo inducido por la revalorización del paisaje humano y natural del medio rural, sin olvidar las necesarias industrias relacionadas con la agricultura y la ganadería tradicionales. Como es lógico el número de actuaciones previstas está directamente relacionado con el dinamismo económico e inmobiliario de la entidad, ya que la ordenación que se propone propicia el funcionamiento eficaz del núcleo como espacio de actividad económica, de relación *y* de habitabilidad, apostando por un posible crecimiento *y* la oportunidad obligada de crear expectativas en un núcleo como Madrigal de las Altas Torres que, con su patrimonio histórico, ecológico *y* paisajístico *y* los valores de su entorno rural, puede captar una parte de la demanda de segunda residencia generada por la actividad turística.

2.3. SUELO RÚSTICO.

La gran mayoría de la superficie municipal se clasifica como suelo rústico. En función del modelo y estructura territorial propuestos (Ver Epígrafe 11 de esta memoria) se han establecido varias categorías. La diferenciación principal estriba en la distinción entre el suelo rústico protegido por distintas razones (naturales y paisajísticas, culturales, valores tradicionales en asentamientos rústicos, vistas hacia el conjunto histórico de Madrigal...) y el suelo rústico común que, sin albergar valores tan singulares tiene un papel fundamental en la estructuración económica y territorial del municipio *y* debe, por tanto preservarse como espacio abierto *y* no urbanizado donde el aprovechamiento agrario es el uso dominante.

Como suelo rústico con valores especiales se han distinguido tres tipos: EL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL, EL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL Y EL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL. Por sus valores naturales se protege una superficie de 547.9 has. Estas Normas Urbanísticas incluyen aquí el monte que se extiende sobre el sector más occidental del término. Se trata de una formación de encinar adehesada en la que existen además algunos rodales de pino resinero y pino piñonero. La encina se comporta aquí como especie dominante y son frecuentes los ejemplares maduros *y* de buen porte. El ahuecamiento del monte *y* el actual aprovechamiento agrícola han acabado, salvo en enclaves muy puntuales, con el cortejo florístico integrante de los estratos herbáceo y arbustivo. En todo caso hemos juzgado que este espacio es sobradamente merecedor de la protección que se le otorga dentro del contexto de una campiña cerealística en la que la vegetación autóctona brilla por su ausencia. Además, el ámbito que se propone cuenta como elemento valio-

so y diferenciador: el tramo del valle del río Trabancos que atraviesa el término de Madrigal. Este río estacional introduce una leve discontinuidad en la uniformidad de la campiña debido a su acción de zapa y depósito de materiales sobre la llanura; acción morfogenética que se ve acentuada por el carácter intermitente del caudal. La vegetación ripícola, aunque exigua y muy alterada, es asimismo un elemento más de singularidad en este espacio del territorio municipal. Además de este ámbito, el término municipal aparece surcado por algunos corredores ambientalmente valiosos como son las vías pecuarias.

Los parajes incluidos aquí tienen un valor ecológico y ambiental relevante dentro del contexto municipal y, por lo tanto, son merecedores de la protección que se les otorga. Mención aparte merecen los numerosos arroyos y la infinidad de lavajos que aparecen salpicando el territorio municipal. Estos últimos surgen por la acumulación ocasional de agua sobre el impermeable sustrato arcilloso y a ellos se asocia una notable riqueza de fauna y flora. No obstante, su carácter disperso ha desaconsejado su inclusión dentro de la categoría de SRPN ya que ello hubiera obligado a la delimitación de multitud de pequeñas *islas* inconexas de suelo protegido de muy dificultosa gestión. En cualquier caso, en torno a regatos y lavajos, aparece grafiada la correspondiente zona de policía, 100 metros a cada lado del cauce o en torno a los lechos de las lagunas, según establece la Ley de Aguas. En estos ámbitos ha de ser la Confederación Hidrográfica del Duero el organismo encargado de autorizar, en último término, los usos e instalaciones de que se trate. Entre estos usos están, y dentro del dominio público hidráulico, el aprovechamiento de áridos, pastos y vegetación arbórea o arbustiva, el establecimiento de puentes o pasarelas, embarcaderos e instalaciones para baños públicos (art. 69.2 de la Ley de Aguas). Otros usos como los domésticos, así como abrevar ganado no necesitan, en cambio, autorización administrativa.

Es el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de Aguas, quien determina los usos a los que podrá dedicarse la zona de servidumbre (Las márgenes de los cauces, y entiéndase por márgenes los terrenos que lindan con los cauces, están sujetas, en toda su extensión longitudinal (art. 6 de la Ley de Aguas): a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.) para uso público. Entre éstos (art. 7.1) se encuentran por ejemplo el paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial o el paso para servicio del personal de vigilancia del cauce. El art. 7.2. establece que:

Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

Hay que precisar, sin embargo, que en los Planos de Ordenación que forman parte de este documento de planeamiento no se han grafiado las zonas de servidumbre ya que la escala empleada (1/10.000) hubiera imposibilitado su visualización. Por lo demás, la ausencia de definición de los cauces naturales que discurren por el término (no se conoce en realidad cual es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias), impide determinar con precisión cuales son las mencionadas zonas de servidumbre. En cualquier caso, la Administración Local debe saber que la regulación de usos en las citadas bandas está supeditada al criterio del Organismo de cuenca.

Por fin, y por lo que respecta a la zona de policía (Las márgenes de los cauces están sujetas, en toda su extensión longitudinal (art 6 de la Ley de Aguas): b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen), el artículo 9.1 del citado Reglamento establece lo siguiente:

En la zona de policía de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

B) Las extraiones de áridos

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Estas bandas sí que aparecen grafiadas en los planos. No obstante, las zonas de policía han sido acotadas atendiendo a la información cartográfica disponible ya que se desconoce cual es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. De cualquier forma, de nuevo debemos remitirnos aquí al superior criterio del Organismo de cuenca.

Para el caso concreto de las vías pecuarias se ha considerado oportuno su tratamiento urbanístico individualizado dentro de una subcategoría denominada SRPN-VÍAS PECUARIAS (56.93 has.). Esta diferenciación está sobradamente justificada tanto por su particular estatus jurídico como por el régimen de usos previsto para éstas en la legislación sectorial correspondiente.

Como SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL se protege una superficie de 140,75 has. Se han incluido en estas Normas todos los yacimientos arqueológicos documentados por el Servicio Territorial correspondiente hasta la fecha y de los que se disponía de las coordenadas de su ubicación. Éstos son de diversas adscripciones culturales y variada extensión. Mención especial merecen por su extensión los yacimientos de "La Puebla" con 75 has. *y* el de "Cuesta Mayor" con 50 has.

Hemos querido reconocer también la singularidad del núcleo de Villar de Matacabras como asentamiento de carácter tradicional dentro del territorio municipal (3.36 has.). Situado al SO de la población de Madrigal, la estructura urbana de Villar de Matacabras se organiza a lo largo del principal camino que lo atraviesa y que actúa como nexo de unión entre éste y la capital municipal. Hacia esta vía principal se volcaron las antiguas viviendas, hoy abandonadas casi en su totalidad, mientras que los corrales posteriores configuraron el perímetro exterior de este pequeño núcleo. Sus cualidades urbanísticas y su supervivencia como asentamiento tradicional están actualmente en grave peligro por el estado de abandono generalizado y por la aparición de nuevas naves de uso agropecuario. En este estado de cosas no se ha considerado oportuno clasificar el asentamiento de Villar como Suelo Urbano. Se ha optado en cambio por su inclusión en la categoría de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional como la fórmula más adecuada para la preservación de este tipo de formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

El resto del espacio se clasifica como Suelo Rústico Común, una extensa superficie (9756.67 has) que se corresponde con la Unidad Ambiental denominada Campiña cerealista. Ésta se caracteriza obviamente por su vocación agrícola y por su especialización en el cultivo de cereal. Esta monotonía ecológica y paisajística hace que vías pecuarias y arroyos, además de los ya comentados entornos lagunares, constituyan hitos de gran interés ecológico, visual y territorial. Aunque se planteó inicialmente proteger todo este espacio por su interés natural, en virtud de su pertenencia a una Zona de Especial Protección para las Aves, se ha optado en fin por clasificar todas las tierras de labor como Suelo Rústico Común ya que, en la práctica, la clasificación como Suelo Rústico con Protección Natural de la totalidad del territorio municipal hubiera comprometido seriamente el normal desarrollo de la actividad agrícola al limitar la implantación de sus instalaciones asociadas, alargando además los procedimientos administrativos debido a que en el Suelo Rústico con Protección Natural las construcciones vinculadas a las actividades agrarias se consideran como usos sujetos a autorización mientras que en el Suelo Rústico Común éstas se permiten directamente siempre y cuando se garantice su vinculación a la explotación agraria.

De la misma manera, la clasificación como Suelo Rústico Común permite la instalación de usos industriales, comerciales y de almacenamiento además de otros que hemos considerado esenciales para el normal desarrollo de la actividad económica municipal y que, de haber optado por una categoría de suelo rústico con protección, hubieran quedado vedados en toda la extensión del término con el consiguiente peligro para el desarrollo futuro de un municipio que está llamado a convertirse, de acuerdo con las determinaciones de aplicación orientativa para las Áreas Funcionales de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León, en el principal Núcleo de Interés Territorial del Área Funcional de Arévalo. Para el municipio de Madrigal de las Altas Torres las directrices proponen su consolidación como centro de servicios y, entre otras cosas, la localización de pequeños espacios industriales asociados al sector primario.

En todo caso, las condiciones normativas para esta categoría de suelo rústico (SRC) garantizan sobradamente el mantenimiento de una actividad compatible con la conservación de la diversidad ornitológica asociada a los secanos extensivos y a los lavajos *y* entornos que se distribuyen a lo largo *y* ancho del territorio municipal.

Aunque en el documento presentado a modo de Avance se definió una quinta categoría dentro del suelo rústico, finalmente, y siguiendo el criterio de la Corporación Municipal, se ha optado por su supresión y la incorporación de los terrenos inicialmente adscritos al Suelo Rústico de Entorno Urbano al Suelo Rústico Común. Para estos terre-

nos, ubicados al SE y SO del núcleo de Madrigal, se pretendía la regulación de los usos y las condiciones edificatorias para no comprometer los ámbitos más próximos a los bordes mejor conservados del Conjunto Histórico-Artístico de Madrigal. A la preservación de las vistas se sumaba, en la franja de terreno comprendida entre el camino de Mamblas y el camino de Villar, la necesidad de evitar la interferencia de cualquier uso en la banda de suelo citada entre Madrigal y Villar que pudiera dificultar o impedir la celebración de los típicos traslados de reses bravas entre ambas poblaciones (encierros). Se optó en el Avance por esta categoría de suelo rústico por considerarla la más ajustada al modelo territorial propuesto para el municipio en las inmediaciones de su capital. Y es que la propuesta de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en uno de sus artículos recoge, entre otras, las dos finalidades perseguidas inicialmente por estas Normas Urbanísticas para los terrenos al SE y SO contiguos al núcleo de población de Madrigal: por un lado, la preservación del paisaje tradicional *y* las perspectivas *y* panorámicas de interés, tanto desde el núcleo hacia su entorno como, y de manera especial, a la inversa; por otro lado, el estímulo de las actividades culturales, deportivas, educativas, turísticas, y en general las actividades vinculadas al ocio. Sin embargo, y como ya adelantábamos, el Ayuntamiento ha decidido finalmente la clasificación de todo este espacio como Suelo Rústico Común, apostando así por un gobierno discrecional sobre esta porción del suelo rústico municipal.

2.3.1. Riesgo de inundación

En lo que a este documento de planeamiento se refiere interesa ante todo destacar las implicaciones territoriales y urbanísticas que el río Trabancos introduce a su paso por el término de Madrigal de las Altas Torres, río que atraviesa el término por su sector más occidental y en sentido aproximadamente meridiano, dejando al E, y a bastante distancia, los asentamientos de Madrigal y Villar. Se trata de un eje fluvial de modestísimo caudal pero en cuyo entorno el riesgo de avenidas es significativo cuando las lluvias tienen un carácter torrencial y/o los tipos de tiempo lluvioso se prolongan durante varios días. Esta cierta propensión al desbordamiento está estrechamente relacionada con la existencia de un cauce caracterizado por un *thalveg* de muy poca entidad que da paso a una llanura de inundación, o lecho mayor, esencialmente plana en muchos metros de distancia desde el eje fluvial. También hay que considerar las altas tasas de escorrentía que se producen en los períodos lluviosos como consecuencia del sustrato, escorrentía que se ve reforzada además por el carácter ralo, cuando no ausente, de la cubierta vegetal; por fin, habría que apuntar también la ausencia de regulación hídrica del cauce como otro factor de riesgo en caso de lluvias continuadas ya que, la inexistencia de presas aguas arriba de la población de Madrigal, impide la contención de las avenidas.

En conjunto estos factores se traducen en un riesgo de avenidas considerable dentro del entorno más inmediato del cauce del río Trabancos que debe ser tenido en cuenta a la hora de autorizar posibles usos excepcionales en las inmediaciones de este eje fluvial. En ausencia de estudios de inundabilidad elaborados por la Confederación se ha optado por actuar con la máxima precaución manteniendo al margen de cualquier desarrollo urbanístico los terrenos situados dentro de la banda de policía (100 m a cada lado del cauce) del río Trabancos.

Mayor riesgo puede suponer, no obstante, el pequeño arroyo, conocido como arroyo de la Cava, que en sentido SO-NE cruza el sector más suroriental del casco urbano de Madrigal de las Altas Torres. Este pequeño regato, de caudal aún más reducido que el del exiguo Trabancos puede entrañar, sin embargo, un mayor riesgo para la población y sus propiedades por la inmediatez del cauce, a pesar de que éste se encuentra parcialmente canalizado. Siendo fieles al principio de cautela enunciado, se ha optado por establecer las condiciones suficientes para el desarrollo de los sectores en suelo urbanizable que garanticen la seguridad de las nuevas urbanizaciones ante eventuales avenidas.

3. NORMATIVA SECTORIAL.

La legislación urbanística tiene por objeto “la ordenación, la transformación, la conservación *y* el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo *y* el vuelo, *y* en especial su urbanización *y* edificación (art. 2 de la Ley de Urbanismo de Castilla *y* León). Sobre la ordenación final del territorio y el uso del suelo inciden distintas normativas sectoriales cuya aplicación tiene también claras implicaciones en la distribución final de los usos del suelo. Sin duda, el resultado final está directamente condicionado por el cumplimiento simultáneo de la normativa urbanística y sectorial.

En este sentido conviene no olvidar que, a pesar del carácter global de la normativa urbanística sus disposiciones no incorporan todas y cada una de las determinaciones, exigencias y autorizaciones necesarias para la implantación de un determinado uso o actividad con todas las garantías legales. Sólo el cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial correspondiente, en función del uso y actividad de que se trate, y de la legislación urbanística garantiza la implantación adecuada del uso o actividad de que se trate.

La propuesta de ordenación de estas Normas Urbanísticas incluye una relación, sin carácter cerrado de las principales disposiciones con implicaciones urbanísticas más claras (Capítulo 4. Normativa Sectorial Concurrente). Sin embargo queremos señalar la dificultad de incluir en esta relación todas y cada una de las diversas disposiciones referidas a todos los usos y actividades posibles por lo que la relación incluida se presenta sin carácter limitativo.

Se han incluido las disposiciones tanto estatales como autonómicas con implicaciones urbanísticas más evidentes: patrimonio, aguas, carreteras, montes, vías pecuarias, evaluación de impacto ambiental y auditorías ambientales, prevención ambiental, transportes terrestres.

Cada una de estas legislaciones desarrolla determinaciones propias que deben cumplirse simultáneamente a la normativa reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales. Así por ejemplo, tanto la propuesta de ordenación como su normativa recogen las determinaciones de la Ley de Aguas a propósito, por ejemplo, de las afecciones definidas (zona de servidumbre, banda de policía), sin embargo ello no exime al propietario del cumplimiento de la solicitud de autorización para la construcción de edificación en las zona de policía.

No es posible que la normativa reguladora de las Normas Urbanísticas recoja de forma precisa y pormenorizada las determinaciones derivadas de todas estas legislaciones concurrentes. No obstante, tanto la propuesta de ordenación como la normativa reguladora incorporan determinaciones de ordenación que aúnan de forma coherente la propuesta urbanística y las disposiciones sectoriales.

En algunas ocasiones además las determinaciones de las distintas legislaciones sectoriales convergen sobre los mismos ámbitos espaciales, caso por ejemplo de los cruces de carreteras sobre ríos y arroyos. Este tipo de solapamientos se han solventado haciendo prevalecer gráficamente en los planos de ordenación las zonas de defensa que han podido ser acotadas con mayor precisión y en las que las restricciones son mayores desde el punto de vista urbanístico.

En el supuesto citado, el más frecuente sin duda de cuantos se presentan en la ordenación del suelo rústico, se ha optado por grafiar en primer plano la línea límite de edificación que la legislación de carreteras establece en torno a cada una de ellas a una distancia mayor o menor en función de su categoría. Estas líneas de límite de edificación se imponen en todos los casos a las zonas de policía que establece la legislación sobre aguas ya que, en ausencia de delimitación exacta por parte de las Confederaciones Hidrográficas del dominio público hidráulico de cada cauce, en los términos que establece la Ley de Aguas, la definición de las mencionadas zonas de policía tiene un carácter meramente orientativo. Además, los usos que las Confederaciones pueden llegar a autorizar en esas bandas resultan incompatibles con el régimen de protección establecido por la Ley de Carreteras. De ahí que, siguiendo el criterio de prevalencia del régimen más restrictivo en el caso de convergencia de legislación sectorial sobre un mismo ámbito, enunciado al principio de este párrafo y asumido por las presentes Normas Urbanísticas, se haya optado por remitir a todas las bandas en torno a las carreteras (independientemente de la concurrencia de otras legislaciones sectoriales) a las determinaciones específicas recogidas en la legislación de carreteras, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística establecida con carácter general en este documento de planeamiento.

3.1. LEY 54/1997, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL SECTOR ELÉCTRICO Y LEY 34/1998, DE 7 DE OCTUBRE, DEL SECTOR DE HIDROCARBUROS

Ambas disposiciones incorporan entre sus determinaciones la necesidad de que la ordenación urbanística reconozca las instalaciones existentes, califique adecuadamente los terrenos y las reservas de suelo necesarias, de forma que la planificación eléctrica y la planificación en materia de hidrocarburos resulten coherentes con la propuesta de ordenación urbanística.

En el caso de las Normas Urbanísticas Municipales de Madrigal de las Altas Torres estas instalaciones, tanto las existentes como las que en el futuro pudieran ejecutarse, discurren por suelo clasificado como rústico.

La normativa reguladora de estas Normas incorpora las Obras Públicas como uno de los usos permitidos o autorizables, siempre que estén previstos en alguno de los instrumentos de planificación, de forma que su implantación no representa ningún problema.

Asimismo, en los Planos de Ordenación de las presentes Normas Urbanísticas se trasladan de manera gráfica los trazados de las mencionadas infraestructuras energéticas. En las inmediaciones de las mismas queda prohibido todo uso construido, salvo los que la administración competente juzgue necesarios para su mantenimiento, y cualesquiera otros que pudieran suponer algún riesgo a las personas y sus propiedades o perjudicaran de alguna manera el funcionamiento de las propias instalaciones. De esta manera, los promotores de actuaciones como las edificaciones, las plantaciones de árboles o la apertura de caminos en las proximidades de este tipo de infraestructuras deberán cumplir la legislación sectorial existente en materia eléctrica *y,* en particular, los artículos 158 *y* 162.3 del Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, y el artículo 35 del Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre.

3.2. LEY 11/2003, DE 8 DE ABRIL, DE PREVENCIÓN AMBIENTAL DE CASTILLA Y LEÓN

Además, y aplicable al conjunto del municipio, deben tenerse en cuenta las implicaciones en cuanto al régimen de autorización de usos que se derivan de la recientemente aprobada Ley 11/2003 de 8 de Abril de Prevención Ambiental de Castilla y León (La entrada en vigor de ésta ha derogado la Ley 5/1993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas en Castilla y León y el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo, salvo los apartados 3, 4 y 5 del Artículo 1, el Artículo 2, el Artículo 4, en lo que se refiere a las Auditorías Ambientales, el apartado 2 del Artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV.). Esta ley establece el sistema intervención administrativa de las actividades, instalaciones o proyectos susceptibles de afectar al medio ambiente. Así se establece la obtención de Autorización Ambiental de la Junta de Castilla y León con anterioridad a la licencia urbanística para las actividades o instalaciones que, teniendo la consideración de nueva actividad, se relacionan en el Anexo I de dicha Ley así como en el mismo Anexo de la Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, y que de forma genérica son aquéllas dedicadas a la producción y transformación de metales, las instalaciones industriales destinadas a la fabricación de neumáticos y automóviles, instalaciones de combustión, industrias minerales, industrias químicas, de gestión de residuos, de papel y cartón, textiles, del cuero, determinadas industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas, instalaciones que consuman disolventes orgánicos, e industrias del carbono.

En Madrigal de las Altas Torres el sector que más incidencia puede tener es el referente a las explotaciones ganaderas, donde se establece la necesidad de autorización ambiental para aquellas instalaciones destinadas a la cría intensiva de aves de corral o de cerdos que dispongan de más de:

a) 40000 emplazamientos si se trata de gallinas ponedoras o del número equivalente para otras orientaciones productivas de aves.

b) 2000 emplazamientos para cerdos de cría (de más de 30 Kg.)

c) 750 emplazamientos para cerdas.

Por otro lado, establece las actividades sometidas a licencia ambiental municipal, que son aquellas susceptibles de ocasionar molestias considerables, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes. De entre el largo listado destacan las instalaciones pecuarias que superen las UGM que se indican a continuación:

Especie	Características	UGM
Équidos	Más de 6 meses	15
	Menos de 6 meses	10
Vacuno	Toros, Vacas y otros de mas de 2 años	15
	Vacunos de mas de 6 meses y hasta 2 años	10
	Vacunos de hasta 6 meses	10
Ovino Caprino	Cualquier edad	7
Porcino	Cerdas de cría a partir de 50 Kg.	5
	Cochinillos con un peso vivo inferior a 20 Kg.	2
	Otros cerdos	7
Aves de corral	Pollos de carne	1
	Gallinas ponedoras	1
	Otros (Patos, pavos, ocas, pintadas)	2

Asimismo también se establece la obligatoriedad de informar por parte del titular de la autorización o licencia ambiental de cualquier cambio relativo a las condiciones de autorización o licencia, a las características o al funcionamiento de la actividad. En todo caso las autorizaciones y licencias ambientales se otorgarán por un plazo máximo de 8 años, transcurrido el cual deberá ser renovada.

La Ley contempla para la práctica totalidad de las actividades no sometidas a autorización o licencia ambiental la previa comunicación al Ayuntamiento como único requisito ambiental para su puesta en marcha o en funcionamiento. Se trata de actividades que estarían sujetas al régimen de licencia ambiental, pero que, considerando que su impacto o sus efectos sobre el medio en que se desarrollan son menos intensos, se excluyen expresamente de licencia o autorización administrativa, precisando únicamente de previa comunicación, aunque se deja la potestad al Ayuntamiento para que puedan establecer mediante ordenanza municipal la necesidad de licencia ambiental respecto a las actividades en que así lo decidan.

Se establece también con carácter previo al inicio de las actividades sujetas a autorización o licencia ambiental, la autorización de puesta en marcha correspondiente, que para las primeras se denominará autorización de inicio de actividad y sobre la que resolverá la Consejería competente en Medio Ambiente, mientras que para las segundas se denominará licencia de apertura y resolverá sobre ella el Alcalde.

4. ADECUACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS A LA LEY 10/2002.

En virtud de dicha modificación el apartado 2 del artículo 38 de la LUCyL pasa a tener la siguiente redacción.

2. A fin de fomentar la cohesión social, *el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y* actividades. *A tal efecto:*

a) El planeamiento fijará un índice de variedad urbana para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, consistente en una reserva de suelo para usos no predominantes, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente según el tipo de municipio y de sector; en suelo urbano, entre los usos no predominantes para los que se reserve suelo podrá incluirse la edificación de viviendas con cualquier régimen de protección; en suelo urbanizable esta inclusión será obligatoria conforme al apartado siguiente.

b) El porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse *a viviendas con algún régimen de protección no podrá ser inferior:*

1º En suelo urbanizable delimitado, *al 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo total del conjunto de los sectores con uso predominante* residencial, *con un máximo del 50 por ciento.*

2º En suelo urbanizable no delimitado, *al 30 por ciento del aprovechamiento lucrativo de cada sector con uso predominante* residencial.

De acuerdo con la modificación citada se establece que el porcentaje que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección en los sectores de suelo urbanizable delimitado de uso predominante residencial en Madrigal de las Altas Torres es del 10%. Con ello se alcanzan además unos índices de variedad urbana que, en ausencia de regulación reglamentaria, se han considerado los convenientes para dicho municipio.

Para las dos bolsas de suelo urbanizable no delimitado se establece una reserva del 30% del aprovechamiento lucrativo de cada sector resultante con uso predominante residencial.

Se establece también un porcentaje mínimo de variedad de uso del 10% para los sectores de suelo urbano no consolidado existentes en el municipio. Esta proporción podrá materializarse tanto en viviendas protegidas como en cualquier otro tipo de usos diferentes del predominante aunque compatibles con él.

5. ESTRUCTURA GENERAL.

El municipio de Madrigal de las Altas Torres se sitúa en plena campiña cerealística, sobre las penillanuras meridionales del Duero, al norte de la provincia de Ávila. El casco urbano de Madrigal de levanta alrededor de una pequeña prominencia del terreno, origen del primitivo asentamiento defensivo, que domina la horizontalidad del paisaje de la Moraña. A partir de este altozano, ocupado por la iglesia de Santa María, se desliza en una suave pendiente el casco urbano de Madrigal, encerrado en la cota más baja por el perímetro de sus casi circulares murallas. La horizontalidad de los lienzos amurallados, sobre los que sobresalen los principales torreones y aún más altas las

torres de las iglesias de Santa María y San Nicolás, visibles desde varios kilómetros de distancia, ofrecen el reconocimiento territorial más importante, motivo por el cual se han recogido unas condiciones especiales de ordenación, que respeten al máximo esa condición de singularidad sobre el territorio.

Como primera aproximación a la estructura general territorial, es evidente el papel que juega la situación de Madrigal, a medio camino entre Salamanca, Ávila y Valladolid. La red viaria, evolución de la histórica infraestructura territorial, está constituida principalmente por dos ejes comarcales: las carreteras C-610 y C-605, de Medina del Campo a Peñaranda y de Cantalapiedra a Arévalo, respectivamente.

La estructura del núcleo de Madrigal de las Altas Torres ha sido configurada tanto por este cruce de caminos hacia Medina, Cantalapiedra, Peñaranda y Arévalo, como por los crecimientos sucesivos de las primeras cercas y posteriores murallas. Surgen así recorridos concéntricos al primer asentamiento (hoy la Iglesia de Santa María y el Parque circundante) y sus crecimientos sucesivos. En las puertas de lo que fue la primera cerca (cuyo trazado seguiría las actuales calles del Oro, de la Plata, Medina Y Capilla) surgieron espacios libres que hoy son pequeñas plazas de ámbito vecinal (plaza de Quemadillos, Plaza de los Hermanos Herradores y Plaza de Barrionuevo). Los espacios vacíos que quedaron dentro del definitivo recinto amurallado del siglo XIII se fueron poco a poco colmatando, siguiendo los ejes principales que comunicaban el centro del núcleo con las principales puertas de las murallas y los edificios más representativos (Palacio de Don Juan II, Casa Natal de Isabel la Católica, Real Hospital..). Esta estructura se completa con la ronda interior de la muralla, parcialmente ocupada por edificaciones adosadas a la misma.

Una vez rebasado el recinto amurallado, Madrigal crece a lo largo de los principales caminos *y* carreteras, principalmente del Paseo de las Afueras *y* la carretera de Medina del Campo.

Como ya se ha señalado, la ordenación propuesta en estas Normas Urbanísticas considera como principio básico de intervención el mantenimiento de la estructura y la trama urbanas características del núcleo, resultado del origen y evolución histórica. La propuesta define una organización consistente en una nueva malla reconocible, enfatizando los nodos principales (plazas, entornos de los Monumentos, confluencia de los recorridos urbanos...) y sobre todo el reconocimiento del núcleo histórico, con tratamientos homogéneos que los relacionen entre sí y aseguren una clara continuación hacia las redes exteriores del territorio (caminos estructurantes, vías pecuarias, calles y carreteras).

En este sentido cabe señalar que la ordenación viaria de los 3 sectores de suelo urbano delimitados dentro del ámbito del Conjunto Histórico persigue la adecuación de los grandes espacios vacíos derivados de una situación de estancamiento constructivo a la estructura concéntrica urbana de la villa, formalizando a la vez varias manzanas de forma y tamaño similares al manzanero histórico.

Simultáneamente el otro pilar básico en la definición de la propuesta de estructura y movimiento urbano es rescatar la idea de compacidad y cerramiento del mismo, poniendo especial énfasis en la conservación y revalorización del Conjunto Histórico y su carácter amurallado.

Los nuevos desarrollos previstos en el exterior del Conjunto se localizan principalmente al norte *y* oeste de la estructura primigenia *y* junto a las principales vías de crecimiento del núcleo, como son el Paseo de las Afueras, la Carretera de Peñaranda y la Carretera de Arévalo, de forma que se asegure la conexión con la trama urbana, y se salvaguarden a la vez aquellas zonas más valiosas desde un punto de vista del Patrimonio Histórico Artístico. Con este doble objetivo se define la ordenación de las áreas de borde donde las deficiencias en la urbanización son evidentes; se jerarquiza el sistema viario (espacios peatonales, de coexistencia y de tráfico rodado) atendiendo a su funcionalidad dentro de la estructura urbana, se establece un sistema de recorridos coherente entre las distintas clases de viario y también con el espacio circundante y se crea un cinturón verde a modo de ronda exterior de las murallas, sólo interrumpido por el suelo rústico con protección cultural en aquellas zonas donde las vistas sobre el recinto murado y el Conjunto Histórico son más significativas.

Todo ello se traduce en una apuesta clara por la recualificación del espacio público como elemento fundamental de la estructura y habitabilidad urbanas, a través de distintos tratamientos de urbanización, de la configuración de nuevos espacios públicos (pequeñas plazas, espacios de encuentro entre recorridos...) o el acondicionamiento de ejes principales como las travesías.

6. LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS.

6.1. DOTACIONES URBANÍSTICAS GENERALES.

La legislación urbanística recoge entre las determinaciones exigibles a las Normas Urbanísticas "la previsión de las dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos" (art 44.b de la LUCyL).

Paralelamente, la propuesta de ordenación de un municipio como Madrigal de las Altas Torres, declarado Conjunto Histórico, incluye entre sus directrices y criterios de ordenación la conservación del patrimonio como uno de los recursos fundamentales del núcleo y, por tanto, uno de sus principales activos en la definición de su funcionalidad espacial y territorial. En consecuencia las determinaciones de ordenación relativas a la conservación de la escena urbana y la conservación del patrimonio constituyen un pilar fundamental de la propuesta de desarrollo urbanístico de Madrigal de las Altas Torres.

Uno de los rasgos más representativos de la imagen urbana de Madrigal es su condición de recinto amurallado, a la que necesariamente debe unirse la reducida ocupación urbana de los espacios situados extramuros, que ha propiciado la configuración de uno de los recintos murados mejor conservados de la región. Sin duda, el mayor desafío de la propuesta de ordenación urbanística de Madrigal se corresponde con la definición de un desarrollo urbano coherente: capaz de salvaguardar y enfatizar la condición de núcleo urbano de enorme interés patrimonial, con la expansión y desarrollo urbanísticos necesarios para un núcleo de la entidad funcional y territorial de Madrigal.

La valoración de esta circunstancia se traduce de forma rotunda en la propuesta de ordenación. La definitiva puesta en valor del conjunto murado se realiza mediante la definición de una banda de espacios libres públicos de que oscila entre los 15 y los 75 m. de ancho situada al borde mismo de la muralla, que liberará una superficie de 22.787m2 alrededor del conjunto murado con una doble funcionalidad: la configuración de una escena urbana de calidad que valorice adecuadamente uno de los principales recursos del municipio, y la definición de un espacio de transición entre el conjunto urbano tradicional y las áreas de nuevo desarrollo urbanístico previsto. Este espacio reconoce tanto la continuidad de los paños de la muralla, definiendo una banda de 15-30 m. de espacios libres públicos, como la singularidad de los espacios situados en las puertas de entrada al conjunto, donde la banda se amplia hasta los 75 m. enfatizando los hitos de mayor relevancia del conjunto.

La definición de esta superficie de 22.787m2 como dotación urbanística general al servicio de toda la población como espacio libre público, está plenamente justificada por el deber de adaptación al entorno que orienta la propuesta de ordenación urbanística y, por tanto, esta superficie debe asignarse a los sectores de nuevo desarrollo con el fin de cumplir todas las determinaciones exigidas por la legislación urbanística.

La asignación planteada por estas Normas Urbanísticas se realiza bajo los criterios de equidad, proporcionalidad y ponderación de los intereses públicos. La asignación de estas dotaciones se propone de forma proporcional a la superficie y el aprovechamiento de cada uno de los sectores propuestos, no obstante, en atención a las especiales circunstancias de los tres sectores incluidos en la estructura urbana del conjunto histórico: "San Nicolás", "Vasco de Quiroga" y "Quemadillos", estos tres sectores no se han incluido en la asignación de estas dotaciones urbanísticas de carácter general.

La adscripción de estas dotaciones generales se realiza, como ya hemos señalado, de forma equitativa y proporcional, garantizando, en cualquier caso, la viabilidad económica de las operaciones que se proponen. Esta asignación se realiza de forma proporcional a la superficie de cada uno de los sectores porque el aprovechamiento medio asignado a todos los sectores es idéntico: 0,5 m2/m2. Tal y como se desprende de la tabla adjunta el índice de asignación resultante es de 13,36 m2 por cada 100 m2 construíbles (Conviene recordar que, por ejemplo, los borradores del Reglamento de la Ley de Urbanismo, han venido estableciendo un índice máximo de asignación de sistemas generales de 100 m2 por cada 100 m2 construíbles como umbral máximo para garantizar la viabilidad de los sectores propuestos. El índice propuesto 13,36 m2 está muy por debajo de este límite).

Sector nº	Nombre	Superficie Sector	Superficie asignada como Dotación General
4	"Las Eras I"	20.161	1.351,05
5	"Las Eras II"	32.638	2.187,17
6	"Las Eras III"	13.213	885,44
7	"Medina"	46.755	3.133,18
8	"Moraleja"	23.223	1.556,24
9	"Palacio"	12.430	832,97
10	"Las Afueras"	12.172	815,68
11	"Cantalapiedra 1"	19.919	1.334,82
12	"Cantalapiedra 2"	21.426	1.435,82
13	"Las Cuestas"	31.153	2.087,65
14	"La Cooperativa"	32.388	2.170,41
15	"Arévalo"	57.699	3.866,58
16	"San Agustín"	16.862	1.129,97
Total		**340.039**	**22.787**

Los planos de ordenación de suelo urbano y urbanizable, a escala 1:1000 de estas Normas Urbanísticas señalan la ubicación de estos espacios que se identifican como "Dotaciones Urbanísticas Generales", todos los terrenos así calificados deben obtenerse, con cargo al desarrollo de los sectores garantizando la titularidad pública de estos terrenos. Respecto a las condiciones de diseño y ejecución de estos espacios libres la Normativa Reguladora de las Normas Urbanísticas define unas condiciones específicas de urbanización de aquellos espacios que forman parte de un entorno de protección de un BIC. No obstante, el acondicionamiento definitivo de estas áreas tiene como objetivo fundamental la puesta en valor de la escena urbana próxima al recinto murado y este será el criterio fundamental que oriente las intervenciones en este espacio.

6.2. LA RED VIARIA Y LAS VÍAS PÚBLICAS.

La Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León señala, en su Artículo 38, que el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida *y* la cohesión social de la población, *y* con tal fin señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas, definiendo varios subsistemas (vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos).

En cuanto a las vías públicas la propuesta de ordenación pretende reforzar la estructura urbana del núcleo actual, con un recinto amurallado que queda inscrito en un cuadrilátero formado por las carreteras comarcales C605 *y* C-610, *y* las provinciales AV-P-129 y la Carretera de Castellanos. que permiten la inserción del municipio en el resto del territorio y la comarca.

Con objeto de estructurar *y* acondicionar los caminos de conexión *y* actividad de nivel municipal, *y* los de nivel local (equipamientos *y* espacios libres del núcleo); se proponen condiciones de urbanización diferenciadas que potenciarán la autodefinición de los distintos tipos de recorridos (peatonales, rodados o de coexistencia), así como el reconocimiento del núcleo histórico, como ya hemos apuntado. De esta forma se pretende poner en valor los espacios más atractivos del municipio desde el punto de vista arquitectónico, paisajístico y del propio movimiento humano del núcleo.

- Los criterios generales de diseño del viario son:

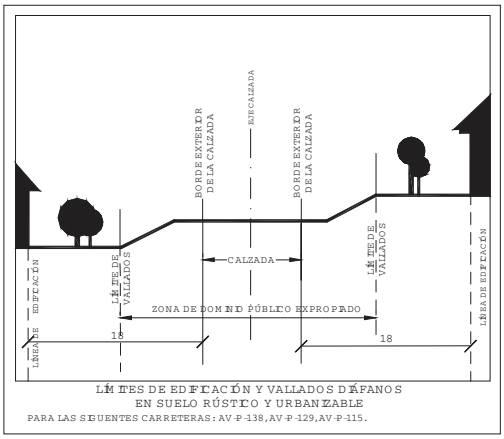
* Dimensionamiento y cualificación de las conexiones entre diferentes tipos de ejes (carreteras y redes internas), a fin de que los accesos se realicen garantizando óptimas condiciones de visibilidad y velocidad, además de ofrecer un entorno más atractivo y acorde con los usos propuestos.

* Mejoras de las condiciones de pavimentación de las carreteras en general *y* de los tratamientos de la trama viaria interna (rodados *y* de coexistencia); así como de su dimensionado adecuado (calzadas y aceras).

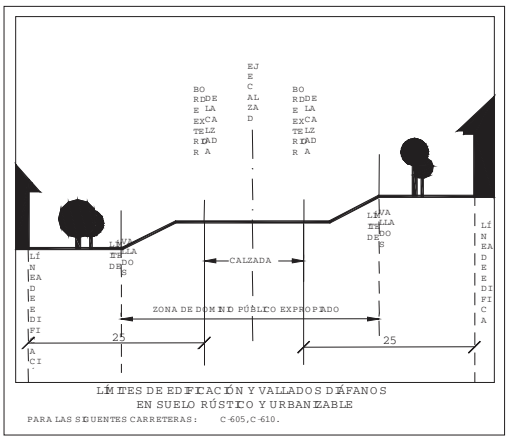
* Jerarquización del desarrollo transversal y concéntrico de la red secundaria del núcleo, otorgando mayor importancia a los recorridos que suponen la red principal de conexiones internas, poniendo en valor su origen medieval, así como aquellos ejes que llevan a los caminos estructurantes del entorno natural en suelo rústico.

6.2.1. Respecto a la línea límite de edificación que establece la Ley 2/1990 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

Se incluye en todos los planos de ordenación el esquema que indica gráficamente todos los extremos a que obliga la ley, a su paso por el Suelo Rústico y Urbanizable de Madrigal de las Altas Torres, para cada una de las carreteras afectadas. Los gráficos siguientes se corresponden con las carreteras que tienen que respetar un retranqueo de la edificación a 25 y 18 m desde el borde exterior de la calzada.



LÍMITES DE EDIFICACIÓN Y VALLADOS DIÁFANOS EN SUELO RÚSTICO Y URBANIZABLE
PARA LAS SIGUIENTES CARRETERAS: AV-P-138, AV-P-129, AV-P-115.



LÍMITES DE EDIFICACIÓN Y VALLADOS DIÁFANOS EN SUELO RÚSTICO Y URBANIZABLE
PARA LAS SIGUIENTES CARRETERAS: C-605, C-610.

6.2.2. Respecto a las reducciones sobre la línea de límite de edificación, a su paso por al Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado.

Se expone a continuación la relación entre las determinaciones de esta *ley y* la ordenación urbanística (alineaciones y retranqueos de la edificación) del espacio correspondiente al recorrido de las travesías y tramos urbanos, de las carreteras que cruzan el término municipal de Madrigal de las Altas Torres, a su paso por el suelo clasificado como urbano en las Normas Urbanísticas Municipales.

Antes de exponer los criterios y justificación respecto a la línea máxima de edificación en las zonas urbanas, se quiere aclarar la diferencia entre las líneas de diferente tipo de grafismo, que aparecen en los planos de ordenación de estas Normas Urbanísticas: La línea continua (alineación) es la que separa lo público de lo privado (ver definiciones en la normativa) y la que se representa con trazos discontinuos marca la distancia mínima de retranqueo de la edificación (línea límite de edificación, según carreteras). Esto significa que, cuando nos referimos urbanísticamente a la alineación, no se debe identificar con la línea de fachadas en todos los casos. La continuidad de la línea de edificación y su coincidencia con la alineación es, pues, una cuestión exclusivamente urbanística (de tipologías y ordenación urbana), y no de otras valoraciones.

a) Como criterios generales, los retranqueos (líneas máximas de edificación) en la ordenación propuesta, cumplen las siguientes condiciones:

En ningún caso la alineación urbanística (ver definición en la normativa) será inferior a 5 metros desde el eje de la calzada. Esta banda garantiza la posibilidad de construcción de aceras de dimensiones suficientes para albergar las conducciones de todos los servicios públicos que deban quedar enterrados. Se intentará, así mismo, que esta línea se sitúe respetando una banda de dominio público de 3 metros desde el borde exterior de la calzada, siempre que lo permita el tamaño de parcela, (En Suelo Urbano consolidado, su gestión deberá ser por medio de Actuaciones Aisladas; según el Artículo 69 y siguientes de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León) o bien que pueda incorporarse a alguna área de gestión que compense esa cesión.

b) Condiciones por razón de visibilidad: La prioridad en los criterios de la ordenación de los bordes de todas las carreteras a su paso por el suelo Urbano y Urbanizable es que se garantice la visibilidad recomendable (según la

fórmula siguiente), desde los viales que acceden al mismo. Para la justificación respecto a las alineaciones (8 Las alineaciones pueden ser fachadas o vallados, luego se entiende referido a ambos casos), en cuanto a las garantías de seguridad de los accesos y entronques; es decir, que dispongan de suficiente distancia de visibilidad de parada previsible, se ha tomado como referencia la regulación sobre los accesos a las carreteras, de la O.M. de 16-12-1997: "Todo *acceso deberá disponer de una* visibilidad *en la carretera superior a la distancia de parada para el* carril *y* sentido *de la circulación de la margen en que se* sitúa.".:

Además, se recoge el siguiente modo de cálculo de ese distancia de parada:

D(p) = (V . t(p) / 3,6) + [V2 / 254 (f(e) + i)]

Siendo:

D(p) = Distancia de parada (m) V = Velocidad (km/h)

f(e) = Coeficiente de Rozamiento longitudinal rueda-pavimento.

Para 40 km/h = 0,432

Para 50 km/h = 0,411

i = Inclinación de la rasante (en tanto por uno)

t(p) = Tiempo de percepción y reacción (seg.). (T(p) = 2 seg.)

Según esta fórmula:

Distancia de parada para 50 km/h = 52 metros Distancia de parada para 40 km/h = 37 metros

Teniendo en cuenta que la velocidad máxima en los tramos urbanos y de travesías, se limita a 50 km/h, incluso en algún tramo a 40 km/h, es suficiente con asegurar una distancia de visibilidad de 60 m para todos los casos. En los planos se pueden comprobar las distancias de visibilidad, desde los accesos más conflictivos, que siempre superan esta medida mínima de seguridad. En estos casos se toma como punto de vista en parada, el situado sobre el eje del carril desde el que se accede, a una distancia de 2 metros medida perpendicularmente desde el borde de la calzada (donde se supone situado el conductor).

Así pues, no parece estrictamente necesario en suelo urbano el mantenimiento de 25 y 18 metros de retranqueo de la edificación, establecidos para el suelo rústico de forma obligatoria, ya que la ordenación respeta en todos los casos la distancia recomendable de visibilidad; garantizando con ello la seguridad de las maniobras de acceso a la carretera, en todo el recorrido a través de los núcleos consolidados y semiconsolidados.

c) Sobre la Propuesta de Ordenación en concreto:

Con estos criterios generales se presenta esta propuesta de ordenación, en la

que aparecen mayores retranqueos en algunos tramos con el fin de abrir el ángulo de visión sobre una mayor longitud de calzada, aprovechando las zonas poco consolidadas de la edificación. De esta forma se permite aumentar la distancia de visibilidad y además se han elegido tipologías de ocupación de parcela que obliguen a un retranqueo delantero, favoreciendo más esta circunstancia. Se deja en casi todos los casos un uso de jardín y espacio libre dando frente a la carretera. Incluso para el caso de que el vallado pudiese dificultar también la visibilidad, se toma la línea de referencia de la visión, salvando la alineación sobre la que se puede situar el mismo. En estos casos, la línea de alineación siempre se sitúa más allá de los 3 metros que se han establecido como mínimo, desde el borde de la calzada.

Por lo tanto, en las carreteras C-605 y C-610 a su paso por el núcleo de Madrigal de las Altas Torres, se establecen los siguientes retranqueos y alineaciones:

* Carretera C-605

Para todo el tramo que discurre por el suelo urbano se establece un retranqueo de la edificación de 25 metros medidos desde el borde de la calzada, y una alineación urbanística de 12 metros, medidos desde el eje de la misma.

* Carretera C-610

Para los tramos de suelo urbano consolidados en más de las 2/3 partes de su longitud (considerado como travesía urbana) se reconocen las alineaciones existentes.

- Para los tramos de suelo urbano menos consolidados (considerados como tramo urbano) se establece un retranqueo de la edificación de 20 metros medidos desde el borde de la calzada, y una alineación urbanística de 12 metros, medidos desde el eje de la misma.

Para las carreteras AV-P-129, AV-P-115, AV-P-138, y para la carretera de Castellanos, a su paso por el núcleo de Madrigal se cumple lo siguiente:

- En los tramos de suelo urbano consolidados en más de las 2/3 partes de su longitud (Paseo de las Afueras y Camino de Bercial) se ha considerado suficiente una alineación a 12 m del eje, sin retranqueo añadido, que siga la configuración urbana de dicho paseo, dado el tamaño actual de las parcelas *y* siempre que se cumplan los criterios generales (5 m *y* distancia de visibilidad), que garantizan un ancho de calzada mínimo de 7 metros y unas aceras de dimensiones suficientes.

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, atravesados por estas carreteras, se establece un retranqueo de la edificación de 18 metros, medidos desde el borde de la calzada, y una alineación de 12 metros medidos desde el eje, asegurando así los 3 metros de dominio público y los ocho de servidumbre que marca la Ley de Carreteras.

En los casos que se han referido en el apartado anterior, y siempre que se garanticen las condiciones generales (5 metros y distancia de visibilidad), condiciones que cumple en la ordenación propuesta, queda justificada debidamente la reducción de la línea de edificación a las distancias que se indican en los planos de ordenación.

Se procura, siempre que es posible, el criterio de continuidad de tramos, evitando los escalonamientos de las líneas de alineación y edificación; de forma que se adaptarán (con soluciones urbanísticas adecuadas) los retranqueos en los límites de cada tramo de condiciones diferentes.

En cualquier caso *y* según se recoge en la Ley de Carreteras de Castilla *y* León 2/1990 de 16 de marzo, en su Artículo 20 apartado 6; para las bandas a ambos lados de las carreteras, que el servicio de carreteras correspondiente considere como zonas de servidumbre y hasta el límite de edificación que estime necesario en algún momento; además de las recogidas en este documento; "la *Consejería de Fomento (o la Diputación en su caso), podrá proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de construcción, reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo hiciera indispensable o conveniente".* Mientras no se dé esta circunstancia *y* garantizando en todo momento la seguridad en los accesos, tal y como se demuestra anteriormente, parece innecesario congelar los derechos urbanísticos de las parcelas urbanas consolidadas, sin que exista una clara intención de ejecución del tramo en cuestión. Sobre todo en los casos, como es el de los pequeños núcleos que se ven afectados, donde existen muchas parcelas a borde de carreteras, en las que (por cuestiones urbanísticas, administrativas o socioeconómicas) se hace prácticamente imposible su inclusión dentro del marco de gestión previsto por la Ley de Urbanismo, para adecuarse al retranqueo total previsto por la Ley de Carreteras.

6.3. LA RED DE INFRAESTRUCTURAS.

Las instalaciones existentes en el pueblo, a pesar de ser básicas, se consideran, en términos generales suficientes para las necesidades actuales del núcleo. En las áreas que la propuesta de ordenación incorpora a la trama urbana del núcleo (Sectores) las condiciones de desarrollo y de gestión según la Ley de Urbanismo deben determinar con la precisión suficiente las condiciones para su definitiva consolidación como suelo urbano, especialmente en lo que se refiere al proyecto de infraestructuras.

El Ayuntamiento, en el momento de la tramitación del correspondiente proyecto deberá indicar las ampliaciones y conexiones a las redes generales, que deberán tenerse en cuenta cuando se desarrolle cada uno de los sectores.

El proyecto de urbanización deberá desarrollar la red completa y dimensionarla, garantizando el servicio para toda la posible capacidad de usos a ejecutar finalmente.

Los servicios urbanos existentes, en general están en buen estado de conservación y tienen capacidad suficiente para los usos actuales, dando servicio a todas las viviendas. La propuesta (para el suelo urbano consolidado) no supone un incremento sobre la demanda actual que obligue a complementar de forma extraordinaria ninguna de las redes urbanas básicas, pues las existentes pueden cubrir sin problemas la demanda nueva que se requiera en las parcelas vacantes dentro del suelo consolidado, de cada uno de los servicios.

6.4. LOS ESPACIOS LIBRES.

Los espacios libres, como consecuencia de la estructura general ya descrita, se generan por sí mismos en sus recorridos y el aprovechamiento del nuevo viario urbano. Los espacios ya existentes: las plazas *y* las zonas de ocio *y* esparcimiento, así como el tratamiento de las nuevas áreas singulares que aquí se proponen, conformarán la nueva trama de espacios libres y recorridos peatonales.

En Madrigal de las Altas Torres los espacios libres públicos de mayor entidad, como La Plaza de San Nicolás *y* la Plaza del Cristo, así como los Jardines de Santa María *y* de Isabel la Católica, constituyen un punto de referencia importante dentro de la estructura general y configuran las áreas de mayor centralidad urbana. La representación de las actividades administrativas surge en el centro del pueblo, entre las Plazas de San Nicolás y Santa María, presididas por el edificio del Ayuntamiento. Se pueden distinguir en Madrigal tres tipos de espacios libres: grandes plazas representativas, parques urbanos y pequeñas plazas de ámbito vecinal.

La Plaza de San Nicolás y Plaza del Cristo: . Estas plazas se ordenan con un tratamiento singular que permita su reconocimiento como principales espacios públicos de Madrigal. Se dispondrán elementos que eviten la invasión del espacio, exclusivamente peatonal, por parte de los vehículos.

La Plaza de Santa María y el Parque de Isabel La Católica: Se propone una adecuación del entorno de la Iglesia de Santa María, como parque y jardín público, con zonas verdes y estanciales, que revaloricen el entorno de uno de los principales monumentos de Madrigal. Se reserva un vial de coexistencia para dar servicio a las edificaciones que actualmente tienen el acceso desde este espacio. En el Parque de Isabel la Católica se propone una actuación en los jardines existentes que revalorice la fachada del Palacio de Don Juan II.

Cinturón verde de protección del Recinto Murado: Uno de los rasgos más representativos de la imagen urbana de Madrigal es su condición de recinto amurallado, a la que necesariamente debe unirse la reducida ocupación urbana de los espacios situados extramuros, que ha propiciado la configuración de uno de los recintos murados mejor conservados de la región. Sin duda, el mayor desafío de la propuesta de ordenación urbanística de Madrigal se corresponde con la definición de un desarrollo urbano coherente: capaz de salvaguardar y enfatizar la condición de núcleo urbano de enorme interés patrimonial, con la expansión y desarrollo urbanísticos necesarios para un núcleo de la entidad funcional y territorial de Madrigal.

La valoración de esta circunstancia se traduce de forma rotunda en la propuesta de ordenación. La definitiva puesta en valor del conjunto murado se realiza mediante la definición de una banda de espacios libres públicos que oscila entre los 20 m y 30 m de ancho, situada al borde mismo de la muralla, con una doble funcionalidad: la configuración de una escena urbana de calidad que valorice adecuadamente uno de los principales recursos del municipio, y la definición de un espacio de transición entre el conjunto urbano tradicional y las áreas de nuevo desarrollo urbanístico previsto. Este espacio reconoce tanto la continuidad de los paños de la muralla, definiendo una banda de 15-30 m. de espacios libres públicos, como la singularidad de los espacios situados en las puertas de entrada al conjunto, donde la banda se amplia hasta los 75 m. enfatizando los hitos de mayor relevancia del conjunto.

Los planos de ordenación de suelo urbano y urbanizable, a escala 1:1000 de estas Normas Urbanísticas señalan la ubicación de estos espacios libres de uso público. Todos estos terrenos, calificados como dotación urbanística local, se obtendrán con cargo al desarrollo de los sectores, garantizando la titularidad pública de estos terrenos. Respecto a las condiciones de diseño y ejecución de estos espacios libres la Normativa Reguladora de las Normas Urbanísticas define unas condiciones específicas de urbanización de aquellos espacios que forman parte de un entorno de protección de un BIC. No obstante, el acondicionamiento definitivo de estas áreas tiene como objetivo fundamental la puesta en valor de la escena urbana próxima al recinto murado y este será el criterio fundamental que oriente las intervenciones en este espacio.

Los Pocillos: Aprovechando la infraestructura hidráulica del XVI, (Los Pocillos) y la zona de servidumbre del arroyo de la cava, actualmente invadida por los cerramientos de las parcelas anejas, se propone un acondicionamiento de esta zona con el fin de unir de forma peatonal la Plaza del Cristo con el Convento de San Agustín Extramuros.

Plazas de los Hermanos Herradores, de Barrionuevo, de la O, Quemadillos, Lagares y Florentino G. Calvo: Son zonas de segundo orden que no nacen con vocación de representación social como las anteriores, sino que son espacios de reunión vecinales, que han evolucionado gracias a la existencia de otros elementos singulares o cru-

ces, diversificando los recorridos internos del pueblo y creando una agradable imagen en sus accesos. Para estos ámbitos, de menor entidad, pero que caracterizan las escenas urbanas más tradicionales de Madrigal se propone una recuperación del espacio público, actualmente sin cualificar y frecuentemente invadido por los vehículos.

Además de estos espacios singulares, el resto de los espacios libres del municipio tienen una entidad mucho menor. Se configuran en el ENCUENTRO Y EMBOCADURAS DE LAS CALLES que forman la malla viaria del núcleo; son pequeños ensanchamientos que carecen de tratamiento alguno en la actualidad y para los que se propone desde la normativa un tratamiento singular acorde con los recorridos urbanos que se potencian.

6.5. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

El Artículo al que nos hemos referido con anterioridad: 38 de la Ley 5/99, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, define el subsistema de equipamientos como las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

Del diagnóstico realizado en la información urbanística se deducen los rasgos principales del sistema de equipamientos del municipio de Madrigal de las Altas Torres. En primer lugar hay que señalar que el equipamiento no ha de constituir un fin en sí mismo, sino que su existencia cobra sentido en cuanto soporte básico para ofrecer un servicio al usuario.(En este sentido hay una serie de actividades inducidas por la población, posibles sólo si existe un umbral mínimo de densidad poblacional que propicie su funcionamiento). En este contexto y teniendo en cuenta la entidad poblacional de Madrigal de las Altas Torres, es fácilmente comprensible que la dotación de equipamientos responda a una estructura primaria de dotación de los servicios públicos básicos.

Los edificios singulares albergan los principales usos dotacionales. Así, en el Ayuntamiento, situado entre las iglesias de Santa María y San Nicolás, además de las actividades propias de la Casa Consistorial, se encuentra también un pequeño local para los servicios de Asistencia Social. El Centro de Salud, el Hogar de la Tercera Edad, el Mercado Municipal y la farmacia, así como los principales establecimientos comerciales y oficinas bancarias se localizan en el entorno de la Plaza de los Hermanos Herradores, en el triángulo formado por las calles Del Tostado, del Rey Católico *y* de Arévalo, *y* en las inmediaciones del Ayuntamiento, junto a la Plaza de San Nicolás, en lo que sería la zona con mayor centralidad del núcleo.

Junto a la Plaza del Cristo se ubican los principales equipamientos educativos y culturales, conformando así otro foco de actividad de Madrigal: El Centro Escolar , que comprende la Educación Infantil, Primaria y los dos primeros cursos de la E.S.O., se encuentra junto al Hospital Real, sede actual de la Escuela Taller y del Centro de Interpretación de la Naturaleza. Al otro lado de la Plaza del Cristo está la Casa Natal de Isabel la Católica, el Palacio de Don Juan II y el edificio, sin uso, del antiguo cuartel de la Guardia Civil.

Por último conviene destacar la importante superficie destinada a equipamiento deportivo, piscina y pistas polideportivas al aire libre, entre la Avda de los Deportes y la carretera de Peñaranda. Junto a ellas se localiza el Cuartel de la Guardia Civil.

7. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

La propuesta de ordenación incluye como tarea fundamental regularizar de forma definitiva la estructura urbana del núcleo edificado de Madrigal de las Altas Torres, estableciendo claramente los límites del espacio donde se desarrollarán los usos y edificaciones urbanas; definiendo de forma precisa el límite de lo que se considera suelo urbano consolidado de las áreas a las que les falta algún condicionante para alcanzar o recuperar la condición de solar.

El SUELO URBANO CONSOLIDADO se ha establecido conforme a la definición de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), interpretada según los criterios que hemos expuesto en el apartado de clasificación de esta memoria.

Recordamos que el suelo urbano consolidado queda definido, en estas normas, como aquel suelo urbano que, además de contar con servicios básicos (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica,

según el Artículo11 de la LUCyL), cuenta con los servicios complementarios precisos para que el terreno merezca la condición de solar y todos ellos con características adecuadas para servir a la edificación existente o que se ha de construir.

En cuanto a los usos y las edificaciones del núcleo, ya se ha destacado entre los criterios generales la intención de procurar el máximo respeto a los valores tradicionales descritos dentro de un marco de sustituciones *y* cambios sociales *y* económicos evidentes.

La propuesta divide el Suelo Urbano en zonas con condiciones específicas, que pretendemos hacer corresponder con las áreas que ya actualmente gozan de realidades distintas en cuanto a usos y tipologías.

En cuanto a los usos, se reconoce el marcado carácter residencial del conjunto histórico y el carácter agropecuario de las antiguas eras, calificadas con un uso mixto al incorporarse al suelo urbano.

Las condiciones de edificación se recogen en las ordenanzas establecidas en la normativa de este documento y son las siguientes:

CASCO Casco tradicional, que coincide con el ámbito del conjunto histórico.

EXIST Edificaciones adosadas a las murallas.

AISLADA Edificación Aislada.

ADOS/PAR Edificación Adosada o Pareada.

CONJ Edificación asumida: Conjunto con Proyecto.

EQUIP Equipamiento.

Espacios libres, parques y jardines.

Viario y Comunicación.

Dentro del Conjunto Histórico, se han diferenciado tres ámbitos con unas condiciones de altura y parcelación diferenciadas, en virtud de su localización:

* En general se permite en todo el conjunto una altura máxima de B+1 y 7 m al alero *y* una parcela mínima de 100m^2 *y* 8m de frente, que, aunque no se corresponde con la realidad física existente (La zona del conjunto donde tradicionalmente residían los jornaleros y artesanos está formada por humildes edificaciones de una sola planta (que normalmente elevaba su altura en fachada para dar cabida al hueco de ventilación del sobrado) cuyo interés reside primordialmente en la homogeneidad del tejido urbano más que en la singularidad de la construcción. Por el contrario, en las manzanas más centrales del casco se levantan las dos plantas de las viviendas de los labradores más acomodados, de mayor calidad y entidad arquitectónica. Y lo mismo constatamos acerca del parcelario, mucho más triturado en las zonas más humildes que en las otras, donde la media de la parcela mínima es de 350 m^2.), si responde a la voluntad de los vecinos y de la Corporación Municipal.

* En el anillo perimetral que cierra el ámbito del Conjunto Histórico, no obstante, se limita la altura de las edificaciones a una sola planta y 4m al alero, con el doble objetivo de salvaguardar la continuidad visual de la coronación de las murallas desde las distintas rondas y la perspectiva más lejana del caserío del Conjunto, que se eleva ligeramente detrás del recinto murado hacia el promontorio donde se levanta la iglesia de Santa María. Se permitirá un aumento de altura siempre que el proyecto cuente con la debida autorización de la Consejería competente en materia de Cultura que deberá considerar en cada caso la posible afección sobre la contemplación de la muralla.

* Por último, las edificaciones (en muchos casos infraviviendas) adosadas a las murallas en las zonas mejor conservadas, deberán mantener las condiciones de altura, parcelación y volumen existentes (La corporación municipal considera que seria lesivo para los intereses de los propietarios de estas parcelas declararlas fuera de ordenación, por lo que se reconoce lo existente, pero se limita, en aras de la conservación del Patrimonio Histórico, cualquier posible ampliación de lo actualmente edificado)

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

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

Número 82 Fascículo segundo Viernes, 29 de Abril de 2005

(Viene de fascículo anterior)

Todas las modificaciones de la alineación actual (indicados en el plano de Ordenación de Suelo Urbano a escala 1:1.000), deberán seguir la tramitación propia de Actuaciones Aisladas: gestionar obligatoriamente por medio de Actuaciones Aisladas sobre las parcelas existentes, por el procedimiento que estas mismas normas establezcan; por cuanto que, por medio de ello, pueden alcanzar la condición de solar y transformarse en terrenos aptos para su uso inmediato (Artículo 12.a.).

En ninguno de estos casos se requieren actos que obliguen a la delimitación de Unidades de Gestión que impliquen cesiones (diferencia fundamental con los sectores de suelo urbano no consolidado). Todas ellas pueden actuar de forma inmediata para ejecutar la nueva ordenación que, además les va a conferir un notorio aumento del aprovechamiento y de la calidad urbana. En este tipo de núcleos, no acostumbrados a gestiones urbanísticas compartidas, es razonable intentar evitar procesos de este tipo, que suelen paralizar los procesos de desarrollo. De esta forma se ha optado por su desarrollo mediante Actuaciones Aisladas, considerando que el beneficio que implica para los propietarios respecto de la situación anterior, excede de la valoración de los gastos de urbanización requeridos por la ordenación y las condiciones de urbanización.

En el núcleo de Madrigal de las Altas Torres se ha delimitado cuatro actuaciones aisladas de urbanización, todas ellas junto a la Carretera de Medina del Campo a Peñaranda, con el objeto de completar las infraestructuras existentes, dada la necesidad de una gestión y realización conjunta de las obras de urbanización.

8. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Con objeto de regularizar todas las intervenciones inmediatas sobre la organización y la gestión del suelo “parcelado”, se han definido 12 sectores de Suelo urbano no consolidado y 4 de suelo urbanizable delimitado, de acuerdo con las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Para ello se ha tenido en cuenta, no sólo sus diferentes condiciones de situación urbanística y de trazado parcelario; sino también las mejoras en cuanto a la estructura y la escena urbana generales, el reparto del aprovechamiento que el planeamiento ofrece *y* una respuesta razonable, ventajosa *y* acorde con la legislación vigente.

Estas áreas quedan definidas por la delimitación de los sectores dentro de Suelo Urbano y señaladas en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000.

Podemos distinguir tres tipos de sectores, en función de su relación con el Patrimonio Histórico Artístico:

— Sectores situados dentro del ámbito del Conjunto Histórico, que se corresponden con vacíos urbanos en el casco más consolidado, heredados de una situación de usos obsoletos y estancamiento constructivo.

Sector 1: “Vasco de Quiroga”

Sector 2: “San Nicolás”

Sector 3: “Quemadillos”

En estos tres sectores se da continuidad a la estructura urbana histórica, mediante la ordenación de un viario vinculante que conforma un manzanero similar en forma *y* tamaño al tradicional. Las condiciones de uso *y* edificación de estos sectores serán las mismas que para el resto del Conjunto.

— Sectores situados en el suelo contiguo al perímetro amurallado, afectados por la delimitación del entorno de protección de las murallas de Madrigal. Son parcelas ya incluidas en la delimitación de suelo de 1976, que requieren una gestión conjunta para resolver los actuales problemas de desorganización de la edificación y deficiencias estructurales, tanto viarias como de redes de infraestructuras.

Sector 4: "Las Eras 1"

Sector 5: "Las Eras 2"

Sector 6: "Las Eras 3"

Sector 9: "Palacio"

Sector 10: "Las Afueras"

Sectores 11 y 12: "Cantalapiedra 1 y 2"

Sector 15 "Arévalo"

Sector 16 "San Agustín(La corporación municipal estima que este sector, aunque afectado por el entorno de protección del Recinto Murado y colindante con el entorno del Convento de San Agustín Extramuros, está lo suficientemente alejado de dichos BIC para que no sea "necesario" clasificar dicho suelo como rústico con protección cultural.)"

Las operaciones previstas tienen como uso predominante la promoción de suelo urbano residencial y mixto, pero siempre con un cuidado especial en salvaguardar los valores patrimoniales de Madrigal, dado que estos sectores están afectados por el entorno de protección de las murallas de Madrigal, en algunos casos junto a sus lienzos mejor conservados.

Las cesiones de espacios libres de estos sectores se materializarán preferentemente junto a la dotación urbanística general, (una banda variable, de 20 a 30 metros de ancho, en el perímetro del recinto murado (75 m junto a las puertas), al objeto de coadyuvar en la preservación de la contemplación del mismo, a la vez que se establece una suave transición entre el casco tradicional y las nuevas áreas de desarrollo urbano, rehabilitando de paso unas áreas bastante degradadas, de traseras de edificaciones, en algunos casos con graves deficiencias estructurales y crecimientos desorganizados.

— Sectores localizados en las zonas urbanas más alejadas del casco tradicional, fuera de los entornos de protección de los BIC.

Sector 7: "Medina"

Sector 8: "Moraleja"

Sector 13: "Las Cuestas"

Sector 14: "La Cooperativa"

Sectores con un marcado carácter agropecuario, que se reconoce en el uso predominante mixto señalado para los mismos.

En la normativa que acompaña a este documento se establecen todas las condiciones de uso edificación y gestión particulares para la transformación del uso del suelo incluido en dichos sectores y unas condiciones particulares en las que se hace hincapié en la preservación de la contemplación del recinto murado y de la silueta paisajística del Conjunto Histórico. En los planos de ordenación del suelo, y en las fichas correspondientes se indica la condición, indicativa o vinculante, de la ordenación propuesta. No se delimitan, dentro de los sectores, las Unidades de Actuación (Ámbitos completos de las actuaciones urbanísticas integradas), por lo que se debe entender que cada Sector es coincidente con una Unidad completa. La delimitación de nuevas Unidades de Actuación podrá proponerse o modificarse conforme a todas las determinaciones sobre delimitación, elaboración y aprobación contenidas en el artículo 73 de la L.U.C.yL.

9. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Por último la estructura y modelo territorial propuesto clasifica una superficie de 13,81 has como suelo urbanizable no delimitado. Este espacio se corresponde con dos áreas situadas al norte de la carretera C-605, de Arévalo

a Cantalapiedra, a ambos lados de los dos sectores de Suelo Urbano Consolidado de uso mixto. La clasificación de estas zonas, da respuesta a las posibles expectativas de actividad agrícola e industrial.

Considerando la superficie clasificada como urbanizable delimitado y la delimitación de los sectores más próximos de uso mixto en suelo urbano no consolidado, para los que se prevé su desarrollo en el futuro más inmediato, estas Normas optan por incluir estos ámbitos como suelo urbanizable no delimitado, de manera que serán las iniciativas de promoción privada las que marquen el ritmo e incorporación definitiva de este espacio a la estructura urbana.

En cualquier caso, las Normas han establecido, además de las cautelas previstas en la legislación urbanística regional (evaluación de impacto ambiental...) unas condiciones normativas respecto a diversos parámetros: constitución de sectores, valoración del medio físico sobre el que se asientan, previsión de espacios públicos, etc; cuyo objetivo final es garantizar la cualidad y habitabilidad de los espacios de nueva ordenación. En este contexto, se valorará con especial celo su conexión (viaria y de infraestructuras de servicios) así como su agrupación formal con el núcleo urbano y la estructura general existente.

Para el desarrollo de este suelo se tendrá en cuenta el aprovechamiento máximo determinado por estas normas; en cumplimiento del Artículo 39. 4: *"En Suelo*

Urbanizable No Delimitado el aprovechamiento medio no podrá exceder del promedio de los que se hubieran fijado para los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado".

10. SUELO RÚSTICO.

Para el suelo rústico la clasificación definida traduce la propuesta, planteada en el Avance, de articular las condiciones necesarias para garantizar una doble funcionalidad del espacio rústico. En primer lugar su carácter de espacio productivo que debe favorecer el óptimo desarrollo de la explotación agrícola, asegurando la obligada complementariedad entre planeamiento urbanístico y estabilidad económica de un núcleo esencialmente rural.

Desde el punto de vista territorial y urbanístico el mantenimiento de la productividad agraria del municipio de Madrigal de las Altas Torres y de la riqueza de su fauna esteparia exige la conservación del aprovechamiento agrario como el uso principal y dominante de la mayor parte de la superficie del término municipal. Un espacio abierto donde se limita considerablemente la implantación aquellos usos que propician la fragmentación del territorio con funciones distintas a las que se consideran características del medio rural (Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rustico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales (art. 23 de la LUCyL).

En segundo lugar la ordenación del suelo rústico debe implementar su aprovechamiento como área de ocio y recreativa, enfatizando sus valores paisajísticos, ecológicos... como componentes fundamentales de la calidad de vida. Valores hasta el momento claramente infravalorados y que, sin embargo, pueden suponer un activo de gran interés en la ordenación y futuro del municipio; en este sentido la propuesta de ordenación establece unas actuaciones básicas que tiene por objeto la puesta en valor de diversos elementos estructurantes que configuran el paisaje de Madrigal de las Altas Torres.

El desarrollo de este proyecto exige la definición de medidas de intervención positivas más allá del tradicional régimen de prohibiciones, estableciendo dinámicas que conviertan estas áreas en elementos activos del nuevo modelo territorial. En este contexto se incluyen medidas relacionadas con la reforestación paisajística o la mejora del paisaje como un elemento más que también se construye. Por otra parte, tomar como fundamento esta doble funcionalidad del espacio rústico (espacio productivo/espacio de ocio) permite establecer una complementariedad básica y estratégica entre la ordenación del suelo rústico y la ordenación del suelo urbano; dos ámbitos distintos pero necesariamente interrelacionados para lograr un modelo territorial adecuado y coherente.

10.1.MODELO Y ESTRUCTURA TERRITORIAL

Del diagnóstico extraído de la información urbanística se desprende un hecho fundamental: el predominio de la producción agraria, básicamente agrícola, determina la estructura territorial y los usos del suelo rústico en un muni-

cipio en el que la mayor parte de su superficie está ocupada por tierras de labor. Así pues desde el punto de vista territorial podemos diferenciar dos tipos de áreas que se corresponden paradigmáticamente con la doble funcionalidad del espacio rústico. Por una parte el extenso territorio de la campiña cultivada donde deben habilitarse las condiciones de ordenación suficientes para garantizar su uso como espacio productivo; y por otra, los espacios adehesados al oeste del término donde el aprovechamiento agrícola *y* ganadero coexiste con el monte ahuecado de encinas *y* algunos rodales de pinos. La protección de estas dehesas reconoce su singularidad y persigue la continuidad de un sistema de explotación respetuoso con el medio ambiente y cuyo atractivo paisajístico las hace aptas para un uso recreativo.

Dentro de esta segunda funcionalidad del suelo rústico (entendido éste como área de ocio y recreativa) hemos considerado además el entorno del río Trabancos, las lagunas y sus zonas de protección, los corredores naturales que constituyen las vías pecuarias *y* también las áreas de valor recreativo *y* cultural como son los yacimientos arqueológicos documentados y los elementos de interés etnológico en suelo rústico.

En consonancia con esta organización territorial se han establecido una serie de categorías de suelo que pueden reunirse en dos grupos: el rústico protegido por razones naturales *y* culturales *y* de asentamiento tradicional, por un lado, *y* el rústico común, por otro. En el primer grupo se incluyen aquellas áreas del término municipal que albergan valores característicos que deben preservarse o mejorarse adecuadamente para potenciar la vocación del espacio rústico como lugar de esparcimiento. Se han establecido tres categorías distintas en función de los valores que se protegen: Suelo Rústico con Protección Cultural, Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SRAT) y Suelo Rústico con Protección Natural (SRPN)–SRPN-Vías pecuarias.

Ya adelantábamos antes que en el término de Madrigal de las Altas Torres existían numerosos yacimientos arqueológicos inventariados con diferentes adscripciones culturales y de desigual relevancia histórica. En cualquier caso, todos los yacimientos que han podido ser ubicados, por contar con la información geográfica adecuada, figuran en el Plano de Ordenación del Suelo Rústico bajo la categoría de Suelo Rústico con Protección Cultural. Su distribución por el término está bastante generalizada aunque existen zonas en las que la concentración es máxima. Así sucede por ejemplo en el sector más occidental del término, en torno a la ribera del río Trabancos, en donde se pueden encontrar huellas de asentamientos pretéritos. *Al* sur del núcleo de Madrigal, incluyendo el propio poblado de Villar de Matacabras, la densidad de restos arqueológicos es igualmente destacable. La presencia de este elevado número de yacimientos al sur y muy próximos a la población de Madrigal es un factor que debe ser necesariamente tomado en consideración en la ordenación, más aún si tenemos en cuenta que es aquí dónde se concentra el mayor potencial de desarrollo del asentamiento de Madrigal.

Para el asentamiento de Villar de Matacabras se ha optado por su clasificación dentro de la categoría denominada Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SRAT), reconociendo así su valor tradicional y procurando el mantenimiento futuro del asentamiento. Para ello se procurará la rehabilitación de las edificaciones existentes y se permitirán algunos cambios de uso condicionados al mantenimiento de la estética tradicional. Algunos posibles nuevos usos podrían ser los relacionados con la observación de la avifauna municipal, por ejemplo.

En Madrigal de las Altas Torres el SRPN se corresponde esencialmente con el monte que se extiende en el sector más occidental del término, en las inmediaciones y al oeste del río Trabancos.

Las vías pecuarias existentes en el municipio se incluyen en la categoría denominada SRPN-Vías pecuarias. Éstas constituyen, junto con los caminos tradicionales, una red complementaria de comunicación. A su papel en la estructuración del espacio rústico, suman también su función como corredores ecológicos (Este valor ecológico aún sería mayor si las sucesivas intrusiones y reformas en las estructuras agrarias no hubieran reducido y modificado sus trazados originales. De ahí la importancia que reviste dejar constancia de su existencia en un documento como el presente, con rango de ley). Su vocación pecuaria en la actualidad es prácticamente testimonial, no obstante, su papel vertebrador como red de comunicación alternativa y como soporte de nuevas actividades relacionadas con el ocio es muy valioso para el municipio.

Mención aparte merecen los entornos de los cursos de agua que surcan el término y, sobre todo, los ecosistemas vinculados a la presencia estacional de láminas de agua en forma de charcas o lavajos. La reducida entidad y carácter intermitente no permite hablar en ningún caso de ecosistemas asociados especialmente vistosos o exten-

sos. De hecho no podemos referirnos en propiedad a bosques de ribera ya que, a lo sumo, se conserva una exigua vegetación ripícola que rara vez alcanza porte arbóreo. Además, el carácter fragmentario de este tipo de corredores y enclaves ha desaconsejado, como decíamos más arriba en otro epígrafe, su inclusión dentro de la categoría de SRPN. En todo caso queremos dejar constancia en esta Memoria, cuyo carácter es vinculante, de la importancia ecológica y paisajística del mantenimiento *y* mejora de todos *y* cada uno de los cauces habitualmente secos y charcas de agua existentes en el término. Igual consideración merecen los pequeños rodales de pino que, a modo de pequeñas islas, aparecen en el mar de cereal. En el siguiente epígrafe se proponen algunas medidas para la puesta en valor de éstos y otros espacios emblemáticos dentro del suelo rústico.

La última categoría, el SRC, engloba la mayor parte del territorio municipal. De acuerdo con el modelo territorial propuesto, las condiciones de ordenación reservadas para estos espacios tienen como objetivo garantizar la productividad agraria de las explotaciones municipales al tiempo que se mantienen las condiciones para la supervivencia de la fauna esteparia. Ambos objetivos pueden alcanzarse con el mantenimiento del territorio municipal como un espacio abierto y cultivado; espacio abierto y agrario que queda garantizado con las condiciones normativas establecidas para el SRC.

10.2.PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

El suelo protegido engloba aquellas áreas de mayor interés ecológico, paisajístico, cultural... del término municipal. Para estos espacios el objetivo básico es su *preservación y regeneración con el fin de que funcionen como elementos de atracción para las actividades relacionadas con el aprovechamiento del ocio y tiempo* libre. Para ello, en primer lugar, se establece un marco normativo que excluye estas áreas del proceso urbanizador, el régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos es el más exigente y restrictivo de cuantos establece la normativa. Paralelamente se proponen actuaciones de RECUALIFICACIÓN PAISAJÍSTICA, centradas básicamente en la *reforestación* de los entornos fluviales, especialmente del río Trabancos, cuyas formaciones vegetales asociadas se han visto muy alteradas por el intenso aprovechamiento que se ha hecho de su ribera. Se propone además el *acondicionamiento de los ejes estructurantes* del suelo rústico. En las zonas protegidas por haberse documentado restos arqueológicos, el objetivo fundamental es su *preservación* frente a cualquier tipo de actuación que pueda dañar los valores que se protegen.

La reforestación de los ribazos no cultivados y de algunos tramos (los de mayor pendiente) de las laderas de los valles de ríos y arroyos contribuye a incrementar una percepción más diversa (color, presencia de vegetación...) de unos paisajes muy homogéneos como son los de las campiñas cerealísticas. Estos ámbitos son además muy visibles en unos relieves definidos por el absoluto predominio de las llanuras, hecho que otorga una mayor importancia a su aspecto visual. Pero no se trata exclusivamente de una función más o menos estética, sino plenamente justificada por razones de sostenibilidad ecológica y ambiental. La presencia de una vegetación densa impide el desplazamiento de suelo en estas áreas donde el riesgo es mayor como consecuencia de los procesos erosivos, además se regenera un ecosistema distinto que sirve como hábitat de diversas especies faunísticas y florísticas que utilizan estas áreas.

Los espacios colindantes a los arroyos y las fuentes a ellos asociadas, al margen del río Trabancos, tienen también su interés como áreas donde la presencia del agua introduce una nota de singularidad característica (vegetación, fauna...) que ha hecho de estos enclaves hitos paisajísticos tradicionalmente reconocidos por los habitantes de la comarca. De cualquier modo conviene reseñar que en Madrigal de las Altas Torres estos cauces naturales tienen una reducida entidad (todos, incluido su eje fluvial principal, tienen un carácter marcadamente estacional); sin embargo, no es menos cierto que el reacondicionamiento de los pequeños ribazos no es difícil y puede contribuir a diversificar el paisaje municipal. Sin llegar a constituir densos bosques galería, estos ámbitos pueden sin duda convertirse en un lugar de paseo de cierto atractivo. Paralelamente la ley de aguas determina para estos espacios unas condiciones de ocupación propias que intentan evitar los posibles riesgos asociados a crecidas e inundaciones, un hecho que desaconseja, por razones obvias, su ocupación con edificaciones de cualquier tipo.

Otra de las propuestas de la ordenación de suelo rústico es el acondicionamiento de aquellos ejes con poder estructurante; con frecuencia, la falta de referencias en el suelo que se clasifica como rústico propicia la desarticulación de un extenso territorio que, sin embargo, alberga funciones (productivas, ecológicas, paisajísticas...) de gran

importancia. La recualificación de ciertos ejes, fundamentalmente de aquellos caminos considerados estructurantes por estas Normas (Se han rescatado especialmente los itinerarios tradicionales que relacionan Madrigal de las Altas Torres con los municipios más próximos mediante un sistema de comunicación alternativo a la red de carreteras), contribuye a formar una red capaz de articular la accesibilidad a todo el territorio, enfatizando al mismo tiempo ciertos hitos o elementos de interés que forman parte del paisaje de Madrigal de las Altas Torres. Se propone pues el acondicionamiento mediante la señalización, afirmado y revegetación de una red de caminos señalados en el plano de ordenación. .es en el término municipal;. Simultáneamente la plasmación del trazado en los planos de ordenación y las medidas de recualificación, impiden el continuo deterioro de este patrimonio milenario (invasiones, desaparición...), enfatizando la organización del espacio rústico.

Indudablemente las zonas arqueológicas forman parte del patrimonio cultural del núcleo, su delimitación en los planos de ordenación persigue un doble objetivo: por una parte su inclusión en un documento normativo de obligado cumplimiento por las Administraciones y los particulares, contribuye a la difusión de un valor escasamente reconocido; por otro la definición de unas condiciones de preservación que impidan el deterioro de este patrimonio. En Madrigal de las Altas Torres existen numerosos yacimientos inventariados. En cualquier caso las medidas de intervención concretas sobre estas áreas no son objeto del planeamiento general sino que deben ser las Administraciones Públicas (Dirección General de Patrimonio) quienes establezcan mediante el oportuno Plan Especial la revalorización de estas áreas.

Complementariamente se ha hecho un esfuerzo por abordar la ordenación del suelo rústico desde una perspectiva integrada, recogiendo diversas determinaciones de legislaciones sectoriales concurrentes en este ámbito (carreteras, aguas, patrimonio, prevención ambiental...) con objeto de definir una normativa clara y precisa que garantice la equidad entre la propuesta de ordenación referida al suelo rústico y al núcleo edificado.

10.3.CONDICIONES NORMATIVAS

La normativa referida al suelo rústico intenta evitar referencias y determinaciones ambiguas, que han propiciado con demasiada frecuencia el deterioro del suelo rústico, al proponer su ordenación como el “espacio de lo posible”. Reconocidos los singulares valores que alberga el suelo rústico (ecológicos, paisajísticos, disfrute del ocio y tiempo libre...) desde el punto de vista del planeamiento urbanístico debe asumirse un principio básico, cual es la excepcionalidad del proceso urbanizador *y* edificatorio en estas áreas. En consecuencia la normativa establece parámetros rigurosos (parcela mínima, superficie máxima, régimen de usos...) que evitan la transformación del suelo rústico y propician el establecimiento de los usos urbanos en el núcleo edificado.

En cualquier caso el régimen de usos se corresponde con el establecido por la Ley de Urbanismo de Castilla y León que se ha matizado convenientemente en función del modelo de desarrollo y los objetivos territoriales definidos para cada ámbito por estas Normas Urbanísticas. Los regímenes del Suelo Rústico con Protección Natural y Cultural son los más exigentes: permitiéndose únicamente los usos característicos del espacio rural, condicionando a su autorización el resto de actividades y prohibiéndose dos tipos de usos: aquellos que originan fuertes impactos ambientales negativos (actividades extractivas, escombreras...) y los que por su carácter urbano deben instalarse en el núcleo edificado (vivienda, usos industriales...).

En el Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional las condiciones son igualmente rigurosas para preservar los valores de esta forma tradicional de ocupación y uso del territorio. De cualquier modo, se ha tratado de evitar un tratamiento discriminatorio sobre la calidad ambiental de estos espacios de manera que la implantación de infraestructuras estables destinadas a la prestación de servicios de abastecimiento y saneamiento de agua se realice en las mismas condiciones que sobre el suelo urbano, si bien, manteniendo los rasgos de la idiosincrasia de estos núcleos. Esta reflexión obliga a ser especialmente riguroso en la colmatación de los vacíos internos, a través del régimen de uso *y* de las condiciones estéticas *y* de integración paisajística, e igualmente en la prohibición de nuevos desarrollos que desvirtúen su morfología tradicional.

En contrapartida el Suelo Rústico Común es un ámbito de transición en el que se permiten o autorizan una mayor diversidad de usos, aunque con las cautelas suficientes como para garantizar su adecuada inserción en el medio rural. La normativa tiene en cuenta de forma específica las posibles demandas asociadas a dos tipos de actividades: por una parte los específicos requerimientos de las explotaciones agrarias e industriales como las naves para las que se habilitan condiciones normativas que regulan su implantación y evitan su dispersión indiscrimina-

da. Se fijan también condiciones específicas para la implantación de actividades ligadas al aprovechamiento del espacio rústico como un lugar de ocio, afirmando así la nueva funcionalidad del espacio rústico; una cuestión que merece una regulación específica que establezca las condiciones suficientes que garanticen la integración ambiental y paisajística de este tipo de actividades en la trama rural.

Las condiciones de parcelación, volumen *y* superficie *y* también las estéticas son especialmente estrictas con el fin de garantizar el mantenimiento de las variables ecológicas que han merecido la inclusión de todo el término municipal en el seno de la ZEPA. La normativa elaborada para la gestión urbanística del suelo rústico ha buscado un punto de equilibrio entre la preservación de la vida salvaje, especialmente de la avifauna propia de las llanuras cerealistas (avutarda, calandria, sisón o ganga ortega), de las zonas húmedas (chorlitejo chico, cigüeñuela, ánade azulón o martín pescador) y de los pequeños bosquetes islas (zorzal charlo, herrerillo común, búho chico o milano negro) y el normal desarrollo de la actividad económica del municipio.

En todo caso, es preciso ser conscientes de que la conservación de toda esta riqueza natural no depende exclusivamente de un adecuado tratamiento urbanístico del territorio municipal, aun siendo éste imprescindible. Es necesaria además la generalización de prácticas agrarias respetuosas con el medio ambiente y también una concienciación de la población en este sentido. Con estas Normas Urbanísticas se establecen condiciones de parcela mínima rigurosas que, tomando en consideración la estructura de la propiedad actual, restringen al máximo usos no deseados como puede ser el de la vivienda unifamiliar aislada. La autorización de otro tipo de instalaciones o actividades potencialmente agresivas con su entorno quedan sometidas, de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente, a la preceptiva evaluación de impacto ambiental; proceso administrativo que debería garantizar la corrección de los daños que se pudieran ocasionar. La normativa hace además especial hincapié en las condiciones estéticas para minimizar el impacto visual de las nuevas construcciones.

Por último se define un régimen de usos y edificación específico para aquellas *instalaciones existentes en el suelo rústico,* con objeto de evitar su calificación como fuera de ordenación; con ello se evita la consolidación indiscriminada de las edificaciones *y* usos existentes *y,* al mismo tiempo, se valoran nuevas circunstancias que recogen otro tipo de funciones de las edificaciones ya existentes. Estas condiciones, que incluso permiten su ampliación en determinados supuestos, son diferentes en función del uso actual que albergan.

11. CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, señala la obligación de los Ayuntamientos de proteger *y* promover la conservación *y* el conocimiento de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León que se ubiquen en su ámbito territorial.

11.1.CONSIDERACIONES SOBRE EL CONJUNTO HISTÓRICO

Entendiendo que el objetivo principal de la conservación de los Conjuntos Históricos es el "mantenimiento *de la estructura urbana y arquitectónica y de la silueta paisajística, así como de las* características *generales de su* ambiente" (Art. 42 de la Ley de Patrimonio Cultural), resumimos a continuación los puntos de la normativa reguladora que contienen cada uno de los extremos exigidos en los puntos 4, 5 y 6 del Art. 43 de la citada Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León:~ - Respecto al catálogo (punto 4a), entendemos que en caso de Madrigal el valor del conjunto edificado estriba más en la homogeneidad de su tejido tradicional que en la importancia de cada edificación en particular. Por este motivo no consideramos necesario incluir una ficha de catálogo de todas y cada una de las edificaciones del casco histórico, suficientemente protegidas con las ordenanzas de edificación y las condiciones estéticas, sino únicamente de aquellas edificaciones de especial relevancia, no sólo por su singularidad o nobleza (palacios, iglesias,..) sino también por ser testimonio de una forma de vida y construcción desaparecida (bodegas, casonas, pequeñas viviendas construidas con aparejo toledano, pocillos, fuentes...).

Se incluye un capítulo completo con las condiciones generales, tanto de cada tipo de intervención (rehabilitación, restauración, sustitución, etc.) como de cada nivel de protección definido (integral, tipológico, estructural, ambiental, etc.). Se completa además, con una ficha por cada elemento (Bien de Interés Cultural, inmueble, elemento etnológico, yacimiento arqueológico o vía pecuaria) catalogado, con las determinaciones específicas, que prevalecerán en cualquier caso sobre el resto de condiciones de carácter general contenidas en la normativa.

Las condiciones de intervención se han individualizado para cada ficha de catálogo, según los siguientes criterios generales, para establecer los posibles aumentos de volumen, apertura de huecos, segregaciones, etc:

— En aquellas edificaciones históricas singulares, afectadas por un grado de protección integral o estructural, no se permitirá un aumento de volumen, ni la apertura de huecos ni la segregación parcelaria.

— Se permitirá la segregación de las parcelas, siempre que no afecte al inmueble catalogado, excepto en los casos afectados por un nivel de protección integral o tipológico.

— Se permite la apertura de nuevos huecos en aquellas edificaciones que cuentan con un número escaso de huecos o con vanos demasiado pequeños para poder satisfacer las condiciones mínimas de habitabilidad. Se regula en cada ficha la disposición de los nuevos huecos en la fachada, dependiendo de sus características específicas.

— Se permite, excepcionalmente, el aumento de la altura de la vivienda catalogada, cuando los elementos singulares que la caracterizan se encuentran únicamente en la planta baja. En estos casos se deberán diferenciar las ampliaciones de la parte existente, aún cuando la nueva cubierta y el alero se formalicen con materiales similares a los originales, e idéntica pendiente.

Como documentación gráfica se incluyen planos específicos con la situación de los elementos e inmuebles catalogados, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Rústico, así como con la delimitación del ámbito del Conjunto Histórico y de los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural.

— Para establecer los criterios relativos a la conservación de fachadas, cubiertas e instalaciones sobre las mismas (punto 4b), y los criterios para la determinación de los elementos tipológicos básicos (punto 4c), hemos realizado un documento previo de Información Urbanística, basado en un trabajo de campo exhaustivo, que incluye un análisis pormenorizado de los distintos tipos edificatorios (Una copia en papel de dicho Documento de Información obra en poder de la Comisión Territorial de Urbanismo de Avila). De tal trabajo se concluye que el principal activo de Madrigal de las Altas Torres como Conjunto Histórico es su escena urbana, definida por las características tipológicas exteriores del conjunto edificado y por la forma de ocupación del parcelario, más que por los invariantes tipológicos del espacio interior y la estructura de la edificación. El mantenimiento obligado de estas características comportaría el abandono seguro de muchas de estas edificaciones, que no cumplen con los estándares mínimos exigibles a su uso como vivienda ni responden a las actuales formas de vida de sus habitantes. No obstante, además de la protección ambiental para las fachadas, los inmuebles más significativos se han incluido dentro del catálogo con un nivel de protección estructural, que afecta no sólo a su fachada, sino también a la conservación del espacio interior y de los elementos estructurales definidores del mismo.

- Las alineaciones, edificabilidad, parcelaciones y agregaciones (punto 4d), se regulan en las los Planos de Ordenación y en las “Ordenanzas de edificación” (punto 5.2 de la normativa). Con el fin de mantener la estructura urbana y arquitectónica, así como la silueta paisajística del Conjunto Histórico, se respetan como regla general las alineaciones actuales y se establecen condiciones específicas para la segregación del parcelario existente. Las modificaciones propuestas atienden a criterios de recuperación de la trama urbana original (Cuya evolución histórica se estudia en el mencionado documento de Información Urbanística, que incluye también un análisis pormenorizado de manzanas, parcelario y estructura urbana, fundamental a la hora de establecer los parámetros característicos que regulan la ordenación del Conjunto Histórico) (la ronda interior de la muralla, p.e.) o a la recuperación de las grandes manzanas vacías como nuevos espacios residenciales (sectores 1, 2 y 3). Como ya se ha mencionado en el capítulo correspondiente al suelo urbano no consolidado, en estos casos las alineaciones propuestas continúan la estructura urbana concéntrica de Madrigal y establecen un tamaño de manzana acorde con el existente. Las nuevas parcelas y edificaciones se ajustarán a lo dispuesto en estas normas para la edificación tradicional, cumpliendo en todo caso con las determinaciones de la Ley de Urbanismo para los nuevos desarrollos residenciales. Por otro lado, se incluyen en la normativa unas condiciones de urbanización (generales para todo el suelo urbano y particulares para el núcleo original, con mayor relevancia histórico artística), que contribuyen a poner en valor la trama urbana de Madrigal de las Altas Torres.

En las “Ordenanzas de edificación” (punto 5.2 de la normativa), se establecen las limitaciones de altura, volumen, ocupación de la parcela y alineaciones en el suelo urbano. A pesar de la existencia de dos zonas bien diferenciadas dentro del conjunto, la zona central, de propiedades de agricultores acomodados (con parcelas grandes *y* edificaciones más nobles, de dos alturas) *y* los barrios de jornaleros *y* artesanos, que se distinguen por un parce-

lario más triturado *y* viviendas humildes, de una planta y un sobrado alojado bajo la cubierta, se establece, de forma general, una altura máxima de B+1 *y 7m* al alero *y* una parcela mínima para segregaciones y nuevas parcelaciones de 100m^2 en todo el conjunto(Ver el punto 0. Antecedentes, de esta misma memoria justificativa, así como el capítulo 7, dedicado al suelo urbano consolidado).

No obstante, se limita la altura a 4 m y una planta en el anillo perimetral del ámbito del Conjunto Histórico, con el fin de permitir la continuidad visual de la coronación de las distintas torres, torreones y otros restos amurallados, a la vez que se protege la silueta paisajística del Conjunto Histórico, permitiendo una mejor vista del caserío del mismo derramándose desde la loma donde se alza la iglesia de Santa María y la cercana torre de la iglesia de San Nicolás (Se permitirá un aumento de altura siempre que el proyecto cuente con la debida autorización de la Consejería competente en materia de cultura, por no afectar a la contemplación de la muralla.)




Las condiciones más restrictivas dentro del conjunto histórico se establecen para las edificaciones adosadas a las murallas en los lienzos mejor conservados de las mismas. En ésta zona se prohíbe cualquier aumento de altura, ocupación de la parcela y volumen, así como la segregación o agregación de las parcelas existentes.




Viviendas adosadas a los lienzos mejor conservados. Condiciones más restrictivas

Con respecto a la conservación de las fachadas *y* cubiertas *y* a los elementos tipológicos definidores de la imagen urbana de Madrigal (materiales y acabados, disposición y tamaño de los huecos, elementos ornamentales, cerramientos de las parcelas, etc) se recogen diferentes situaciones dentro del Conjunto Histórico: los entornos de los BIC, las plazas más representativas y el tejido urbano tradicional, más humilde, cuyo valor consiste en la imagen homogénea de volúmenes, texturas y colores. Para cada caso se dan unas condiciones, siendo más restrictivas en los ámbitos con mayor valor patrimonial.

En el Cap. 2, epíg. 2.5 “Condiciones específicas de los edificios en relación con la seguridad, salubridad *y* ornato”, se regula la disposición, forma *y* materiales de las instalaciones, rótulos *y* banderolas, *y* especifican las condiciones estéticas de las fachadas, cubiertas y cerramientos de forma general para todo el Conjunto Histórico. Estas determinaciones se complementan con las “Condiciones de Conservación del Conjunto Histórico” (epígrafe 9.7. de

la normativa), que obligan, dentro del ámbito del Conjunto, a conservar los elementos singulares de las edificaciones originales y se establecen los criterios para el diseño de las nuevas edificaciones- materiales, acabados, dimensión y conformación de huecos asegurando así la pervivencia de los modelos que conforman la imagen tradicional del Conjunto Histórico.

- La estructura e intensidad de usos prevista en las Normas Urbanísticas (Capítulo 3) recoge también condiciones específicas para el Conjunto Histórico. para ello se prohíben determinados usos como los ganaderos y se favorece la implantación de otros (comerciales, alojamientos turísticos...) que favorecen la revitalización del casco histórico e impiden su deterioro. Dentro del Conjunto Histórico, identificado por los espacios representativos, los monumentos y los edificios singulares con un carácter netamente residencial y administrativo, se ha definido un uso pormenorizado residencial, en el que se permiten como uso agropecuario sólo pequeños corrales domésticos.

- Respecto a las instalaciones urbanas sobre la edificación (punto 6), las "Condiciones específicas de los edificios en relación con la seguridad, salubridad *y* ornato"(punto 2.5 de la normativa), regulan la disposición, forma *y* materiales de las instalaciones, rótulos y banderolas, que están matizadas en las "Condiciones de Protección del Conjunto Histórico" del Cap. 9 de la normativa para los ámbitos con determinaciones más restrictivas dentro del Conjunto.

- Respecto a la protección del patrimonio arqueológico (punto 5), se recogen las delimitaciones e información facilitadas por el Servicio de Cultura en las correspondientes fichas del catálogo y se señalan en el plano de ordenación tanto de suelo rústico como de suelo urbano y urbanizable. Estos ámbitos se clasifican como suelo rústico con protección cultural. Su régimen de usos permite únicamente los usos característicos del espacio rústico (aprovechamiento agrario) y se autorizan las edificaciones e instalaciones relacionadas con la puesta en valor del patrimonio arqueológico, prohibiéndose el resto.

11.2.BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

Se han recogido los B.I.C. declarados o incoados en Madrigal de las Altas Torres y las delimitaciones de sus entornos de protección, así como el ámbito correspondiente al Conjunto Histórico, que entendemos quedaría definido por el perímetro de las murallas.

Dentro del Capítulo 9 de la Normativa: "Condiciones para la Protección y Conservación del Patrimonio", se dan las determinaciones suficientes para la conservación *y* protección de los B.I.C. *y* en el Capítulo 10 "Normas de procedimiento y tramitación", se regula la intervención en los B.I.C. de acuerdo con lo establecido en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Además se han incluido en el catálogo las correspondientes fichas que completan las determinaciones anteriores.

En la ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable se ha tenido especialmente en cuenta el entorno de protección de las murallas, definiéndose una banda de espacios libres en su perímetro exterior, de 30 m, que se amplía hasta 75 en las puertas de la villa, además de las ya mencionadas limitaciones de las alturas en los distintos ámbitos de las mismas (En el entorno de la Puerta de Medina se limita la altura de las naves existentes. Si bien el criterio técnico de este equipo redactor aconsejaba declararlas expresamente fuera de ordenación, la voluntad expresada por los particulares implicados, así como por la Corporación Municipal ha obligado a una flexibilización de la ordenación inicialmente propuesta para esta zona. (Ver nota anexa al Capítulo 0. "Antecedentes", de esta misma memoria justificativa)



Zonas con limitación de alturas para preservar la vista de las murallas

Por otro lado, el suelo rústico situado en el entorno de protección del Recinto Murado y del Convento de San Agustín Extramuros se ha clasificado como suelo rústico con protección cultural, con excepción del sector 11 "San Agustín" (Ver nota anexa al Capítulo 0. "Antecedentes", de esta misma memoria justificativa.)

Para aquellos sectores de Suelo Urbano no Consolidado y de Suelo Urbanizable Delimitado (Ver nota 12 de esta misma memoria.) afectados por este entorno de protección, se dan además unas condiciones particulares de uso, edificación y urbanización (Cap 6), con el fin de preservar la contemplación del recinto murado y de los principales hitos definidores de la silueta paisajística del Conjunto Histórico.

11.3.CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

De acuerdo con el Artículo 44, apartado c, de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla *y* León, *y* sin perjuicio de las medidas de protección de las normas urbanísticas municipales, se ha desarrollado por parte del equipo redactor de estas normas un catálogo que incluye una relación de todos los elementos que por una u otra razón tienen interés no sólo monumental sino paisajística o histórica, situados en cualquier tipo de suelo y que son objeto de conservación o mejora.

En el catálogo que se presenta a continuación se han incluido todos aquellos elementos que, por su valor cultural, deben ser protegidos en el municipio de Madrigal de las Altas Torres. En virtud de su diferente naturaleza y de las distintas fórmulas de preservación que la legislación contempla se han diferenciado las siguientes categorías de elementos protegidos:

- Conjunto Histórico.
- Bienes de Interés Cultural, declarados e incoados.
- Bienes Inmuebles.
- Elementos Singulares.
- Elementos Etnológicos.
- Yacimientos Arqueológicos.
- Vías Pecuarias.

Respecto al PATRIMONIO EDIFICADO del núcleo de Madrigal de las Altas Torres, conserva en algunos casos parte de la trama urbana tradicional y las edificaciones, cuyas tipologías tradicionales, enumeradas y descritas en la Información Urbanística, se mantienen con pocas variaciones en algunos de los casos.

Se han incluido en catálogo un total de 93 fichas entre edificios y elementos (fichas 1 a 93 de este catálogo), distinguiéndose:

— Bienes de Interés Cultural, protegidos según las determinaciones de la Ley de Patrimonio.

— Edificaciones singulares, tales como iglesias, casas palaciegas, ... elegidas por su alto valor tanto artístico como cultural y social dentro de la localidad en la que se emplaza, o incluso para toda la comarca.

— Edificaciones residenciales, elegidas dentro de los conjuntos urbanos por su singularidad, en su formalización externa o en su tipología o relación con su espacio.

— Elementos singulares, elegidos por su valor artístico o ambiental, se sitúen o no en edificios catalogados.

— Elementos etnológicos, como fuentes, cruces, pocillos,... elegidos por su valor dentro de la trama de la localidad y su significación social o tradicional, más que por su valor artístico.

Dentro de cada una de las fichas se establecen unas determinaciones particulares para cada caso, además de señalar el Grado de Protección correspondiente: Integral, Tipológico, Ambiental, Elemento Singular o Elemento Etnológico. En el capítulo 9 de la Normativa: el "Condiciones para la Protección y Conservación del Patrimonio", se indican las actuaciones posibles según cada Grado de Protección.

Los elementos de valor cultural situados en SUELO RÚSTICO (Yacimientos Arqueológicos) y el entorno de protección del BIC Convento de San Agustín se han clasificado como SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.

Por lo que respecta a los YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS, se recoge la información facilitada por el Servicio Territorial de Cultura de Ávila, tanto en términos planimétricos como descriptivos, en las correspondientes fichas del

Catálogo de Elementos Protegidos. En los Cap 9 y 10 se dan las condiciones para su protección y el procedimiento a seguir en caso de cualquier obra o intervención en los mismos.

Por último, se ha considerado necesario el reconocimiento de la red de caminos ganaderos existente en el término de Madrigal de las Altas Torres. Las VÍAS PECUARIAS recogidas en el Catálogo son las que figuran en el correspondiente Proyecto de Clasificación de Vías. Con ello se pretende reconocer, en un documento urbanístico con rango de ley, la existencia de este valioso patrimonio ambiental y evitar su invasión y deterioro. Los tres caminos ganaderos se conocen con los siguientes nombres: el Cordel de Valladolid o de la Garda, el Camino de Calzadilla de Bercial a Moraleja y el Corcel de Medina a Peñaranda.

El catálogo completo se puede esquematizar en la siguiente tabla:

CLASIFICACIÓN DE SUELO	NIVEL DE PROTECCIÓN	Nº FICHAS
Urbano y Urbanizable	Integral: Bienes de Interés Cultural	7
	Integral: Inmuebles	2
	Estructural	5
	Tipológico	6
	Ambiental	69
	Elementos singulares[24]	2
	Elementos etnológicos	5
Rústico con Protección Cultural	Bienes de Interés Cultural	1
	Yacimientos	23
Rústico con Protección Natural- Vías Pecuarias	Vías pecuarias	3
TOTAL CATÁLOGO		**123**

12. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

No se declara expresamente ningún uso o edificación fuera de ordenación (Ver Capítulo Antecedentes de esta memoria justificativa.)

13. LA PROPUESTA EN NÚMEROS.

MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES.	Superficie en Ha
SUELO URBANO	
Suelo Urbano Consolidado	64,84
Suelo Urbano No Consolidado	22,65
Total Suelo Urbano	**87,49**
SUELO URBANIZABLE	
Suelo Urbanizable Delimitado	13,81
Suelo Urbanizable No Delimitado	13,82
Total Suelo Urbanizable	**27,63**

DOTACIÓN URBANÍSTICA GENERAL		**2.27**
SUELO RÚSTICO		
Suelo Rústico Común		9.853,02
Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional		3,36
Suelo Rústico con protección		794.83
Natural		565
Natural-Vías Pecuarias		56,93
Cultural		172,9
	Total Suelo Rústico	**10.642,55**

Equipo Redactor:

Urbyplan, s.l.

Urbanismo y Planificación Territorial, s.l.

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN TÉCNICAS:

Gloria Hernández Berciano, arquitecta. Mª del Pilar Pérez Fernández, geógrafa.

COLABORADORES:

Europa Carbajosa Cobaleda, arquitecta. José Ignacio Miguel Pascual, geógrafo.

PRODUCCIÓN:Miguel Garrachón Gutiérrez

Abel Rodríguez Rodríguez

Enero de 2005

Fdo. Gloria Hernández Berciano

Fdo. Mª del Pilar Pérez Fernández

Normas Urbanísticas de MADRIGAL DE LAS aLTAS tORRES Texto Refundido

2. NORMATIVA REGULADORA

Texto Refundido

Índice

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL. 3

1.1. OBJETO, NATURALEZA, FINALIDAD, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA. 3
1.2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN. 5
1.3. ACONDICIONAMIENTO DE CAMINOS EN SUELO RÚSTICO. 6

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. 8

2.1. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN. 8
2.2. CONDICIONES DE LA PARCELA. 8
2.3. CONDICIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS. 9
2.4. CONDICIONES DE LA SECCIÓN. 10
2.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS EDIFICIOS EN RELACIÓN CON LA SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO. 11
2.6. CONDICIONES DE SEGURIDAD INTERIOR DE LOS EDIFICIOS. 14
2.7. CONCEPTO Y CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD. 14
2.8. CONCEPTO Y CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO Y MEDIO. 15

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE USO. 16

3.1. USOS BÁSICOS. 16
3.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS BÁSICOS. 17
3.3. USOS PORMENORIZADOS. 18

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE NORMATIVA SECTORIAL 21

4.1. NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN. 21

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN 23

5.1. DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO. 23
5.2. ASIGNACIÓN PORMENORIZADA DE USO E INTENSIDAD DE USO. 23
5.3. RELACIÓN DE ZONAS. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. 24
5.4. ACTUACIONES AISLADAS. 29
5.5. LOS VALLADOS Y CIERRES DE PARCELAS. 30

CAPÍTULO 6. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. 31

6.1. DEFINICIÓN E INTRODUCCIÓN A SU GESTIÓN. 31
6.2. CONDICIONES GENERALES PARA TODOS LOS SECTORES. 32
6.3. DENSIDAD MÁXIMA. 33
6.4. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA TODOS LOS SECTORES: 34
6.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS. 35
6.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES. 36
6.7. LOS VALLADOS. 38

CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO 40

7.1. CONDICIONES DE LOS PLANES PARCIALES. 40

CAPÍTULO 8. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO 42

8.1. GENERALIDADES. 42
8.2. RÉGIMEN DE USOS. 43
8.3. INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO. 49
8.4. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN. 49
8.4.a. Condiciones de parcelación, volumen y superficie. 50
8.4.b. Condiciones estéticas y de integración paisajística en suelo rústico. 51
8.4.c. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas. 52
8.5. NÚCLEO DE POBLACIÓN. 53

8.6. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA. 53

CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO 54

9.1. CONDICIONES GENERALES. 54
9.2. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN. 54
9.3. CONTENIDO DEL CATÁLOGO. 55
9.4. TIPOS DE ACTUACIONES. 57
9.5. NIVELES DE PROTECCIÓN. 58
9.6. CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN LOS B.I.C. 60
9.7. CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES. 61
9.7.a. Condiciones de urbanización en el Conjunto Histórico. 61
9.7.b. Condiciones de edificación del Conjunto Histórico. 62

CAPÍTULO 10. NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN 65

10.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN. 65
10.2. RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS SOBRE LOS ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN. 68
10.3. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO. 69
10.4. INTERVENCIÓN Y PROCEDIMIENTO EN LAS RUINAS. 70
10.4.a. Deberes de los propietarios (Artículos 8 y 9 de la LUCyL). 71
10.4.b. Las órdenes de ejecución. 71
10.4.c. La declaración de ruina. 72
10.4.d. Venta forzosa. 75
10.5. DECLARACIÓN DE RUINA EN EL CONJUNTO HISTÓRICO Y DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL. 76
10.6. GESTIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. 77
10.7. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. 78
10.8. GESTIÓN DEL SUELO RÚSTICO. 79

Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

1.1. Objeto, naturaleza, finalidad, ámbito de aplicación y vigencia.

Artículo 1. Naturaleza y alcance de las Normas Urbanísticas. Las Normas Urbanísticas Municipales de Madrigal de las Altas Torres corresponden al instrumento de planeamiento general definido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, a la cual dan cumplimiento y por tanto debe contener la ordenación del uso del suelo para todo el término municipal y establecer las condiciones para su transformación o conservación. Así mismo también da cumplimiento a la Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificaciones de la Ley mencionada. Sustituyen al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente desde 1976.

Artículo 2. Objeto y finalidad. Las Normas Urbanísticas Municipales de Madrigal de las Altas Torres tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el Suelo Urbano Consolidado. Se ha clasificado la totalidad del término municipal en las siguientes categorías:

- Suelo Urbano
  - Suelo Urbano Consolidado
  - Suelo Urbano No Consolidado (Sectores de Suelo Urbano)
- Suelo Urbanizable
  - Suelo Urbanizable Delimitado (Sectores de Suelo Urbanizable)
  - Suelo Urbanizable No Delimitado
- Suelo Rústico
  - Suelo Rústico Común
  - Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional
  - Suelo Rústico Protegido

Artículo 3. Ámbito de Aplicación. Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Madrigal de las Altas Torres.

Artículo 4. Vigencia. La vigencia de estas Normas Urbanísticas será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de licencias.

Artículo 5. Ejecutividad. Los instrumentos de Planeamiento Urbanístico serán ejecutivos y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila, con los requisitos establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 6. Vinculación. 1. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

2. En caso de que existan Normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta Normativa, prevalecerán aquellas teniendo la presente regulación carácter supletorio.

Artículo 7. Documentos que integran las Normas Urbanísticas. 1. Las Normas Urbanísticas están integradas por los siguientes documentos:

— Memoria Informativa y Planos de Información.
— Memoria Justificativa.
— Normativa Reguladora.
— Catálogo de Bienes Protegidos.
— Planos de Ordenación.

2. El carácter vinculante de estos documentos es el que les confiere la Ley de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora LUCyL) con las siguientes observaciones:

a) Los Planos de Ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de las Normas que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las áreas o Planes Especiales, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones.
b) La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aún sin estar expresamente indicadas.
c) Las Normas tienen carácter vinculante en su totalidad y en el doble alcance de Normas Urbanísticas para todo el término municipal y de Ordenanzas para el Suelo clasificado como Urbano y Urbanizable.
d) La Memoria y los planos de información dan cuenta del sentido de la ordenación propuesta y son vinculantes.
e) El Catálogo relaciona los bienes inmuebles y todos aquellos otros elementos que integran el patrimonio cultural del municipio sobre los que se adopta una Normativa de protección. Complementa a las Normas Urbanísticas y es vinculante.

Artículo 8. Documentos gráficos. 1. La Normativa gráfica de las presentes Normas se compone de los planos siguientes:

1. Plano de Clasificación de Suelo (escala 1/25.000, 1 hoja).
2. Plano de Ordenación de Suelo Rústico (escala 1/25.000, 1 hoja).
3. Plano de Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable Delimitado(escala 1/1000; 6 hojas).
4. Plano de Suelo Urbanizable no Delimitado (1 hoja, escala 1:5:000)
5. Gestión urbanística del Suelo Urbano y Urbanizable (1 hoja, escala 1/3.000).
6. Planos de Infraestructuras Abastecimiento, saneamiento, alumbrado público, pavimentación.
7. Planos de Catálogo:
   -Plano general de BIC e inmuebles catalogados (1 hoja, esc 1:3:000)
   -Ámbito del Conjunto Histórico (1 hoja escala 1:3:000)
   -BIC y entornos de protección (6 hojas, esc. 1:1:000, 1:1500 y 1:3000)

2. En el plano de ordenación se delimitan las diferentes zonas de edificabilidad, uso y edificación homogénea, o *zonas de ordenación*. Cada una de ellas se identifica mediante un círculo que contiene: la altura máxima, condiciones de edificación[1] y condiciones de uso. También se advierte, mediante un asterisco, de la existencia de otras condiciones especiales: catalogación, interés arqueológico, referidas en los planos.

3. Los textos y cotas incorporados al plano de ordenación tienen carácter vinculante.

4. Todos los planos de ordenación se presentan además en soporte informático, en el sistema CAD: AUTOCAD.[2]

---

[1] En cuanto a las condiciones de edificación, los iconos que se señalan en los planos de ordenación de Suelo Urbano incluyen el dato del número de plantas y la altura máxima al alero. Estos dos datos sobre los planos deben considerarse indicativos, pues la Normativa establece consideraciones específicas que pueden permitir mayor o menor altura al alero en función del uso definitivo propuesto, la sección del viario u otras circunstancias.

[2] Los disquetes correspondientes se presentarán en la documentación de Aprobación Definitiva.

1.2. Condiciones generales de urbanización.

Artículo 9. Obligatoriedad: 1. En los Planos de Ordenación se marcan las Directrices generales que debe de seguir la urbanización tanto de las calles del casco tradicional como las de las zonas de expansión, de nuevo trazado, dentro de los sectores con ordenación grafiada. Esta ordenación de la red viaria y los espacios libres se considera mínima y vinculante (ordenación de aceras, dimensión de la calzada, disposición de los espacios libres...) para todo el Suelo Urbano Consolidado; salvo la ordenación de los árboles, que es indicativa, como ya se indica en la leyenda de los planos correspondientes.

2. En todo Proyecto de Urbanización (nuevo o de mejora del existente), se tendrá especialmente en cuenta, las determinaciones de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras, así como el Reglamento que la desarrolla,[3] en lo que se refiere a las Barreras Urbanísticas (espacio de paso libre mínimo para peatones, mobiliario urbano, itinerarios peatonales, aceras, pavimentos, árboles y alcorques, rampas, escaleras, aparcamientos, etc) por encima de las determinaciones que establece la Normativa de estas Normas urbanísticas.

3. Para los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable Delimitado, las Directrices que se grafían en el plano de ordenación a escala 1:1.000 se pueden considerar indicativas, como criterio general; no obstante, en el capítulo correspondiente se establece el carácter concreto (indicativo o vinculante) de las determinaciones grafiadas en el plano, para cada uno de los sectores. En el caso de vías afectadas por la Ley de Carreteras, señaladas en el plano, los árboles se dispondrán siempre fuera de la banda de dominio público que establece la Ley de Carreteras (a 3 m. desde la arista exterior de explanación de la carretera).

Artículo 10. Nueva Urbanización: 1. En toda nueva urbanización, viario nuevo o existente, se respetará el criterio general de distribuir equitativamente el espacio entre peatones, bicicletas y vehículos de motor. La superficie destinada a estos últimos: calzadas, áreas de aparcamiento... no podrá exceder, en áreas de nuevo planeamiento, del 70% del total, incluso en vías especializadas para el tráfico rodado.

2. En cualquier caso y sin prejuicio del cumplimiento de las condiciones anteriores, se establecen unas dimensiones mínimas de calzada para las nuevas vías de:

- En Suelo Urbano Consolidado: tamaño de vías existentes, con excepción de algún tramo que se ha considerado necesario ampliar.
- En Suelo Urbano No Consolidado: 8 m. para vías de estructura general.
- En Suelo Urbanizable Delimitado: 12 m. para vías de la estructura general.
  10 m. para vías de segundo orden.
  8 m para vías de tercer orden.

3. En los casos en que surja un cambio de sección al conectarse con el viario existente porque éste tenga menor sección que los anteriores, deberá resolverse la embocadura de forma adecuada. Si la sección del existente es mayor a los mínimos anteriores, entonces deberá adoptar esta sección en toda la longitud del primer tramo continuo.

4. En las zonas de nuevo desarrollo (sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable), se reservará siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación, en vías de más de 8 m. de sección total (incluida la banda que en el plano de ordenación aparece como espacio libre público).

5. Las calles señaladas en el plano de ordenación como pavimentación especial y, en general, todas las de menos de 5 m. se urbanizarán preferentemente como plataforma única, según las condiciones que se describen más adelante para los espacios libres de coexistencia.

6. Todas las instalaciones urbanas se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por indicadores sobre el pavimento, sean registros u otro tipo de indicador. En general, todas las instalaciones urbanas y en particular las de gas, electricidad, televisión y telefonía se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos para ser facilitados al Ayuntamiento, como indicadores o registros visibles.

---

[3] Ley 3/1998, de 24 de Junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y Decreto 217/2001, de 30 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras).

Artículo 11. Espacio libre de coexistencia: Las calles que se indican en los planos de ordenación como viario de coexistencia o mixto, se urbanizarán con plataforma única. Se establece una diferenciación entre un vial rodado y uno de coexistencia en los tratamientos de los firmes, de forma que lo que aparece grafiado en los planos como "zonas de coexistencia", tendrá un tratamiento de plataforma única donde coexistirán el tránsito peatonal y rodado. Este tratamiento deberá hacerse como mínimo con una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado). No obstante, se recomienda que la elección sea de acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior de entre los siguientes, solos o combinados: el canto rodado y el ladrillo, tradicionales de Madrigal, combinados con encintados de piedra, y en su defecto, otros materiales del mercado como los adoquines de hormigón envejecido de colores ocres o marrones, o incluso el gres extruido o porcelánico especial para exteriores de colores similares. En cualquiera de los casos anteriores deberá tenerse en cuenta que el pavimento deberá ser no deslizante tanto en seco como en mojado, continuo y duro. Deberán diferenciarse (evitando los escalonamientos para ello) y dentro de las posibilidades de la anchura de la calle, las zonas estanciales, las de paso, las de coexistencia de tránsitos e incluso los ámbitos de arbolado, ubicación de alcorques y entorno de elementos singulares o fuentes.

Artículo 12. Parques y Jardines públicos: En los planos de ordenación se señalan como zonas estanciales o peatonales exclusivas. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan de las condiciones del uso y la edificación para esta zona, en los artículos correspondientes de esta normativa. En especial, en la Plaza de San Nicolás el Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender sólo parcialmente las condiciones indicadas para los parques y jardines públicos ya que, en lo que se refiere a las superficies mínimas de vegetación no atenderá a las condiciones generales, sino que podrá optar por un pavimento enlosado o adoquinado de piedra en toda su superficie.

Artículo 13. Los Callejones: Para los callejones las condiciones de urbanización serán las de espacio libre mixto adoquinado u hormigonado, según las condiciones de los artículos anteriores; que permita la estancia no permanente de vehículos para facilitar la carga y descarga de servicio a las viviendas.

Artículo 14. Acondicionamiento del Arroyo de la Cava: A este espacio se le otorgará un tratamiento diferenciador con la creación de un paseo que permita un recorrido peatonal de unión del Conjunto Histórico con el Convento de San Agustín. El Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender parcialmente las condiciones indicadas para los parques y jardines públicos descritas anteriormente, ya que, en lo que se refiere a las superficies mínimas de vegetación podrá optar por un pavimento enlosado o adoquinado muy permeable, de forma que entre las piezas pueda crecer césped o festucos.

1.3. Acondicionamiento de caminos en suelo rústico.

Artículo 15. Caminos estructurantes: 1. Para todos los caminos considerados estructurantes y así recogidos en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico se propone, en el caso de que éstos no estén ya asfaltados, un tratamiento a base de zahorras naturales. Para ello se recomienda el uso de material granular procedente de rocas comunes en el municipio para abaratar costes de transporte y, al tiempo, favorecer la integración paisajística de los mismos. Estas zahorras deberán ser apisonadas con el objeto de conseguir una plataforma que tolere las cargas previstas y que favorezca el bombeo del agua, potenciando así el carácter relativamente impermeable de los materiales empleados. Se quiere conseguir con ello los mayores índices de impermeabilidad posibles para favorecer el paso de la maquinaria[4] que presta servicio a las explotaciones agrarias existentes, ya sean éstas de carácter ganadero, forestal o agrícola

2. Todos los caminos considerados estructurantes serán señalizados a lo largo de todo su itinerario. Estas señales se dispondrán con la frecuencia necesaria para favorecer el fácil seguimiento de las

[4] De esta manera se pretende afianzar la funcionalidad agraria tradicional de la práctica totalidad de los caminos existentes en el municipio (sin que esto sea óbice para plantear nuevos usos del patrimonio heredado) y evitar que un tratamiento de pavimentación inadecuado acelere su deterioro por la acción combinada del agua y el tráfico.

rutas propuestas y contendrán información de interés acerca de los hitos y lugares de mayor relevancia histórica o ambiental.

3. Opcionalmente, y de manera especial en aquellos parajes desprovistos de cualquier tipo de vegetación, podrá preverse al menos una línea de arbolado, utilizando para ello especies autóctonas, en toda la longitud del recorrido que se situará de forma que pueda ofrecer el mayor tiempo de sombra en verano.

Capítulo 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 16. Condiciones generales de la edificación. Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito de las Normas Subsidiarias, están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

- Las dimensiones de la parcela.
- Condiciones generales de los edificios (altura, cubierta, patios...).
- Condiciones de la sección (alturas interiores, vuelos...).
- Su seguridad (antepechos, barandillas), salubridad y ornato.
  La edificabilidad (m^2 construibles por cada m^2 de parcela).
- El aprovechamiento (m^2 construibles de cada parcela).

A los efectos de esta Normativa, las casas prefabricadas u otras instalaciones temporales o construcciones efímeras para uso de vivienda (como roulots, caravanas o casas prefabricadas) deberán adaptarse íntegramente a las exigencias de uso, ordenación, edificación, urbanización, gestión y procedimiento; tanto de las condiciones generales como particulares de cada tipo de suelo y cada zona dentro de él.

2.1. Edificios Fuera de Ordenación.

Artículo 17. Edificios fuera de ordenación. 1. A los efectos del Artículo 64 de la Ley del Urbanismo de Castilla y León, no se declara fuera de ordenación ninguna edificación situada en suelo urbano o urbanizable.

Sobre suelo rústico se considera fuera de ordenación toda construcción que carezca de la autorización de uso, obligatoria para su implantación; además, en este mismo tipo de suelo, todas las edificaciones o usos que ocupen espacios que la ordenación prevista por estas Normas defina como suelos de uso o utilización públicos o bien que estén así definidos por la legislación competente sobre ellos (carreteras, agua, etc).

En estas construcciones o instalaciones no se podrá autorizar ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución de planeamiento urbanístico que desarrolle la correspondiente actuación de adecuación a las exigencias urbanísticas y medioambientales que para ello indique la Ley de Prevención Medioambiental, si así lo estima posible. En tanto esto no se produzca, sólo se podrán autorizar las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad de los inmuebles o instalaciones y siempre que se mantenga el uso actual, conforme con lo establecido en el apartado 2 del artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León

2.2. Condiciones de la parcela.

Artículo 18. Parcela mínima. 1. Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.

2. Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la ordenanza particular de la zona en que estén situados. Excepcionalmente podrán edificarse solares que no cumplan las condiciones anteriores cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo.

3. Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes el día de la Aprobación Inicial de las presentes Normas Urbanísticas.

2.3. Condiciones generales de los edificios.

Artículo 19. Sólido capaz. El volumen dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio se define:

- En planta, mediante la definición de la alineación y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.
- En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación y la profundidad máxima de los sótanos.

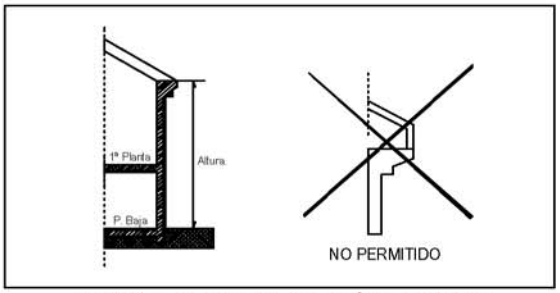
Artículo 20. Alineaciones y retranqueos. 1. Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres, ambos de uso público, de los adscritos a otros usos. Las condiciones particulares de edificación o el plano de ordenación, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación. Este retranqueo, en Suelo Urbano, se indica en el plano de ordenación con una línea discontinua. De forma general la alineación marca la posición del plano de fachada de la construcción, y se indica en el plano de ordenación. Puede coincidir o no con la actual.

Artículo 21. Límite de zona. Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en el plano de ordenación.

Artículo 22. Rasante. Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las Normas Urbanísticas, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el Suelo Urbano, en el plano de ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera, o el viario si es plataforma única. Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibiliten los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

Artículo 23. Altura máxima. 1. En Suelo Urbano es la indicada en el plano de ordenación o en la ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta (Ver esquema siguiente). Las alturas se medirán normalmente en el centro de la fachada, para tramos no superiores a 20 m. En Suelo Urbanizable Delimitado, se limita en algunos casos la altura del alero para las edificaciones residenciales.

2. Para el Suelo Rústico se define la altura máxima en las condiciones estéticas y de integración paisajística en Suelo Rústico (**CAPÍTULO 8, EPÍGRAFE 8.6 DE ESTAS NORMAS**).



ALTURA DE CORONACIÓN (ALERO)

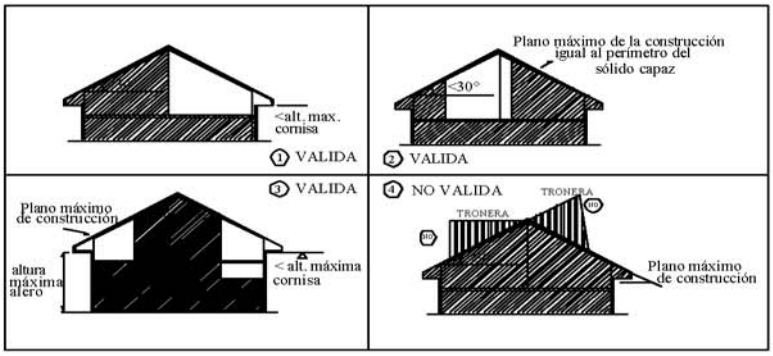
Artículo 24. Cubierta. 1. La pendiente máxima de la cubierta no podrá superar en ningún caso el 40%. Dentro de las posibilidades que ofrecen estas pendientes y las condiciones de la altura y la sección de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5m. medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).

2. Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes y abatibles) chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones, siempre en casos excepcionales y muy justificados. Los paneles solares que se puedan disponer dentro del Conjunto Histórico se colocarán siempre en lugares no visibles desde la vía pública. En

caso de no ser esto posible deberán integrarse en el plano de cubierta, a modo de paneles velux, con las condiciones recogidas en el epígrafe 9.7.b de la normativa.

3.No se admiten, por encima de la altura de la cubierta las buhardillas, troneras o buhardas, mansardas, terrazas, petos o similares. Se podrán permitir excepcionalmente las buhardillas o troneras, cuando se justifique documentalmente la existencia previa de las mismas y no se modifique su tamaño ni localización en la cubierta.

4. También se admite que superen la altura los árboles de los patios de parcela, siempre que se trate de especies de hoja caduca.



EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA CUBIERTA

Artículo 25. Huecos. En fachadas, la superficie de macizo predominará sobre el hueco, teniendo éste proporción rectangular vertical 1,2x1, salvo en los accesos a los balcones en su dimensión vertical y en planta baja para el acceso de personas y vehículos. La dimensión horizontal máxima solo podrá superar 1,20m, en los accesos a los patios o garajes. La proporción de huecos podrá ser horizontal sólo en el caso de soluciones de encuentros continuos con cubierta, o fachadas a patios interiores. En cubiertas podrán abrirse huecos siempre que se cumplan las condiciones del artículo anterior; es decir, sólo pueden abrirse huecos e instalar los elementos de carpintería de los mismos, integrados en el plano de mayor inclinación de la cubierta o por debajo de él.

Artículo 26. Fondos de edificación. Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio (línea discontinua), expresados en el plano. Serán variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.

Artículo 27. Ocupación de parcela. Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las Ordenanzas particulares.

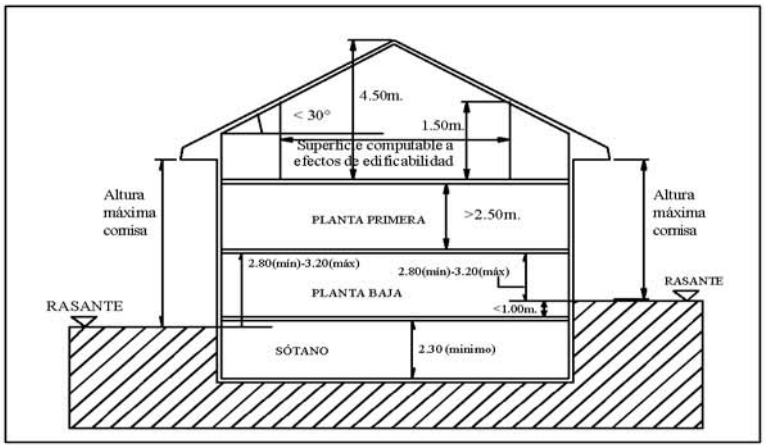
Artículo 28. La regulación de los patios. Los patios interiores tendrán que superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 3 m. de longitud y superficie mínima 9 m² para edificaciones en planta baja. Lado menor 3 m. de longitud y superficie mínima 11 m² para edificaciones en planta baja+1 o altura superior a 4 m. al alero. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

2.4. Condiciones de la sección.

Artículo 29. Planta baja. Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota –1m, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura desde esta rasante, hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,80 m. y como máximo de 3,20 m. Podrá superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que

quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos. La planta baja podrá unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respete la suma de las alturas parciales además de las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.

Artículo 30. Altura libre interior. Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima entresuelo y techo acabados de 2,50 metros. En plantas de sótano o semisótano se fija en 2,30 m., también como mínima. En el caso de que pudiese elevarse una segunda planta o más conforme a las condiciones de cada ordenanza, las alturas entre ellas podrán unirse en alturas libres totales o por tramos, siempre que se respeten las alturas libres interiores entre cada planta (parcial de suelo a techo), además de las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.



ESQUEMA DE SÓLIDO CAPAZ
En aplicación de las condiciones generales de la sección

Artículo 31. Salientes y vuelos. 1: No se permiten cuerpos volados de fábrica. Los cuerpos volados únicamente podrán admitirse en balcones con barandillas de forja o de madera con un vuelo máximo de 0,25 m. para calles de hasta 4 metros de anchura; 0,40 m. para calles de hasta 6 m. y 0,60 para calles de más de 6 m. En cualquier caso, no se permite el diseño de balcones corridos que ocupen más de un 40% de la longitud total de la fachada. No se permiten banderines de publicidad perpendiculares a la fachada.

2. Tampoco se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, salvo las terrazas rehundidas en la fachada que se permitirán solamente para las nuevas tipologías con ordenanzas adosada o aislada/pareada. Quedan expresamente prohibidas en las zonas con ordenanza *Casco* y en aquellas que estén dentro del Conjunto Histórico.

3. La altura mínima de rótulos, salientes o balcones sobre la rasante de la acera será de 3,00 m. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 0,25 metros sobre el paño de fachada, salvo los balcones con las limitaciones anteriores.

2.5. Condiciones específicas de los edificios en relación con la seguridad, salubridad y ornato.

Artículo 32. Instalaciones en fachada. 1. En los usos residenciales, terciario y equipamientos (estos dos últimos siempre que no formen parte de un entorno claramente industrial): Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio. Sólo la canalización de agua de lluvia, podrá instalarse por el exterior, siempre que guarde relación en

su material y color con el resto de la fachada (cobres o tuberías coloreadas, nunca color aluminio ni grises plásticos, ni blancas)

2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.

3. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado, se ubicarán enterradas en el caso de ser instalación nueva y en todas las calles de nueva urbanización (parcial o total) o remodelación de las existentes; en estos casos los registros se señalarán debidamente sobre el pavimento y se recogerán sobre planos al efecto facilitados al Ayuntamiento. Si fuera absolutamente necesaria su instalación exterior, esta será objeto de Proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo para la instalación. Igualmente, las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto, como la fachada o faldón de cubierta traseros y siempre en las zonas de menor impacto visual; debiendo contar, en todo caso, con la correspondiente licencia municipal.

4. Queda expresamente prohibido que las cajoneras de las persianas queden vistas en fachada.

Artículo 33. Condiciones para banderolas y rótulos: 1. Para los siguientes usos: naves dentro del casco tradicional (almacén, taller y actividades de uso industrial, agrícola o ganadero); los usos residenciales no incluidos en el siguiente punto; y los usos terciario y equipamientos, estos dos últimos siempre que no formen parte de un entorno claramente industrial; se establecen las siguientes condiciones: Sólo en Planta baja hasta la línea inferior del alfeizar del hueco de primera planta, se autoriza la colocación de rótulos, anuncios, placas o banderolas de locales comerciales. Para ello se deberá solicitar autorización al Ayuntamiento y presentar una representación gráfica del total de la fachada en la que se documenten, dimensión, forma, color, material, sistema de anclaje, posición e impacto en la edificación. Podrán ser de tres tipos:

— En franjas encajadas, remetidas respecto a la cara exterior del muro.

— Letras sueltas ancladas directamente al muro.

— Placas adosadas ancladas al muro y separadas del mismo no más de 3 cm.

Para todos los casos anteriores la superficie de ocupación máxima será de 0,75 m² y los materiales posibles a utilizar, solos o combinados entre ellos, podrán elegirse de entre los siguientes: madera natural barnizada o pintada, chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, metacrilato, piedra, bronce o latón, hierro forjado u otros materiales acordes con el edificio y el entorno inmediato. Para las banderolas se podrán utilizar además telas y cueros. Se prohíben explícitamente otros materiales plásticos, el acero inoxidable, el aluminio en su color natural o acabados metalizados brillantes. Los colores no acordes con el conjunto edificado se usarán sólo de forma excepcional y bajo el criterio general de sencillez y sobriedad.

Se prohíben los rótulos luminosos exteriores. La altura mínima de cualquiera de estos elementos sobre la rasante de la acera será de 2,50 m. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 0,30 metros sobre el paño de fachada.

2. Para los siguientes usos: naves fuera del casco tradicional; los usos residenciales con tipología aislada fuera del Suelo Urbano; el uso terciario y equipamientos, estos dos últimos siempre que formen parte de un entorno claramente industrial; se establecen las mismas condiciones que en el punto anterior con las excepciones siguientes:

Se autoriza la colocación de rótulos, anuncios, placas o banderolas sobre cualquier superficie de la fachada principal, siempre que se sitúen con una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la acera. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 0,50 metros sobre el paño de fachada.

Podrán ser de tres tipos:

— En franjas encajadas, remetidas respecto a la cara exterior del muro.
— Letras sueltas ancladas directamente al muro.
— Placas ancladas al muro y separadas del mismo no más de 25 cm.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial
de la Provincia de Ávila

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

Número 82 Fascículo tercero Viernes, 29 de Abril de 2005

(Viene de fascículo anterior)

Para todos los casos anteriores la superficie de ocupación máxima sobre la fachada será de un 5% de la superficie de fachada, sin sobrepasar en ningún caso 3 m². Los materiales posibles a utilizar serán libres pero se prohíben los rótulos luminosos exteriores.

Artículo 34. Salida de humos. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Artículo 35. Cerramientos laterales. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente semejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas. Se procurará, de forma excepcional, el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de aparejo toledano(muros a base de machones y verdugadas de ladrillo que delimitan cajones de adobe enfoscados).

Artículo 36. Acabados: En general todas las edificaciones y en particular las naves deberán presentar acabados de fachada y de cubierta similares a los de las construcciones tradicionales del núcleo. Se admiten libertad de diseño y composición, con las limitaciones que se establecen en las condiciones de edificación para cada zona en los artículos siguientes y además las siguientes:

En cuanto a **los materiales**, se prohíben los aplacados de cualquier material y los enfoscados plásticos. Prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible de la *tierra* o *piedra* tradicional de Madrigal de las Altas Torres. Quedan expresamente prohibidos los acabados en cualquier material de color blanco, así como de bloques de hormigón o cementos sin enfoscar o revocar.

Se utilizará preferentemente el **ladrillo a cara vista**, tipo manual, de tonos rojizos o rosados (nunca se podrán utilizar ladrillos de otros colores que no sean los tradicionales de Madrigal y en ningún caso se permitirá el uso de ladrillo vitrificado).

La piedra únicamente se podrá utilizar, de forma puntual, en los edificios singulares, y sólo para la formalización de dinteles, aleros zócalos o esquinas. Respecto al tipo de piedra a utilizar, para todos los casos en que forme parte de la composición o estructura de la fachada principal o laterales, vistas desde el espacio público, sólo se podrá utilizar el granito de tipología y características geológicas similares al que conforma la imagen más noble de Madrigal. Es aquel que en el pasado se conocía como Gris Ávila, y que se extrae de las canteras de Cardeñosa (y antiguamente también de la vecina localidad de Mingorría). Es un granito de grano medio uniforme o fino, color gris claro, utilizado desde hace siglos en la construcción monumental de Ávila, así como en distintas piezas y ornamentación urbana de muchas poblaciones cercanas. Mezclado con éste también podemos encontrar piezas de granito Rubio de Cardeñosa, de grano fino y color gris crema amarillento. Queda expresamente prohibida la utilización de granitos u otras variedades de piedra que no sean similares a las señaladas. Especialmente los tipos de grano grueso, granitos grises con tonos más oscuros y/o azulados de otras zonas de características geológicas diferentes, lo que les confiere un aspecto totalmente distinto, como el Gris Segovia (La Lastrilla, Segovia), Azul Noche y Azul Villa (Ávila) o el *Negro Celta* (Zamora). Asimismo quedan prohibidos los granitos rojizos, como el Rojo Sayago(Zamora) o el Caleño(Avila).

Los acabados deberán ser abujardados, labrados e incluso raspados. pero sin llegar a estar pulidos.

Las fachadas podrán ser completamente de ladrillo, o se podrán diseñar conforme al antiguo aparejo toledano, de machones y verdugadas de ladrillo visto, con cajones enfoscados con morteros o revocos en tonos terrosos claros. Nunca se podrán encalar las fachadas, ni partes de ellas, en colores blancos u otros que no sean de las gamas de los ocres, marrones o rojos arcillosos. En ningún caso se admitirán los paramentos de fibrocemento o de chapa vista en ningún color.

Los aleros y cornisas se formalizarán con piezas cerámicas, de ladrillo o teja, con las soluciones tradicionales de hiladas superpuestas, boceles o teja invertida. No se permitirá el uso de canecillos de hormigón en ningún caso.

Las carpinterías se situarán al interior del muro y sus elementos auxiliares como contraventanas o persianas, serán siempre de colores acordes con las gamas tradicionales (marrones, madera,...) y del mismo color que las carpinterías. Se prohíben expresamente las carpinterías de aluminio en su color y de cualquier material en color blanco, así como las puertas o contraventanas de metálicas de chapa galvanizada. Queda expresamente prohibido que las cajoneras de las persianas queden vistas en fachada.

En cuanto a **las cubiertas**, serán obligatoriamente con faldones y acabados con teja curva cerámica de colores rojizos o terroso. Queda prohibida la teja de hormigón coloreada. Sólo en los ámbitos que se encuentren fuera del Conjunto Histórico y del entorno de protección de las murallas, y a una distancia superior a 1000 metros del núcleo, pueden admitirse otros materiales de acabado de cubierta siempre que sean de color rojizo. Respecto a los elementos que sobresalen del plano de fachada deberán igualmente respetar las condiciones de materiales de acabado similares a las definidas anteriormente, debiendo evitarse los elementos metálicos o de. fibrocemento sin un tratamiento, como mínimo de colores, adecuado.

En general, se procurará el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de alguno de sus componentes: fachadas enteras de ladrillo o las tradicionales de ladrillo con cajones de tapial enfoscado, con huecos recercados de ladrillo, grandes muros de carga; zócalos, huecos y esquinas de sillería, aleros de ladrillo o teja invertida, y viguería y carpintería de madera, balcones con losa de piedra y rejería de forja, portones de acceso a los corrales posteriores. Se procurará la eliminación de los enfoscados que oculten los machones, verdugadas y recercados originales de los huecos.

En cuanto al **diseño** de los pabellones agrícolas, se prohíben expresamente los de forma semicilíndrica, de tipo iglú: la cubierta tendrá que cumplir las condiciones generales establecidas en estas normas y las condiciones estéticas arriba mencionadas.

2.6. Condiciones de seguridad interior de los edificios.

Artículo 37. Antepechos. En prevención de accidentes, los huecos de ventanas de las viviendas que no estén en planta baja y no se comuniquen con terraza, se protegerán con una altura mínima de 0,95 m. desde el suelo y resistencia contra impactos y empujes horizontales de 80 Kg./m.

Artículo 38. Barandillas. 1. Las barandillas de terrazas, rampas y escaleras soportarán un empuje horizontal de 50 Kg./m. y estarán compactadas en sus 70 cm. inferiores o con huecos que no permitan el paso de una esfera de 12 cm. de diámetro ni sean fácilmente escalables.

2. La altura de las barandillas será como mínimo 1 m.

2.7. Concepto y cómputo de la edificabilidad.

Artículo 39. Concepto y cómputo de la edificabilidad. La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, expresada en m² construibles sobre m² de parcela (o zonas de distinto uso, según se especifique en las ordenanzas correspondientes). En algunas zonas de Suelo Urbano se determina por las condiciones de edificación.
A efectos de edificabilidad y m² construibles se considerarán todo de tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos. Se computará la superficie edificada en

sótanos, semisótanos y bajo cubiertas (sobrados)[5] siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero. Computan además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja.[6]
No se computarán a efectos de edificabilidad el 50% de las terrazas y porches cubiertos.

2.8. Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo y medio.

Artículo 40. Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo: Es un valor que se utiliza para los ámbitos dentro de los sectores, que conceptualmente es semejante a la edificabilidad: El aprovechamiento lucrativo se define como la cantidad máxima de edificación privada, expresada en m² construibles, que las presentes Normas Urbanísticas atribuyen a las distintas parcelas, según las condiciones de edificación definidas para cada zona de ordenanza diferente.

Artículo 41. Uso Predominante: El uso predominante de un Sector se define como aquel uso pormenorizado que supone el mayor **aprovechamiento lucrativo** del Sector.

Artículo 42. Concepto del Aprovechamiento Medio Máximo: 1. El aprovechamiento medio máximo de cada sector, es el resultado de dividir el aprovechamiento lucrativo total del sector, en m² construibles del uso predominante, por la superficie total del sector.

2. Con independencia del aprovechamiento lucrativo máximo posible, siempre de obligado cumplimiento, según la definición del artículo anterior; para cada sector se establece un aprovechamiento medio máximo, que también debe cumplirse sin excepción.

3. Se expresa por tanto en metros cuadrados de aprovechamiento lucrativo del uso predominante, por cada metro cuadrado de la superficie total incluida en el sector.

Artículo 43. Coeficiente de Ponderación de usos (Ip): Es el índice por medio del cual se pueden transformar los m² construibles del uso predominante, en m² construibles de cualquier uso pormenorizado permitido dentro del sector.

Ip = Coeficiente de Ponderación.

Am² =Aprovechamiento real de cada uso compatible

Um² = m² construibles ponderados, expresados en el uso predominante.

$$Um^2 = Am^2 \times Ip$$

[5] En el caso del bajo cubierta o sobrado, a efectos de cómputo de la edificabilidad, se tendrá en cuenta la superficie edificable cuya altura interior sea igual o superior a 1,50 m., incluida la parte correspondiente de los cerramientos.

[6] Se considera Planta Baja, aquella cuyo suelo está por encima de la cota –1 m., desde la rasante de la acera o calle.

Capítulo 3. CONDICIONES GENERALES DE USO.

Artículo 44. Clases de usos. 1. La ordenación de usos se establece con dos clases: básicos y pormenorizados.

2. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado, de actividades o situaciones de actividad, contemplado en las Normas. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio.

3. Los usos pormenorizados se definen por agrupaciones de usos básicos y constituyen la base de la zonificación de usos en Suelo Urbano.

3.1. Usos básicos.

Artículo 45. Definiciones y niveles de los usos básicos. 1. A efectos de aplicación de las presentes Normas se consideran los siguientes:

1. ***Vivienda***: Todo edificio, o parte de él, destinado a uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida individual y privada.
2. ***Comercio y servicios***: Locales abiertos al público, destinados a la exposición y venta de mercancías o a la prestación de servicios privados al público, de carácter no administrativo.
3. ***Oficinas***: Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional.
4. ***Hostelería***. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares.
5. ***Alojamiento turístico***: Todo edificio o parte de él, destinado a uso colectivo para la estancia temporal: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo rural y similares. No se incluyen los campamentos de turismo.
6. ***Nave***: Locales destinados a almacén, taller y actividades de carácter industrial, agrícola o ganadero.
7. ***Bodegas***: Sótanos que sirven de almacén para guardar el vino.
8. ***Colectivo***: Locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a la formación y enseñanza; a la asistencia a la población enferma o desprotegida; y, en general, a los usos de carácter colectivo: servicios sanitarios (centros de salud), asistenciales (residencias de ancianos), culturales, teleclub, escuela...
9. ***Deportivo***: Instalaciones para la práctica deportiva.
10. ***Parque y jardín***: terrenos destinados al recreo y la contemplación, con arbolado y plantas de adorno.
11. ***Garaje y estacionamiento***: Locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.
12. ***Viario y comunicación***: Espacios del movimiento institucionalizado, de carácter público, que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.

Artículo 46. Compatibilidad entre usos básicos. 1. Sin perjuicio de lo determinado en los artículos que definen los usos pormenorizados, pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos. En cualquier caso las viviendas dispondrán de acceso independiente de los otros usos.

2. Cuando se dé integración de usos en un mismo local; por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, las exigencias derivadas de esta Normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse; o al más exigente en cuanto a régimen de compatibilidades si no es posible hacerlo.

3.2. Condiciones específicas de los usos básicos.

Artículo 47. Condiciones del uso de vivienda. 1. Definición. Todo edificio, o parte de él, destinado a un uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida individual y privada.

2. Tipología. La tipología de vivienda será edificio unifamiliar, con acceso directo a calle, permitiéndose el acceso compartido entre viviendas, con un máximo de 2 viviendas con acceso compartido desde la calle

3. Usos compatibles. El uso de vivienda será compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria doméstica, de que sea titular el inquilino o cualquier otro de los miembros que compongan el hogar y esté empadronado en ese domicilio. Será compatible el uso de garaje.

4. Situación. El uso de vivienda no podrá situarse en sótanos ni semisótanos.

5. Habitabilidad. Serán de aplicación para todas las viviendas del municipio las condiciones establecidas para las viviendas de protección oficial en cuanto a superficies mínimas:

- Cocina: 7 m² pudiendo considerarse 5 m² cocina+2 lavadero.
- Salón: 14, 16, 18 y 20 m² según sean viviendas de 1, 2, 3 o 4 dormitorios respectivamente.
- Dormitorios: al menos uno de ellos tendrá una superficie mínima de 10 m² . La superficie mínima del resto será de 6 m² .

Tanto salones como dormitorios contarán con ventilación directa a patio o espacio público.

Artículo 48. Condiciones de los usos de comercio y servicios, hostelería, oficina y alojamiento turístico. 1. La zona destinada al público no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales y oficinas es de 2,80 m.
2. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano. Los usos de hostelería (salvo espacios destinados a bodega), oficina y alojamiento turístico, no podrán situarse en sótanos.

Artículo 49. Condiciones del uso de nave. 1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en la Ordenanza específica de cada zona.

2. La cubierta inclinada tendrá una pendiente que venga determinada por la óptima que señalen las normas tecnológicas aplicables, en cada caso, en función del material empleado, con un máximo de 30º. No se admite en ningún caso la cubierta curva.

Artículo 50. Condiciones del uso de bodega. Aprovechamiento del subsuelo: se prohíben dentro del conjunto histórico los nuevos aprovechamientos del subsuelo no consolidados en la actualidad obtenidos mediante nuevas excavaciones subterráneas.

Artículo 51. Condiciones de los usos colectivo y deportivo. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamientos cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características les sean más afines tanto a la actividad principal como a las auxiliares.

Artículo 52. Condiciones de los Parques y Jardines. 1. Las especies dominantes serán las autóctonas y especies xerófitas (adaptadas a medios secos).

2. En los parques y zonas reservadas para este uso y cuya superficie de ordenación permita la inscripción de un círculo de al menos 6 m. de diámetro, se deberá además cumplir lo siguiente: El índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%, a excepción de los ámbitos de la Plaza de San Nicolás y la Plaza del Cristo, en las que por los usos singulares que pueden soportar, podrá reducirse, e incluso eliminarse, esta superficie.

3. Se establecerá, en la medida de lo posible, para árboles y arbustos, riego por goteo.

4. Al menos el 50% de la superficie pisable o no ajardinada de los parques será de terriza o albero.

5. Para las bandas longitudinales que bordean carreteras y calles y que aparecen señaladas en el plano de ordenación, se dará un tratamiento de adoquines o enlosado, propio del tránsito exclusivo peatonal y se reservará siempre superficie para arbolado en alineación (siempre fuera de los 3 m. de dominio público en las carreteras).

6. Habrán de tenerse en cuenta las excepciones recogidas en las condiciones de urbanización descritas en el **CAPÍTULO 1** de esta Normativa, que se corresponden con la indicada como *Pavimentación Especial.*

Artículo 53. Condiciones de Garaje y Estacionamiento: 1. Para algunos usos básicos se establece un número de plazas de aparcamiento (que pueden ser privadas), que se resumen en la tabla siguiente: Comercio y servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 m² construidos; Hospedaje, 1 plaza por cada 4 habitaciones; Naves, 1 plaza por cada 150 m² construidos; Colectivo 1 plaza por cada 150 m² construidos; Deportivo 1 plaza por cada 25 espectadores.

2. Deberán resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación, en suelo o sótano. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma del que corresponda a los usos básicos que albergue.

3. Además de las anteriores, para todos los sectores, tanto de Suelo Urbano No Consolidado como de Suelo Urbanizable Delimitado, se preverá al menos una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construibles en el uso predominante.

Artículo 54. Condiciones del uso de viario y comunicación. Las condiciones serán las que se derivan de las ya señaladas en estas Normas como condiciones de urbanización en el **CAPÍTULO 1.2., EPÍGRAFE 1.2 Y SIGUIENTES**; donde se dan las condiciones generales tanto para el viario rodado como para el de coexistencia, los callejones, el viario de nueva urbanización o las zonas de pavimentación especial.

3.3. Usos pormenorizados.

Artículo 55. Relación de *usos pormenorizados*. 1. Se consideran usos pormenorizados las agrupaciones de usos básicos definidas en estas Normas y las que pudieran resultar de la redacción de otros instrumentos de planeamiento.

2. Se consideran los siguientes usos pormenorizados:

1. RESID Residencial.
2. MIXTO Mixto.
3. COLEC. Equipamiento Colectivo (General, Administrativo, Escolar, Cultural...).
4. DEPOR. Equipamiento Deportivo: Abierto o Cerrado.
5. Parque y jardín: público o privado.
6. Viario y comunicación.

3. Para cada uso pormenorizado se establece el uso básico principal y los usos básicos compatibles, permitidos o prohibidos. Todos los usos que no estén expresamente prohibidos en cada uso pormenorizado, se entiende que están permitidos.

4. El uso básico viario y comunicación está incluido implícitamente en todos los usos pormenorizados, salvo en parques y jardines, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes.

5. Los usos básicos dotacionales y libres pueden entrar con un 100%, siempre que ello no implique la conversión de un uso público en privado.

Artículo 56. Condiciones del uso pormenorizado Residencial (RESID). 1. Se permiten todos los usos básicos relacionados en la presente normativa reguladora, incluyendo los recogidos en el Anexo V "*Actividades*

e instalaciones sometidas a comunicación" de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, salvo las actividades que se citan en sus apartados f), i), j), y), cc) y dd)[7].

2. Como norma general ninguna de las actividades citadas anteriormente puede superar una superficie de 200m² construidos por parcela y una potencia mecánica instalada de 10 KW, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por la Ley 11/2003.

3. Las oficinas, alojamientos turísticos, hostelería y equipamientos no tienen limitación de superficie y sólo estos usos podrán ubicarse por encima de los locales destinados a vivienda

4. La edificación que albergue usos diferentes estos usos no superará la altura máxima de planta baja definida en las condiciones generales de edificación o en la ordenanza correspondiente.

5. En ningún caso el uso de nave se presentará como uso exclusivo de parcela y nunca dará frente a la calle de acceso principal, salvo que ocupe la planta baja del edificio o parte de ella como auxiliar o complementario a otros usos compatibles (comercial, pequeño taller).

6. En los espacios singulares dentro del entorno de los BIC y las zonas con ordenanzas específicas de la Plaza de La O, la Plaza de los Hermanos Herradores, la Plaza de Lagares y la Plaza Barrionuevo, se prohíbe el uso de nave para cualquier actividad.

Artículo 57. Condiciones del uso pormenorizado Mixto (MIXTO). 1. Se permiten todos los usos básicos relacionados en la presente normativa reguladora, incluyendo el apartado i) del Anexo V y los recogidos en el Anexo II "*Actividades e instalaciones exentas de calificación e informe de las comisiones de prevención ambiental*" de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León, salvo las actividades que se citan en sus apartados, e), f), g), h) y p)[8].

2. Como norma general ninguna de las actividades citadas anteriormente puede superar una superficie de 400m² construidos por parcela y una potencia mecánica instalada de 15 KW, salvo superiores limitaciones en cuanto a superficie y potencia establecidas en supuestos particulares por la Ley 11/2003.

Se establece una superficie máxima de ocupación de naves de 650 m² por parcela. Para el resto de usos, se regulará según lo establecido en la Ordenanza correspondiente.

Artículo 58. Condiciones del uso pormenorizado Colectivo (COLEC.) o Deportivo (DEPOR.). 1. Áreas destinadas a equipamiento. Deben caracterizarse por el uso colectivo (escolar, cultural, religioso, asistencial, sanitario, institucional, administrativo o general, si no está definido el fin concreto que las justifica) o deportivo (abierto: para la práctica deportiva al aire libre, o cerrado: para la práctica deportiva en una edificación destinada para ese fin). Se admiten, además: Vivienda, para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos; garaje y estacionamiento, deportivo y parque y jardín. Se admite uso comercial hasta el 2% de la superficie construida total. Usos Prohibidos: el resto.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a equipamientos cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características les sean más afines tanto a la actividad principal como a las auxiliares.

Artículo 59. Condiciones del uso pormenorizado Parque y jardín. Las Normas definen dos categorías de este uso en función de su titularidad, público y privado, que se identifican con los correspondientes identificativos en los planos de ordenación.

A) Parque y Jardín Público:
   1. Al menos el 90% de la superficie debe ocuparse con los usos de espacios libres, parque y jardín. Se admite, además: hostelería, colectivo y comunicación. El uso de comunicación

---

[7] Estas actividades, a excepción de las contempladas en el apartado i), deberán ubicarse necesariamente en el suelo rústico o en terrenos con la calificación urbanística apropiada (polígonos industriales) dentro del suelo urbanizable o urbano, según los casos y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente.

[8] Estas actividades deberán ubicarse necesariamente en el suelo rústico o en terrenos con la calificación urbanística apropiada (polígonos industriales) dentro del suelo urbanizable o urbano, según los casos y sin perjucio del cumplimiento de la legislación sectorial concurrente.

será exclusivamente peatonal, para bicicletas y acceso a los garajes de las viviendas a las que de frente este espacio público. El uso comercial es admisible cuando se trate de quioscos en régimen de concesión. Prohibidos: el resto.

2. Las especies dominantes serán las frondosas en los parques urbanos en general; y especies xerófitas (adaptadas a medios secos) a lo largo de la carretera, siempre fuera de la banda de dominio público .

B) Parque y Jardín o Patio Privados : Se incluyen en este apartado, además de los espacios señalados como tal en los planos de ordenación, los espacios privados que deja libre la edificación posible,[9] dentro de cada parcela privada, incluso la unión de patios de parcela que pueda constituir un patio de manzana.

1. Al menos el 40% de la superficie debe ocuparse con los usos de espacios libres, parque y jardín. Se admite, además: deportivo y viario/comunicación. En este caso se admite además, dentro de este último, el uso de garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante. Prohibidos: el resto.
2. El uso deportivo será abierto y en superficie.

Artículo 60. Condiciones del uso pormenorizado Viario y comunicación públicos. 1. Uso determinante: Viario y comunicación de uso público. Incluye en su ámbito zonas estanciales de recreo, expansión y espacios arbolados. Admite, además, parques y jardines, zonas deportivas y el uso básico de garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante.

2. En los Planos de Ordenación y las condiciones generales del **CAPÍTULO 1** de estas Normas, se establecen las Directrices que debe de seguir la urbanización tanto de las calles del casco tradicional (líneas indicativas de arbolado, dimensiones de la calzada, espacios libres...), como para las calles de nuevo trazado.

[9] Según las condiciones de edificación fijadas para cada zona.

Capítulo 4. CONDICIONES GENERALES DE NORMATIVA SECTORIAL.

4.1. Normativa sectorial de aplicación.

Artículo 61. Concurrencia de la Normativa sectorial. Simultáneamente a la aplicación de estas Normas urbanísticas son de aplicación, por lo menos y sin que esta relación tenga un carácter cerrado, las determinaciones derivadas de la siguiente legislación sectorial concurrente:

RELATIVA A PATRIMONIO CULTURAL:

a. Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
b. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

RELATIVA A COMUNICACIONES Y TRANSPORTE ENERGÉTICO:

c. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
d. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, y por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
e. Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.
f. Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.
g. Real Decreto 1211/90 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.
h. Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.
i. Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
j. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
   Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
   Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

RELATIVA A MEDIO AMBIENTE:

k. Real Decreto-Ley 1/2002, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
l. Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
m. Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA).
n. Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
o. Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
p. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias[10].
q. Decreto 180/93 Regulador de instalaciones de almacenamiento de chatarra en Suelo No Urbanizable.

---

[10] Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean en el futuro, mediante el procedimiento establecido en su legislación sectorial, tendrán un tratamiento urbanístico específico que deberá ser reconocido en posteriores modificaciones o revisiones de estas Normas.

r. Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo. Decreto 148/2001, de 17 de mayo, de modificación parcial del Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo.
s. Apartados 3,4 y 5 del Artículo 1, el Artículo 2, el artículo 4, en lo que se refiere a las auditorias ambientales, el apartado 2 del Artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.
t Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
u. Ley 4/1989 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
v. Ley 8/1991 de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
w. Directiva 92/43 CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
x. Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

RELATIVA A LA ACCESIBILIDAD Y LA EDIFICACIÓN:

y. Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
z. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

---

[10] Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean en el futuro, mediante el procedimiento establecido en su legislación sectorial, tendrán un tratamiento urbanístico específico que deberá ser reconocido en posteriores modificaciones o revisiones de estas Normas.

Capítulo 5. Condiciones específicas del Suelo Urbano Consolidado. Ordenanzas de Edificación.

5.1. Determinaciones del suelo urbano consolidado.

Artículo 62. Condiciones específicas. 1. En la regulación del suelo urbano consolidado se definen tres tipos de condiciones específicas:

- asignación pormenorizada de uso e intensidad de uso,
- ordenanzas de edificación y
- condiciones especiales de protección del Conjunto Histórico (contenidas en el Cap 9 de esta normativa).

– Además se establecen condiciones para los vallados y cierres de parcelas y se especifican las condiciones de ordenación, urbanización y gestión de las distintas actuaciones aisladas.

5.2. Asignación pormenorizada de uso e intensidad de uso.

Artículo 63. Relación de zonas de usos en Suelo urbano consolidado. 1. A continuación se describen las condiciones particulares de uso e intensidad de uso para cada una de las diferentes zonas de usos en las que se ha subdividido el Suelo clasificado como Urbano. La delimitación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación y su uso pormenorizado se identifica, para los ámbitos residenciales y de equipamiento, con el dato que ocupa la primera posición en cada uno de los iconos identificativos.

2. Para cada uno de los usos pormenorizados se establece en este apartado su uso principal (el uso/s básico/s de mayor intensidad dentro de la zona) y las intensidades mínimas o máximas de éste y del resto de usos básicos compatibles en la misma zona.[11] La intensidad se expresa en tanto por ciento respecto al aprovechamiento total (m^2 construibles) del área o zona de uso. Las diferentes zonas de uso, que además se corresponden con los diferentes usos pormenorizados son:

– Residencial.
Mixto.
– Equipamiento (colectivo o deportivo).
– Parque y Jardín Público.
– Patio o Jardín Privado.
– Viario y Comunicación.

3. Habrán de tenerse en cuenta además, para cada zona, las determinaciones de estas Normas sobre el uso básico "garaje y aparcamiento", que define el número exigido de plazas de aparcamiento para los distintos usos básicos permitidos.

Artículo 64. Residencial.

1. Uso principal: Vivienda, según las condiciones definidas para el uso básico *vivienda,* en el **Capítulo 3** de estas Normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

---

[11] Los usos básicos permitidos están definidos en el artículo correspondiente a cada uso pormenorizado del Capítulo 3 de esta Normativa.

2. Intensidades: Para el uso de vivienda se establece una intensidad mínima de 70%.Para el resto de los usos permitidos no se establecen limitaciones en la intensidad de uso salvo para el uso de nave y/o garaje-estacionamiento que será del 30% máximo. Sólo los usos de oficinas, alojamientos turísticos, hostelería y equipamientos no tienen limitación de superficie y su intensidad podrá ser del 100%.

Artículo 65. Mixto.

1. Usos principales: Vivienda, Nave; según las condiciones definidas para los usos básicos *vivienda y nave,* en el **CAPÍTULO 3** de estas Normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. Intensidades: Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Mixto, no se establecen limitaciones en la intensidad de los usos principales ni del resto de los usos permitidos, a excepción del uso de nave para el que se establece una intensidad máxima del 80%.

Artículo 66. Equipamiento.

1. Usos principales: Colectivo y Deportivo; según las condiciones definidas para el uso básico *Colectivo y Deportivo,* en el **CAPÍTULO 3** de estas Normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. Intensidades: Se establece una intensidad mínima de 75% para los usos Colectivos y Deportivos. Los usos Comerciales, Servicios y Hostelería podrán construirse con una intensidad máxima del 2%.

Artículo 67. Parque y Jardín Público.

1. Uso principal: Parque y Jardín; según las condiciones definidas para el uso básico *Parque y Jardín,* en el **CAPÍTULO 3** de estas Normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. Intensidades: Para el uso de Parque y Jardín se establece una intensidad mínima de 90%. Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Parque y Jardín Público, no se establecen limitaciones en la intensidad del resto de los usos permitidos.

Artículo 68. Patio o Jardín Privado.

1. Uso principal: Parque y Jardín, según las condiciones definidas para el uso básico *Parque y Jardín,* en el **CAPÍTULO 3** de estas Normas referido a las Condiciones Generales de Uso.

2. Intensidades: Para el uso de Parque y Jardín se establece una intensidad mínima de 40%. Sin perjuicio de lo que dispone el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Parque y Jardín Privado, no se establecen limitaciones en la intensidad del resto de los usos permitidos.

Artículo 69. Viario y Comunicación.

1. Uso principal: Viario y Comunicación.

2. Intensidades: No se establecen más limitaciones de usos e intensidades que las que establece el artículo de las condiciones del uso pormenorizado Viario y Comunicación.

5.3. Relación de zonas. Ordenanzas de Edificación.

Artículo 70. Relación de zonas. Se distinguen las siguientes zonas, al efecto de fijar las distintas ordenanzas de edificación.

CASCO	Casco tradicional.
EXIST	Ordenanza especial para las edificaciones adosadas a la muralla.
ADOSADA	Edificación adosada o pareada.
AISLADA	Edificación Aislada.
ASUM	Edificación asumida: Conjunto con Proyecto.
EQUIP	Equipamiento.

Espacios libres, parques y jardines.
Viario y Comunicación.

Artículo 71. Ordenanza de Casco Tradicional (CASCO). Se plantea este tipo de Ordenanza para las manzanas del conjunto histórico. La edificación se dispone de manera continua a lo largo de las calles. Sus parámetros fundamentales son:

- Tipo de edificación: No se permite la edificación aislada ni las viviendas tipo "chalet". El uso de vivienda deberá tener acceso directo desde la calle. Sólo para parcelas con frente superior a 13 m podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; en este caso las edificaciones habrán de estar adosadas al menos a uno de los linderos laterales de la parcela. El resto del frente de parcela se cerrará según las condiciones generales de vallado y cerramiento de estas normas. Este cerramiento se hará con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la vivienda y cumpliendo igualmente las condiciones generales sobre acabados descritas en el Capítulo 2.
- Parcela Mínima: Las existentes el día de la Aprobación Inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 100 m². En cuanto a las segregaciones o agregaciones de parcelas, las condiciones son las siguientes:
  - No se permiten agregaciones de parcelas salvo en el caso en que el fin sea la desaparición de parcelas con superficie menor de 98 m²[12].
  - Sólo se permiten segregaciones en los casos en que, como resultado de la acción anterior, se pretenda una reparcelación para obtener parcelas resultantes con superficie superior a 100 m². En este último caso, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 8 m además de permitir la inclusión de un círculo de 8 m de diámetro.
  - En ningún caso se podrán hacer segregaciones ni agregaciones que afecten a las edificaciones catalogadas, excepto que sólo tengan un elemento singular.
  - Cualquier segregación o agregación de parcelas en el entorno de protección de los Bienes de Interés Cultural será excepcional y deberá contar con la autorización previa de la Consejería competente en materia de cultura.
  - Para las promociones públicas o viviendas con algún tipo de protección oficial, la parcela mínima será de 150m²
- Edificabilidad: se regula por la alineación, el fondo y la altura de la edificación; además de las condiciones de la cubierta. Para las parcelas con superficie mayor de 360 m² no podrá superar 1m²/m².
- Alineación de la edificación al vial, De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiendo por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela.
- Fondo máximo de la edificación: No se regula en planta baja; en las siguientes plantas se fija un fondo máximo de 15m.
- Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 100 m² la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de 100 a 400 m²: el 80%. Para las parcelas de más de 400 m² los primeros 100 m², el 100%; a partir de ahí, el 70%.
- Altura máxima: En general, la altura máxima para la edificación es de planta baja más un piso que nunca será mayor de 7 m.; medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta la parte superior del alero. En el anillo perimetral del conjunto histórico la altura máxima es de planta baja y 4 m[13], medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta la parte superior del alero. En este último caso se permitirá un aumento de altura siempre que el proyecto cuente con la debida autorización de la Consejería competente en materia de cultura, por considerar que no afecta a la contemplación de la muralla.
  Ya se ha expuesto en las condiciones generales de cubierta que el espacio bajo-cubierta, además de la planta baja, puede tener uso de vivienda.

---

[12] Ver cuadro resumen del punto 7 de la Memoria Informativa: La mínima superficie media de parcelas dentro de las manzanas compactas del casco, es 98 m².

[13] La altura máxima de los dos ámbitos figura en los planos de ordenación dentro de los iconos correspondientes.

Esta altura máxima podrá superarse en los siguientes supuestos:

- En el caso de que la nueva edificación se sitúe entre dos catalogadas, se regulará una altura intermedia para adecuarse a la altura de los aleros de las mismas. En tal caso se deberá adjuntar al proyecto, el alzado de las edificaciones colindantes a escala suficiente como para comprobar las alturas de las mismas (mínimo 1:50).
- En aquellos casos en que la edificación preexistente tenga dos plantas y una altura superior. Se deberá justificar debidamente esta circunstancia en el proyecto, y no superará en ningún caso la nueva edificación la altura de la existente.

La altura de los edificios catalogados será la existente, a menos que las condiciones que establece su ficha correspondiente[14] dispongan lo contrario, ya que dichas determinaciones prevalecen en todo caso sobre estas condiciones generales.

- Disposición de la edificación: Cuando se construyan naves estas se dispondrán perpendicularmente a la línea de la calle, presentando a ésta su lado más estrecho
- Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en el **CAPÍTULO 2** de estas Normas y a lo dispuesto en las Condiciones Estéticas de Protección del Conjunto Histórico y BIC, establecidas en el Cap. 9. En cualquier caso, se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones generales de acabados, ya mencionadas.
- Ordenanza Específica de Plazas: Con el fin de revalorizar la identidad singular de los espacios públicos se dan unas condiciones específicas para las fachadas de las plazas de Santa María, San Nicolás, Hermanos Herradores, de la O, Barrionuevo y Lagares. Se señalan en el plano de ordenación de suelo urbano las fachadas afectadas por estas ordenanzas específicas como: "Ordenanza específica de Plazas". Para estos espacios todas las condiciones son iguales a las que se han descrito para el Casco, y además las siguientes:
  - En cuanto a los materiales, las fachadas y aleros deberán ser obligatoriamente de ladrillo y las cubiertas de teja curva, con las características descritas en las condiciones generales del capítulo 2 y en las condiciones de protección del Conjunto Histórico contenidas en el Cap. 9 de estas normas.
  - Las edificaciones que recaigan a aquellas plazas en las que se construya una altura de Baja + 1 y 7 m deberán formalizar su fachada abriendo balcones en su planta superior, de rejería de forja y un vuelo máximo de 40cm. Cada balcón debe dar servicio a dos huecos como máximo, cumpliendo en todo caso lo dispuesto en el art. 31 de estas normas.
  - Se prohíbe expresamente el uso de nave en estos ámbitos.

Artículo 72. Ordenanza especial (EXIST). Se plantea este tipo de Ordenanza para las edificaciones adosadas a las murallas en la Ronda de Santa María y Ronda de San Nicolás, entre las puertas de Arévalo y de Peñaranda. La edificación, de pequeñas dimensiones, se dispone adosada a las murallas de manera continua a lo largo de las calles. Sus parámetros fundamentales son:

- Tipo de edificación: Alineada a vial. No se permite la edificación aislada ni las viviendas tipo "chalet". El uso de vivienda deberá tener acceso directo desde la calle. Si las edificaciones están adosadas únicamente a uno de los linderos laterales de la parcela, se podrá cerrar el resto del frente de parcela según las condiciones generales de vallado y cerramiento de estas normas. Este cerramiento se hará con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la vivienda.
- Parcela Mínima: las existentes el día de la aprobación. No se permiten agregaciones ni segregaciones de parcelas.

---

14. Todos los edificios, elementos o conjuntos catalogados aparecen señalados en los planos de ordenación, donde se indica además el nº de ficha correspondiente del catálogo de este documento de planeamiento.

- Alineación de la edificación al vial, De forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiendo por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación hacia el interior de la parcela.
- Fondo máximo de la edificación: El existente.
- Ocupación de la parcela: la existente.
- Altura máxima: la existente.
- Edificabilidad: la existente. No se permiten ampliaciones de volumen.
  Uso pormenorizado: residencial. No se permite el uso de nave en esta zona.
  Acabados: Se atenderá a las condiciones generales de acabados establecidas en el **CAPÍTULO 2** de estas Normas y a lo dispuesto en las Condiciones Estéticas de Protección del Conjunto Histórico y BIC, establecidas en el Cap. 9.

Artículo 73. Ordenanza de Edificación Adosada o Pareada. (ADOSADA). Se corresponden con las que el plano identifica como Adosada. Se plantea este tipo de Ordenanza para las áreas de nuevo desarrollo urbano. La edificación se dispone de manera continua a lo largo de las calles. Sus parámetros fundamentales son:

- Tipo de edificación: Cualquiera de las edificaciones posibles se alineará a vial y respetará las alineaciones a calles públicas que se dibujan en plano. Se podrá asimismo, mediante Actuaciones Aisladas, proponer aperturas de calles públicas sobre parcelas privadas, que ofrezcan nuevas alineaciones[15], de forma que todas las parcelas resultantes cumplan cada una de las determinaciones establecidas en este artículo para esta ordenanza. Se podrá optar por la tipología pareada, siempre que se mantenga una distancia mínima de 3,5 m. al lindero sobre el que no se adosa la edificación y además la parcela mantenga más de 8,5 m. de anchura desde su frente, al menos hasta la línea de máximo fondo edificable. En cualquier caso, para optar por la tipología pareada será necesario presentar un Proyecto conjunto para las dos viviendas.
- Parcela Mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 250 m² , si el uso es exclusivamente vivienda. A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 8 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 8 m. de diámetro.
- Alineación de la edificación: de forma obligatoria se deberán mantener las alineaciones señaladas en el plano, aunque se podrán, como se ha dicho anteriormente, proponer otras nuevas además de estas. No se permiten retranqueos, entendiendo por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación o el cierre de la parcela hacia el interior de la parcela, salvo los señalados expresamente en el plano de ordenación que serán de obligado cumplimiento (la línea discontinua dibujada en el plano de ordenación indica la situación obligatoria del plano de fachada principal).
- Edificabilidad máxima $1m^2/m^2$. Aplicada siempre sobre parcela resultante en caso de reparcelación o apertura de nuevas calles.
- Fondo máximo de la edificación: En planta baja; con una altura libre interior menor o igual a 3,5 m., no se regula (ver condiciones generales de la planta baja, **CAPÍTULO 2**). Si la altura de la planta baja es mayor de 3,5 m. (sólo para uso exclusivo de nave) deberá retranquearse a linderos laterales y testero 3,5 m. a partir de los primeros 15 m. de fondo edificado. En las siguientes plantas el fondo máximo será de 15 m.; mas allá de estos primeros 15 m. se obligará a un retranqueo a linderos laterales y testero de 3,5 m.
- Ocupación máxima de la parcela: Con carácter general el 80%. Para parcelas menores de 400 m^2 y si el uso es exclusivo de nave podrá llegar al 100% de ocupación (de las parcelas resultantes, en el caso de Unidades de Actuación).
- Las alturas máximas para la edificación de forma general son planta baja y un piso (7 m. de altura máxima de cornisa en viviendas, 5 m. en naves, 7.5 m. si está dentro de la zona de uso mixto).
- Acabados: se atenderá a lo dispuesto en el **CAPÍTULO 2.5** de esta Normativa. En cualquier caso se intentará evitar la formación de medianeras nuevas, si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas que lo pueden evitar. Si no fuese así, entonces el tratamiento

[15] Ver definición de alineación en el capítulo 1, artículo 20.

exterior de las mismas deberá adecuarse de forma obligatoria a las condiciones de acabados descritas en el **CAPÍTULO 2, EPÍGRAFE 2.5** de esta Normativa. Las edificaciones que estén incluidas dentro del entorno de algún BIC, deberán además atenerse a lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b.

Artículo 74. Ordenanza de edificación aislada. (AISLA): Se plantea este tipo de Ordenanza para los terrenos clasificados como urbanos, que bordean el núcleo donde ya existe este tipo de asentamiento, como nuevas zonas de expansión residencial unifamiliar:

- Tipo de edificación: Aislada. En este caso los vallados o cierres de parcela respetarán las alineaciones a calles públicas que se dibujan en plano. Se podrá asimismo, mediante Actuaciones Aisladas, proponer aperturas de calles públicas sobre parcelas privadas, que ofrezcan nuevas alineaciones[16], de forma que todas las parcelas resultantes cumplan cada una de las determinaciones establecidas en este artículo para esta ordenanza.
- Parcela Mínima: las existentes el día de la Aprobación Inicial y nuevas no inferiores a 400 m². A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deberán tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 10 m. además de permitir la inclusión de un círculo de 10 m. de diámetro. En las parcelas existentes que por su tamaño no pueden materializar la edificabilidad asignada, se aplicarán las condiciones de edificación adosada, con un retranqueo respecto al vial de acceso de 3,5 m.
- Edificabilidad: Es la que se deriva de la aplicación de las condiciones de edificación (retranqueos, altura y ocupación de parcela), sin que supere 0,50 m²/m²
- Fondo máximo de la edificación: No se regula. Se establecen retranqueos a linderos laterales y testeros de 3,5 m. como mínimo. En los casos que se señala otro mínimo en los planos de ordenación de Suelo Urbano (línea discontinua); deberá cumplirse el mayor de los dos.
- Ocupación máxima de la parcela: No podrán superar el 50% de ocupación.
- Las alturas máximas para la edificación son de planta baja (7 m. de altura máxima de cornisa en viviendas, 5 m. en naves, 7.5 m. si está dentro de la zona de uso MIXTO). No obstante, el plano de ordenación en algunos casos señala otra (B, 4 m), que será de obligado cumplimiento.
- Acabados: se atenderá a lo dispuesto en el **CAPÍTULO 2.5** de esta Normativa. Las edificaciones que estén incluidas dentro del entorno de algún BIC, deberán además atenerse a lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b

Artículo 75. Ordenanza de Conjunto con Proyecto (ASUM): Se plantea este tipo de Ordenanza para aquellas intervenciones ya ejecutadas conforme al planeamiento de desarrollo anterior(Estudios de detalle, Planes Parciales, Proyectos,...). Las condiciones de edificación para estas áreas son las definidas en los correspondientes proyectos.

Artículo 76. Equipamientos (EQUIP). Son sus condiciones:

- Edificabilidad: 1,5 m²/m², con carácter general; para el uso deportivo se establecen otros índices: 1 m²/m² para los espacios deportivos cerrados, como pabellones, polideportivos o pistas cubiertas en general; y 0,10 m²/m² para los espacios reservados a la práctica deportiva al aire libre (señalados en plano como DEP.AB.), para vestuarios y otros anejos al uso principal.
- Altura Máxima: Planta baja más 1 piso (7 m. de altura máxima medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta) y. 9,25 m. para espacios deportivos cerrados. Para deportivo abierto la altura máxima es de 1 planta y 4 m. al alero si la construcción es cubierta, y como altura total para otras construcciones. Dentro del Conjunto Histórico será la indicada en los planos de ordenación, que se adecuará a la altura máxima de cada ordenanza.
- Parcela mínima: la que se requiera para el uso al que se destine.
- Ocupación máxima: con carácter general el 80% de la superficie, dejándose el resto de la parcela como espacio libre, parque o jardín. En la parcela de las Escuelas sólo se podrá ocupar para el uso de equipamiento el 40% de la superficie, dejándose el resto de la parcela como espacio libre, parque o jardín privado o para la práctica deportiva.

---

[16] Ver definición de alineación en el capítulo 1, artículo 20.

- En las áreas dotacionales existentes, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice anteriormente señalado.
- Las construcciones deben adecuarse al paisaje urbano en el que se vayan a instalar. Se impone la obligación de considerar el paisaje urbano en que se emplacen estas instalaciones, con incorporación al expediente de los estudios de vistas, incluso fotográficos, e impacto general. Se someterá la solicitud a informe de los técnicos de la Diputación Provincial. Dentro del Conjunto Histórico deberán someterse a la autorización de la consejería competente en materia de cultura y adecuarse a lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b.
- Uso pormenorizado: es el EQUIPAMIENTO.

Artículo 77. Zona de Espacios libres, parques y jardines. Comprende los espacios destinados a áreas, actuales y futuras, de arbolado y jardinería de utilización pública; las áreas de juego y recreo; los espacio destinados a protección y mantenimiento de las vías de comunicación... etc.

- Se permiten edificaciones de usos acordes con estos espacios de uso público que no sobrepasen una edificabilidad de 0,05 m²/m² , siendo la altura máxima permitida 3m, excepto para los templetes o similares que deberán adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalan.
- Usos permitidos: (Ver artículo de uso pormenorizado Parque y Jardín) los vinculados al uso de la zona, usos culturales o sociales, teatros al aire libre, pabellones de exposición, así como invernaderos, servicios sanitarios, kioscos, pérgolas, templetes... etc.
- Se potenciará la vegetación natural, repoblando en su caso con especies autóctonas.
- Uso pormenorizado: PARQUE y JARDÍN.

Artículo 78. Zona de Viario y Comunicación. 1. Los terrenos de viario y comunicación carecen de Edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria para materializar los usos básicos permitidos.

2. En el plano se delimitan algunos viales con sección definida. Los Proyectos de obras que afecten a tales vías se ajustarán a estas Directrices.

- Uso pormenorizado: VIARIO Y COMUNICACIÓN.

5.4. Actuaciones Aisladas.

Artículo 79. En Suelo Urbano Consolidado todas las parcelas afectadas por retranqueos o nuevas alineaciones (todas ellas señaladas en el Plano de Ordenación de Suelo Urbano), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, completando la urbanización que señala el planeamiento o la que decidan de común acuerdo con el Ayuntamiento, en el caso de que no lo defina la ordenación.
Estas Actuaciones Aisladas habrán de cumplir los deberes que para el Suelo Urbano Consolidado establece la LUCyL (Artículo 18), así como las determinaciones sobre gestión y ejecución definidas en los Artículos 69 y 70 de la misma Ley.
En el plano de ordenación se delimitan las Actuaciones Aisladas de Urbanización que señalan las normas como ámbitos que deben gestionarse conjuntamente para completar la urbanización y adaptarse a las condiciones de ordenación del planeamiento.
En todos los casos deben realizarse previa o simultáneamente a la edificación, las obras necesarias de urbanización..
Las actuaciones aisladas son las siguientes:

Artículo 80. Actuaciones Aisladas de Urbanización:

- A. A.1, 2 y 3: Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:
  - Localización: zona noroeste del núcleo de Madrigal, junto a la carretera C- 610.
  - Objeto: completar el abastecimiento y saneamiento que falta en el tramo de carretera desde el que tienen acceso, así como el ensanchamiento y urbanización de los caminos existentes.
  - Instrumento de Gestión: Actuación Aislada de Urbanización de iniciativa pública.

- Uso: mixto.
- Condiciones de edificación y uso: las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en el plano de ordenación).
- Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.
- Condiciones de Urbanización: las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo de Condiciones Generales de estas Normas. En cualquier caso, esta actuación deberá ser conjunta por tramos coherentes.

- A. A.4: Sus condiciones se derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:
  - Localización: zona noroeste del núcleo de Madrigal, junto a la carretera C- 610.
  - Objeto: completar las infraestructuras que faltan en el tramo de carretera desde el que tienen acceso.
  - Instrumento de Gestión: Actuación Aislada de Urbanización de iniciativa pública.
  - Uso: mixto.
  - Condiciones de edificación y uso: las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en el plano de ordenación).
  - Retranqueos y alineaciones: los definidos en el plano de ordenación.
  - Condiciones de Urbanización: las condiciones de urbanización se adaptarán a las definidas en el capítulo de Condiciones Generales de estas Normas. En cualquier caso, esta actuación deberá ser conjunta o por tramos coherentes.

Artículo 81. Gestión de las Actuaciones Aisladas. Ver **CAPÍTULO 10, EPÍGRAFE 10.3**, sobre Normas de procedimiento y tramitación, de estas Normas.

5.5. Los Vallados y cierres de parcelas.

Artículo 82. En Suelo Urbano consolidado la ejecución de los vallados o cierres de parcelas, en caso de no haber ejecutado construcción ninguna, deberá respetar las mismas condiciones de alineaciones que el resto de los usos, tal y como se dibujan en los planos de ordenación. De esta forma, la alineación marca la posición del vallado o del plano de fachada de la construcción, en su caso y se dibuja y acota en el plano de ordenación. Como ya se ha indicado en su definición, puede coincidir o no con la actual. Además, deberán cumplirse las condiciones generales que sobre los materiales de acabado define el **CAPÍTULO 2** de estas Normas.

En el caso de que se haya ejecutado una nueva construcción y esta no ocupe todo el frente de fachada (siempre que lo permitan así las ordenanzas de la zona), el resto de la parcela se cerrará con una tapia de 2,80 metros de altura total con las siguientes posibilidades materiales: hasta 1,20 m., como mínimo, realizada con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo igualmente las condiciones generales sobre acabados, descritas en el **Capítulo 2**. El resto hasta 2,80 m. de altura, podrá ser un cierre vegetal o transparente. Dentro del conjunto Histórico deberá adecuarse a lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b. de la normativa.

Capítulo 6. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

6.1. Definición e introducción a su gestión.

Artículo 83. Delimitación y Sectores. De acuerdo a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, y de acuerdo a lo expuesto en el apartado de Memoria descriptiva y justificativa, estas Normas establecen para el municipio de Madrigal de las Altas Torres varias áreas clasificadas como Suelo urbano no consolidado y Suelo urbanizable delimitado. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de los sectores dentro de Suelo Urbano y Urbanizable, en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000.

Artículo 84. Actuaciones sobre los sectores. 1. Para la transformación del uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, como desarrollo de estas Normas Urbanísticas se han delimitado un total de **16 sectores**: **12 sectores**, dentro de **Suelo Urbano no Consolidado**, y **4 sectores** en **Suelo Urbanizable Delimitado**. (Ver tablas al final del capítulo).

2. En los artículos siguientes se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión generales y particulares para cada uno de los sectores definidos. En cualquier caso deben cumplirse los deberes urbanísticos que define la Ley de Urbanismo de Castilla y León en su Artículo 18, para Suelo Urbano y en su Artículo 20, para Suelo Urbanizable.

Artículo 85. Planeamiento de desarrollo. 1. Estos sectores precisan para su desarrollo la redacción de un Estudio de Detalle para cada sector de Suelo Urbano y de un Plan Parcial para cada sector de Suelo Urbanizable Delimitado, que defina la ordenación, usos y condiciones de edificabilidad de forma pormenorizada. Dadas las características de la ordenación, que se resuelve de forma indicativa (salvo en lo que afecta a la estructura general) se precisa pues, de estas figuras de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle o Plan Parcial), que definan detalladamente todos los parámetros a los que obliga la Ley para su ejecución.

2.Estas figuras, en los términos previstos por la Ley, podrán modificar o completar la ordenación indicada, prevista por estas Normas Urbanísticas. Deberán tenerse en cuenta para ello los Artículos 45 y 46 de la LUCyL.

3. Todo planeamiento de desarrollo afectado por un Bien de Interés Cultural o por su entorno de protección requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura, de acuerdo con lo establecido en el Art. 37 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 86. Gestión.1. (Ver **CAPÍTULO 10** sobre Normas de procedimiento y tramitación, de estas Normas). La gestión de estas zonas comenzará con la presentación del Estudio de Detalle o Plan Parcial y, a continuación, del Proyecto de Actuación,[17] conforme a lo establecido en el Artículo 75 y siguientes de la LUCyL. El ámbito de este Proyecto de Actuación estará definido por la Actuación Integrada correspondiente y será coincidente con una o varias de las Unidades de Actuación que se hayan delimitado para cada uno de los sectores definidos. O bien, será coincidente con el sector completo.

2. El sistema de actuación deberá definirlo el Estudio de Detalle o el Plan Parcial y será preferentemente el de concierto, cuando sea posible, o el de compensación; salvo cuando se incluyan suelos públicos, que se recomienda el sistema de cooperación. En cualquier caso cumplirás las condiciones que para estos sistemas establece la LUCyL en los Artículos 74 y siguientes.

---

[17] El Proyecto de Actuación puede contener el Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, el Promotor se convierte en urbanizador.

Capítulo 6. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

6.1. Definición e introducción a su gestión.

Artículo 83. Delimitación y Sectores. De acuerdo a las determinaciones de la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, y de acuerdo a lo expuesto en el apartado de Memoria descriptiva y justificativa, estas Normas establecen para el municipio de Madrigal de las Altas Torres varias áreas clasificadas como Suelo urbano no consolidado y Suelo urbanizable delimitado. Estas áreas quedan definidas por la delimitación de los sectores dentro de Suelo Urbano y Urbanizable, en los Planos de Ordenación a escala 1:1.000.

Artículo 84. Actuaciones sobre los sectores. 1. Para la transformación del uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, como desarrollo de estas Normas Urbanísticas se han delimitado un total de **16 sectores**: **12 sectores**, dentro de **Suelo Urbano no Consolidado**, y **4 sectores** en **Suelo Urbanizable Delimitado**. (Ver tablas al final del capítulo).

2. En los artículos siguientes se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión generales y particulares para cada uno de los sectores definidos. En cualquier caso deben cumplirse los deberes urbanísticos que define la Ley de Urbanismo de Castilla y León en su Artículo 18, para Suelo Urbano y en su Artículo 20, para Suelo Urbanizable.

Artículo 85. Planeamiento de desarrollo. 1. Estos sectores precisan para su desarrollo la redacción de un Estudio de Detalle para cada sector de Suelo Urbano y de un Plan Parcial para cada sector de Suelo Urbanizable Delimitado, que defina la ordenación, usos y condiciones de edificabilidad de forma pormenorizada. Dadas las características de la ordenación, que se resuelve de forma indicativa (salvo en lo que afecta a la estructura general) se precisa pues, de estas figuras de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle o Plan Parcial), que definan detalladamente todos los parámetros a los que obliga la Ley para su ejecución.

2.Estas figuras, en los términos previstos por la Ley, podrán modificar o completar la ordenación indicada, prevista por estas Normas Urbanísticas. Deberán tenerse en cuenta para ello los Artículos 45 y 46 de la LUCyL.

3. Todo planeamiento de desarrollo afectado por un Bien de Interés Cultural o por su entorno de protección requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura, de acuerdo con lo establecido en el Art. 37 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 86. Gestión.1. (Ver **CAPÍTULO 10** sobre Normas de procedimiento y tramitación, de estas Normas). La gestión de estas zonas comenzará con la presentación del Estudio de Detalle o Plan Parcial y, a continuación, del Proyecto de Actuación,[17] conforme a lo establecido en el Artículo 75 y siguientes de la LUCyL. El ámbito de este Proyecto de Actuación estará definido por la Actuación Integrada correspondiente y será coincidente con una o varias de las Unidades de Actuación que se hayan delimitado para cada uno de los sectores definidos. O bien, será coincidente con el sector completo.

2. El sistema de actuación deberá definirlo el Estudio de Detalle o el Plan Parcial y será preferentemente el de concierto, cuando sea posible, o el de compensación; salvo cuando se incluyan suelos públicos, que se recomienda el sistema de cooperación. En cualquier caso cumplirás las condiciones que para estos sistemas establece la LUCyL en los Artículos 74 y siguientes.

---

[17] El Proyecto de Actuación puede contener el Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, el Promotor se convierte en urbanizador.

6.2. Condiciones generales para todos los sectores.

Artículo 87. Parámetros generales: Para todos los sectores se determinan los siguientes parámetros generales, que se desarrollan en los artículos posteriores:

1. La densidad máxima.
2. El uso predominante y los usos compatibles y prohibidos
3. La altura máxima y otras condiciones de edificación.
4. Las dotaciones públicas generales adscritas a cada sector.
5. Las dotaciones urbanísticas públicas locales. A veces se sitúan los equipamientos (cuando no estén indicados, será el Ayuntamiento el que, en cada caso, determinará su necesidad, localización y uso), las vías públicas, los espacios libres públicos, las condiciones para los servicios, las conexiones a las redes generales, etc.
   En cualquier caso, las dotaciones indicadas para espacios libres públicos se consideran mínimas, sin perjuicio del cumplimiento de los Artículos 45 y 46 de la LUCyL en cuanto a sus reservas mínimas y teniendo en cuenta las condiciones particulares establecidas para cada sector.
6. Condiciones de Ordenación: Se dibujan en plano. Se define para cada caso su carácter indicativo o vinculante.
7. Condiciones de urbanización: De forma general se remiten a las definidas en estas Normas.
8. El Estudio de Detalle (o el Plan Parcial en el caso del Suelo Urbanizable No Delimitado), no podrá modificar el viario y la localización de los espacios libres vinculantes, la densidad máxima, y el régimen de usos establecido. Asimismo deberá respetar cualesquiera otras condiciones de ordenación establecidas en las condiciones particulares para cada sector, como la altura máxima, la tipología edificatoria o el porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección.
9. Condiciones para fomentar la cohesión social: Al objeto de conseguir una mezcla equilibrada de usos en los nuevos desarrollos urbanos se establece que el porcentaje de aprovechamiento que debe destinarse a viviendas con algún régimen de protección es del 10% del aprovechamiento lucrativo total, en cada uno de los tres sectores de suelo urbanizable delimitado. En los sectores de suelo urbano no consolidado se reservará al menos un 10% del aprovechamiento lucrativo total para otros usos compatibles con el predominante, entre los que podrá incluirse la edificación de vivienda con cualquier régimen de protección.

Artículo 88. Criterios de ordenación. Los Estudios de Detalle y Planes Parciales que se puedan redactar en el suelo previsto para ello en Madrigal de las Altas Torres, deberán contener las determinaciones previstas en la LUCyL y además atender a los siguientes criterios:

1. Preservación de las principales vistas sobre el Conjunto Histórico y los BIC existentes en Madrigal. La ordenación de los volúmenes y la elección de los tipos edificatorios, materiales y colores deberán adecuarse a las características del conjunto tradicional edificado, de acuerdo con lo establecido en las ordenanzas de edificación y en el epígrafe 9.7.b de esta normativa.
2. Tener en cuenta de forma primordial los condicionantes del medio físico, respetando los cursos de agua y la vegetación arbórea significativa e integrarlos en la nueva estructura urbana del sector. Con carácter general se considerará como objetivo la integración de las edificaciones y actividades existentes, que no hayan sido declaradas fuera de ordenación; teniendo en cuenta para ello los derechos legalmente adquiridos por las mismas.
3. El diseño del viario obedecerá a los siguientes requisitos:
   - A las condiciones generales de urbanización establecidas en el **CAPÍTULO 2** de esta Normativa.
   - Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Establecimiento de redes peatonales continuas, seguras, densas y adecuadas. En cualquier calle con segregación de tráficos se dispondrá, al menos, de una acera con ancho no inferior a 1,2m. para Suelo Urbano. (2m. en Suelo Urbanizable Delimitado).
   - Continuidad del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno, según se señala en los planos de ordenación.
   - Permeabilidad. Mantener en lo posible el viario que se dibuja como indicativo.
   - Jerarquización de la red interna. Mínimo: dos niveles.
   - Diversificación y legibilidad de las calles según el tipo de tráfico.

- Al menos un 50% de la longitud del viario contará con arbolado (marco medio de plantación: 6 m.).
- Se preverá, en el diseño de las calles, la correcta integración de los distintos tipos de contenedores de residuos (orgánicos, vidrio, metales, plásticos, papel... los que en ese momento disponga el Ayuntamiento).
- Aparcamiento: Reserva de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles del uso predominante.

4. Se adjuntará un plano con indicación de las conexiones de los diferentes servicios considerados en la legislación vigente, a los generales municipales. No se establece, con carácter general, la obligatoriedad de proyectar colectores separativos.
5. En caso de vertidos industriales, se justificará la compatibilidad de sus índices contaminantes con los que define la Confederación Hidrográfica del Duero y, en cualquier caso, con las determinaciones previstas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Artículo 251).

Artículo 89. Medidas cautelares para la protección de las riberas de los ríos: En el caso de que un sector se vea afectado por la zona de policía definida en la Ley de Aguas (100 m., que están indicados gráficamente en los planos de ordenación), que es el caso de los sectores nº: 15 y 16; deberá aportar además lo siguiente:

- Estudio hidrológico-hidráulico, suscrito por técnico competente, del cauce del río, en el que se determinarán las máximas avenidas producibles con períodos de recurrencia de 100 y 500 años. En dicho estudio, se incluirán plano de planta y perfiles transversales al cauce en el que se recogerán las líneas de máximas avenidas citadas anteriormente, con topografía de la zona a escala suficiente. En todo caso, habrá de recogerse en los planos la situación antes de la actuación prevista y después de la misma.
- En el estudio citado anteriormente se tendrán en cuenta todas las obras de paso, puentes, etc; así como estrechamientos situados en las inmediaciones de la zona estudio y los situados aguas arriba y aguas abajo que pudieran afectar hidráulicamente.

6.3. Densidad máxima.

Artículo 90. La densidad máxima de población (medida en número de viviendas/hectárea) y la densidad máxima de edificación (medida en metros cuadrados por hectárea)[18], de cada uno de los sectores definidos en estas Normas, se resume en los cuadros siguientes. La justificación y definición de los índices se ha incluido en la Memoria y en el capítulo de Condiciones Generales de estas Normas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
SECTOR NUMERO	**NOMBRE DEL SECTOR**	**DENSIDAD MÁX (VIV/HA)**	**DENSIDAD MÁX (M^2/M^2)**
1	Vasco de Quiroga	30	0,5
2	San Nicolás	30	0,5
3	Quemadillos	30	0,5
4	Las Eras 1	30	0,5
5	Las Eras 2	30	0,5
6	Las Eras 3	30	0,5
7	Medina	30	0,5
8	Moraleja	-----	0,5
9	Palacio	30	0,5
10	Las Afueras	30	0,5
11	Cantalapiedra 1	30	0,5
12	Cantalapiedra 2	30	0,5

[18] Se establece para todos los sectores una densidad máxima de 5.000m^2/ha, que equivale a 0,5 m^2/m^2.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			
SECTOR NUMERO	NOMBRE DEL SECTOR	DENSIDAD MÁX (VIV/HA)	DENSIDAD MÁX (m^2/m^2)
13	Las Cuestas	30	0,5
14	La Cooperativa	30	0,5
15	Arévalo	30	0,5
16	San Agustín	30	0,5

6.4. Condiciones de uso y edificación para todos los sectores:

Artículo 91. Uso predominante. Se establece el USO PREDOMINANTE para cada sector, según el cuadro, que se adjunta al final de este capítulo. No obstante, no se establece ni la calificación (condición de edificación), para cada parcela resultante, ni la delimitación de Unidades de Actuación; puesto que no se incorpora la ordenación detallada.
En cualquier caso, en los sectores de uso predominante residencial, no podrán establecerse otros usos pormenorizados diferentes del residencial.

Los usos compatibles y prohibidos dentro del uso predominante definido para sector son los ya definidos en el Cap 3"Condiciones generales de uso", con las excepciones que se puedan definir dentro de las condiciones particulares de cada sector.

Artículo 92. La densidad máxima y la ordenación. 1. Se asigna la densidad máxima para cada sector, así como una previsión de vías públicas y espacios libres públicos que deberán entenderse como vinculantes en el caso de conexiones con la estructura general urbana existente, o si así queda señalado en los planos de ordenación.

2. El resto de la ordenación y calificaciones (viario secundario, equipamientos y espacios libres) grafiada en los planos, deberá tomarse como indicativa y en cualquier caso mínima, sin perjuicio del cumplimiento de las reservas para cesiones que establece la Ley de Urbanismo; a excepción de los señalados en los planos de ordenación o en las condiciones particulares de cada sector como vinculantes. La modificación de la ordenación indicativa propuesta por estas Normas, deberá consultarse previamente al Ayuntamiento y justificarse debidamente según los criterios que esta administración local establezca en cada caso.

Artículo 93. Parámetros de uso y edificación. Deberá ser el Estudio de Detalle (en Suelo Urbano no Consolidado) o el Plan Parcial (en Suelo Urbanizable Delimitado) el que determine estos parámetros: condiciones, intensidad y tipologías más adecuadas a las condiciones de ordenación y aprovechamiento medio establecidas. No se asignan pormenorizadamente las calificaciones de las parcelas de forma que se pueda permitir que la figura de desarrollo correspondiente (Estudio de Detalle o Plan Parcial) decida qué condiciones, usos permitidos (además del predominante), intensidad de los mismos y tipologías son las más adecuadas a las condiciones de ordenación y aprovechamiento medio establecidas. Para ello deberán tenerse en cuenta, además de las condiciones generales definidas en los **CAPÍTULOS 1 Y 2** de estas Normas; las siguientes condiciones:

- Para los sectores de *Suelo Urbano no Consolidado*: Los usos permitidos deberán elegirse de entre los usos pormenorizados definidos para el resto de Suelo Urbano (residencial, terciario, etc) y con sus mismas ordenanzas de uso. De la misma forma también se deberán respetar íntegramente las condiciones de edificación que estas Normas establecen para cada tipo urbanístico (casco, adosada/pareada, aislada, equipamiento, etc). El Estudio de Detalle deberá resolver la asignación de los mismos a las parcelas resultantes, de forma que puedan materializar la totalidad de su aprovechamiento máximo permitido. Hay que tener en cuenta que el aprovechamiento definido en este documento se entiende como los m² máximos construibles en el uso predominante.

- Para los sectores de *Suelo Urbanizable Delimitado*: Será el Plan Parcial el que deberá definir todos los usos y tipologías específicas del ámbito, de acuerdo en todo caso con las condiciones particulares de cada sector. En cualquier caso, los parámetros y tipo de edificación (alturas, régimen e intensidad de los usos, parcela mínima, ocupación, edificabilidad, etc) no podrán superar los de aquellos que les resulten más afines de los definidos en estas Normas para el Suelo Urbano.
- Los coeficientes de ponderación[19] serán para cualquier uso permitido de valor 1.

6.5. Características de las dotaciones urbanísticas.

Artículo 94. Características de las dotaciones públicas generales adscritas a los sectores: Como dotación de carácter general no existente y por tanto que debe adscribirse al desarrollo de los sectores indicados a tal efecto, se ha delimitado el ámbito exterior y colindante a la muralla. Se señala en el plano de ordenación el ámbito en su totalidad y la asignación a cada sector es la siguiente:

Sector nº	Nombre	Sup. Sector	Superficie asignada como Dotación General
4	"Las Eras I"	20.161	1.351,05
5	"Las Eras II"	32.638	2.187,17
6	"Las Eras III"	13.213	885,44
7	"Medina"	46.755	3.133,18
8	"Moraleja"	23.223	1.556,24
9	"Palacio"	12.430	832,97
10	"Las Afueras"	12.172	815,68
11	"Cantalapiedra 1"	19.919	1.334,82
12	"Cantalapiedra 2"	21.426	1.435,82
13	"Las Cuestas"	31.153	2.087,65
14	"La Cooperativa"	32.388	2.170,41
15	"Arévalo"	57.699	3.866,58
16	"San Agustín"	16.862	1.129,97
Total		**340.039**	**22.787**

La adscripción a cada sector de un ámbito concreto se hará de forma que coincida con la superficie colindante y más cercana al mismo, en este orden de prioridad: 1º, la superficie colindante al sector por bandas completas en su anchura; 2º, la superficie más cercana al sector, con preferencia la que dé continuidad a otras bandas ya adquiridas, con el mismo criterio de banda completa en su anchura.

Artículo 94 bis Características de las dotaciones locales en los sectores. 1. Los sectores se ven afectados por infraestructura viaria. Tales vías tendrán la sección mínima que se acota en el plano de ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable y se resolverán como vías rodadas o de coexistencia, según se señale en el plano de ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable y con las condiciones específicas de uso y

[19] La definición y justificación de los coeficientes de ponderación de usos, se incluyen en la Memoria de este documento y en el capítulo de Condiciones Generales de la Normativa.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

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

Número 82 Fascículo cuarto Viernes, 29 de Abril de 2005

(viene de fascículo anterior)

urbanización que definen estas Normas Urbanísticas en el capítulo de Condiciones Generales de esta Normativa.

2. También en algunos sectores se prevé, además, la localización de áreas destinadas a espacio libre público y /o equipamiento (vinculantes o indicativas según cada caso). Sus condiciones de ordenación son las que se dibujan en el plano de ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable y las condiciones de uso y urbanización son las que se establecen para el Suelo Urbano Consolidado para este mismo uso.

6.6. Condiciones particulares de los sectores.

Artículo 95. Definición. Todos los sectores quedan definidos por su delimitación, asignación de uso predominante y densidad máxima. Además de estos parámetros y las condiciones generales ya definidas para todos los casos, se exponen a continuación las condiciones que afectan particularmente a algunos de los sectores definidos tanto en Suelo Urbano no Consolidado como en Suelo Urbanizable Delimitado.

Artículo 96. Sector 1 "Vasco de Quiroga" y Sector 2 "San Nicolás". Son dos sectores delimitados con el fin de mejorar la trama urbana, en una zona de borde dentro del Conjunto Histórico. Se considera necesario un control especial del viario, por lo que se definen, de forma vinculante, dos nuevas aperturas que continúan la estructura concéntrica de la villa y conforman además dos nuevas manzanas, más adecuadas al tamaño del manzanero del Conjunto Histórico. Cualquier modificación del viario de los mismos requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de cultura.

Los Estudios de Detalle de ambos sectores, deberán contar con el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura previo a la concesión de las autorizaciones y licencias municipales, al estar afectados por el entorno de protección del recinto murado. Las condiciones de edificación en ambos sectores serán las contenidas en la ordenanza Casco.

En el sector 2 "San Nicolás", las cesiones de espacios libres y equipamientos se localizarán en la esquina de las calles Cantarranas y San Nicolás. Por la cercanía del espacio libre definido junto a la ronda y puertas del recinto murado, si la Corporación lo estima necesario en el momento de desarrollo del sector, los metros de espacios libres se podrán sustituir por metros destinados a equipamientos, añadiéndoselos a los 10 m²/100 m² que ya se reservan para este uso público, como exigencia de la LUCYL.

Artículo 97. Sector 3 "Quemadillos". Se propone para este sector una ordenación viaria que permita adecuar el difícil parcelario existente, una zona de antiguas huertas con accesos insuficientes, a la estructura urbana. Por ello el viario definido es vinculante.

Las cesiones previstas por la LUCYL, como reserva de espacios libres y equipamientos se localizarán preferentemente en los espacios indicados para ello en plano, pudiéndose intercambiar, si fuera necesario, parte de la superficie destinada a espacios libres, por metros de equipamientos, que se añadiría así a los mínimos fijados por la Ley para este uso. Se deberá contemplar en lo posible el mantenimiento de la noria y el pozo existentes dentro de la ordenación de los espacios libres, como elementos de interés etnológico. Las condiciones de edificación serán las contenidas en la ordenanza Casco.

El sector está afectado por la delimitación del entorno de protección del BIC "Recinto Murado" de Madrigal de las Altas Torres. El Estudio de Detalle, así como cualquier tipo de intervención posterior en las parcelas afectadas habrán de ser autorizados por la Consejería competente en materia de cultura, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal. Dicha consejería podrá exigir, en su caso, la documentación y los estudios previos que consideren necesarios para asegurar la adecuada inserción del nuevo desarrollo en la trama urbana tradicional y la preservación de los valores arquitectónicos y paisajísticos definidores del BIC.

Artículo 98. Sectores 4, 5 y 6 "Las Eras 1", "Las Eras 2" y "Las Eras 3". Estos tres sectores están afectados por la delimitación del entorno de protección del BIC "Recinto Murado de la Villa de Madrigal de las Altas Torres". En virtud del art 36 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, cualquier intervención que pretenda realizarse en un BIC o en sus entornos de protección, habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura, con carácter previo a la concesión

de la licencia municipal. (ver epíg 10.2 "Régimen de autorizaciones y licencias en Bienes de Interés Cultural"). Los Estudios de Detalle deberán contar por lo tanto con la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León, que podrá exigir las condiciones pertinentes para preservar la contemplación del BIC y de los valores paisajísticos y arquitectónicos que lo definen, además de las ya establecidas en el capítulo 9 de esta normativa.

En cualquier caso, al sur del Camino de Barrero el uso será exclusivamente residencial, quedando además prohibida la construcción de naves. La cesión de los espacios libres de carácter local se localizará preferentemente junto a la banda de espacios libres perteneciente a las dotaciones urbanísticas generales, en el perímetro exterior del recinto murado y la Puerta de Medina, con el fin poner en valor los accesos al Conjunto Histórico y acondicionar adecuadamente una zona bastante deteriorada actualmente, de traseras de la edificación, dotando así a Madrigal de una nueva fachada urbana.

El viario definido en el plano de ordenación, así como las alineaciones y retranqueos de la edificación grafiados respecto a la carretera C-605 son vinculantes. Se respetarán las bandas de dominio público y afección de la carretera en continuidad con los espacios públicos y el tránsito peatonal de los sectores. Los Estudios de Detalle deberán estudiar dónde y como abrir, a través de ellas, los accesos necesarios a la carretera (siempre en cumplimiento de la O.M. de 16/12/1997 sobre las condiciones de los accesos a las carreteras).

Los tramos de viario que deben conectar la estructura viaria del sector (vinculante) con la trama urbana existente, incluidos dentro del ámbito del sistema general que debe adscribirse, deberán acondicionarse a cargo del sector correspondiente, dando continuidad a las características técnicas de la urbanización y sección de los mismos y dando cumplimiento a las condiciones de urbanización establecidas en estas normas.

Se integrarán dentro del sector las edificaciones y actividades existentes, que no hayan sido declaradas fuera de ordenación; teniendo en cuenta para ello los derechos legalmente adquiridos por las mismas.

Artículo 99. Sector 7 "Medina" y sector 9 "Palacio". El viario definido en los planos de ordenación, apoyado en los caminos existentes, es vinculante. Asimismo habrán de respetarse las alineaciones y retranqueos fijados con respecto a la carretera C- 605, dentro de las zonas de afección y dominio público de la carretera. El Estudio de Detalle deberá estudiar dónde situar los accesos a la carretera, siempre en cumplimiento de la OM de 16/12/1997.

Artículo 100. Sector 8 "Moraleja. Se prohíbe el uso básico de vivienda, por la cercanía del cementerio. El viario grafiado en el plano de ordenación es indicativo. Se deberán respetar, no obstante, las alineaciones y retranqueos correspondientes a las zonas de dominio público y afección de las carreteras C-605 de Arévalo a Cantalapiedra y AV-P-138 a Moraleja De Matacabras. Los accesos al sector se situarán en esta última, y en el Camino del Cementerio.

Artículo 101. Sectores 10 "Las afueras" y 11 "Cantalapiedra 1". En el sector 10 se considera asimismo vinculante la ordenación de los espacios libres, como continuación del Paseo de las Afueras, en su transición hacia el Convento de San Agustín. En el sector 11 tienen carácter vinculante las alineaciones y retranqueos fijados en cumplimiento de la Ley de Carreteras, y el viario fijado como tal en los planos de ordenación.

Artículo 102. Sector 12 "Cantalapiedra 2". Sector de Suelo Urbano no Consolidado, afectado por el entorno de protección de las murallas. En virtud del art 36 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, cualquier intervención que pretenda realizarse en un BIC o en sus entornos de protección, habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal (ver epíg 10.2 "Régimen de autorizaciones y licencias en Bienes de Interés Cultural").

Tienen carácter vinculante los espacios libres localizados en el entorno de la Puerta de Cantalapiedra, las alineaciones y retranqueos fijados en cumplimiento de la Ley de Carreteras, y el viario fijado como tal en los planos de ordenación.

Artículo 103. Sector 13 "Las Cuestas" y sector 14 "La Cooperativa": Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado de uso Mixto, en los que tiene carácter vinculante la conexión viaria con los sectores de suelo urbano no consolidado colindantes.

Artículo 104. Sector 15 "Arévalo". Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, afectado por el entorno de protección de las murallas. En virtud del art 36 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, cualquier intervención que pretenda realizarse en un BIC o en sus entornos de protección, habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal. (ver epíg 10.2 "Régimen de autorizaciones y licencias en Bienes de Interés Cultural").

La disposición de la edificación deberá será tal que asegure el mantenimiento de la percepción del Conjunto Histórico y de las murallas de Madrigal desde la carretera de Arévalo y el Camino de Bercial. A tal efecto se limita la altura de la edificación en el sector a Baja + Bajocubierta y 4 m al alero (de acuerdo con lo dispuesto en las condiciones generales de edificación de estas normas). Todos los cierres de las parcelas resultantes serán transparentes. Se permite no obstante la ejecución de un zócalo de apoyo que no podrá superar una altura de 0,8 m y un cerramiento vegetal, siempre que no supere 1,30m de altura

El sector se ve además afectado por la zona de policía del Arroyo de la Cava, (Ley de Aguas), por lo que deberá cumplir lo dispuesto en el art 88 de esta normativa,"Medidas cautelares para la protección de las riberas de los ríos".

La afección anterior hace necesario un control especial de los espacios libres, por lo que se dispone una ordenación vinculante para el espacio inmediato a ambos lados del cauce de La Cava.

El viario grafiado es indicativo, a excepción de las alineaciones y retranqueos de la edificación fijados en cumplimiento de la Ley de Carreteras, para la C-605 y el Camino de Bercial.

Artículo 105. Sector 16 'San Agustín". Se habrá de respetar obligatoriamente la ordenación de los espacios libres, como continuación del Paseo de las Afueras, para preservar las vistas del Convento de San Agustín Extramuros, y también el paseo junto a los Pocillos, infraestructura hidráulica histórica. Son asimismo vinculantes las alineaciones y retranqueos de la edificación que se corresponden con las zonas de dominio público y afección que marca la Ley de Carreteras para el Camino de Silos (AV-P-129) en continuidad con los espacios públicos y el tránsito peatonal de los sectores delimitados.

Este sector de Suelo Urbanizable Delimitado está afectado por el entorno de protección del BIC "Recinto Murado" de Madrigal de las Altas Torres. El Plan Parcial, así como cualquier tipo de intervención posterior en las parcelas afectadas habrán de ser autorizados por la Consejería competente en materia de cultura, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal (ver epíg 10.2 "Régimen de autorizaciones y licencias en Bienes de Interés Cultural"). Dicha consejería podrá exigir, en su caso, la documentación y los estudios previos que consideren necesarios para asegurar la adecuada inserción del nuevo desarrollo en la trama urbana tradicional y la preservación de los valores arquitectónicos y paisajísticos definidores del BIC.

La disposición de la edificación deberá será tal que asegure el mantenimiento de la relación visual entre el Convento de San Agustín y las murallas de Madrigal. A tal efecto se limita la altura de la edificación a Baja + Bajocubierta y 4 m al alero (de acuerdo con lo dispuesto en las condiciones generales de edificación de estas normas) en la zona del sector situada al oeste del Paseo de las Afueras. Todos los cierres de las parcelas resultantes serán preferentemente transparentes. Se permite la ejecución de un zócalo de apoyo que no podrá superar una altura de 0,8 m y un cerramiento vegetal, siempre que no supere 1,30m de altura.

El sector se ve además afectado por la zona de policía del Arroyo de la Cava, (Ley de Aguas), por lo que deberá cumplir lo dispuesto en el art 88 de esta normativa,"Medidas cautelares para la protección de las riberas de los ríos".

6.7. Los Vallados.

Artículo 106. En Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbanizable Delimitado la ejecución de los vallados o cierres de parcelas, sobre las parcelas originales (es decir, antes de la ejecución de la reparcelación) deberá cumplir lo siguiente: todos los cierres serán transparentes o vegetales y se permite la ejecución de un zócalo de apoyo que no podrá superar una altura de 0,30 m. Los solares resultantes de la reparcelación, una vez ejecutada la urbanización, cumplirán ya las condiciones para los vallados y

cierres descritas para el Suelo Urbano Consolidado o las que establezca el Estudio de Detalle o Plan Parcial en su caso. Se tendrá en cuenta en todo caso lo dispuesto en las Condiciones Particulares de los Sectores, recogidas en el Epígrafe anterior y las condiciones de vallados definidas en el cap 9.7 para los sectores que estén dentro del ámbito del Conjunto Histórico.

Artículo 107. Tablas resumen de los sectores:

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
Nº Sector	Nombre	Uso predom	Dens máx de edific. (m²/ m²)	Densd máx de poblac. (viv/ha)	Sup (m²)	Aprov. Lucrativo Total (m² del uso pred.)	Nº máx viv	Viv proteg/ Otros usos comp(m²)
1	Vasco de Quiroga	Residencial	5000	30	5.646	2.823	16	282
2	San Nicolás	Residencial	5000	30	6.506	3.253	19	325,3
3	Quemadillos	Residencial	5000	30	12.481	6.240,5	37	624
4	Las Eras 1	Mixto	5000	30	20.161	10.080,5	60	1.008
5	Las Eras 2	Mixto	5000	30	32.638	16.319	97	1.632
6	Las Eras 3	Mixto	5000	30	13.213	6.606,5	39	660,6
7	Medina	Mixto	5000	30	46.755	23.377,5	140	2.337
8	Moraleja	Mixto	5000	30	23.223	11.611,5	---	1.161
9	Palacio	Residencial	5000	30	12.430	6.215	37	621,5
10	Las Afueras	Residencial	5000	30	12.172	6.086	36	608,6
11	Cantalapiedra 1	Residencial	5000	30	19.919	9.959,5	59	996
12	Cantalapiedra 2	Residencial	5000	30	21.426	10.713	64	1.071,3

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO								
Nº Sector	Nombre	Uso predom	Dens máx de edific. (m²/ha)	Densd máx de poblac. (viv/ha)	Sup (m²)	Aprov. Lucrativo Total (m² del uso pred.)	Nº máx viv	Viv proteg (m²)
13	Las Cuestas	Mixto	5000	30	31.153	15.576,5	93	1.557
14	La Cooperativa	Mixto	5000	30	32.388	16.194	97	1.619
15	Arévalo	Residencial	5000	30	57.699	28.849,5	173	2.885
16	San Agustín	Residencial	5000	30	16.862	8.431	50	843

FICHA Nº:1

MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR Nº1 "VASCO DE QUIROGA"

Clasificación:	"S. URBANO NO CONSOLIDADO
Uso Predominante:	▪ Residencial
Densidad:	▪ 0.5m²/m² (=5.000 m²/ha)
Nº Máximo de viviendas.	▪ 16
M. Construibles máximos de uso predominante:	▪ 2823 m²

Condiciones de Edificación:

-Las contenidas en el uso "Residencial " y la ordenanza "Casco" de la normativa reguladora

Ordenación, Cesiones y Urbanización:

-Ordenación: Se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 6 epígrafe 6.6): .
-Cesiones: se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa.
-Urbanización: se atenderá a lo referido en el capítulo 1, epígrafe 1.2. de la Normativa.

Observaciones:

El viario es vinculante. Cualquier modificación del mismo requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de cultura

CUADRO DE SUPERFICIES (m²)	
USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	5.646

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha -9 FEB 2005
LA SECRETARIA/O DE LA COMISION

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1:1.000



FICHA Nº: 2

MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR Nº2 "SAN NICOLÁS"

Clasificación:	"S. URBANO NO CONSOLIDADO
Uso Predominante:	▪ Residencial
Densidad:	▪ 0.5m²/m² (=5000m²/ha)
Nº Máximo de viviendas.	▪ 19
M. Construibles máximos de uso predominante:	▪ 3.253 m²

Condiciones de Edificación:

-Las contenidas para la Ordenanza Casco y el uso pormenorizado Residencial (Capítulo 5.)

Ordenación, Cesiones y Urbanización:

-Ordenación: Se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 6 epígrafe 6.6)
La ordenación del viario tiene carácter vinculante.
-Cesiones: se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa. Localización vinculante.
-Urbanización: se atenderá a lo referido en el capítulo 1, epígrafe 1.2. de la Normativa.

Observaciones:

El Estudio de Detalle requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de cultura, al estar afectado el sector por el entorno de protección del Recinto Murado.

CUADRO DE SUPERFICIES (m^2)

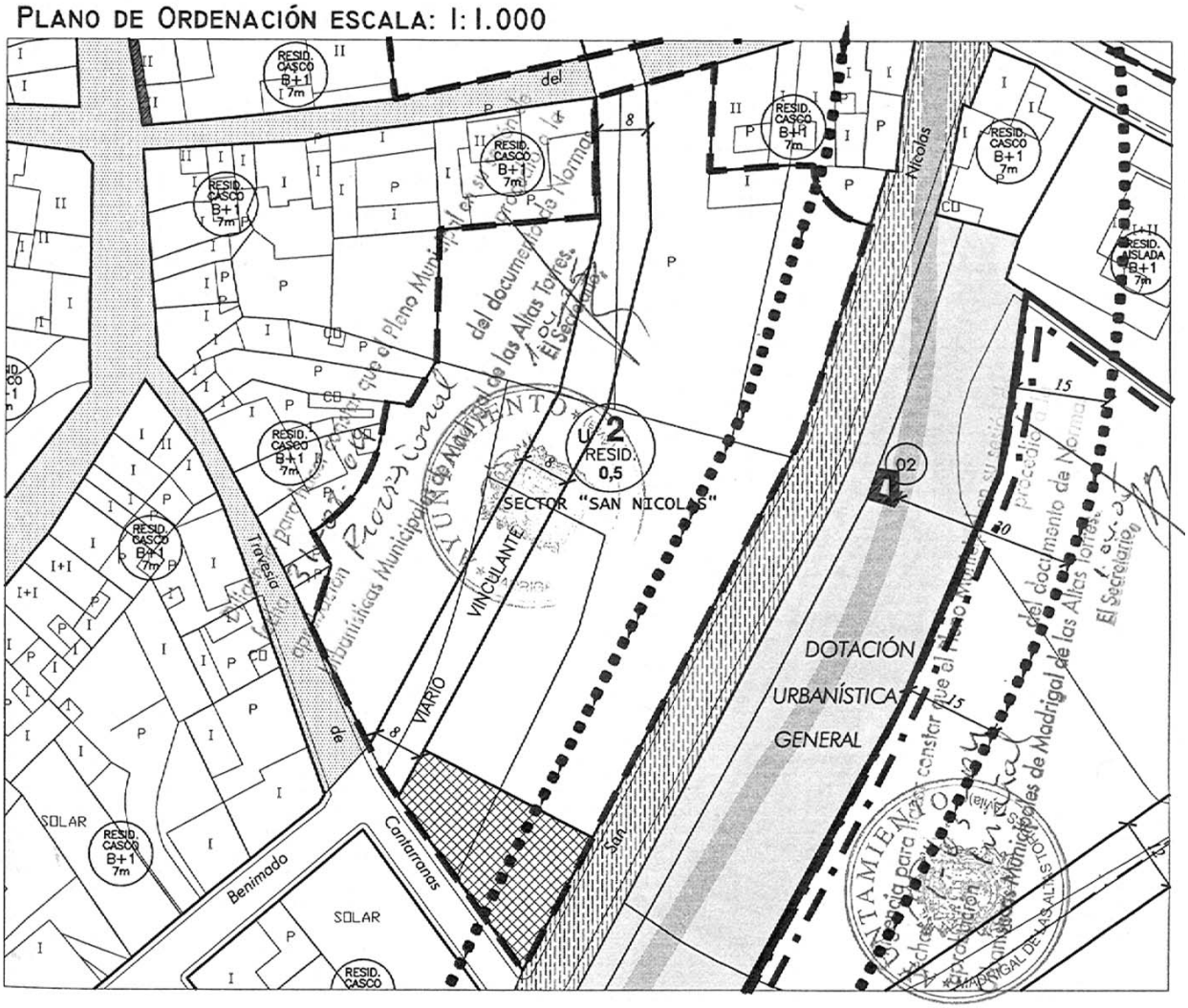
USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	6.506

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha - 9 FEB. 2005

LA SECRETARIA/O DE LA COMISION

CONSEJERÍA DE FOMENTO COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO AVILA

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1:1.000



FICHA Nº: 3

MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR 3 "QUEMADILLOS"

Clasificación:	"S. URBANO NO CONSOLIDADO
Uso Predominante:	▪ Residencial
Densidad:	▪ 0.5m²/m² (=5.000m²/ha)
Nº Máximo de viviendas.	▪ 37
M. Construibles máximos de uso predominante:	▪ 6.240,5 m²

Condiciones de Edificación:

-Las contenidas para la Ordenanza Casco y el uso pormenorizado Residencial en el Cap. 5.

Ordenación, Cesiones y Urbanización:

-Ordenación: Se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 6 epígrafe 6.6)
El viario grafiado es vinculante; cualquier modificación del mismo requerirá la autorización previa de la Consejería competente en materia de cultura.
-Cesiones: se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa. Localización vinculante.
-Urbanización: se atenderá a lo referido en el capítulo 1, epígrafe 1.2. de la Normativa.

Observaciones:

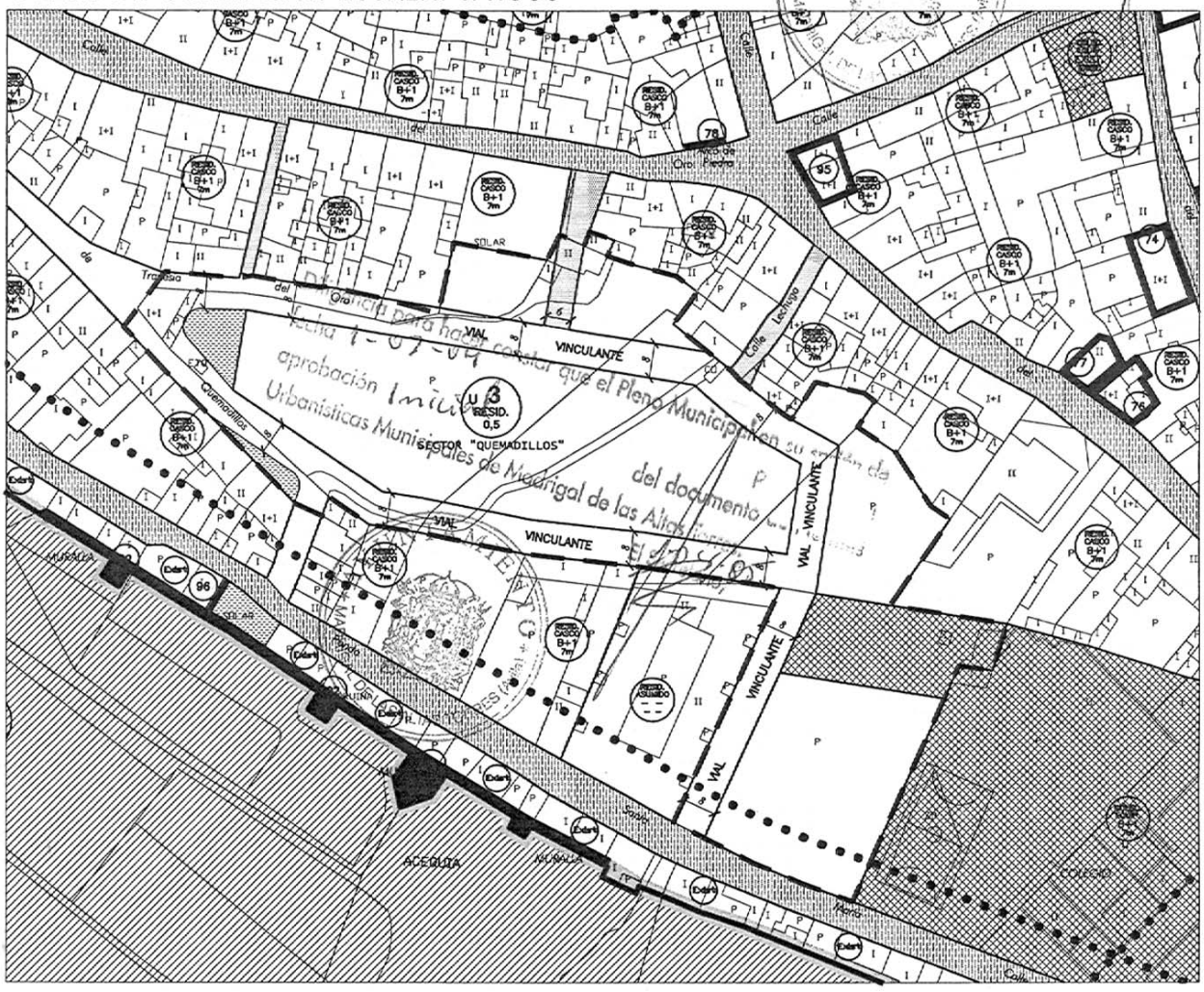
-La consejeria competente en materia de Cultura deberá autorizar cualquier intervención en el sector, puesto que está afectado por la delimitación del entorno de protección de las Murallas de Madrigal.

CUADRO DE SUPERFICIES (m²)	
USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	12.481

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha ....-9 FEB. 2005
LA SECRETARIA DE LA COMISION

Diligencia para hacer constar que el Pleno Municipal en su sesión de fecha 31-08-04 procedió a la aprobación Provisional del documento de Normas Urbanísticas Municipales de Madrigal de las Altas Torres.
El Secretario, 1-09-05

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1:1.500



FICHA Nº: 4

MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR 4 "LAS ERAS I"

Clasificación:	"S. URBANO NO CONSOLIDADO
Uso Predominante:	▪ Mixto
Densidad:	▪ 0.5m²/m² (=5.000m²/ha)
Nº Máximo de viviendas.	▪ 60
M. Construibles máximos de uso predominante:	▪ 10.080 m²

Condiciones de Edificación:

-Deberá ser el Estudio de Detalle el que determine estos parámetros

Ordenación, Cesiones y Urbanización:

-Ordenación: Se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 6 epígrafe 6.6). El viario grafiado es vinculante, cuando así lo indica el plano. En caso contrario debe considerarse como indicativo.
-Cesiones: se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa.
-Urbanización: se atenderá a lo referido en el capítulo 1, epígrafe 1.2. de la Normativa.
La ordenación de los espacios libres tiene carácter vinculante.

Observaciones:

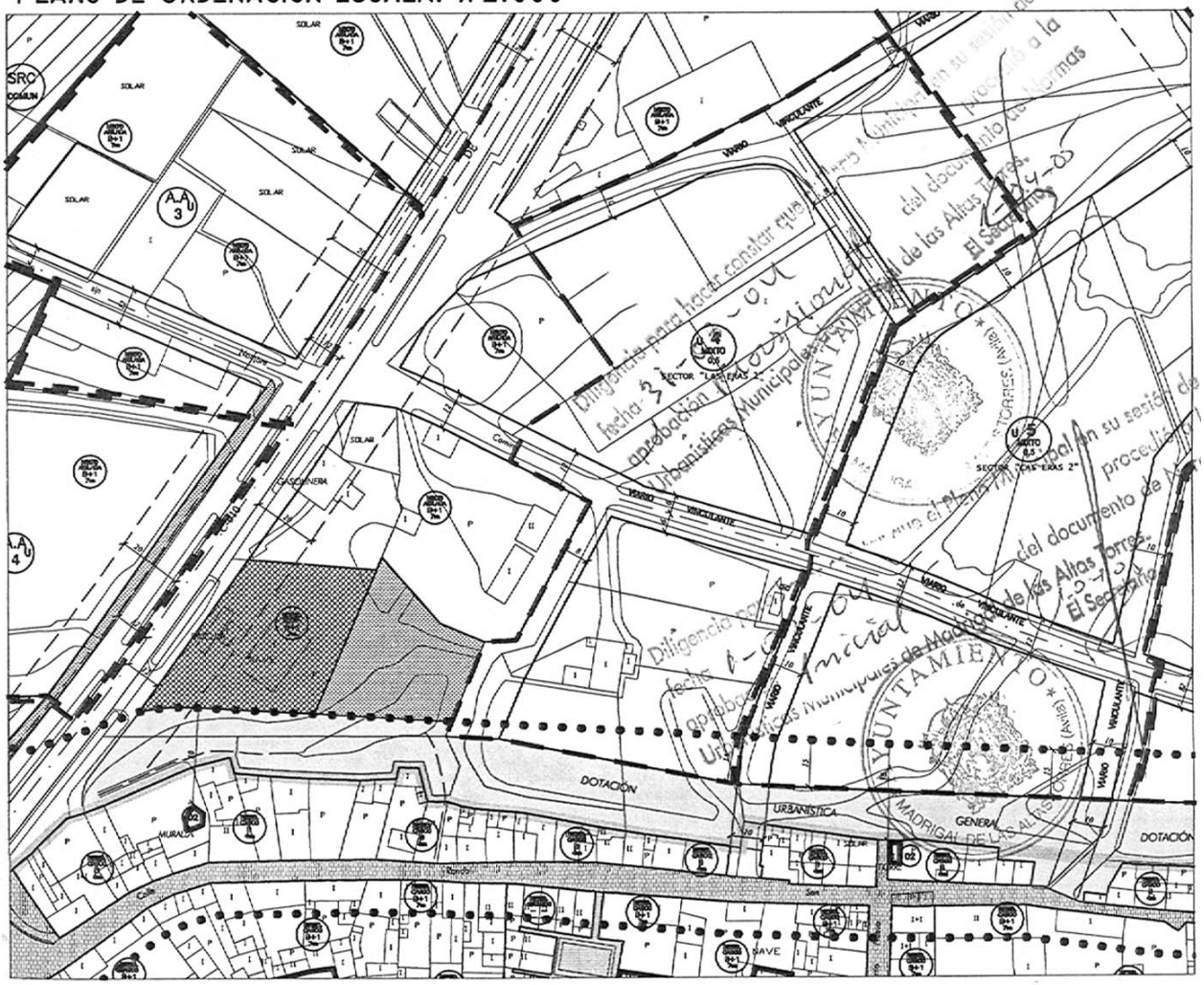
-Asignación de Dotaciones Urbanísticas Generales: 1.351 m²
-Al Sur del Camino de El Barrero está prohibido el uso de nave.
-La consejeria competente en materia de Cultura deberá autorizar cualquier intervención en el sector, puesto que está afectado por la delimitación del entorno de protección de las Murallas de Madrigal.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha -9 FEB 2005
LA SECRETARIA/O DE LA COMISION

CONSEJERIA DE FOMENTO
COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO
AVILA

CUADRO DE SUPERFICIES (m^2)	
USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	20.161

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1: 2.000



FICHA Nº: 5

MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR Nº 5 "LAS ERAS 2"

Clasificación:	* S. U. NO CONSOLIDADO
Uso Predominante:	* Mixto
Densidad:	* 0.5 m²/m² (=5.000 m²/ha)
Nº Máximo de viviendas.	* 97
Metros Construibles máximos de uso predominante:	* 16.319 m²

Condiciones de Edificación:

-Deberá ser el Estudio de Detalle el que determine estos parámetros.

Ordenación, Cesiones y Urbanización:

-Ordenación: se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la Normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 6, epígrafe 6.6). El Viario grafiado es vinculante, cuando así lo indique el plano de ordenación, así como los retranqueos y alineaciones respecto a la C-605..
-Cesiones: se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa.
-Urbanización: se atenderá a lo referido en el cap 1, epígrafe 1.2 de la Normativa. La ordenación de espacios libres tiene carácter vinculante.

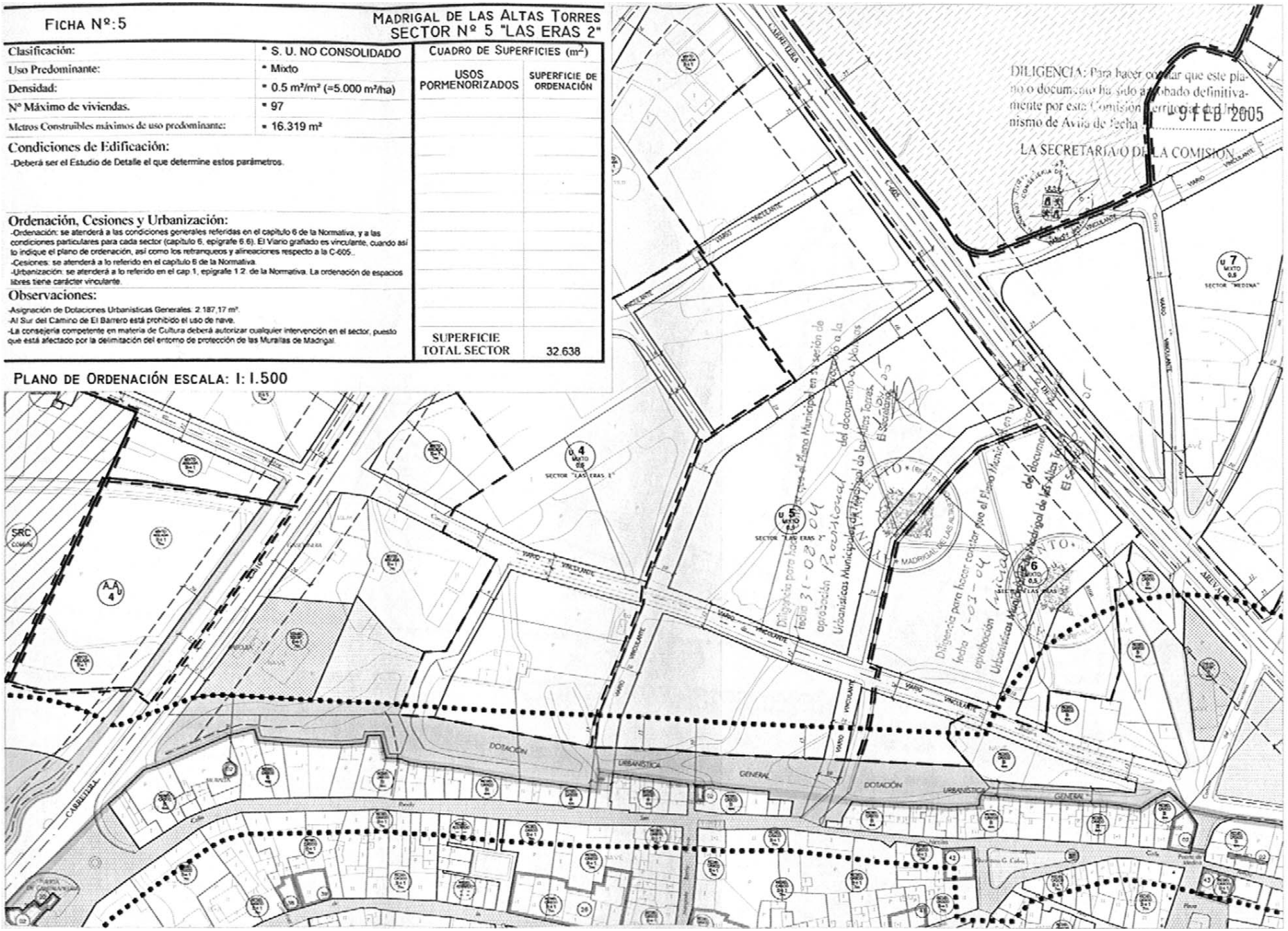
Observaciones:

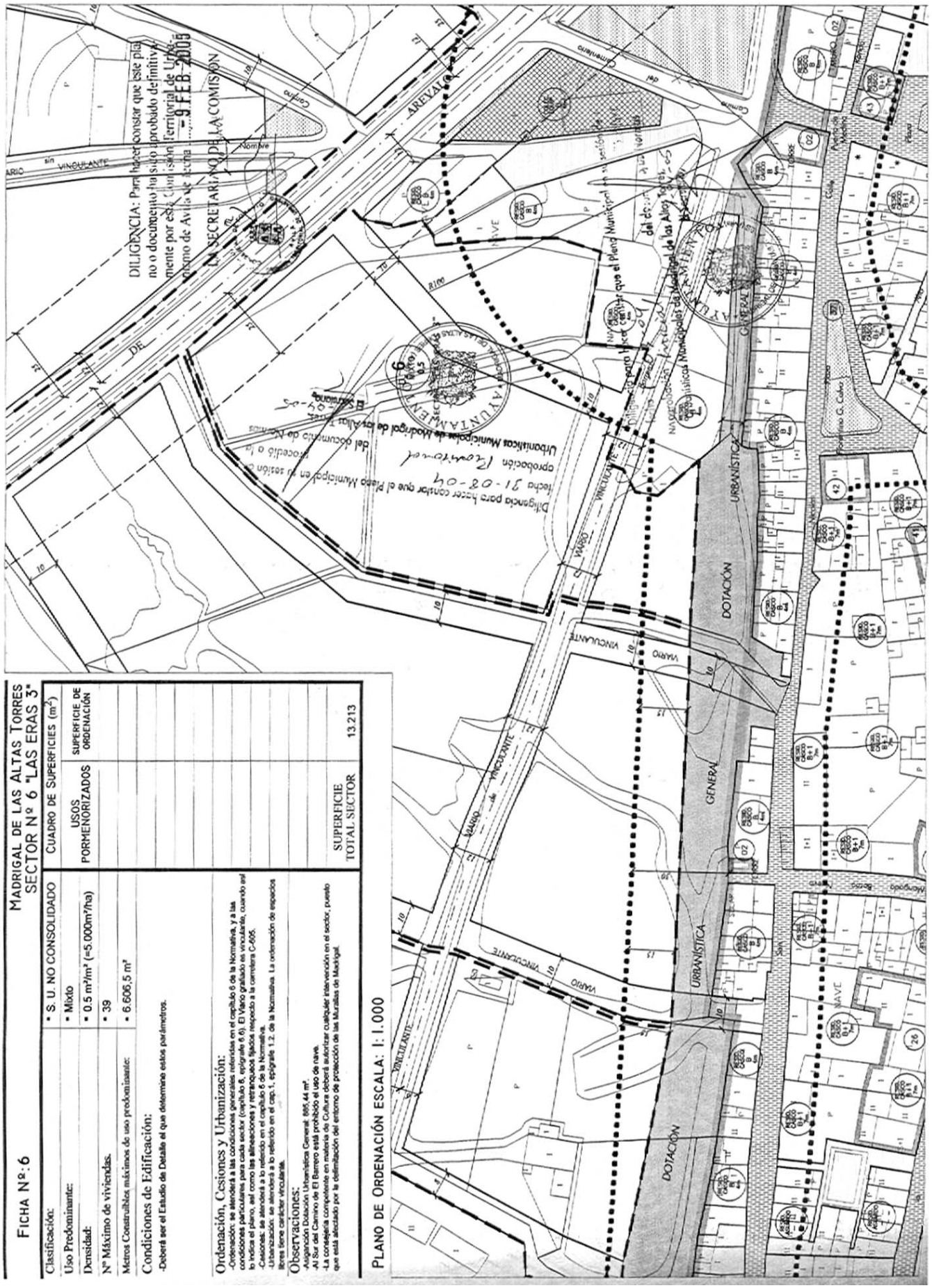
-Asignación de Dotaciones Urbanísticas Generales. 2.187,17 m².
-Al Sur del Camino de El Barrero está prohibido el uso de nave.
-La consejería competente en materia de Cultura deberá autorizar cualquier intervención en el sector, puesto que está afectado por la delimitación del entorno de protección de las Murallas de Madrigal.

CUADRO DE SUPERFICIES (m²)

USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	32.638

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1: 1.500




FICHA Nº: 6
MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR Nº 6 "LAS ERAS 3"
Clasificación: • S. U. NO CONSOLIDADO
Uso Predominante: • Mixto
Densidad: • 0.5 m²/m² (=5.000m²/ha)
Nº Máximo de viviendas. • 39
Metros Construibles máximos de uso predominante: • 6.606,5 m²
CUADRO DE SUPERFICIES (m²)
USOS PORMENORIZADOS
SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR 13.213
Condiciones de Edificación:
-Deberá ser el Estudio de Detalle el que determine estos parámetros.
Ordenación, Cesiones y Urbanización:
-Ordenación: se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la Normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 8, epígrafe 8.6). El Viario grafiado es vinculante, cuando así lo indica el plano, así como las alineaciones y retranqueos fijados respecto a la carretera C-605.
-Cesiones: se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa.
-Urbanización: se atenderá a lo referido en el cap.1, epígrafe 1.2. de la Normativa. La ordenación de espacios libres tiene carácter vinculante.
Observaciones:
-Asignación Dotación Urbanística General: 895,44 m².
-Al Sur del Camino de El Barrero está prohibido el uso de nave.
-La consejería competente en materia de Cultura deberá autorizar cualquier intervención en el sector, puesto que está afectado por la delimitación del entorno de protección de las Murallas de Madrigal.
PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1: 1.000
DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano no o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila de fecha ..... - 9 FEB. 2005
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
Diligencia para hacer constar que el Pleno Municipal en sesión de fecha 31-03-04 aprobó el documento de Normas Urbanísticas Municipales de Madrigal de las Altas Torres
VINCULANTE
DOTACIÓN
URBANÍSTICA
GENERAL
AVE

FICHA Nº:7

MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR Nº 7 "MEDINA"

Clasificación:	• S. U. NO CONSOLIDADO
Uso Predominante:	• Mixto
Densidad:	• 0.5 m²/m² (=5.000m²/ha)
Nº Máximo de viviendas.	• 140
Metros Construibles máximos de uso predominante:	• 23.377,5 m²

Condiciones de Edificación:

-Deberá ser el Estudio de Detallel el que determine estos parámetros.

Ordenación, Cesiones y Urbanización:

-Ordenación: se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la Normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 6, epígrafe 6.6). El Viario grafiado es vinculante, así como las alineaciones y retranqueos fijados respecto a la carretera C-605.
-Cesiones: se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa.
-Urbanización: se atenderá a lo referido en el cap.1, epígrafe 1.2. de la Normativa.

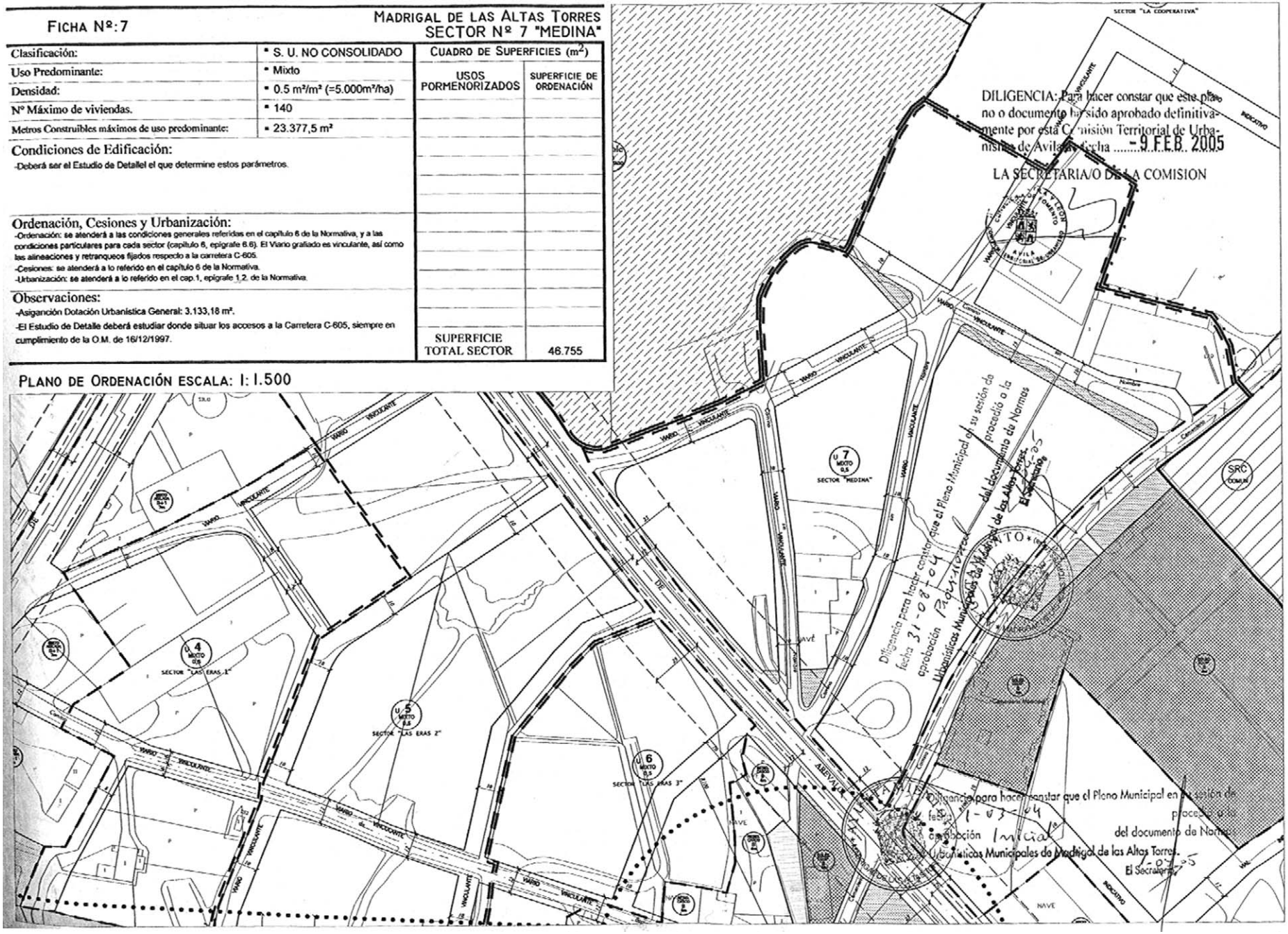
Observaciones:

-Asignación Dotación Urbanística General: 3.133,18 m².
-El Estudio de Detalle deberá estudiar donde situar los accesos a la Carretera C-605, siempre en cumplimiento de la O.M. de 16/12/1997.

CUADRO DE SUPERFICIES (m²)

USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	46.755

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1: 1.500



FICHA Nº: 8

MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR Nº 8 "MORALEJA"

Clasificación:	• S. U. NO CONSOLIDADO
Uso Predominante:	• Mixto
Densidad:	• 0.50 m²/m²
Nº Máximo de viviendas. (Densidad máxima):	• --- 5000 m²/Ha. (sobre la superf. total del Sector)
Metros Construibles máximos de uso predominante:	• 11.611,5m²

Condiciones de Edificación:

-Deberá ser el Estudio de Detalle el que determine estos parámetros.

Ordenación, Cesiones y Urbanización:

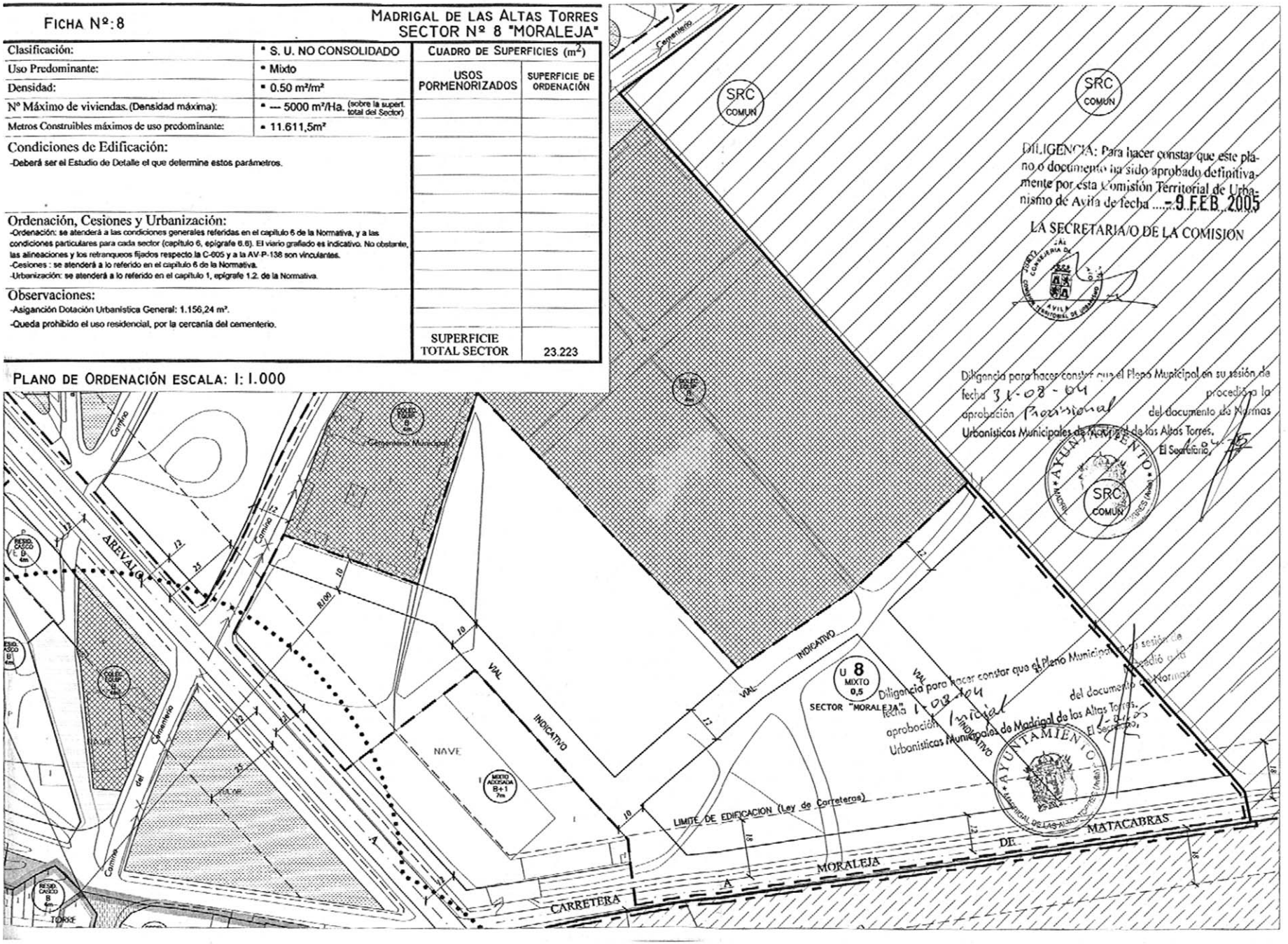
-Ordenación: se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la Normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 6, epígrafe 6.6). El viario grafiado es indicativo. No obstante, las alineaciones y los retranqueos fijados respecto la C-605 y a la AV-P-138 son vinculantes.
-Cesiones : se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa.
-Urbanización: se atenderá a lo referido en el capítulo 1, epígrafe 1.2. de la Normativa.

Observaciones:

-Asignación Dotación Urbanística General: 1.156,24 m².
-Queda prohibido el uso residencial, por la cercanía del cementerio.

CUADRO DE SUPERFICIES (m²)	
USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	23.223

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1: 1.000



FICHA Nº: 9

MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR Nº9 "PALACIO"

Clasificación:	"S. URBANO NO CONSOLIDADO
Uso Predominante:	▪ Residencial
Densidad:	▪ 0.5m²/m² (=5.000m²/ha)
Nº Máximo de viviendas.	▪ 37
M. Construibles máximos de uso predominante:	▪ 6.215 m²

Condiciones de Edificación:

-Deberá ser el Estudio de Detalle el que determine estos parámetros

Ordenación, Cesiones y Urbanización:

-Ordenación: Se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 6 epígrafe 6.6)
Las alineaciones y retranqueos fijados con respecto a la carretera C-605 tienen carácter vinculante.
-Cesiones: se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa.
-Urbanización: se atenderá a lo referido en el capítulo 1, epígrafe 1.2. de la Normativa.

Observaciones:

El Estudio de Detalle requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de cultura, puesto que el sector está afectado por el entorno de protección el Recinto Murado
-Asiganción Dotación Urbanística General: 832,97 m².

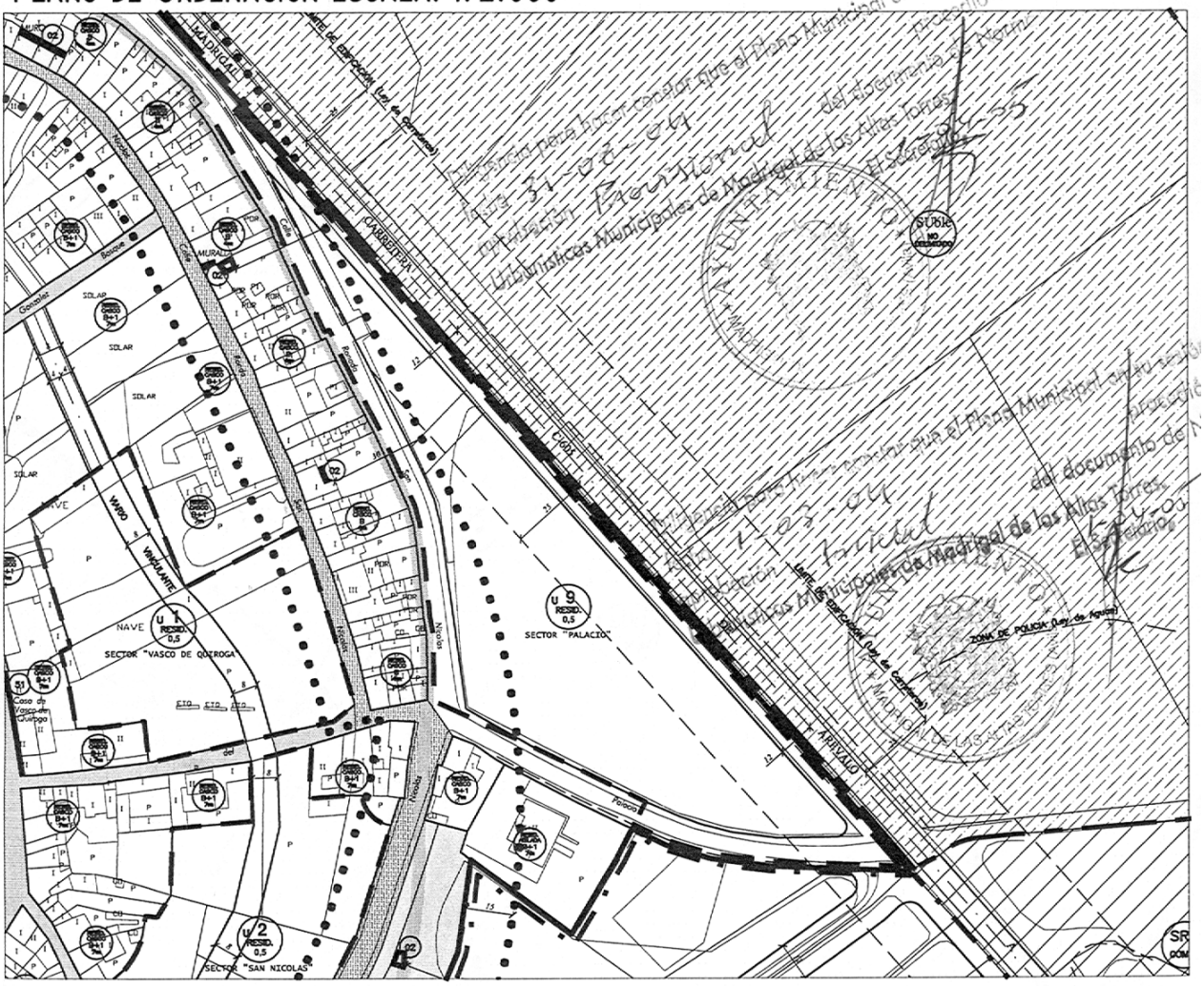
CUADRO DE SUPERFICIES (m^2)

USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	12.430

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha -9 FEB 2005
LA SECRETARIA/O DE LA COMISION

CONSEJERÍA DE FOMENTO
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO
ÁVILA

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1:2.000



FICHA Nº: 10

MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR Nº 10 "LAS AFUERAS"

Clasificación:	• S. U. NO CONSOLIDADO
Uso Predominante:	• Residencial
Densidad:	• 0.5 m²/m² (=5.000m²/ha)
Nº Máximo de viviendas.	• 36
Metros Construibles máximos de uso predominante:	• 6.086 m²

Condiciones de Edificación:

-Deberá ser el Estudio de Detalle el que determine estos parámetros.

Ordenación, Cesiones y Urbanización:

-Ordenación: se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la Normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 6, epígrafe 6.6)
-Cesiones : se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa. Se deberán respetar obligatoriamente La localización de las cesiones de espacios libres tiene carácter vinculante.
-Urbanización se atenderá a lo referido en el capítulo 1, epígrafe 1.2. de la Normativa.

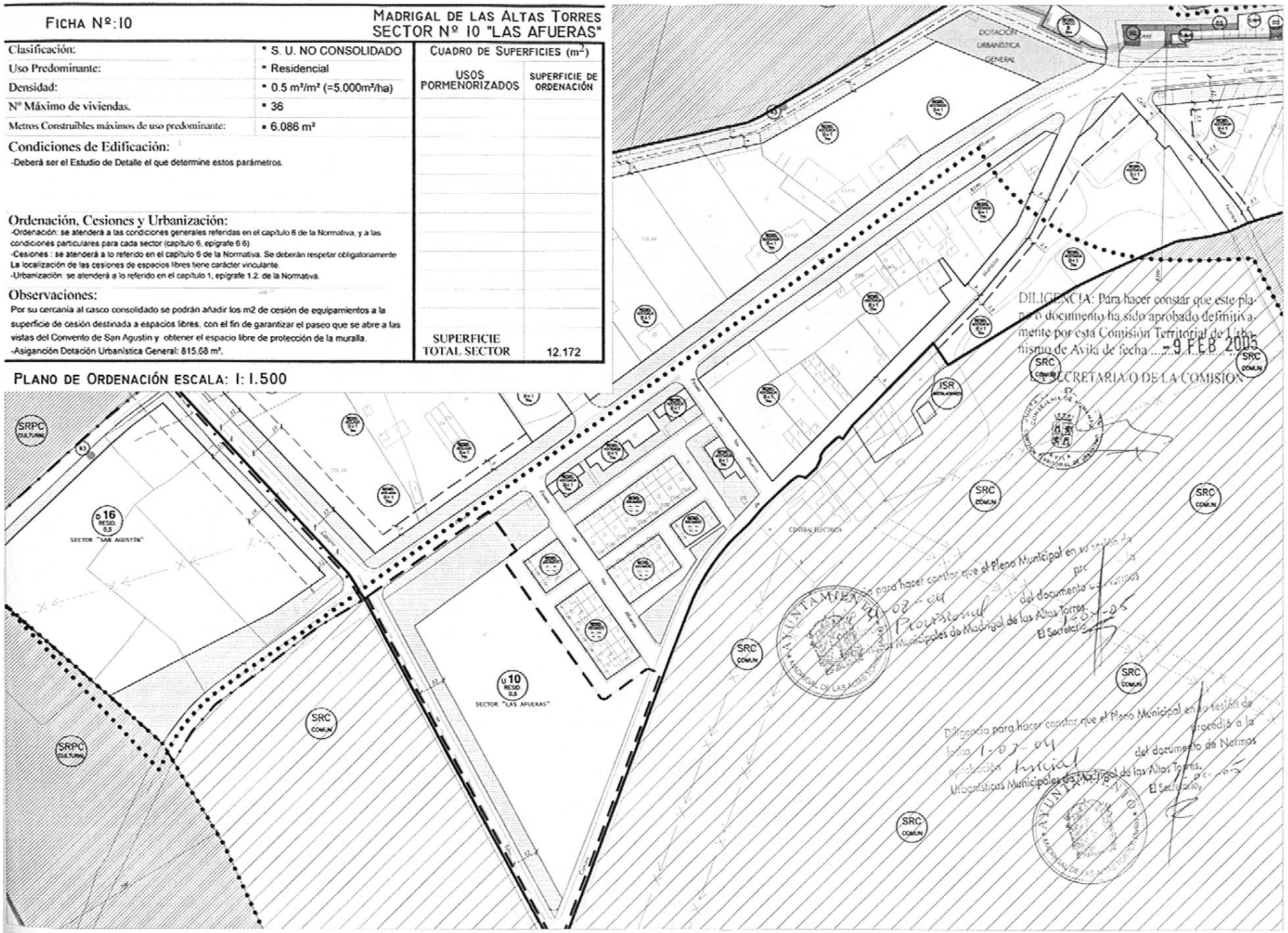
Observaciones:

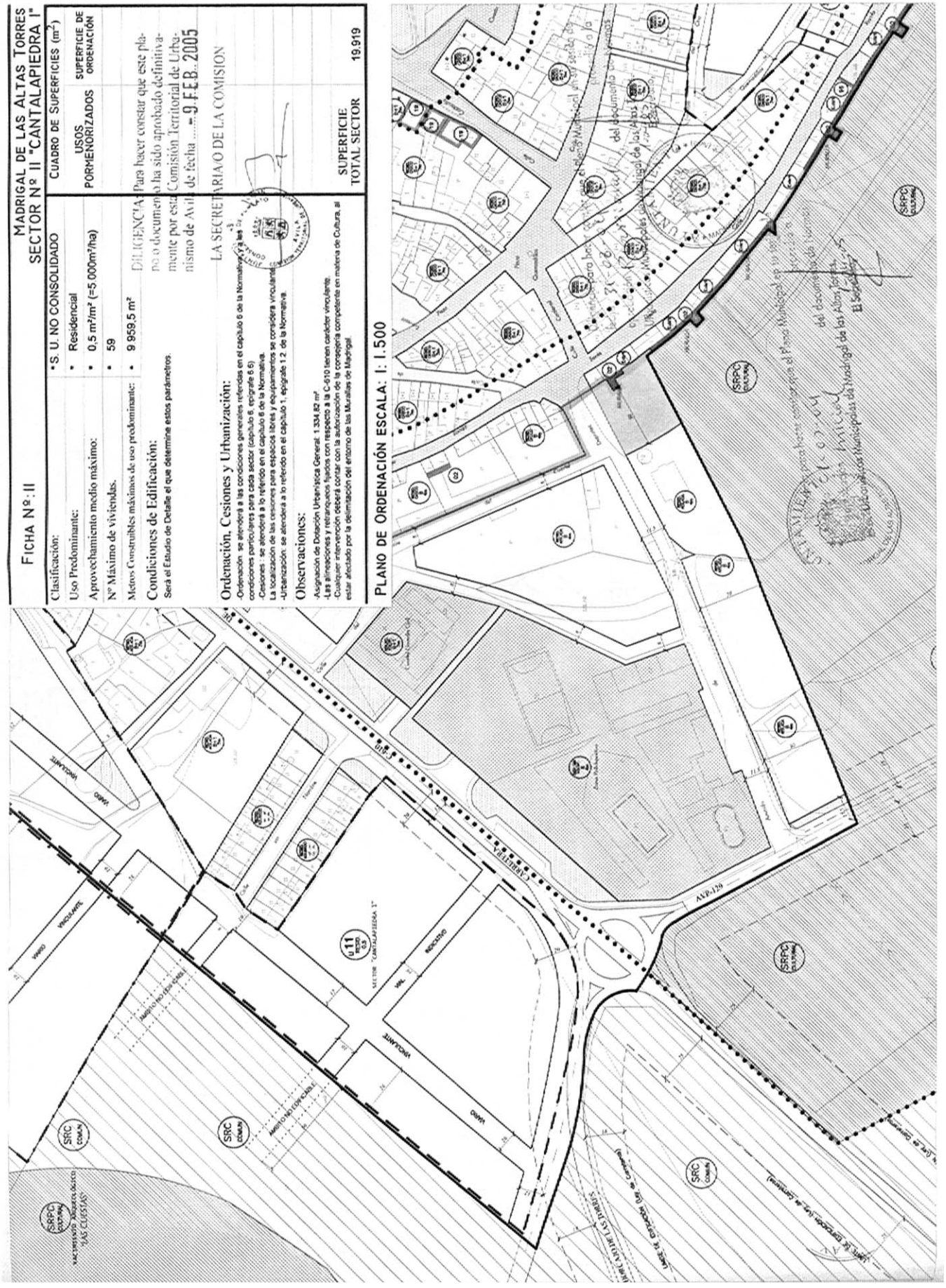
Por su cercanía al casco consolidado se podrán añadir los m2 de cesión de equipamientos a la superficie de cesión destinada a espacios libres, con el fin de garantizar el paseo que se abre a las vistas del Convento de San Agustín y obtener el espacio libre de protección de la muralla.
-Asiganción Dotación Urbanística General: 815,68 m².

CUADRO DE SUPERFICIES (m²)

USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	12.172

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1:1.500




MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR Nº II "CANTALAPIEDRA I"
FICHA Nº: II
Clasificación: * S. U. NO CONSOLIDADO
Uso Predominante: * Residencial
Aprovechamiento medio máximo: * 0,5 m²/m² (=5.000m²/ha)
Nº Máximo de viviendas. * 59
Metros Construibles máximos de uso predominante: * 9 959,5 m²
Condiciones de Edificación:
Será el Estudio de Detalle el que determine estos parámetros.
Ordenación, Cesiones y Urbanización:
-Ordenación: se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la Normativa y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 6, epígrafe 6.6)
-Cesiones : se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa.
La localización de las cesiones para espacios libres y equipamientos se considera vinculante.
-Urbanización: se atenderá a lo referido en el capítulo 1, epígrafe 1.2 de la Normativa
Observaciones:
-Asignación de Dotación Urbanística General: 1.334,82 m²
-Las alineaciones y retranqueos fijados con respecto a la C-610 tienen carácter vinculante.
-Cualquier intervención deberá contar con la autorización de la consejería competente en materia de Cultura, al estar afectado por la delimitación del entorno de las Murallas de Madrigal.
CUADRO DE SUPERFICIES (m²)
USOS PORMENORIZADOS
SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR 19.919
DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila de fecha -9 FEB. 2005
LA SECRETARIA/O DE LA COMISION
PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1: 1.500
U11 RESID. 5.3
SECTOR "CANTALAPIEDRA 1"
VIARIO
VIVIENDAS
RESIDENCIAL
SRC COMUN
SRPC EXISTENTE
AVDA. DE LA ESTACIÓN (Vía de Circunvalación)
AVDA. DE LA ESTACIÓN (Vía de Circunvalación)
AVDA. DE LAS TORRES

FICHA Nº:12

MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR Nº 12 "CANTALAPIEDRA 2"

Clasificación:	* S. U. NO CONSOLIDADO
Uso Predominante:	* Residencial
Densidad:	* 0.5 m²/m² (=5.000m²/ha)
Nº Máximo de viviendas.	* 64
Metros Construibles máximos de uso predominante:	* 10.713 m²

Condiciones de Edificación:

-Deberá ser el Estudio de Detalle el que determine estos parámetros.

Ordenación, Cesiones y Urbanización:

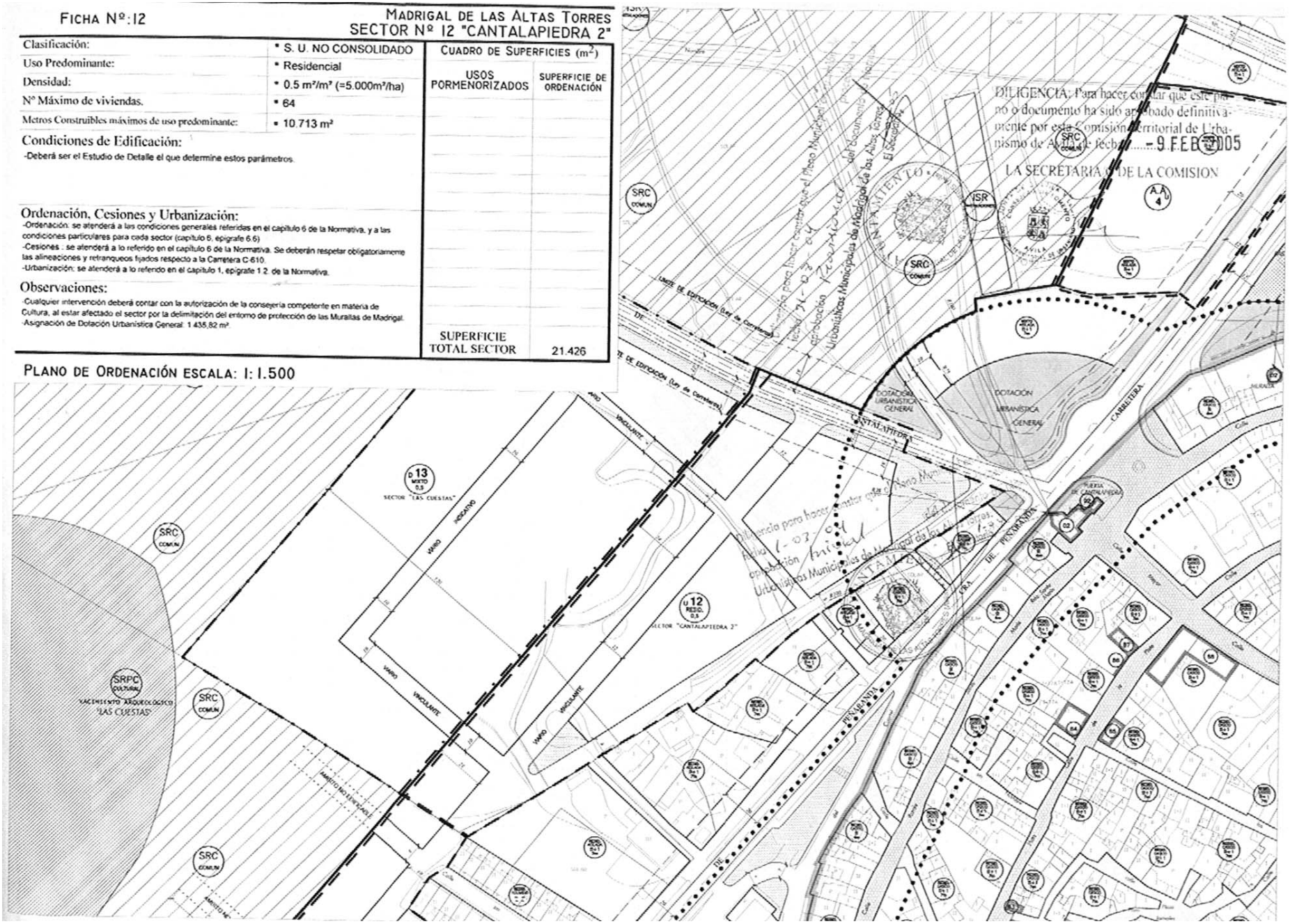
-Ordenación: se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la Normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 6, epígrafe 6.6)
-Cesiones : se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa. Se deberán respetar obligatoriamente las alineaciones y retranqueos fijados respecto a la Carretera C-610.
-Urbanización: se atenderá a lo referido en el capítulo 1, epígrafe 1.2. de la Normativa.

Observaciones:

-Cualquier intervención deberá contar con la autorización de la consejería competente en materia de Cultura, al estar afectado el sector por la delimitación del entorno de protección de las Murallas de Madrigal.
-Asignación de Dotación Urbanística General: 1.435,82 m².

CUADRO DE SUPERFICIES (m²)	
USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	21.426

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1:1.500



FICHA Nº:13

MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR Nº13 "LAS CUESTAS"

Clasificación:	"S. UBLE. DELIMITADO
Uso Predominante:	▪ Mixto
Densidad:	▪ 0.5m²/m² (=5.000m²/ha)
Nº Máximo de viviendas.	▪ 93
M. Construibles máximos de uso predominante:	▪ 15.576,5 m²

Condiciones de Edificación:

-Deberá ser el Plan Parcial el que determine estos parámetros

Ordenación, Cesiones y Urbanización:

-Ordenación: Se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la normativa, y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 6 epígrafe 6.6)
El viario tiene carácter vinculante cuando así lo indica el plano de ordenación
-Cesiones: se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa.
-Urbanización: se atenderá a lo referido en el capítulo 1, epígrafe 1.2. de la Normativa.

Observaciones:

-Asignación de Dotación Urbanística General: 2.087,65 m².

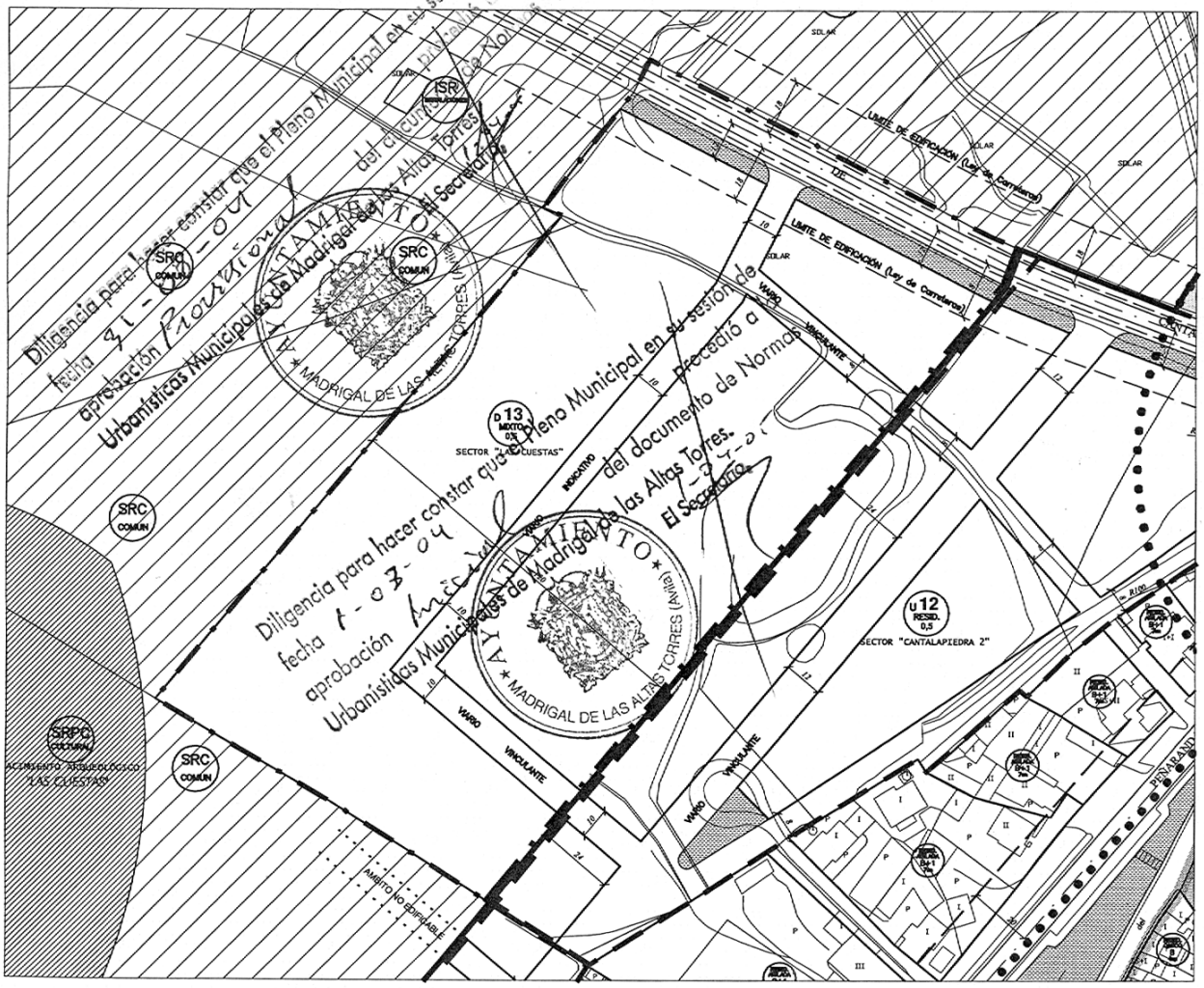
DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha ..... 9 FEB 2005
LA SECRETARIA/O DE LA COMISION

JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO AVILA

CUADRO DE SUPERFICIES (m^2)

USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	31.153

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA 1: 2.000



FICHA Nº: 14

MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR Nº14 "LA COOPERATIVA"

Clasificación:	"S. UBLE DELIMITADO
Uso Predominante:	▪ Mixto
Densidad:	▪ 0.5m²/m² (=5.000m²/ha
Nº Máximo de viviendas.	▪ 97
M. Construibles máximos de uso predominante:	▪ 16.194 m²

Condiciones de Edificación:

-Deberá ser el Plan Parcial el que determine estos parámetros

Ordenación, Cesiones y Urbanización:

-Ordenación: Se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la Normativa y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 6 epígrafe 6.6)
El viario tiene carácter vinculante en lo que se refiere a la conexión con el sector "Medina"
-Cesiones: se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa.
-Urbanización: se atenderá a lo referido en el capítulo 1, epígrafe 1.2. de la Normativa.

Observaciones:

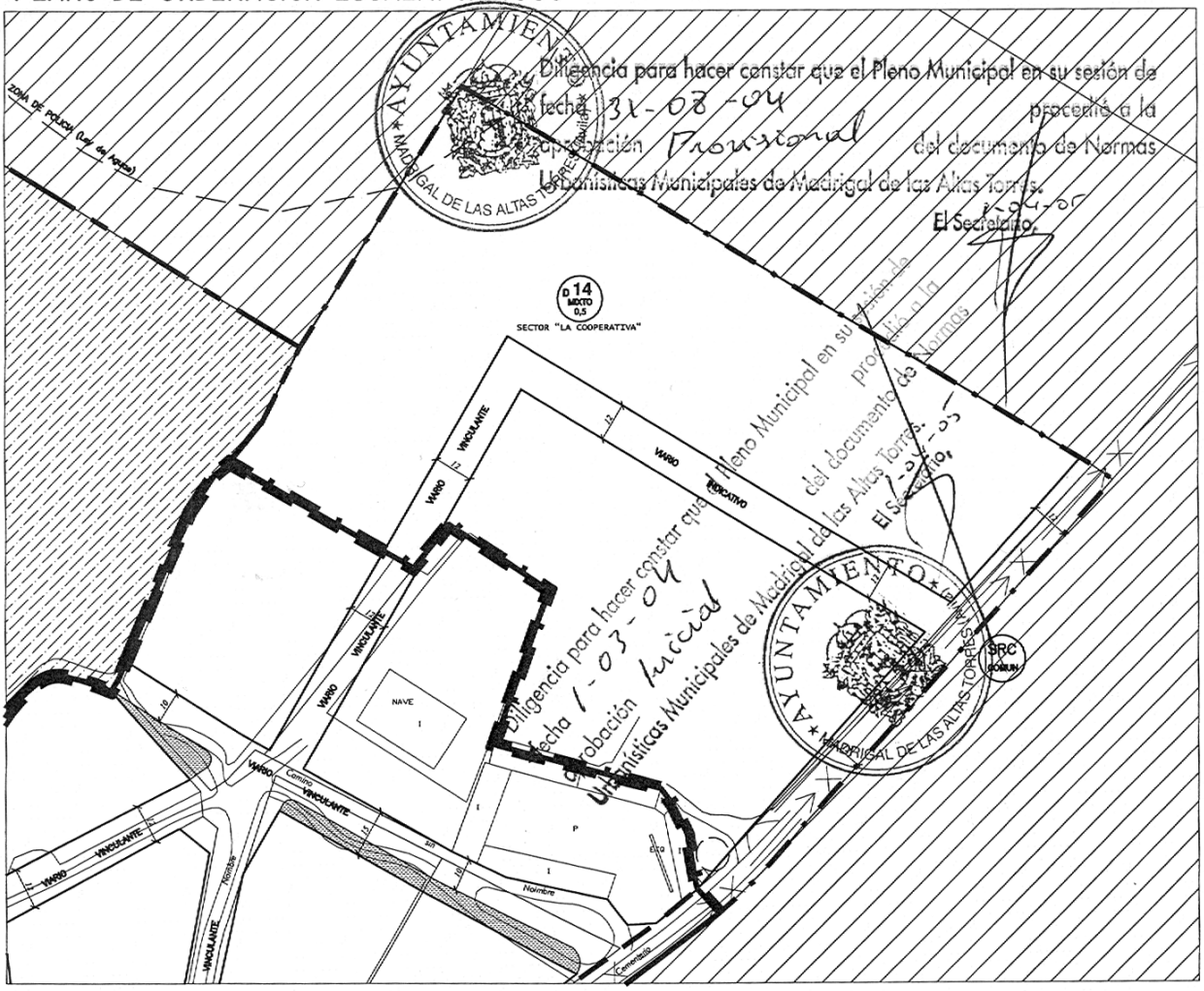
-Asignación de Dotación Urbanística General: 2.170,41 m².

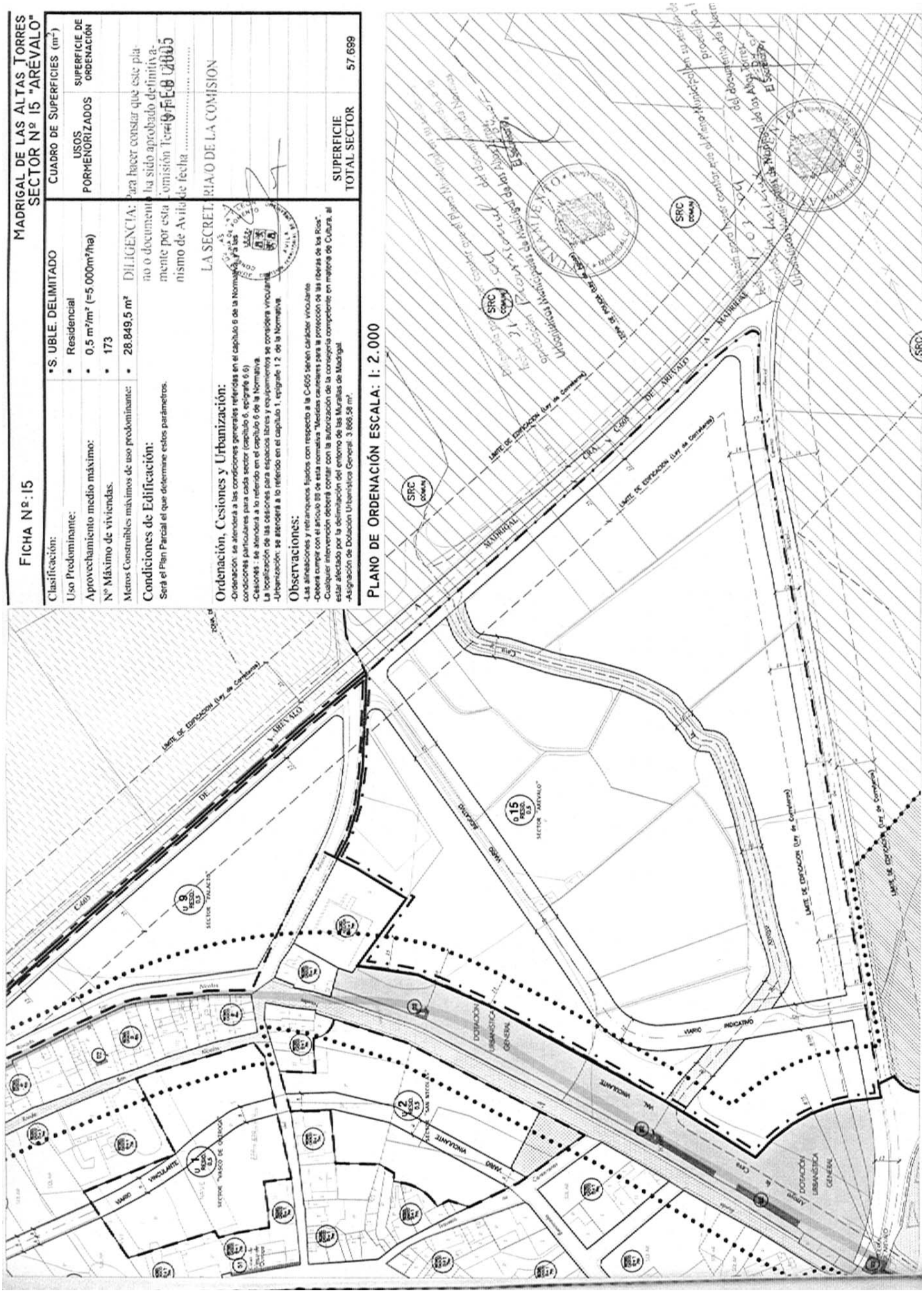
DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha ..... -9 FEB 2005
LA SECRETARIA/O DE LA COMISION

JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO AVILA

CUADRO DE SUPERFICIES (m^2)	
USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	32.388

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1:2.000




FICHA Nº:15
MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR Nº 15 "ARÉVALO"
Clasificación: "S. UBLE. DELIMITADO
Uso Predominante: Residencial
Aprovechamiento medio máximo: 0,5 m²/m² (=5.000m²/ha)
Nº Máximo de viviendas: 173
Metros Construibles máximos de uso predominante: 28.849,5 m²
Condiciones de Edificación:
Será el Plan Parcial el que determine estos parámetros.
Ordenación, Cesiones y Urbanización:
-Ordenación: se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la Normativa y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 6, epígrafe 6.6)
-Cesiones : se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa.
La localización de las cesiones para espacios libres y equipamientos se considera vinculante.
-Urbanización: se atenderá a lo referido en el capítulo 1, epígrafe 1.2 de la Normativa.
Observaciones:
-Las alineaciones y retranqueos fijados con respecto a la C-605 tienen carácter vinculante
-Deberá cumplir con el artículo 88 de esta normativa "Medidas cautelares para la protección de las riberas de los Ríos"
-Cualquier intervención deberá contar con la autorización de la consejería competente en materia de Cultura, al estar afectado por la delimitación del entorno de las Murallas de Madrigal
-Asignación de Dotación Urbanística General: 3.668,58 m².
CUADRO DE SUPERFICIES (m²)
USOS PORMENORIZADOS
SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR 57.699
DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial en fecha 9 FEB 2005
LA SECRETARIO DE LA COMISION
PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1: 2.000
LIMITE DE EDIFICACION (Ley de Carreteras)
C-605
MADRIGAL
ARÉVALO
SRC COMÚN
DOTACIÓN URBANÍSTICA GENERAL
VIARIO VINCULANTE
VIARIO INDICATIVO
U.E. 9
U.E. 15
U.E. 2
U.E. 1
SECTOR PALACIO
SECTOR ARÉVALO
SECTOR PASEO DE OLMEDO
SECTOR SAN VICENTE

FICHA Nº:16

MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SECTOR Nº16 "SAN AGUSTÍN"

Clasificación:	"S. UBLE DELIMITDO
Uso Predominante:	▪ Residencial
Densidad:	▪ 0.5m²/m² (=5.000m²/ha)
Nº Máximo de viviendas.	▪ 50
M. Construibles máximos de uso predominante:	▪ 8.431 m²

Condiciones de Edificación:

-Será ser el Plan Parcial el que determine estos parámetros, de acuerdo con el art. 105 de la Norma.

Ordenación, Cesiones y Urbanización:

-Ordenación: Se atenderá a las condiciones generales referidas en el capítulo 6 de la normativa y a las condiciones particulares para cada sector (capítulo 6 epígrafe 6.6)
La localización de las cesiones de espacios libres tiene carácter vinculante.
-Cesiones: se atenderá a lo referido en el capítulo 6 de la Normativa.
-Urbanización: se atenderá a lo referido en el capítulo 1, epígrafe 1.2. de la Normativa.

Observaciones:

El Plan Parcial deberá contar con la autorización previa de la Consejería competente en materia de cultura, al estar el sector afectado por el entorno de protección del Recinto Murado.
Asignación de Dotación Urbanística General:1.129,97m2

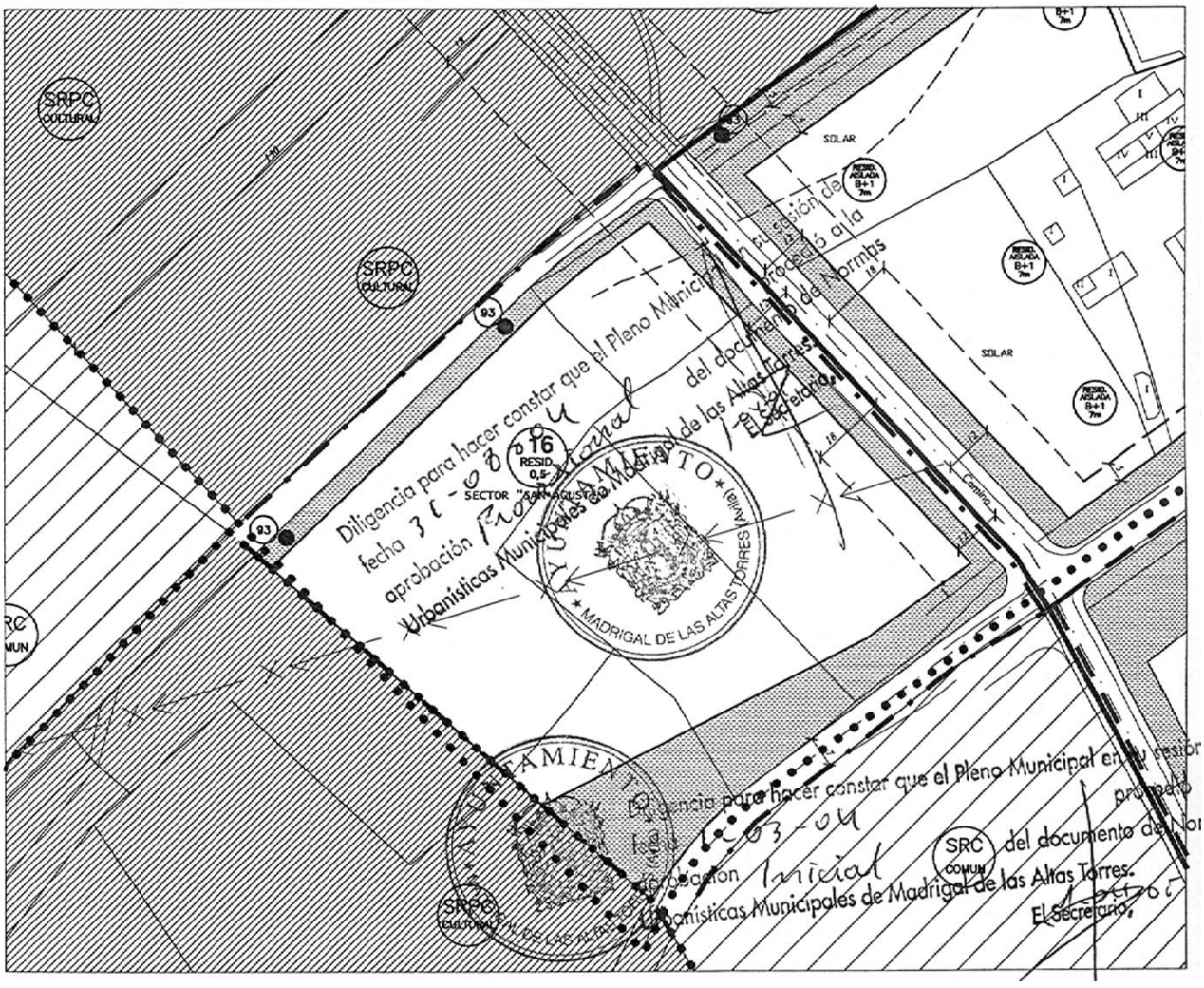
CUADRO DE SUPERFICIES (m²)	
USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIE DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	16.862

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila de fecha ...9 FEB 2005

LA SECRETARIA/O DE LA COMISION

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN CONSEJERÍA DE FOMENTO COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO AVILA

PLANO DE ORDENACIÓN ESCALA: 1:1.500



Capítulo 7. Condiciones Específicas del Suelo Urbanizable No Delimitado.

Artículo 108. Concepto y destino. 1. Constituirán el Suelo Urbanizable No Delimitado los terrenos que estas Normas clasifican como tal, cuyo ámbito se define en el Plano de Clasificación.

2. Los propietarios de Suelo Urbanizable No Delimitado tendrán derecho a transformarlos en urbanos, previa la delimitación de un sector de planeamiento, la redacción del correspondiente Plan Parcial (conforme a lo especificado en los artículos siguientes) y la tramitación y gestión determinada en la legislación y en el **CAPÍTULO 10** de esta Normativa.

3. Si no se acogen al anterior derecho, los propietarios de Suelo Urbanizable No Delimitado podrán usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, conforme a las Normas especificadas en el **CAPÍTULO 8** "*Condiciones especificas de Suelo Rústico*" de esta Normativa.

4. En tanto no se delimite el correspondiente sector y se redacte el Plan Parcial correspondiente, el uso y aprovechamiento de estos espacios estará condicionado por la necesidad de evitar su ocupación arbitraria y su transformación en Suelo Urbano sin las debidas garantías exigidas por la ley. En este sentido, los ámbitos señalados en el plano como viario indicativo deberán mantenerse sin edificación,[20] en previsión de poder garantizar una estructura organizada de conexiones y tráficos interiores, en los futuros desarrollos de la zona.

7.1. Condiciones de los Planes Parciales.

Artículo 109. Constitución de sectores. 1. El planeamiento parcial se desarrollará sobre sectores completos que deben definirse previamente, a propuesta municipal o de los promotores, y tras la aprobación del planeamiento general, además de la autorización del Ayuntamiento y la CTU.

2. No se admiten sectores con una superficie inferior a 5 ha. Si los Planes Parciales son discontinuos, cada fragmento debe tener una superficie de al menos 1 ha. No se admiten sectores con formas muy ramificadas, difíciles de ordenar. Si al constituir un sector quedan áreas entre éste y el Suelo Urbano u otros sectores de urbanizable en tramitación, cuya superficie sea inferior a 1 hectárea, deben incorporar estos terrenos a su ámbito.

3. En la propuesta de delimitación se deberá definir el objeto concreto del Plan Parcial, de entre los previstos en el Artículo 46.1.y 46.2 de la LUCyL; así como justificar expresamente la conveniencia de desarrollar el sector.

Artículo 110. Criterios de ordenación. Los Planes Parciales que se puedan redactar en el suelo previsto para ello en Madrigal de las Altas Torres, deberán contender las determinaciones previstas en la LUCyL y además atender a los siguientes criterios:

1º. Densidad máxima: 30 viviendas por hectárea, o 5000m²/ha . Mínima: 25 viviendas por hectárea.
2º. Tener en cuenta de forma primordial los condicionantes del Medio Físico, respetar los cursos de agua y la vegetación arbórea significativa e integrarlos en la nueva estructura urbana del sector. Con carácter general se considerará como objetivo de los Planes Parciales la integración de las edificaciones y actividades existentes.
3º. El diseño del viario de los Planes Parciales obedecerá a los siguientes requisitos:

[20] Incluso la que pueda permitir este tipo de clasificación, con las condiciones de Suelo Rústico; mientras no se delimite un nuevo sector.

- Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Establecimiento de redes peatonales continuas, seguras, densas y adecuadas. En cualquier calle con segregación de tráficos se dispondrá, al menos, de una acera con ancho no inferior a 2 m.
- Continuidad del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno.
- Jerarquización de la red interna. Mínimo: dos niveles.
- Diversificación y legibilidad de las calles según el tipo de tráfico.
- En el viario secundario del espacio residencial, prioridad al tránsito peatonal y al uso de estancia en la calle. Las vías con 6 m. o menos de sección total se urbanizarán como calles exclusivamente peatonales o de coexistencia.
- Al menos un 50% de la longitud del viario contará con arbolado (marco medio de plantación: 6 m.).
- Se preverá, en el diseño de las calles, la correcta integración de los distintos tipos de contenedores de residuos (orgánicos, vidrio, metales, plásticos, papel... los que en ese momento disponga el Ayuntamiento).
- Aparcamiento: Reserva de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles del uso predominante.

4º. Todo Plan Parcial, residencial, industrial o mixto preverá al menos un espacio público abierto y representativo, de reunión, en posición no marginal, susceptible de acoger actividades comunitarias y adecuado a la población a que sirve. Tipología libre: plaza cerrada, abierta, semiabierta, con volumen arquitectónico interno o sin él, regulares o pintorescas... Los parques formarán red, por medio de vías-parque, con el resto de parques, espacios libres y Suelo Rústico del entorno.

5º. Se adjuntará un plano con indicación de las conexiones de los diferentes servicios considerados en la legislación vigente, a los generales, justificando adecuadamente la viabilidad de su ejecución. Se justificará la procedencia del recurso hidráulico, así como la aceptación por parte del organismo responsable del compromiso del suministro del caudal necesario. No se establece, con carácter general, la obligatoriedad de proyectar colectores separativos: Sólo se exige en aquellos sectores por los que discurre un cauce de río o canal, o que no disten de él más de 800 m. Se preverá red de riego con abastecimiento no dependiente de la red de agua potable.

6º. En caso de vertidos industriales, se justificará la compatibilidad de sus índices contaminantes con los de los procesos de depuración municipales y, en cualquier caso, con las determinaciones previstas en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Artículo 251); cuando no lo sean, será preceptiva la instalación de depuradoras industriales que obtengan los rendimientos mínimos que permitan la incorporación posterior, de los vertidos así tratados, a la depuradora existente.

7º. Se indicará expresamente la producción de residuos sólidos y el sistema de recogida, transporte y eliminación.

8º. Las condiciones de edificación y ordenanzas de los nuevos Planes Parciales se ajustarán a lo siguiente:

- Relación ancho/alto. La altura total de la edificación no podrá alcanzar la distancia existente entre fachadas a la misma calle o espacio libre.
- Las ordenanzas especificarán condiciones para el ahorro de la energía en la edificación.
- Altura máxima de la edificación residencial: 7 m. Se permite un número de plantas máximo de B + 1 (entendiéndose planta baja + planta primera + bajo cubierta).
- Tipología: unifamiliar o viviendas plurifamiliares con el número de plantas máximo definido anteriormente.

Capítulo 8. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO RÚSTICO.

8.1. Generalidades.

Artículo 111. Concepto y destino. Constituirán el suelo rústico aquellas áreas del territorio municipal excluidas del proceso urbanizador por:

- Presentar manifiestos valores naturales, culturales o productivos, incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones en su aprovechamiento.
- Por constituir terrenos inadecuados para su urbanización.

Artículo 112. Derechos en suelo rústico. 1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y el tiempo libre u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse como USOS EXCEPCIONALES, los relacionados en los artículos 116 a 120 de estas normas, atendiendo siempre a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

Artículo 113. Deberes y limitaciones en suelo rústico. 1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:

a) Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

b) Respetar el régimen mínimo de protección establecido en estas Normas, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial, según las características específicas cada uso o cada terreno.

Artículo 114. Categorías: En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, cinco categorías de suelo rústico:

a) Suelo Rústico con Protección Natural (SRPN) integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, que se corresponden con los entornos fluviales y montes de mayor valor natural.

b) Suelo Rústico con Protección Natural de Vías pecuarias (SRPN-Vías pecuarias) integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, que se identifican con las áreas que forman parte de los caminos ganaderos reconocidos como tales por el correspondiente Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias.

c) Suelo Rústico con Protección Cultural (SRPC) integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, que se corresponden con las áreas sobre las que se ha documentado la presencia de yacimientos arqueológicos.

d) Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SRAT) integrado por los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación de Suelo Rústico, que se corresponden con las áreas sobre las que se ha identificado una forma de ocupación singular del suelo rústico: asentamiento de Villar de Matacabras.

e) Suelo Rústico Común (SRC) integrado por el resto de los terrenos que, a pesar de no albergar valores singulares que deban protegerse específicamente, deben preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.

8.2. Régimen de usos.

Artículo 115. Definición de usos. Los usos excepcionales definidos para cada categoría de suelo rústico en los artículos 116 a 120 de estas normas se definen como:

a) Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.

b) Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan y que, en ningún caso, vulnerarán el principio de utilización racional y ecológica del territorio.

c) Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.

Artículo 116. Usos en Suelo Rústico Común (SRC): El uso de los espacios clasificados como suelo rústico común está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como un espacio abierto y no urbanizado. En los terrenos clasificados como suelo rústico común se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Estarán PERMITIDOS:

1º Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, y de actividades ligadas al aprovechamiento de ocio y tiempo libre que no impliquen ningún tipo de edificación.

2º Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas a las que se exigirá prueba de su vinculación al uso agrario (Ver art. 247).

3º Las obras públicas e infraestructuras en general (Ver art. 250), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

- estén previstas en la planificación sectorial
- en un instrumento de ordenación del territorio
- en las Normas Urbanísticas Municipales
- sean necesarias para mantener una dotación de servicios básicos que garantice la habitabilidad del núcleo urbano

b) Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN:

1º Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

2º Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

3º Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población y siempre que se justifique la absoluta necesidad de su existencia para el funcionamiento de la explotación agraria a la que se vincule (Ver art. 248).

4º Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las instalaciones y construcciones vinculadas a los mismos, estén o no relacionados con la producción agraria.

5º Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas turísticas y similares propias del suelo rústico (Ver art. 249).

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

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

Número 82 Fascículo quinto Viernes, 29 de Abril de 2005

(viene de fascículo anterior)

6º Las construcciones destinadas al servicio de los usuarios de la infraestructura de carreteras (estaciones de servicio, talleres de reparación…).

7º Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público (Ver art. 245).

8º Otros usos así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos para los que se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos. (Ver art. 246).

9º La dotación de infraestructuras y redes de servicios (Ver art. 250), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

- no estén previstas en la planificación sectorial, los instrumentos de ordenación territorial, el planeamiento urbanístico.
- sean promovidos por la iniciativa privada.

10º Las escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra (Decreto 180/93 de la Junta de Castilla y León).

Artículo 117. Usos en Suelo Rústico con Protección Natural (SRPN): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección natural está condicionado a su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural, por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del territorio, se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial o de ordenación del territorio aplicables.

3. En todos los terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural se aplicará el siguiente régimen de usos, sin perjuicio de las superiores restricciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial o de ordenación del territorio es el siguiente:

a) Estarán PERMITIDOS:

1º Los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, y de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre, siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

b) Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN:

1º Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas a las que se exigirá prueba de su vinculación al uso agrario. (Ver art. 247).

2º Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades científicas, educativas, recreativas y similares propias del suelo rústico (Ver art. 249).

3º Las obras públicas e infraestructuras en general (Ver art. 250), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

- estén previstas en la planificación sectorial
- en un instrumento de ordenación del territorio
- en las Normas Urbanísticas
- sean necesarias para mantener una dotación de servicios básicos que garantice la habitabilidad del núcleo urbano

4º Otros usos así como las instalaciones y edificaciones que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público (Ver art. 245), para los que habrá de demostrarse fehacientemente la necesidad de su ubicación en suelo rústico con protección natural.

5º Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

c) Estarán PROHIBIDOS:

1º Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

2º Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, estén o no vinculados con la producción agraria.

3º Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

4º La dotación de infraestructuras y redes de servicios (Ver art. 250), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

- no estén previstas en la planificación sectorial, en los instrumentos de ordenación territorial o en las Normas Urbanísticas.
- sean promovidos por la iniciativa privada.

5º Los usos y las construcciones e instalaciones vinculadas, para los que se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico pero que, a causa de sus específicos requerimientos o de las características de su funcionamiento, impliquen un deterioro ambiental relevante o lesionen los valores naturales y paisajísticos que se protegen.

6º Las escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra (Decreto 180/93 de la Junta de Castilla y León)

Artículo 118. Usos en Suelo Rústico con Protección Natural de Vías Pecuarias (SRPN-Vías pecuarias): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección natural de vías pecuarias está condicionado a una utilización racional que posibilite la continuidad del tránsito ganadero y el mantenimiento de su capacidad de vertebración territorial y ecológica.

2. En los terrenos clasificados por estas Normas como suelo rústico con protección natural de vías pecuarias por estar sometidos a un régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial correspondiente se aplicará lo establecido en dicha normativa, respetándose en todo caso el siguiente régimen de usos:

a) Estarán PERMITIDOS:

1º El uso ganadero, agrícola y de actividades ligadas al aprovechamiento del ocio y tiempo libre, siempre y cuando su desarrollo no implique la construcción de ningún tipo de edificación.

b) Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN:

1º Las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal del ganado.

2º Las construcciones e instalaciones desmontables necesarias para el desarrollo de las actividades científicas, educativas, recreativas y similares propias del suelo rústico.

3º Las obras públicas e infraestructuras en general (Ver art. 250), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

- estén previstas en la planificación sectorial
- en un instrumento de ordenación del territorio
- en las Normas Urbanísticas
- sean necesarias para mantener una dotación de servicios básicos que garantice la habitabilidad del núcleo urbano

4º Otros usos así como las instalaciones y edificaciones que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público (Ver art. 245), para los que habrá de demostrarse fehacientemente la necesidad de su ubicación en suelo rústico con protección natural de vías pecuarias. Éstas podrán ser autorizadas siempre y cuando tengan un carácter temporal, nunca superior a diez años, y no alteren el tránsito ganadero.

5º Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones tradicionales existentes al servicio de la actividad pecuaria: descansaderos y reposaderos, abrevaderos, etc.. El resto de instalaciones que pudieran existir, producto de ocupaciones ilegales sin ninguna relación con el uso ganadero tradicional, serán declaradas fuera de ordenación.

c) Estarán PROHIBIDOS:

1º Las construcciones e instalaciones vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos y similares.

2º La dotación de infraestructuras y redes de servicios (Ver art. 250), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

- no estén previstas en la planificación sectorial, los instrumentos de ordenación territorial o el planeamiento urbanístico.
- sean promovidos por la iniciativa privada.

3º Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

4º Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, estén o no vinculados con la producción agraria.

5º Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

6º Las escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra (Decreto 180/93 de la Junta de Castilla y León).

7º Los usos y las construcciones e instalaciones vinculadas, para los que se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico pero que, a causa de sus específicos requerimientos o de las características de su funcionamiento, impliquen un deterioro ambiental relevante o dificulten o impidan el libre tránsito del ganado.

Artículo 119. Usos en Suelo Rústico con Protección Cultural (SRPC): 1. El uso de los espacios clasificados como suelo rústico con protección cultural está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga. En esta categoría de suelo se han incluido los yacimientos arqueológicos.

2. En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección cultural, por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del territorio, se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial o de ordenación del territorio aplicables.

3. En todos los terrenos clasificados como suelo rústico con protección cultural se aplicará el siguiente régimen de usos, sin perjuicio de las superiores restricciones derivadas de la aplicación de la normativa sectorial o de ordenación del territorio. En cualquier caso la implantación de usos no dañará

los restos arqueológicos que se protegen y, para garantizarlo, se establece un procedimiento de concesión de licencias específico en el epígrafe 10.2 de esta normativa reguladora.

a) Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN:

1º Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética (Ver art. 247).

3º Las obras públicas e infraestructuras en general (Ver art. 250), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:

- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de las aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.
- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

4º Las construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

5º Las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, salvo cuando manifiestamente se pueda producir un deterioro paisajístico.

6º Otros usos, sean dotacionales vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

- Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público(Ver art. 245).
- Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

b) Estarán PROHIBIDOS los no citados anteriormente y además:

1º Las actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3º Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos, estén o no vinculados con la producción agraria.

Artículo 120. Usos en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SRAT): El uso de los espacios clasificados como Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional está condicionado a su conservación por la especial relación que mantienen con su entorno, y por constituir formas de ocupación y aprovechamiento del territorio características del medio rural. Debe preservarse todo el conjunto con sus características básicas: forma de ocupación, volúmenes construidos y organización espacial. El régimen de usos es el siguiente:

a) Estarán PERMITIDOS:

1º Las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrarias (almacenes, cobertizos,...). a las que se exigirá prueba de su vinculación al uso agrario.

2º La vivienda unifamiliar adosada.

3º Las obras públicas e infraestructuras en general (Ver art. 250), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

- ?? estén previstas en la planificación sectorial
- ?? en un instrumento de ordenación del territorio
- ?? en las Normas Urbanísticas
- ?? sean necesarias para mantener una dotación de servicios básicos que garantice la habitabilidad del núcleo urbano

4º Las obras de sustitución, consolidación, conservación, restauración, reconstrucción y rehabilitación, de las construcciones e instalaciones existentes y que no estén declaradas fuera de ordenación.

b) Estarán sujetos a AUTORIZACIÓN:

1º Las construcciones vinculadas a la actividad turística (alojamientos rurales, restaurantes, museos...).

2º Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de uso o servicio público (Ver art. 245).

3º Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las instalaciones y construcciones vinculadas a los mismos, relacionados con la producción agraria.

c) Estarán PROHIBIDOS:

1º Las actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.

2º Otros usos así como las construcciones e instalaciones vinculados a los mismos que, a causa de sus específicos requerimientos resulten incompatibles con el mantenimiento del asentamiento tradicional como un espacio donde conviven armónicamente los usos característicos del mundo rural: desarrollo de la actividad agraria, el uso residencial y nuevas actividades (científicas, educativas, recreativas...) relacionadas con el disfrute del paisaje y la naturaleza.

3º La dotación de infraestructuras y redes de servicios (Ver art. 250), así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando:

- ?? No estén previstas en la planificación sectorial, los instrumentos de ordenación territorial o el planeamiento urbanístico.
- ?? Sean promovidos por la iniciativa privada.

4º Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las instalaciones y construcciones vinculadas a los mismos, no vinculados con la producción agraria.

5º Las escombreras, vertederos, depósitos de almacenamiento de chatarra (Decreto 180/93 de la Junta de Castilla y León).

8.3. Instalaciones Existentes en Suelo Rústico.

Artículo 121. Condiciones de edificación en las Instalaciones existentes en suelo rústico: 1. A los efectos de estas Normas se establecen unas condiciones específicas para las instalaciones existentes en suelo rústico. Se consideran instalaciones a estos efectos, todas las edificaciones existentes en el suelo clasificado como rústico.

2. En las instalaciones de uso agropecuario y/o industrial existentes en el ámbito clasificado como suelo rústico serán de aplicación las condiciones de uso y edificación establecidas para esta clase de suelo, previa presentación ante el Ayuntamiento del proyecto de ampliación de la actividad desarrollada.

3. En las instalaciones de uso residencial existentes en el ámbito clasificado como suelo rústico serán de aplicación las condiciones de uso y edificación establecidas para esta clase de suelo, previa presentación ante el Ayuntamiento del proyecto de ampliación de la actividad desarrollada. En ningún caso se autorizará la existencia de más de una vivienda en cada una de las parcelas.

4. En las instalaciones cuyo uso y funcionalidad está directamente vinculado a las dotaciones urbanísticas necesarias para el normal funcionamiento del municipio se autorizarán las obras de ampliación y reforma que se consideren necesarias.

5. En las instalaciones existentes en suelo rústico y catalogadas las condiciones de reforma, uso y ampliación son las que se señalan en las fichas correspondientes del Catálogo de Elementos Protegidos de estas Normas.

6. Para la ampliación o remodelación de las edificaciones existentes en suelo rústico se aplicarán las condiciones establecidas en este capítulo.

Artículo 122. Régimen de Usos en las Instalaciones Existentes en Suelo Rústico. 1. Como regla general se mantendrá el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.

8.4. Régimen de Edificación.

Artículo 123. Condiciones Generales. 1. En la regulación del régimen de edificación se definen tres tipos de condiciones diferentes: volumen y superficie, estéticas y constructivas, higiénicas y de infraestructuras básicas.

2. El objetivo de la fijación de las condiciones de volumen y superficie es garantizar el carácter aislado de las edificaciones que se instalen en el suelo rústico.

3. El objetivo de la fijación de las condiciones estéticas y constructivas es garantizar la adecuación al entorno mediante la utilización de soluciones constructivas adecuadas, de las edificaciones que se instalen en el suelo rústico.

4. El objetivo de la fijación de las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas es evitar la ocupación urbana indiscriminada y la degradación de los recursos del suelo rústico.

8.4.a. Condiciones de parcelación, volumen y superficie.

Artículo 124. Condiciones básicas: Los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deben garantizar el carácter aislado de las construcciones y el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos, para lo cual:

a) Resolverán por su cuenta las dotaciones de servicios que precise el desarrollo de la actividad que se pretenda, así como las repercusiones que pudiera producir su instalación sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.

b) Vincularán el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

Artículo 125. Superficie mínima de parcela. 1. En el suelo rústico, para las construcciones, permitidas o autorizables según el régimen de usos, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales, cuya superficie no supere los 25 m² construidos, además de los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie, la parcela mínima será la existente el día de la aprobación inicial.

2. En Suelo Rústico Común para cualquier tipo de construcción de más de 25 m², permitida o autorizable según el régimen de usos establecido en estas Normas, la parcela mínima será de 10.000 m². Salvo para las construcciones e instalaciones necesarias para el desarrollo y funcionamiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas, de más de 25 m² construidos, para las que la parcela mínima será de 5.000 m².

3. En el Suelo Rústico con Protección Natural (SRPN) y Cultural (SRPC) se establece como parcela mínima para las construcciones, permitidas o autorizables según el régimen de usos que superen los 25 m², la Unidad Mínima de Cultivo en secano que en Madrigal de las Altas Torres es de 80.000 m².

4. En Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional (SRAT) se prohíbe la segregación de parcelas y la parcela mínima es la existente en la fecha de aprobación inicial de estas Normas.

Artículo 126. Superficie máxima de la edificación aislada en relación a la parcela. 1. En el caso de construcción de viviendas aisladas que no formen núcleo de población, la superficie máxima edificada no será superior a 300 m².

2. Para el resto de las edificaciones, permitidas o autorizables según el régimen de usos, se establece una superficie máxima de la edificación de 2.000 m².

3. En el suelo clasificado como rústico, en cualquiera de sus categorías, las edificaciones permitidas o autorizadas no superarán un 20% de ocupación máxima de la parcela sobre la que se asienten.

4. Sobre el Suelo Rústico Común, las edificaciones permitidas o autorizables según el régimen de usos, podrán superar los 2.000 m² construidos, previa redacción de un Plan Especial (Ver art. 251) que garantice su adecuada inserción en el paisaje y resuelva adecuadamente su dotación de infraestructuras.

Artículo 127. Protección mínima de las vías públicas. 1. En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de 3 metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de 4 metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.

2. En Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional la edificación se adosará a las alineaciones existentes.

tículo 127 bis. Retranqueos: 1. En suelo rústico se establece un retranqueo mínimo a todos los linderos de la parcela de 5 m., sin perjuicio de las superiores limitaciones establecidas por la legislación aplicable.

2. En las áreas de Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional no se establecen retranqueos, teniendo que mantenerse las alineaciones existentes.

Artículo 128. Altura máxima de la edificación. 1. La altura máxima de la edificación será, para el uso de vivienda, de planta baja y un piso, con 7 metros máximo medidos desde la rasante del terreno a la cornisa, pudiendo sobresalir las partes de la fachada correspondientes a la cubierta y elementos singulares como chimeneas, antenas y pequeños paños de muro asociados al diseño de la cubierta del edificio.

2. La altura máxima de edificación para las naves y construcciones equivalentes será de 7 m. como máximo al alero medidos desde la rasante del terreno. La pendiente máxima para cada faldón de cubierta será del 25%. Con carácter excepcional, estas limitaciones podrán sobrepasarse siempre y cuando existan razones técnicas, debidamente justificadas, que así lo exijan.

3. La altura máxima de la edificación residencial dentro del Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional será de 7 m.

8.4.b. Condiciones estéticas y de integración paisajística en suelo rústico.

Artículo 129. Condiciones estéticas de la edificación. Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto (Artículos 116 a 120) se adaptarán a las condiciones generales de edificación previstas en estas Normas.

Artículo 130. Condiciones estéticas de la edificación en Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional. 1. Se permiten las sustituciones, además de las obras de consolidación, conservación, restauración, reconstrucción y rehabilitación; tanto de los edificios como de los pavimentos, muros o demás elementos constructivos incluidos en el conjunto.

2. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni del aprovechamiento, ni de la forma de ocupación de la parcela. Tampoco se permite la apertura de nuevos huecos al exterior ni en las fachadas ni en las cubiertas, ni la adición de nuevos elementos decorativos exteriores.

3. Las sustituciones deberán respetar las condiciones originales en cuanto a materiales, acabados y composición de las fachadas; además deberán mantener la posición de la edificación original y su volumen. Sólo en los casos de cambio de uso se permitirá, justificadamente, la apertura de nuevos huecos en paramentos para mejorar las condiciones de ventilación e iluminación, que requiera el nuevo uso.

4. Los elementos singulares de este tipo de arquitectura rural agropecuaria y casas ganaderas como los muros de machones y verdugadas de ladrillo, con cajones de tapial y adobe enfoscado, los portones de ladrillo y sus tejarones, portalones, etc.; deberán respetarse y consolidarse para que permanezcan como detalles propios de la identidad de esta tipología.

Artículo 131. Movimientos de tierras y desmontes. Con carácter general se respetarán los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención, de la naturaleza que sea, que precise la realización de grandes movimientos de tierra (desmontes o terraplenados con altura superior a 5m) deberá tramitarse conforme al procedimiento expresado en el Artículo 25.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 132. Regulación de los cierres de parcela. 1. En el suelo rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales.

2. Se situarán a más de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a más de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial aplicable.

3. En todo caso deberán cumplir el Artículo 34.f. de la Ley 4/89 de Conservación de los Ecosistemas Naturales.

Artículo 133. Obligación de arbolar. 1. Se establece la obligatoriedad de arbolar la parcela en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, sea cual sea su destino. Se dispondrán, al menos, 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación cuando la superficie de ésta sea inferior a 100 m², y 1 más por cada 20 m² más construidos o fracción.

2. Cualquier nueva construcción en suelo rústico de uso no agrario, además de lo especificado en el punto anterior, deberá proceder al arbolado de todos los linderos de la parcela con el fin de corregir el impacto visual de la nueva edificación con las siguientes especies características correspondientes a las unidades ambientales sobre las que se extiende el municipio (Especies arbóreas características: encina, pino piñonero o resinero en la campiña, chopos, álamos, fresnos y olmos en las vegas; Estrato arbustivo: espino majuelo, endrino, escaramujo, retama...)

Artículo 134. Instalación de Antenas. 1. El establecimiento de bases de redes de telefonía móvil queda prohibido en distancias inferiores a 25 metros de las zonas habitadas. De igual manera, la compartición con las infraestructuras de telefonía existentes deberá realizarse en un radio de dos kilómetros. Este tipo de instalaciones deberán ocasionar el menor impacto paisajístico posible en el entorno: mínimos volúmenes, armonía en las formas, colores blanco-grisáceos, mate u otros que consigan una mayor homocromía, así como, en su caso, el enterramiento de las líneas, integrar las vallas, casetas y otros posibles, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial aplicable y, en especial, la relativa a seguridad de la navegación aérea.

8.4.c. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas.

Artículo 135. Acceso e infraestructuras. Las obras que se autoricen en suelo rústico deberán resolver por su cuenta, y garantizar previamente a la concesión de la licencia, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos, de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el subsuelo.

Artículo 136. Infraestructuras y condiciones de pavimentación en suelo rústico de asentamiento tradicional. 1. En ningún caso se autorizará la implantación de infraestructuras estables destinadas a la prestación de servicios de abastecimiento y saneamiento de agua, estos servicios se resolverán de forma autónoma.

2. Sobre el suelo rústico de asentamiento tradicional sólo se autorizará el suministro eléctrico.

3. La pavimentación puede seguir siendo de tierra, como los propios caminos rústicos, con sección suficiente para permitir el paso de vehículos. Tendrán un tratamiento de pavimentación como el propuesto para los caminos estructurantes (Ver art. 15).

Artículo 137. Control de los vertidos ganaderos. 1. Se prohíbe el vertido de efluentes de estabulación no depurados a las redes de saneamiento. Asimismo los estercoleros contarán con el nivel de estanqueidad suficiente como para evitar el vertido directo a los cauces, vías públicas o al subsuelo.

2. En cualquier caso el vertido de las aguas residuales cumplirá las determinaciones exigidas por el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

3. El grado de depuración exigible a los vertidos ganaderos es el mismo que el exigido para la depuración de aguas residuales domésticas (Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

4. La depuración del efluente se limitará al tratamiento de los purines o el estiércol líquido que no desee conservarse para ser utilizado en el abonado de los campos.

5. La capacidad de carga de los terrenos se establece en la Directiva Comunitaria 676/91 como sigue:

Cabaña ganadera	Animales/Ha[21]
Vacas lecheras	2
Vacuno joven o para carne	4
Cerdos de engorde	16
Cerdas con lechones	5
Ovejas	16
Pavos, patos	100

[21] Los números no son acumulativos.

Gallinas ponedoras	133
Gallinas jóvenes	285

Artículo 138. Respecto a las distancias de las instalaciones ganaderas al núcleo urbano. Se considera necesario respetar las siguientes distancias:

Cabaña ganadera	Distancia al núcleo	Observaciones
Ganado porcino	500 m	
Ganado vacuno	200 m	
Ganado ovino	---	Fuera del núcleo y separado materialmente del mismo. En caso de proximidad al núcleo se considerarán los usos existentes en el entorno
Ganado equino	200 m	
Ganado aviar	500 m	Estudio caso por caso para explotaciones de pequeño tamaño y mayor proximidad
Perros	1000 m	
Colmenas	---	Según reglamentación propia

8.5. Núcleo de población.

Artículo 139. Concepto: Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc. que son característicos de las áreas con destino urbano.

Artículo 140. Condiciones para impedir la formación de núcleos de población: 1. Además del cumplimiento de las condiciones referidas en este capítulo, se considera necesario establecer las siguientes restricciones.

2. No se permitirá la agrupación de más de dos viviendas inscritas en un círculo con centro en la vivienda y 250 m de radio.

8.6. Protección de la legalidad urbanística.

Artículo 141. Parcelaciones y Segregaciones. 1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el ifn manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen de parcelación y segregación establecido en estas Normas para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

2. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. A los efectos de estas Normas se entiende que cualquier división o segregación de terrenos en suelo rústico, de la que resulten parcelas inferiores a la Unidad Mínima de Cultivo, con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 142. Actuación de la Administración. En suelo rústico las Administraciones Públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

Capítulo 9. CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.

9.1. Condiciones generales.

Artículo 143. Alcance: Las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas constituyen respecto al Conjunto Histórico de la Villa de Madrigal de las Altas Torres el instrumento urbanístico a que se refiere el Artículo 43 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 144. Prevalencia. En ausencia de una norma concreta aplicable, relativa a la conservación y protección del patrimonio, o en el caso de contradicción entre las normas urbanísticas municipales y la legislación sectorial concurrente[22], los criterios de interpretación serán siempre los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y tendrán en cuenta en todo momento la preservación de la contemplación del mismo y la mejora de la imagen urbana general.

Artículo 145. Alcance del catálogo. Determinados inmuebles están adscritos a un régimen especial de uso que contempla la finalidad de su conservación parcial, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización. A estos efectos y como documentos complementarios de estas Normas Urbanísticas, y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un Catálogo de bienes protegidos.

Artículo 146. Régimen Urbanístico: El régimen urbanístico para todos y cada uno de los elementos incluidos en el catálogo de elementos protegidos queda definido por las determinaciones contenidas en los siguientes apartados de la Normativa.

a) Condiciones generales de Urbanización.
b) Condiciones Generales de Edificación.
c) Condiciones Generales de Uso.
d) Ordenanzas de Edificación.
e) Condiciones de protección y conservación del patrimonio.
f) Normas de Procedimiento y Tramitación
g) Condiciones Específicas definidas en la ficha del catálogo.

2. En aquellos inmuebles y elementos incluidos en el catálogo deberán tenerse en cuenta las determinaciones y condiciones específicas incluidas en la ficha del catálogo, que en cualquier caso prevalecerán sobre estas condiciones generales.

3. Para la realización de cualquier obra en un bien catalogado que, por motivos excepcionales, no pueda ajustarse a las condiciones establecidas en la ficha del catálogo, la Comisión de Patrimonio deberá autorizar el proyecto antes de la concesión de la licencia.

9.2. Clasificación Urbanística de los elementos con algún tipo de Protección.

Artículo 147. Clasificación Urbanística, BIC y entorno: 1. Por su localización en la estructura urbana, el solar sobre el que se asientan los BIC declarados, los **solares** y los espacios públicos incluidos en el entorno correspondiente a los mismos en Madrigal de las Altas Torres (Ver **ARTÍCULO 153**) se clasifican como Suelo Urbano Consolidado; salvo el ámbito de protección exterior a la muralla, que se clasifica como

[22] recogida en el Capítulo 4 de esta normativa reguladora.

urbano, donde coincide con sectores de esta categoría; o como urbanizable cuando coincide con sectores de esta última.

2. Por su localización fuera de la estructura urbana del núcleo de población, la parcela sobre la que se asienta el "Convento de San Agustín Extramuros", y las parcelas incluidas en el ámbito de protección correspondiente se clasifican como Suelo Rústico con Protección Cultural, considerándose el inmueble como instalación existente en Suelo Rústico catalogada cuyo régimen urbanístico (condiciones de uso y edificación) se establecen en la ficha correspondiente del catálogo de elementos urbanísticos y en la normativa reguladora.

Artículo 148. Clasificación Urbanística, Conjunto Histórico: La totalidad del espacio incluido en el ámbito correspondiente al Conjunto Histórico de la Villa de Madrigal de las Altas Torres (Ver **ARTÍCULO 154**) se clasifica como Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 149. Clasificación Urbanística, Yacimientos Arqueológicos: 1. Por su localización fuera de la estructura urbana del núcleo de población, las parcelas que albergan restos arqueológicos (Ver **ARTÍCULO 155**) se clasifican como Suelo Rústico con Protección Cultural.

Artículo 150. Clasificación Urbanística, Vías Pecuarias: 1. Por su localización fuera de la estructura urbana del núcleo de población, el itinerario correspondiente a las vías pecuarias clasificadas (Ver **ARTÍCULO 156**) se clasifica como Suelo Rústico con Protección Natural-Vías Pecuarias.

Artículo 151. Clasificación Urbanística, Elementos Catalogados: 1. Por su localización en la estructura urbana, los solares que albergan los inmuebles catalogados (Fichas Nº 2 a 6 y nº 9 a 92, 94 a 97) (incluye fichas correspondientes a niveles de protección integral, tipológico, estructural, ambiental, elementos singulares y elementos etnológicos), se clasifican como Suelo Urbano Consolidado.

2. Por su localización en continuidad con la estructura urbana, las parcelas que albergan los inmuebles catalogados (Ficha Nº 93) (correspondientes al nivel de protección de elementos etnológicos) se clasifican como Suelo Urbanizable.

3. Por su localización fuera de la estructura urbana del núcleo de población, las parcelas afectadas por el entorno de protección del inmueble catalogado (Ficha Nº 7) (incluye una fichas correspondientes al nivel de protección integral,) se clasifica como Suelo Rústico con Protección Cultural, considerándose el inmueble correspondiente como instalación existente en Suelo Rústico catalogada cuyo régimen urbanístico (condiciones de uso y edificación) se establecen en la ficha correspondiente del catálogo de elementos urbanísticos y en la normativa reguladora.

9.3. Contenido del Catálogo.

Artículo 152. Contenido del Catálogo. Forman parte del catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas:

a) Los inmuebles declarados o incoados como Bien de Interés Cultural.
b) El Conjunto Histórico de Madrigal de las Altas Torres.
c) Los espacios delimitados como yacimientos arqueológicos.
d) Las vías pecuarias.
e) Aquellos bienes inmuebles y otros elementos que, por sus valores artísticos, históricos, arquitectónicos y etnológicos se consideran representativos de la identidad y patrimonio del municipio de Madrigal de las Altas Torres.

Artículo 153. Bienes de Interés Cultural declarados. 1. En el término municipal de Madrigal de las Altas Torres están declarados como Bienes de Interés Cultural (BIC) los siguientes bienes inmuebles que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas Municipales:

a) El Recinto Murado de la Villa, declarado con la categoría de Monumento con fecha 03 de junio de1931 (Ficha nº 2).
b) La Iglesia de San Nicolás, declarada con la categoría de Monumento con fecha 3 de junio de 1931 (Ficha nº 3)

c) La Casa Natal de Isabel la Católica, declarada con la categoría de Monumento con fecha 21 de septiembre de 1942 (Ficha nº 5)
d) Hospital de la Purísima Concepción, declarado con la categoría de Monumento con fecha 23 de febrero de 1983 (Ficha nº 6)
e) La Iglesia de Santa María del Castillo, declarada con la categoría de Monumento con fecha 13 de junio de 1991 (Ficha nº 4)

2. De forma genérica son Bienes de Interés Cultural (BIC)[23], los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, identificándose en Madrigal los siguientes elementos, Fichas nº 89 y 90, además de los existentes en otros edificios catalogados, que constan en su ficha correspondiente.

Artículo 154. Bienes de Interés Cultural incoados. 1.En el término municipal de Madrigal de las Altas Torres está incoado el procedimiento de declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) los siguientes bienes inmuebles, que se incluyen en el catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas Municipales:
a) El Conjunto Histórico de la Villa de Madrigal de las Altas Torres, cuyo expediente fue incoado por Resolución de 9 de julio de 1963.
b) El Convento de San Agustín Extramuros. Se incoa el procedimiento de declaración de BIC con categoría de Monumento de acuerdo con la resolución de 9 de diciembre de 2003, de la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales.

2. De acuerdo con el Art. 10.3 de la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la iniciación del procedimiento determinará la aplicación del régimen de protección previsto en la citada Ley para los bienes ya declarados.

Artículo 155. Yacimientos Arqueológicos. En el término municipal de Madrigal de las Altas Torres se han delimitado 23 yacimientos arqueológicos, que se incluyen en catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas Municipales, Fichas Nº 94 a 116.

Artículo 156. Vías Pecuarias. En el término municipal de Madrigal de las Altas Torres cuentan con proyecto de clasificación 3 vías pecuarias, que se incluyen en catálogo de elementos protegidos de estas Normas Urbanísticas Municipales, Fichas Nº 117 a 119.

Artículo 157. Elementos catalogados. Por considerarse representativos del patrimonio e identidad cultural del término de Madrigal de las Altas Torres se han catalogado los elementos que a continuación se relacionan:
a) 81 Inmuebles (Fichas nº 8 a 88, 94 y 95)
b) 2 Elementos Singulares (Fichas nº 89 y 90)
c) 5 Elementos Etnológicos (Fichas nº 91 a 93, 96 y 97)

Artículo 158. Entornos de protección: 1. Con objeto de garantizar su conservación y protección y salvaguardar su contemplación, se incluyen los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados o incoados con la categoría de monumento. Dichos entornos, que se grafían en los planos de ordenación de estas Normas Urbanísticas y en un plano específico de B.I.C., son los siguientes:
a) El entorno de protección del Recinto Murado de la Villa.
b) El entorno de protección de la Iglesia de San Nicolás.
c) El entorno de protección de la Casa Natal de Isabel la Católica.
d) El entorno de protección del Hospital de la Purísima Concepción.
e) El entorno de protección de Iglesia de Santa María del Castillo.
f) El Entorno de protección del Convento de San Agustín Extramuros.

2. Con objeto de garantizar su conservación y protección, se grafía asimismo la delimitación del ámbito correspondiente al Conjunto Histórico de la "Villa de Madrigal de las Altas Torres".

3.En tanto en cuanto el procedimiento de declaración de los entornos propuestos no haya finalizado, su régimen de protección será el mismo que para los ya declarados. Cualquier intervención en la zona

[23] De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

afectada por los mismos deberá contar con la previa autorización de la Consejería competente en materia de cultura.

9.4. Tipos de actuaciones.

Artículo 159. Definiciones de las diferentes actuaciones posibles: En función de lo señalado en los distintos niveles de protección y en las fichas del catálogo, se definen las siguientes actuaciones: Conservación, Consolidación, Restauración, Rehabilitación y Reconstrucción.

Artículo 160. Actuaciones de Restauración: 1. Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar o restituir las características arquitectónicas originarias del mismo.

2. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter analógico y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

3. Se admitirán en cualquier caso las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.

Artículo 161. Actuaciones de Conservación: Tendrán por objeto la conservación, valoración y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto. Incluyen operaciones como restitución de elementos ornamentales, de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes con el elemento original, supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio, recomposición de huecos, etc...

Artículo 162. Actuaciones de Rehabilitación: 1. Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales y su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para se uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria.

2. Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.

Artículo 163. Actuaciones de Consolidación: 1. Se consideran actuaciones de consolidación las que se realicen en un edificio inadecuado para un uso específico autorizado, por su extremo estado de deterioro o las especiales deficiencias de su organización, que tengan por finalidad su adecuación para ese uso, a través de obras que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

2. Podrán comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios. Asimismo, podrán conllevar la redistribución de los espacios interiores.

Artículo 164. Actuaciones de Reconstrucción: Supone la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen con respecto al elemento desaparecido.

9.5. Niveles de Protección.

Artículo 165. Niveles de Protección. 1. En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen 8 niveles de protección, determinándose para cada uno de ellos los tipos de actuaciones posibles y los criterios de intervención para cada elementos catalogado

2. Los niveles de protección definidos son los siguientes: integral, tipológico, estructural, ambiental, elementos singulares, elementos etnológicos, yacimientos arqueológicos, vías pecuarias .

Artículo 166. Niveles de Protección. En cada uno de los niveles de protección indicados se señalan las condiciones generales de actuación permitidas. En su caso, en las fichas correspondientes se señalan actuaciones concretas vinculadas a cada edificio o elemento catalogado.
Se distinguen los siguientes niveles:

1. Nivel de Protección INTEGRAL: Edificios singulares de alto valor artístico, histórico o cultural.
2. Nivel de Protección TIPOLÓGICO: Conjuntos interesantes por la organización urbana que representan.
3. Nivel de Protección ESTRUCTURAL: Edificios cuya protección ha de ser total, pero admiten otros usos que no sean los actuales mientras respeten la edificación.
4. Nivel de Protección AMBIENTAL: Edificios singulares por su presencia como parte de la trama urbana.
5. Nivel de Protección DE ELEMENTOS SINGULARES: Elementos singulares formando parte de edificios que pueden o no estar catalogados.
6. Nivel de Protección de ELEMENTOS ETNOLÓGICOS: Construcciones de relevancia arquitectónica y etnológica o piezas de singular importancia urbana por historia, tradición...
7. Nivel de Protección DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS: Se incluyen yacimientos arqueológicos y parajes naturales de significada importancia cultural.
8. Nivel de Protección de VÍAS PECUARIAS: Vías pecuarias de las que se tiene constancia histórica de su existencia y que figuran en el correspondiente Proyecto de Clasificación.

Artículo 167. Nivel de protección integral. 1. Se aplica a los edificios de valor histórico, artístico o singular. El carácter de la protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.

2. Las obras permitidas son las de Conservación y Restauración, todas ellas encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.

3. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

Artículo 168. Nivel de protección Tipológico. 1. Se aplica a los edificios cuyo valor radica en la relación que mantienen con su entorno y por la tipología que presentan tanto por la organización interior de los usos y la forma de ocupación de la parcela, como por la formación de conjuntos pluriparcelarios (conformando calles), que caracterizan el paisaje urbano singular. Se considera protegido todo el conjunto urbano en su caso señalado en la ficha de catálogo correspondiente El carácter de la protección se extiende a la conservación de fachadas y la organización espacial del conjunto.

2. Las obras permitidas son las de Conservación, Restauración y Rehabilitación; tanto de los edificios como de los pavimentos, muros o demás elementos urbanos incluidos en el conjunto. Se admite, en los casos en que así lo incluya la ficha de catálogo, la reconstrucción.

3. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni del aprovechamiento, ni de la forma de ocupación de la parcela. Tampoco se permite la apertura de nuevos huecos al exterior (ni en fachadas ni en cubiertas), ni la adición de nuevos elementos decorativos exteriores. Estas últimas determinaciones se matizan en cada caso, en su ficha correspondiente.

Artículo 169. Nivel de protección Estructural. 1. Se aplica a aquellos edificios o construcciones en los que tenga especial interés su estructura interior original, ya que identifica una tipología de construcción y distribución tradicional, destacable como seña de identidad del asentamiento o municipio.

2. Los tipos de actuaciones generales autorizadas son: Rehabilitación, Restauración y Conservación. No obstante, el Ayuntamiento, previo informe de técnico competente, podrá autorizar la realización de

actuaciones de Reconstrucción media o mayoritaria cuando se justificase el estado de ruina estructural del edificio o si fuese imprescindible para la organización funcional del nuevo uso.

3. En cualquier caso se mantendrá el esquema tipológico definido por la posición de núcleos de escaleras o patios de características significativas. Podrá exigirse el mantenimiento o restitución del núcleo de escaleras y portal u otros elementos de interés.

4. Las actuaciones generales excluidas son: Reestructuración interior transformando su organización tipológica, Reestructuración media o mayoritaria (salvo en los casos anteriormente señalados), Ampliación, Demolición y sustitución.

Artículo 170. Nivel de protección Ambiental. 1. Se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios al mantenimiento de las tipologías de fachada con todos sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior.

2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de Rehabilitación, Restauración, Consolidación y Reconstrucción.

3. En los casos de Rehabilitación, Reconstrucción o Conservación de fachadas, las condiciones de edificación y usos serán las que se indican en el plano de ordenación de Suelo Urbano (plano 3), salvo la altura y número de plantas que deberá respetar las originales. Los nuevos forjados (si procede) que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes; y las nuevas cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución del encuentro que las precedentes. Todo ello, salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales.

Artículo 171. Nivel de protección de Elementos Singulares. 1. Se aplica a elementos que forman parte de edificios, siendo estos catalogables o no. Estos elementos pueden ser característicos de un conjunto urbano singular o bien tener valor como elementos aislados por su significado histórico o manifestación artística. El carácter de la protección se extiende a la conservación del elemento y de su ubicación.

2. Las obras permitidas sobre el elemento son las de restauración, consolidación y reconstrucción, cuando así lo permita la ficha correspondiente. Se admite la reconstrucción del edificio en las condiciones generales de edificación que determine la ordenanza de zona, siempre que el elemento considerado se mantenga o resitúe en su ubicación original. No obstante la ficha del catálogo correspondiente podrá definir condiciones complementarias para la nueva edificación, que incluso modifiquen esas condiciones generales. Se admite, en casos muy excepcionales y siempre que se justifique con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), la reconstrucción parcial del elemento catalogado, que dicho informe considere necesaria.

Artículo 172. Nivel de protección de Elementos Etnológicos. 1.Se aplica a elementos o pequeñas edificaciones que caracterizan el paisaje, tanto urbano como rústico. Pueden ser elementos que ayuden a recordar los valores de la comunidad, por su significado histórico o manifestación artística, o arraigo tradicional.

2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento de los elementos o edificios, se permiten las de rehabilitación y reestructuración. Deberá respetarse su volumetría y ocupación, además de su uso, siempre que sea posible. Se respetará igualmente la morfología y cromatismo de los mismos.

3. En el caso de que sólo se conserven simples vestigios o ruinas de la edificación, se admite la reconstrucción del edificio o elemento en las condiciones generales de edificación y materiales que determine la ordenanza de la zona, siempre que el elemento considerado se mantenga o resitúe en su ubicación original. Si existe la posibilidad de aportar documentación sobre sus características formales y de materiales originales, entonces se tomarán estas como condiciones de edificación. No obstante, la ficha de catálogo correspondiente podrá definir condiciones complementarias para la nueva edificación, que incluso modifiquen estas condiciones generales.

4. Se mantendrá la condición aislada del elemento y se protegerá su entorno próximo. Se prohíbe, por tanto, la construcción de edificaciones de nueva planta que puedan perturbar la contemplación del elemento protegido. Asimismo queda prohibida la instalación de publicidad, cables, antenas, conducciones aparentes y todo aquello que impida o menoscabe la apreciación del bien dentro de su entorno.

Artículo 173. Nivel de protección de Yacimientos Arqueológicos. 1. **YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS CATALOGADOS**: Cualquier actuación prevista, sea ésta pública o privada sobre estas áreas estará sometida a su valoración previa por parte de la Consejería de Cultura, Comisión Territorial de Patrimonio (Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural), que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fueren precisos. Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo Titulado) sobre el punto de intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio Territorial de Cultura de Ávila.

Artículo 174. Medidas Cautelares para la protección del Patrimonio Arqueológico: 1. En general y fuera de los puntos clasificados como Suelo Rústico con Protección Cultural, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

a) Apertura de Caminos y Viales: carreteras, concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc.
b) Movimientos de tierra de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones.
c) Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores.

2. Cuando en aquellos lugares del término municipal donde no se hayan documentado evidencias arqueológicas, éstas se descubrieran, su hallazgo deberá ser comunicado, en virtud del Artículo 60 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, a las Administraciones competentes en materia arqueológica. El Ayuntamiento de Madrigal de las Altas Torres deberá ordenar entonces la paralización inmediata, si se estuvieran produciendo, de las actividades lesivas que pudieran afectar al yacimiento, al tiempo que arqueólogos de las Administraciones competentes o bien designados por ellas, deberán elaborar un informe de los hallazgos.

3. Si a partir del citado informe de la Consejería competente en materia de cultura se consideraran de interés arqueológico los restos encontrados, éstos deberán incorporarse al Catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales de Madrigal de las Altas Torres, beneficiándose, mediante las pertinentes modificaciones que hubieran de hacerse en las Normas Urbanísticas Municipales de Madrigal de las Altas Torres, de la clasificación como Suelo Rústico con Protección Cultural.

Artículo 175. Nivel de protección de Vías Pecuarias. 1. Vías pecuarias catalogadas: Cualquier uso autorizable (Ver Artículo 117), sea éste público o privado, sobre estas áreas quedará sujeto a autorización expresa por parte de la Consejería de Medio Ambiente, que informará sobre la idoneidad o no de las actuaciones previstas.

9.6. Condiciones de protección en los B.I.C.

Artículo 176. Prohibiciones en monumentos. 1. En los monumentos queda prohibida la instalación de publicidad, cables, antenas, conducciones aparentes y todo aquello que impida o menoscabe la apreciación del bien dentro de su entorno.

2. Se prohíbe también toda construcción que pueda alterar el volumen, la tipología, la morfología o el cromatismo de los inmuebles a los que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

Artículo 177. Criterios de intervención en inmuebles: 1. Cualquier intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural estará encaminada a su conservación y mejora, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Se procurará el máximo estudio y óptimo conocimiento del bien para mejor adecuar la intervención propuesta.
b) Se respetarán la memoria histórica y las características esenciales del bien, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor adaptación del bien a su uso y para destacar determinados elementos o épocas.

c) Se conservarán las características volumétricas y espaciales definidoras del inmueble, así como las aportaciones de distintas épocas. En caso de que excepcionalmente se autorice alguna supresión, ésta quedará debidamente documentada.
d) Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo en los casos en los que la existencia de suficientes elementos originales así lo permita. No podrán realizarse reconstrucciones miméticas que falseen su autenticidad histórica. Cuando sea indispensable para la estabilidad y el mantenimiento del inmueble la adición de materiales, ésta habrá de ser reconocible y sin discordancia estética o funcional con el resto del inmueble.

2. En lo referente al entorno de protección de un bien inmueble, al volumen, a la tipología, a la morfología y al cromatismo, las intervenciones no podrán alterar los valores arquitectónicos y paisajísticos que definan el propio bien.

Artículo 178. Condiciones particulares de intervención en los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, declarados de forma genérica Bienes de Interés Cultural (BIC)[24]. Además de lo recogido en el artículo anterior, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Deberán mantener obligatoriamente su localización actual, excepto en casos excepcionales, debidamente documentados, en que se pueda autorizar su traslado, con el único fin de reintegrarlos a su ubicación original.
b) Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, se deberán disponer de forma que no menoscaben la apreciación del bien, ni puedan comprometer su conservación.
c) Las actuaciones sobre estos elementos son las señaladas en los niveles de protección de elementos singulares (cuando formen parte de otros inmuebles) o integral, (si el elemento es aislado). En este último caso las actuaciones deberán extenderse también a la adecuación del entorno próximo, como espacio libre de uso público, con el fin de preservar la adecuada contemplación del bien.

9.7. Condiciones de protección en el Conjunto Histórico de Madrigal de las Altas Torres.

9.7.a. Condiciones de urbanización en el Conjunto Histórico.

Artículo 179. Criterio General. 1. Con el fin de enfatizar y cualificar los espacios públicos incluidos en los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural incoados o declarados (Ver **ARTÍCULO 153 Y 154**) y los incluidos en el ámbito del conjunto histórico de "La Villa de Madrigal de las Altas Torres" se definen condiciones específicas de urbanización para estos ámbitos.

2. La urbanización de estas áreas debe cumplir simultáneamente las condiciones generales de urbanización (Ver **EPÍGRAFE 1.2**) y las condiciones específicas de urbanización que se recogen en los artículos siguientes.

Artículo 180. Condiciones de urbanización en el Conjunto Histórico de Madrigal y en el entorno de los BIC. Pavimentación Especial: Tanto para el entorno de los BIC, como para la estructura urbana originada por la cerca primitiva y por la ronda del actual recinto murado, así como para los ejes urbanos que unen entre si las distintas puertas de la muralla, (marcados todos ellos en el Plano de Ordenación del Suelo Urbano con una trama que indica una pavimentación singular) se prevé un tratamiento que diferencie esta zona del resto del viario, revalorizando así el conjunto edificado mejor conservado dentro del Conjunto. El Proyecto de Urbanización correspondiente deberá atender obligatoriamente a una actuación específica cuya formalización concreta se diferenciará del resto por la elección de un tratamiento adoquinado de piedra- en forma de rollos, combinado con losas o encintado de piedra- que

[24] De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

regularicen y ordenen el espacio libre en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales. Se deberán separar claramente las zonas en las que deban coexistir la movilidad rodada y peatonal de aquellas exclusivamente peatonales, con elementos- bolardos, setos, líneas de arbolado-que impidan la invasión de éstas por los vehículos, ofreciendo a las plazas un carácter más estancial que el que actualmente poseen, en especial en el entorno de los monumentos y en la ronda de la muralla.

9.7.b. Condiciones de edificación del Conjunto Histórico.

Artículo 181. Condiciones estéticas. Para garantizar la conservación y mejora de los Bienes de Interés Cultural y sus entornos (Ver **ARTÍCULOS 153, 154 Y 158**), así como para asegurar el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, de la silueta paisajística y demás parámetros que identifican el Conjunto Histórico de la "Villa de Madrigal de las Altas Torres", se definen las siguientes condiciones, que serán de aplicación para todas las construcciones con independencia de cual sea la clasificación del suelo sobre el que se asienten (Urbano, Urbanizable o Rústico):

a) Materiales y colores (fachadas, cubiertas, carpinterías).
b) Mantenimiento de los elementos tipológicos: proporciones hueco/macizo, huecos en la cubierta...
c) Instalaciones y conducciones: eléctricas, telefónicas, rótulos...
d) Preservación de la contemplación: cuñas de vistas, regulación del volumen edificable.

Artículo 182. Materiales y Colores. 1. Se utilizará preferentemente el tratamiento exterior de fachadas a base de ladrillo tipo manual, de colores rojizos o rosados, sin vitrificar, enfoscados, o cualquier otro tipo de acabado que por textura o colorido se adecúe al carácter del entorno, teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 37, "Acabados", en las "Condiciones específicas de los edificios en relación con la seguridad, salubridad y ornato" del Cap.2.5, con las restricciones impuestas en ese mismo artículo. Las dimensiones y el aparejo del ladrillo deberán adecuarse a las formas tradicionales. Se sugiere utilizar un aparejo a sogas o tizones, con un ladrillo cuyo canto no supere los 4 cm, y una llaga de 1,5-2 cm.

2. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable, para garantizar la homogeneidad del tejido edificado dentro del Conjunto Histórico.

3. En los enfoscados se permite cierta variedad cromática, como expresión de la individualidad del usuario, dentro de los colores utilizados tradicionalmente, colores terrosos y claros, manteniendo el criterio de máxima simplicidad para cada uno de los mismos. Se prohíben los acabados en los colores blanco y gris.

4. En el entorno de los BIC, así como en aquellas parcelas afectadas por la ordenanza específica de plazas, será obligatorio el uso del ladrillo, con las condiciones marcadas en los apartados anteriores.

Artículo 183. Mantenimiento de las características tipológicas. Además de lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación del Cap 2 y en las Ordenanzas de Edificación del Cap. 5, en las zonas situadas dentro de la delimitación del Conjunto Histórico y dentro del entorno de los BIC, se atenderá de forma obligatoria a los siguientes puntos:

1. Invariantes tipológicos. La ocupación de la parcela, altura y volumen tradicionales atenderán a lo dispuesto en las Ordenanzas de Edificación de Casco Tradicional del Cap. 5.2 de estas normativa[25]. Asimismo, para los ámbitos singulares de la Plaza de Santa María, Plaza de San Nicolás, Plaza de los Hermanos Herradores, Plaza de la O, Plaza de Barrionuevo y Plaza de los Lagares, se establecen unas determinaciones particulares, recogidas en la Ordenanza Especial de Casco Tradicional (Cap. 5.2).

2. Cubiertas: Las cubiertas deberán adecuarse en lo posible tanto al plano como a la inclinación de los faldones de cubierta existentes, especialmente cuando el edificio forme medianera con un inmueble catalogado. En ningún caso se sobrepasarán los 30º de pendiente establecidos en las Condiciones

[25] Estos parámetros se han definido a partir del estudio previo de las tipologías autóctonas, recogido en el documento de Información Urbanística.

Generales de estas Normas. Los acabados de cubierta serán obligatoriamente de teja cerámica curva, de colores rojizos y terrosos.

En cubiertas sólo pueden abrirse huecos e instalar los elementos de carpintería de los mismos, sobre el plano de mayor inclinación de la cubierta o por debajo de él (Tipo Velux) con las siguientes condiciones: La separación de los mismos con respecto al plano de fachada no será nunca inferior a 1,20m (medidos sobre el plano de cubierta). Las dimensiones máximas serán 1 m de ancho y 2m de largo. y la separación mínima entre ellos debe ser de 3 m.

Quedan prohibidas las troneras o buhardillas, excepto en aquellos casos, debidamente documentados, en los que existan con anterioridad a la aprobación de las normas urbanísticas. Asimismo, dentro del Conjunto Histórico y del entorno de protección de las murallas, se prohíben las cubiertas aterrazadas, incluso cuando estén dentro del plano de la cubierta inclinada.

La disposición de las antenas u otras instalaciones que necesariamente deban situarse sobre la cubierta, atenderá a las condiciones del capítulo 2 de esta normativa, "Ornato de las instalaciones en fachada".

3. Huecos En fachadas, la superficie de macizo predominará sobre el hueco, de forma que la superficie del conjunto de los vanos no superará nunca el 15% de la superficie total de la fachada. Los huecos tendrán proporción rectangular vertical, con unas dimensiones máximas de 1,5m x 1,2m, salvo los accesos a los balcones en su dimensión vertical y en planta baja para el acceso de personas y vehículos.

En el entorno de los BIC y en aquellas zonas afectadas por la ordenanza específica de plazas los huecos de la planta superior se iniciarán obligatoriamente a la altura de la cara superior acabada del forjado inferior, para adecuarse a las características de la edificación tradicional y se protegerán con una barandilla de rejería.

Para la formalización de los huecos recercados de ladrillo, se tendrán en cuenta los modelos tradicionales (ver fichas del catálogo como diseños a seguir), y además se deberán mantener las mismas proporciones alto/ ancho que presentan estos modelos.

En edificios catalogados no se permitirá el rasgado de los huecos para ampliar el tamaño de los existentes, salvo en casos excepcionales, justificados por la mejora de la composición general del edificio o la recuperación de sus características originales.

Las carpinterías serán obligatoriamente de madera, dentro del entorno de protección de los BIC, y se ubicarán en la hoja interior del muro siguiendo la disposición tradicional, es decir, el acristalamiento situado al exterior, y las contraventanas de madera, si las hubiera, al interior de la vivienda. Queda expresamente prohibido que las cajoneras de las persianas queden vistas en la fachada.

4. Balcones, cornisas y aleros: Seguirán lo ya dispuesto en el Cap. 2 Condiciones Generales de la Edificación.

5. Cerramientos y vallados: Se procurará el mantenimiento y consolidación de los muros existentes que todavía conservan el tradicional sistema constructivo formado por machones y verdugadas de ladrillo y cajones de tapial o adobe enfoscados, así como de los portones constituidos por jambas y dinteles o arcos rebajados de ladrillo.

Los nuevos paños de fachada deberán tener acabados de ladrillo o enfoscados (y similares) y respetando las condiciones generales de acabados definidas anteriormente.

Los vallados dentro del Conjunto Histórico deberán presentar acabados similares a los tradicionales. Serán obligatoriamente opacos en toda su altura, que no superará los 2.8m de altura.

En la parte exterior del entorno de protección de las Murallas de Madrigal el cierre de las parcelas será obligatoriamente transparente a partir de 1,30m de alto, con el fin de salvaguardar las vistas del Monumento.

6. Elementos ornamentales. En los casos en que todavía se conserven elementos de fachada, originales de las tipologías tradicionales (sillares de granito algunas veces labrados en dinteles, zócalos y esquinas, arcos de ladrillo, balcones de rejería, pilastras de yesería en las fachadas...); se permitirán las obras de sustitución, además de rehabilitación o reestructuración, siempre que la nueva edificación reutilice estos elementos, para organizar la nueva fachada. La reforma de los elementos arquitectónicos de fachada (cornisas, impostas, pilastras...) se justificará en función de la composición total de la fachada, así como el diseño del propio elemento afectado.

7.Tratamiento de las plantas bajas y locales comerciales. el diseño de las plantas bajas deberá tener un tratamiento similar al del resto del edificio. En las obras de nueva planta se deberá establecer de forma clara y precisa la posición y tamaño de los huecos y macizos que compongan la fachada, quedando asimismo definido el tratamiento del muro y los acabados en el proyecto de edificación.

Artículo 184. Instalaciones y Conducciones. Seguirán lo dispuesto en el Cap 2.5 "Condiciones específicas de los edificios en relación con la seguridad, salubridad y ornato", siendo obligatorio dentro del entorno de protección de los BIC el uso del cobre o cinc en su color para la formalización de pluviales y bajantes.

Artículo 185. Condiciones para banderolas y rótulos. Seguirán lo dispuesto en el Cap 2.5 "Condiciones específicas de los edificios en relación con la seguridad, salubridad y ornato".

Artículo 186. Preservación de la contemplación. 1. En Suelo Urbano Consolidado, el mantenimiento de las alineaciones existentes, grafiadas en los planos de ordenación, la regulación de la edificabilidad y de la altura de las construcciones establecida en las Ordenanzas de Edificación de estas normas, y las condiciones de urbanización y de edificación contenidas en este capítulo, son suficientes para conservar el volumen edificado definidor de la silueta paisajística del Conjunto Histórico de Madrigal de las Altas Torres.

2. En Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbanizable Delimitado, el planeamiento de desarrollo deberá cumplir con las directrices generales de ordenación y condiciones básicas de la edificación, definidas en las Condiciones Particulares de los Sectores (Cap 6 de estas normas) con el fin de preservar la contemplación del Recinto Murado de Madrigal de las Altas Torres.

Capítulo 10. NORMAS DE PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.

10.1. Régimen urbanístico general del suelo y la edificación.

Artículo 187. Régimen urbanístico del suelo y la edificación. 1. Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de Suelo: Urbano, Urbanizable y Rústico.

2. Dentro de la clase de suelo en la que haya sido incluido por las Normas, el régimen urbanístico de cada parcela, solar o predio quedará establecido como resultado de cuatro tipos de determinaciones:

a) Usos autorizados.
b) Condiciones de edificación.
c) Aprovechamiento urbanístico.
d) Actuaciones necesarias para el cumplimiento de los deberes y derechos básicos.

Artículo 188. Actos sujetos a licencia. 1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

a) Construcciones e instalaciones de nueva planta.
b) Ampliación de construcciones e instalaciones.
c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos, incluso las que se produzcan sobre suelo rústico.
g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
k) Cerramientos y vallados.
l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
m) Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
o) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:

a) Las obras públicas eximidas por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
b) Los actos amparados por ordenes de ejecución.
c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

3. Las ordenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

Artículo 189. Clasificación General de las Obras. 1. Atendiendo a sus características y envergadura, las obras que hayan de realizarse se clasificarán en los siguientes grupos:

a) Obras de nueva planta.
b) Obras de reforma y ampliación.
c) Obras menores.
d) Demoliciones.
e) Obras o Proyectos de Urbanización.

Artículo 190. Contenido. 1. La licencia tendrá el contenido mínimo siguiente:

a. Especificación de las obras o actividades para las que se otorga.
b. Plazo de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras.
c. Condiciones y compromisos a que está sujeto el promotor de la licencia otorgada.

2. Atendiendo a la clasificación general de las obras, además deberá contener lo siguiente:

a) Obras de nueva planta, ampliación y reforma: Se consideran dentro de este apartado, las obras de construcción, ampliación y aquellas de modificación que afecten a elementos estructurales, fachadas, cubiertas e instalaciones de toda clase y, en especial, las siguientes: obras en edificación existente y obras de nueva planta. Se acompañará a la solicitud de Licencia dos proyectos técnicos de obras, Básico y de Ejecución, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de las obras proyectadas. *El Proyecto Básico sirve para la concesión de licencia, pero no es suficiente para el comienzo de las obras*, que sólo se iniciarán cuando se apruebe el correspondiente Proyecto de Ejecución, y se nombren responsables técnicos de la dirección de las obras. Los proyectos de reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes Ordenanzas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstos según lo señalado.

La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a seis meses, y si no se finalizaran antes de dos años desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación vigente. Incumplidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en el Artículo 103 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

b) Obras menores: Se consideran obras menores las que se realicen en edificaciones o instalaciones existentes que no modifiquen la estructura, el aspecto exterior y las instalaciones del edificio existente, y las obras menores independientes, como vallados, etc. En concreto, se consideran obras menores las siguientes:

- Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
- Derribo y reconstrucción de tabiques.
- Sustitución de solerías.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones.
- Reparación de goteras.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pintura, etc.

Las obras menores no necesitan proyecto ni dirección de obra. Con la solicitud de la licencia se presentarán los croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una Memoria descriptiva de las mismas, en la que se indiquen los materiales a utilizar, presupuesto de realización y se justifique el cumplimiento de las condiciones fijadas en el planeamiento vigente.

La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a tres meses, y si no se finalizaran antes de un año desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación urbanística vigente. Incumplidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en el Artículo 103 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

c) Demoliciones: Deberá presentarse el Proyecto de Derribo firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de la demolición proyectada, debiendo asimismo comunicarse a los técnicos encargados de la Dirección de la obra de demolición. Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.

d) Proyectos de Urbanización. Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, tales como:

- Excavaciones y movimientos de tierra (si no están incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación), así como las explanaciones, desmontes y terraplenados, excluyéndose de éstas las necesarias y ligadas a los aspectos agrarios.
- Pavimentación de vías.
- Redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado, redes de gas, y en general todas las obras de instalaciones de servicios públicos.

Para la realización de obras de urbanización será necesario, en todo caso, la elaboración de un Proyecto firmado por técnico competente.

Tienen la consideración de Proyectos de urbanización, de carácter general, los que tienen por objeto la definición técnica para la ejecución de todas las previsiones del planeamiento que desarrollan. En este supuesto, no será exigible la solicitud de licencia, sino que se entenderá

otorgada con el acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, siguiéndose para ello los trámites y documentación previstos.

e) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos. Se acompañará a la solicitud de Licencia una Memoria Técnica en la que quede perfectamente reflejada la situación y características de la finca matriz, la segregación prevista y las parcelas resultantes.

Artículo 191. Licencia de primera ocupación. 1. Finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, debiendo aportar certificado de final de obra y liquidación de la misma, suscrito por el Arquitecto redactor del Proyecto, y certificado de la dirección facultativa de las obras, firmado conjuntamente por Arquitecto y Aparejador o Arquitecto Técnico y visado por los Colegios oficiales Correspondientes.

2. Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al Proyecto aprobado y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

3. En los casos de edificación y urbanización simultánea, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra urbanizadora aprobada.

Artículo 192. Competencia y Procedimiento. 1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas.
b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.
c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
e) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h) del **ARTÍCULO 188**, se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
b) Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
c) Suspensión de licencias.

3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

Artículo 193. Limitaciones a las licencias de parcelación. 1. Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en estas Normas salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

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

Número 82 Fascículo sexto Viernes, 29 de Abril de 2005

(viene de fascículo anterior)

otorgada con el acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, siguiéndose para ello los trámites y documentación previstos.

e) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos. Se acompañará a la solicitud de Licencia una Memoria Técnica en la que quede perfectamente reflejada la situación y características de la finca matriz, la segregación prevista y las parcelas resultantes.

Artículo 191. Licencia de primera ocupación. 1. Finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación, debiendo aportar certificado de final de obra y liquidación de la misma, suscrito por el Arquitecto redactor del Proyecto, y certificado de la dirección facultativa de las obras, firmado conjuntamente por Arquitecto y Aparejador o Arquitecto Técnico y visado por los Colegios oficiales Correspondientes.

2. Para su concesión habrá de cumplirse la adecuación de la obra realizada al Proyecto aprobado y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

3. En los casos de edificación y urbanización simultánea, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra urbanizadora aprobada.

Artículo 192. Competencia y Procedimiento. 1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:

a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas.
b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.
c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
e) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h) del **ARTÍCULO 188**, se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
b) Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
c) Suspensión de licencias.

3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

Artículo 193. Limitaciones a las licencias de parcelación. 1. Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en estas Normas salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

2. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

10.2. Régimen de autorizaciones y licencias sobre los elementos con algún tipo de protección.

Artículo 194. Autorización de intervenciones sobre Bienes de Interés Cultural. Cualquier intervención que pretenda realizarse tanto en los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural (Ver **ARTÍCULO 153 Y 154**) como en sus entornos de protección (Ver **ARTÍCULO 158**) habrá de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

Artículo 195. Autorización de obras en el Conjunto Histórico. El Ayuntamiento será competente para autorizar las obras precisas para el desarrollo del planeamiento urbanístico en el ámbito del Conjunto Histórico, siempre que no afecten a bienes declarados de interés cultural con la categoría de monumento o a sus entornos de protección, debiendo dar cuenta a la Consejería competente en materia de cultura de las licencias concedidas en el plazo máximo de diez días. La competencia para autorizar excavaciones y prospecciones arqueológicas corresponderá en todo caso a dicha Consejería.

2. Las obras que se realicen al amparo de licencias que vulneren los citados instrumentos urbanísticos serán ilegales y la Consejería competente en materia de cultura habrá de ordenar su reconstrucción o demolición, u otras medidas adecuadas para reparar el daño, con cargo al Ayuntamiento de Madrigal de las Altas Torres.

Artículo 195 bis Modificaciones del Planeamiento Urbanístico. 1. Cualquier modificación del planeamiento urbanístico aprobado definitivamente que pueda afectar a alguno de los Bienes de Interés Cultural a los solares o inmuebles que estén dentro de sus entornos de protección requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura.

2. Dicho informe se entenderá favorable si transcurrieran tres meses desde su petición y no se hubiese emitido.

Artículo 196. Licencias en Bienes de Interés Cultural y en sus entornos de protección. 1. La obtención de las autorizaciones exigidas (Ver **ARTÍCULO 194**) no exime de la obligación de obtener licencia municipal o cualesquiera otras autorizaciones que sean precisas.

2. No podrán otorgarse licencias para la realización de obras en los Bienes de Interés Cultural, sus entornos de protección y en el Conjunto Histórico, hasta que la correspondiente autorización administrativa de la Consejería competente en materia de cultura, no sea concedida.

3. Las obras realizadas sin la autorización prevista (Ver **ARTÍCULO 194**) serán ilegales, y el Ayuntamiento de Madrigal de las Altas Torres y, en su caso, la Consejería competente en materia de cultura ordenarán, si fuese oportuno, su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción sin perjuicio de incoar en su caso el correspondiente procedimiento sancionador.

Artículo 197. Licencia sobre elementos catalogados. Cualquier obra o intervención sobre los elementos catalogados en estas Normas Urbanísticas (Ver **ARTÍCULO 155**) irán acompañadas como mínimo de la siguiente documentación, con independencia de la general exigida por el tipo de obra que se proponga:

a) Documentación fotográfica, en color, referida a las partes afectadas por la catalogación y las obras.
b) Levantamiento a escala mínima 1/100 de las fachadas y arranque de la cubierta en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.
c) En función del reconocimiento como yacimiento arqueológico del Suelo clasificado como Urbano, cualquier solicitud de licencia deberá ser valorada previamente por la Consejería de Cultura que establecerá las condiciones que considere oportunas con objeto de garantizar la preservación del Patrimonio Arqueológico catalogado.

Artículo 198. Licencia y autorización de actividades en yacimientos arqueológicos: Las licencias y autorización de actividades en los yacimientos arqueológicos incluidos en la catálogo de elementos protegidos (Ver **ARTÍCULO 155**) seguirán el siguiente procedimiento:

a) Todas las autorizaciones y licencias de obras sobre el Suelo Rústico con protección cultural requerirán informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura. Cuando se refieran a actuaciones que requieran la elaboración y tramitación de las evaluaciones establecidas por la legislación en materia de impacto ambiental y de los planes y proyectos regionales regulados en la ordenación del territorio que afecten al patrimonio arqueológico o etnológico, deberán además cumplir con lo dispuesto en el Art. 30 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
b) Las solicitudes que supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de Arqueología.
c) La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiera el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia.

Artículo 199. Licencia sobre vías pecuarias catalogadas. Cualquier obra o intervención sobre las vías pecuarias en estas Normas Urbanísticas (Ver **ARTÍCULO 156**) requerirá la autorización correspondiente del organismo competente en materia de Medio Ambiente.

Artículo 200. Comunicación a la Consejería competente en materia de cultura. El Ayuntamiento de Madrigal de las Altas Torres comunicará en el plazo máximo de 10 días la concesión de las licencias y autorizaciones necesarias para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de ordenación establecidas en las Normas Urbanísticas en el ámbito de:

a) Los Bienes incoados o declarados de Interés Cultural con categoría de Monumento (Ver **ARTÍCULO 153 Y 154**).
b) El Conjunto Histórico de "Madrigal de las Altas Torres"

10.3. Gestión y procedimiento en Suelo Urbano.

Artículo 201. Condicionamiento general. Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación y cualquier parcelación que quiera realizarse en algún punto del término municipal de Madrigal de las Altas Torres precisa licencia previa del Ayuntamiento, y sujeción a las condiciones que en los artículos siguientes se determinan; además de las determinaciones señaladas sobre gestión en los **CAPÍTULOS 5 Y 6** de esta Normativa.

Artículo 202. Condiciones previas a la edificación en Suelo Urbano. Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la parcela deben poseer las características que se determinan en los dos artículos que siguen al presente.

Artículo 203. Condiciones de la parcela edificable en Suelo Urbano. Toda parcela en Suelo Urbano, para ser edificable, ha de tener una superficie, un frente y un fondo iguales o superiores a los mínimos que para cada zona del Suelo Urbano se fijan en las ordenanzas particulares de estas Normas, teniendo en cuenta las alineaciones oficiales fijadas en el Plano de Ordenación.

Artículo 204. Condiciones del vial principal de acceso. El vial de acceso de una parcela incluida en Suelo Urbano, para que ésta sea edificable, ha de estar dotado, a pie de parcela, de abastecimiento de agua potable, energía y saneamiento, estará pavimentado de acuerdo con las exigencias de la actuación según sus características y con las determinaciones de estas Normas para cada tipo de vial.

Artículo 205. Edificación y urbanización simultáneas. 1. Se podrá solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en los términos que a continuación se fijan, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En las actuaciones aisladas y sectores de planeamiento ha de garantizarse que al terminar la edificación, se halle asimismo finalizada la urbanización de toda la unidad o sector, debiendo presentarse compromiso expreso del obligado a urbanizar.

3. En los supuestos en que la obra de urbanización sea consecuencia de cambios de alineaciones, o de ejecución de la ordenación prevista, corresponde la urbanización de la zona al particular solicitante, previa presentación del Proyecto correspondiente. El Proyecto de obras de urbanización se presentará por el solicitante, cargando su importe dentro del coste total de la obra.

Artículo 206. Actuaciones Aisladas. Todas las parcelas incluidas dentro de Actuaciones Aisladas, tanto actuaciones sobre la propia parcela, como formando parte de unidades pluriparcelarias (señaladas o no en el plano de ordenación), deberán alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de Actuaciones Aisladas, cumpliendo las determinaciones de los art 69, 70 y 71 de la Ley de Urbanismo de CyL, según sean actuaciones de urbanización o normalización de fincas.

Artículo 207. En concreto, las Actuaciones Aisladas de Normalización de Fincas. Para estas Actuaciones, se ha delimitado una Unidad de Normalización, que se gestionará mediante el instrumento de gestión denominado Proyecto de Normalización de Fincas.[26] Los Proyectos de Normalización son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones de normalización de fincas completas.

Artículo 208. En concreto, las Actuaciones Aisladas de Urbanización de gestión pública. El Ayuntamiento asumirá la condición de urbanizador, y como tal:

a) Promoverá y ejecutará la actuación conforme a lo dispuesto en la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias.
b) Financiará la actuación imponiendo al propietario de la parcela, cuando proceda, un canon de urbanización, conforme al Artículo 96 de la LUCyL.

Artículo 209. Modificaciones de las Actuaciones Aisladas delimitadas. Las Actuaciones ya delimitadas pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos del planeamiento urbanístico. Además, si el único objeto de la modificación es la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización o unidades de urbanización, en todo caso sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento, pueden tramitarse por el procedimiento simplificado previsto en el Artículo 58.3.b) de la LUCyL.

10.4. Intervención y procedimiento en las ruinas.

Artículo 210. Se propone una regulación a incluir en la Normativa urbanística del municipio basada en los siguientes puntos:

I. Deber de Conservación de las Edificaciones: referencia a los deberes impuestos desde la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, en sus Artículos 8 y 9.
II. Órdenes de ejecución, como mecanismo del Ayuntamiento para obligar a los propietarios al cumplimiento de dichos deberes, su contenido, procedimiento y efectos
III. Regulación aplicable a las edificaciones en ruinas: clases y procedimiento para su regulación
IV. Venta Forzosa, de aplicación en el caso de incumplimiento de las declaraciones de ruina. El registro de inmuebles en Venta Forzosa.

---

[26] El Proyecto de Normalización de Fincas deberá contener, como mínimo, el Proyecto de Urbanización según las condiciones definidas en el plano de ordenación y con las consideraciones técnicas que determine el Ayuntamiento en su momento; y el Proyecto de reparcelación, si fuese necesario, cumpliendo para ello las determinaciones que la LUCyL establece en su Artículo 75.

10.4.a. Deberes de los propietarios (Artículos 8 y 9 de la LUCyL).

Artículo 211. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público (Artículo 10.1 RDU).

Artículo 212. 1. Integran el deber de conservación, entre otros:

a) Destino a usos no prohibidos por las leyes o el planeamiento urbanístico, manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad según su destino. Así, deberán ejecutarse todas aquellas actuaciones dirigidas a asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones, así como la reposición habitual de los componentes de estos elementos.
b) La ejecución de obras destinadas a la rehabilitación de las construcciones, cuando el edificio no esté sometido a una declaración de ruina económica. Es decir, que según el procedimiento establecido en los artículos posteriores, dichas obras no superen el cincuenta por ciento del valor del inmueble.
c) La ejecución de aquellas obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el Artículo 9 de la Ley 5/99, de Castilla y León: conservación y reformas de fachadas, de espacios visibles desde las vías públicas, limpieza y vallado de solares, retirada de carteles o de elementos impropios de los inmuebles…

2. El coste derivado de las obligaciones enumeradas en el párrafo 1 de este artículo corresponderá al propietario, hasta el límite del deber legal de conservación, es decir, el cincuenta por ciento del valor de reposición del bien.
Quedan excluidas de la obligación del párrafo anterior aquellas obras que sean consecuencia de la aplicación de legislación sectorial e imponga que el coste sea soportado por la Administración Pública correspondiente, o por la empresa concesionaria de un servicio público.

Artículo 213. A los efectos del artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato, entre otras, las recogidas en las condiciones generales de esta Normativa (**CAPÍTULO 2**).

10.4.b. Las órdenes de ejecución.

Artículo 214. 1. Los deberes establecidos en el Título anterior deben ser cumplidos voluntariamente por los propietarios.

2. En el caso de que esto no ocurra, el Ayuntamiento podrá exigir, de oficio o a instancia de parte, la ejecución de las obras que sean necesarias para la conservación de las edificaciones, terrenos y construcciones en las condiciones establecidas en el **ARTÍCULO 212**, con indicación del plazo de ejecución, y a través del procedimiento regulado en los artículos siguientes.

3. En este sentido, la orden de ejecución recogerá detalladamente las obras necesarias para cumplir lo ordenado y el presupuesto estimado para las mismas.

4. Si el coste de las obras incluidas en la orden de ejecución superase el cincuenta por ciento del valor del inmueble, se iniciará de oficio por el Ayuntamiento el expediente de ruina, según lo regulado en los **ARTÍCULOS 222,223 Y 224.**

Artículo 215. Procedimiento.

El procedimiento que el Ayuntamiento seguirá para resolver sobre una orden de ejecución será el siguiente:

1. Realización de los correspondientes informes técnicos y jurídicos, que contengan el alcance de las obras requeridas, así como su valoración económica. Estos informes serán emitidos por los servicios correspondientes de la Diputación Provincial, en tanto el Ayuntamiento no cuente con los medios correspondientes para ello.
2. Se notificará al propietario afectado el inicio del expediente, dándole un trámite de audiencia por un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, en el que el interesado podrá alegar y presentar todos los documentos y justificaciones que estime procedentes.

3. Transcurrido el plazo a que hace referencia el párrafo anterior, el Ayuntamiento dictará la orden de ejecución, con el contenido establecido en el **ARTÍCULO ANTERIOR**.
4. Recibida la orden por el propietario, y dentro del plazo establecido para la ejecución, los propietarios podrán presentar alternativas técnicas menos gravosas o que sirvieran mejor al fin perseguido.
   En este caso se suspenderá el plazo de ejecución de la orden, y se reanudará desde el momento en el que el interesado reciba la notificación de la resolución municipal que admita o desestime la alternativa propuesta.

Artículo 216. Licencias. 1. Para la ejecución de las obras ordenadas por el Ayuntamiento, no se requerirá la obtención de licencia de obras.

2. No obstante lo establecido en el apartado anterior, sí se exigirá licencia cuando los inmuebles sobre los que deban efectuarse las obras estén declarados Bien de Interés Cultural, o se hayan iniciado los trámites necesarios para tal declaración; o bien que sea preceptiva la presentación de Proyecto técnico, en cuyo caso se procederá a su tramitación reglamentaria.

Artículo 217. Financiación de las obras.

Las obras incluidas en la orden de ejecución serán costeadas por los propietarios afectados.

Artículo 218. Incumplimiento de la Orden de Ejecución. 1. En el supuesto de que el propietario requerido no ejecute las obras en el plazo concedido para ello, el Ayuntamiento podrá, previo apercibimiento, proceder a la ejecución subsidiaria o sustitutoria.

2. En este caso las obras se ceñirán a las requeridas en la orden al propietario; en caso contrario, no podrá requerirse al interesado el pago de su coste sobre lo ejecutado por encima. En caso de existir alguna variación sobre el presupuesto inicial, deberá notificarse al propietario requerido.

3. Podrá así mismo el Ayuntamiento, proceder a la imposición de multas coercitivas, hasta un máximo de diez de periodicidad mínima mensual, hasta el límite del deber legal de conservación.

4. Las medidas enumeradas en los números anteriores se adoptarán sin perjuicio de la iniciación del correspondiente expediente sancionador por infracción urbanística.

10.4.c. La declaración de ruina.

Artículo 219. Se considera estado de ruina aquel estado de hecho constitutivo de la degradación definitiva de un inmueble, que le impida continuar su destino y sus finalidades propias.

Artículo 220. Supuestos de declaración de ruina. 1. El Ayuntamiento, según el procedimiento regulado en los **ARTÍCULOS 222 Y SIGUIENTES**, de oficio o a instancia de parte, procederá a declarar la ruina, total o parcial, en los siguientes supuestos:
   a) Ruina económica: El coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación, según lo establecido en el **ARTÍCULO 214**.
   b) Ruina urbanística: Aquellos supuestos en los que no puedan autorizarse las obras de mantenimiento o reposición descritas en el apartado anterior por estar el inmueble declarado fuera de ordenación.

2. En la declaración de ruina se especificarán las medidas necesarias para asegurar la integridad física de sus ocupantes de terceros, así como los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble. En ningún caso podrá decretarse la demolición de un inmueble declarado Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento. En estos casos sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

3. Sólo procederá la declaración de ruina parcial cuando ésta afecte a cuerpos de edificación con autonomía estructural y susceptibles de ser utilizados de forma independiente, sin perjuicio del uso y mantenimiento de las restantes partes del inmueble.

Artículo 221. Ruina inminente. 1. En los siguientes casos, el alcalde podrá, previo informe técnico, ordenar el inmediato desalojo de los ocupantes de los inmuebles:

a) Que el inmueble se encuentre en una situación de deterioro físico que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas ante el peligro inminente de derrumbamiento.
b) Que el inmueble esté declarado Bien de Interés Cultural, o esté en trámite de declaración, y su degradación ponga en peligro inminente su integridad.

2. El plazo máximo en el que el Alcalde deberá resolver es de veinticuatro horas desde la recepción de los informes técnicos. El sentido de la resolución será el siguiente:

a) Necesidad de demolición inmediata, por imposibilidad de asegurar, ni tan siquiera transitoriamente, unas condiciones mínimas y aceptables de seguridad para las personas y bienes.
b) Innecesariedad de la demolición por ser factible el aseguramiento, al menos provisional, mientras se decide sobre la cuestión de fondo. En estos casos será necesario girar visitas de la inspección por si varían las circunstancias parecidas en el primer informe, o sobrevinieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.

3. Sólo cabrá la acordar la demolición, con carácter cautelar, cuando sea imprescindible, y nunca cuando se trate de inmuebles declarados Monumento. En este último caso habrá de estarse a lo regulado en la legislación sobre Patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico.

4. En el segundo caso podrá el Alcalde, además apercibir de desahucio por vía administrativa, adoptar todas las medidas necesarias para impedir daños a las personas y los bienes, o bien evitar la pérdida del Bien de Interés Cultural. Entre estas últimas se encontrarían: el apeo y apuntalamiento del inmueble, el cerco de fachadas o el desvío del tránsito peatonal o rodado.

5. Será el Ayuntamiento el responsable de las consecuencias adoptadas según lo establecido en los apartados anteriores. Sin embargo, no exime al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, de tal manera que todas las cantidades satisfechas por el Ayuntamiento serán repercutidas al propietario en vía administrativa hasta el límite marcado por el deber legal de conservación, y sin perjuicio de la liquidación de los tributos municipales que proceda exigir por las actuaciones ejecutadas subsidiariamente por el Ayuntamiento.

Artículo 222. Expediente de declaración de ruina: Iniciación. 1. El inicio del expediente se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2. A los efectos del artículo anterior, se considerará interesado a toda persona, física o jurídica, que alegue daño o peligro de daños derivados de la situación actual de la construcción.

3. Cuando el expediente se inicie a instancia de parte, el escrito presentado ante el Ayuntamiento deberá contener los siguientes elementos:

a) Datos identificativos del inmueble del que se pretende la declaración.
b) Motivo de la declaración de ruina.
c) Relación de ocupantes del inmueble, cualquiera que sea su título de posesión.
d) Titulares de los derechos reales sobre el inmueble, si existieran.
e) Acreditación de la titularidad del inmueble, si el solicitante es el titular del mismo.

Deberá acompañar a este escrito certificado técnico, en el que se describa el estado físico del inmueble, y justifique la causa del estado ruinoso que se pretende, así como que acredite si en el momento de la solicitud, el inmueble reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes para la permanencia en él de sus habitantes, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

4. El expediente se iniciará de oficio por el Ayuntamiento bien tras la emisión del correspondiente informe, emitido por sus servicios técnicos o, en su defecto, por los de la Diputación, bien tras la comprobación de las denuncias formuladas. En este último caso, también deberá emitirse informe técnico, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o el archivo de las actuaciones.

5. El acuerdo de iniciación del expediente se dictará por el Alcalde, pudiendo éste delegar la competencia.

6. El acuerdo comprenderá:

a) La iniciación y orden de tramitación del expediente.
b) Si procediera, la adopción de medidas de seguridad.

c) Las citaciones y notificaciones a los interesados (propietarios, ocupantes y titulares de derechos reales), dándoles un plazo de quince días para alegar y presentar los documentos que estimen procedentes, adjuntándoles una copia del expediente.
d) Las comunicaciones preceptivas a las Administraciones del Estado y a la Delegación Territorial en Ávila de la Junta de Castilla y León, cuando la declaración afecte a un edificio declarado de interés histórico-artístico.

Artículo 223. Instrucción del procedimiento. 1. Transcurrido el plazo de quince días, según lo establecido en el artículo anterior, los servicios técnicos municipales o, en su defecto, los de la Diputación Provincial, emitirán dictamen pericial.

2. El plazo para la emisión de estos informes será de diez días, y deberá estar firmado por técnico competente en la materia (se recomienda arquitecto o aparejador).
El contenido del informe deberá recoger, como mínimo:
a) Descripción del inmueble.
b) Relación de deterioros y daños con alusión a las acusas objetivas.
c) Las obras necesarias para la conservación y consolidación del edificio, y su importe.
d) La definición del carácter ordinario o extraordinario de las obras.
e) La afectación total o parcial de la ruina, grados, extensión y peligrosidad de ella, en todo caso.
f) Señalamiento de las limitaciones urbanísticas municipales en cuanto a las obras a realizar.
g) Cálculos de valoración del edificio y módulos de tasación empleados.
h) Acomodación a la legalidad urbanística y a los Planes vigentes, así como el tipo de obra precisa para adaptarlo a aquella.
i) Conclusiones a las que llegue el facultativo, señalando, en su caso, la concurrencia de los presupuestos de hecho de cada una de las clases de ruina (económica o urbanística), sin hacer consideraciones de orden jurídico.

3. En caso de contradicción, el informe municipal prevalecerá sobre el que, en su caso, aportaran las partes; si bien no tendrá carácter vinculante para el órgano decisor.

Artículo 224. Terminación del expediente. 1. Transcurridos diez días desde la incorporación de los informes técnicos al expediente, se procederá a la redacción de la propuesta de resolución, que se elevará al Alcalde para que resuelva, o en caso de delegación de la competencia, a quien haya recibido la delegación.

2. La resolución deberá ser expresa, y ser dictada en el plazo de seis meses desde que se inicia el procedimiento de oficio, o desde que se solicita en el correspondiente registro la declaración, si es a instancia de parte. Deberá recoger uno de los siguientes pronunciamientos:
a) Declaración de ruina del inmueble, ordenando su demolición.
b) Declaración parcial de ruina.
c) Declaración de la no situación de ruina, dictando una orden de ejecución con los requisitos recogidos en el **ARTÍCULO 215.**

3. Deberá notificarse la resolución a todos los que hubieran sido parte en el expediente y a todos sus ocupantes, aunque no hubieran sido parte.

4. La declaración de ruina no eximirá a los propietarios de solicitar la correspondiente licencia urbanística para la ejecución del derribo o de las obras de conservación o rehabilitación que se ordenen.

Artículo 225. Incumplimiento de plazos. Si se incumplieran los plazos recogidos en la declaración de ruina, el Ayuntamiento procederá a:
a) Ejecutar subsidiariamente, previo apercibimiento, las medidas dispuestas en la resolución a costa del obligado. En este caso, el Ayuntamiento deberá solicitar presupuesto a tres empresas, pudiendo repercutir los costes sobre los propietarios en función de sus respectivas participaciones.
b) Resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, tal y como se regula en los artículos siguientes.

10.4.d. Venta forzosa.

Artículo 226. El régimen de venta forzosa se aplicará a los inmuebles que, tras la tramitación del correspondiente expediente, hayan sido declarados en ruina, mediante la previa declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, cuando se hayan incumplido los plazos, y sus prórrogas, para ejecutar la rehabilitación o de la demolición de la edificación afectada.

Artículo 227. Creación del Registro de Inmuebles en Venta Forzosa.

El Ayuntamiento, de acuerdo con el Artículo 5 de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, creará un registro de Inmuebles en Venta Forzosa. En este sentido podrá optar por encomendar su formación y gestión a la Diputación Provincial, o bien solicitar de ella la cooperación técnica y económica para hace efectiva esta gestión por parte del Ayuntamiento.

Artículo 228. Procedimiento para la inscripción de los inmuebles en Registro. 1. Por parte del Ayuntamiento deberá dictarse, con carácter previo, una resolución por la que se declare el incumplimiento de deberes urbanísticos.

2. Deberá notificarse a los propietarios el inicio del procedimiento. Hasta este momento, ellos podrán dar cumplimiento a la resolución que puso fin al procedimiento de declaración de ruina.

3. Posteriormente, se dará a los interesados un trámite de audiencia, superior a diez e inferior a quince, en el que podrán alegar y presentar los documentos que, en su defensa, estimen conveniente.

4. La resolución deberá dictarse y notificarse en un plazo de seis meses desde la notificación del inicio del procedimiento. Transcurrido éste sin haberse notificado, se producirá la caducidad del expediente.

5. El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad la resolución por la que se declara el incumplimiento de los deberes urbanísticos con aplicación del régimen de venta forzosa, mediante certificación literal.

Artículo 229. Inscripción en el Registro. 1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, una vez resuelto el incumplimiento de los deberes urbanísticos, abrirá un nuevo expediente de inclusión del inmueble en el registro.

2. El acuerdo de iniciación de someterá a información pública durante un periodo de veinte días, otorgando al propietario y demás titulares de bienes y derechos afectados trámite de audiencia. La publicación se hará en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Madrigal de las Altas Torres y en uno de los diarios de mayor difusión en este Municipio.

3. El Ayuntamiento realizará la valoración del inmueble, de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. El tiempo que dure el expediente de fijación de la valoración suspenderá el plazo para la resolución del expediente de inclusión del inmueble en el registro.

4. Una vez fijada la valoración, el Ayuntamiento dictará resolución. El plazo para resolver y notificar no podrá superar los seis meses desde su iniciación, teniendo en cuenta lo establecido en el apartado anterior.

5. De la resolución se dará traslado al registro de la Propiedad.

6. Ésta resolución implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación, a efectos expropiatorios.

Artículo 230. 1. Una vez dictada la resolución según el procedimiento regulado en el artículo anterior, se procederá a la inscripción en el Registro de Inmuebles en Venta Forzosa. La inscripción deberá contener, al menos, los siguientes elementos:

a) Descripción física y urbanística de la finca.
b) Referencias catastral y registral. Si existieran, expresa indicación de las cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritas en el Registro de la Propiedad, con expresión de sus titulares.
c) Identidad y domicilio del propietario.
d) Arrendamientos y ocupantes del inmueble.
e) Causa de la inclusión en el Registro.

f) Valoración.
g) Fecha en la que se ha practicado en el Registro de la Propiedad la nota a que se refiere el número 5 del artículo anterior.

2. El acceso a este Registro es público. Cualquier persona tendrá derecho a consultarlo y a obtener las certificaciones correspondientes.

Artículo 231. Adjudicación por concurso. 1. El Ayuntamiento deberá convocar antes de un año desde la resolución de inclusión concurso público para la adjudicación de los inmuebles inscritos en el Registro.

2. El pliego deberá contener los siguientes elementos:
a) Descripción de la finca.
b) Precio mínimo (valoración obrante en el registro).
c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación o rehabilitación.
d) Plazo máximo para la realización de las obras.
e) Precio máximo de venta o arrendamiento de la edificación resultante, si procede.

3. Una vez redactado el pliego, el procedimiento para la adjudicación será el siguiente:
a) Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión en el Municipio, indicando los requisitos expresados en el apartado anterior.
b) Si el concurso quedara desierto el Ayuntamiento podrá optar bien por adquisición del inmueble con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, bien por la convocatoria de un nuevo concurso, bien por la enajenación directa. En caso de optar por alguna de las dos últimas posibilidades, el precio podrá rebajarse en un veinticinco por ciento.
c) El precio obtenido se entregará al propietario, salvo en lo que exceda del precio mínimo. En este caso, el sobrante, una vez deducidos los gastos, se dividirá entre el Ayuntamiento y el propietario.
d) El Ayuntamiento deberá destinar el dinero a inversiones urbanísticas, en caso de no tener constituido Patrimonio Municipal de Suelo.
e) El adjudicatario tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación.
f) Si hubieran transcurrido dos años desde el acuerdo de inclusión sin haberse realizado ninguno de los trámites descritos en este artículo, dicho acuerdo quedará sin efecto y no podrá volver a expropiarse ni incluirse hasta pasados dos años.
g) En caso de incumplimiento de los deberes por parte del adjudicatario, se producirá el efecto de someter el inmueble al régimen de expropiación forzosa, previa declaración de incumplimiento.

10.5. Declaración de ruina en el Conjunto Histórico y de los Bienes de Interés Cultural.

Artículo 232. Principios rectores: 1. No podrán ser objeto de demolición los inmuebles declarados o incoados Bienes de Interés Cultural, los bienes inventariados, ni los elementos catalogados, debiendo mantenerse en las condiciones de conservación debidas para el uso al que se destinen, o para el uso indicado en las fichas del catálogo.

2. La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición. En este caso, las posibles intervenciones de demolición y reconstrucción en el mismo deberán respetar las determinaciones de protección definidas en estas Normas Urbanísticas.

3. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen en ningún caso una situación de vinculación singular.

Artículo 233. Declaración de ruina de los Bienes de Interés Cultural: 1. Si llegara a iniciarse el procedimiento de declaración de ruina de algún inmueble declarado Bien de Interés Cultural, la Consejería competente en materia de cultura estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente. A tal efecto, el Ayuntamiento de Madrigal de las Altas Torres deberá notificar a la Consejería competente en materia de cultura, la apertura del expediente y las resoluciones que en el mismo se adopten.

2. En ningún caso podrá procederse a la demolición sin autorización de la Consejería competente en materia de cultura. Si el inmueble estuviese declarado con la categoría de monumento, la resolución por la que se declare la ruina sólo podrá disponer la ejecución de las obras necesarias para su conservación o rehabilitación, previo informe de la Consejería competente en materia de cultura.

3. La situación de ruina producida por incumplimiento de los deberes de conservación establecidos en esta Ley conllevará la reposición, a cargo del titular de la propiedad, del bien a su estado primigenio.

4. En el supuesto de que la situación del inmueble conlleve peligro inminente de daños a personas, el Ayuntamiento de Madrigal de las Altas Torres incoará el expediente de ruina, tomando las medidas oportunas para evitar dichos daños, y adoptando las medidas necesarias para garantizar el mantenimiento de las características y elementos singulares del edificio. Dichas medidas no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias, y se atendrán a los términos previstos en la resolución de la Consejería competente en materia de cultura.

Artículo 234. Ruina en el Conjunto Histórico. La declaración de ruina de cualquier inmueble dentro del Conjunto Histórico deberá atenerse a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 235. Ruina de inmuebles catalogados. La declaración de ruina de los inmuebles catalogados, estén o no dentro del Conjunto Histórico, deberá cumplir con lo dispuesto en el Art. 233 de esta normativa.

10.6. Gestión del Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable delimitado.

Artículo 236. Condición general para la actuación. 1. Necesariamente deberá redactarse un Estudio de Detalle (en Suelo Urbano no Consolidado) o un Plan Parcial (en Suelo Urbanizable Delimitado).

2. En cualquiera de los dos casos deberán concretamente a lo especificado en los Artículos 45 y 46 de la LUCyL sobre su objeto, aprobación, determinaciones, justificación y definición de los Sistemas Generales.

Artículo 237. Documentación del Plan Parcial o Estudio de Detalle. 1. Sin perjuicio de las obligaciones derivadas directamente de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (y su desarrollo reglamentario, en su momento), el documento que se presente al Ayuntamiento deberá contener los documentos legalmente establecidos y, en cualquier caso los siguientes:

a) División en unidades de actuación y señalamiento del sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas.
b) Definición de las Actuaciones Integradas[27]: Programa de urbanización y edificación, con sus etapas correspondientes. Se repartirán los espacios libres y dotaciones previstos sin ser posible su fraccionamiento y con un criterio proporcionado en base a los estándares urbanísticos, incluyéndose en la primera etapa al menos uno, o el único en su caso. Cada etapa se considerará una actuación integrada indivisible a efectos de la posible urbanización. Los plazos serán improrrogables y con carácter de máximos y sucesivos. La posibilidad de simultanear algunas de las etapas previstas deberá contemplarse expresamente en el programa.
c) Estudio relativo a la incidencia de la ordenación propuesta para el sector en las áreas colindantes, en aquellos sectores afectados por el entorno de protección de un BIC.

2. La documentación gráfica mínima es la que establece la legislación urbanística como necesaria para su tramitación completa y deberá presentarse en soporte papel y digital (ficheros DXF o DWG) y como mínimo contendrá lo siguiente:

– Plano de situación en relación con el núcleo de población.
– Plano de ordenación vigente.

[27] Actuación Integrada: ámbitos sobre los que se puede efectuar la gestión urbanística, siempre interiores al sector, coincidiendo con una o varias unidades de actuación o coincidentes con el sector completo.

- Plano de estado actual de los terrenos y la edificación, acotados.
- Plano parcelario y de delimitación.
- Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones proyectadas, a escala mínima 1:1000.
- Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

Artículo 238. El Proyecto de Actuación: 1. Una vez aprobado el Plan Parcial o Estudio de Detalle y definidas las actuaciones integradas y su sistema de actuación (cooperación, expropiación, concierto, compensación, etc; Artículos 74 y ss. de la LUCyL) se procederá al desarrollo de la zona mediante la redacción del Proyecto de Actuación[28]. Se tendrá en cuenta que es el sistema de actuación elegido el que determina las especialidades del Proyecto de Actuación así como de la Junta de Compensación, en su caso.

2. Para solicitar la licencia de edificación deberá de haberse culminado la gestión urbanística de la actuación integrada, previa presentación y aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación. La aprobación del Proyecto de Actuación corresponde al Ayuntamiento y con ella se otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando estos no se contuvieran en el primero. De no estar contenidos en el anterior (en cualquier caso el Proyecto de Actuación deberá contener, como mínimo, sus bases), deberán necesariamente presentarse en el plazo máximo de seis meses, contados desde la notificación del acuerdo de Aprobación Definitiva del Proyecto de Actuación y corresponde también al Ayuntamiento su aprobación.

Artículo 239. El Proyecto de Urbanización deberá aprobarse conforme al procedimiento señalado en los Artículos 95 y 96 de la LUCyL. Cuando se presuponga la instalación de otros servicios, tales como gas, teléfonos, galerías de servicio, transportes públicos con infraestructuras de superficie, etc., en un plazo inferior a 5 años a partir de la finalización de las obras proyectadas, también deberá incluirse dentro del Proyecto de Urbanización el correspondiente Proyecto específico.

Artículo 240. Condiciones y garantías. En los Pliegos de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas, tendrán que figurar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, y se recogerá las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose igualmente que se realizan a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

10.7. Gestión del Suelo Urbanizable No Delimitado.

Artículo 241. Condición general para la actuación en Suelo Urbanizable No Delimitado. 1. Necesariamente deberá redactarse un Plan Parcial. No podrá desarrollarse ningún Plan Parcial sin que previamente se autorice por el Ayuntamiento de Madrigal de las Altas Torres y la Comisión Territorial de Urbanismo la delimitación del sector correspondiente, conforme a lo especificado en el **ARTÍCULO 109** de estas Normas.

2. El Ayuntamiento determinará a cada Plan Parcial aquellos sistemas o elementos de la estructura general del municipio (suelo dotacional o infraestructuras generales) que hayan de conseguirse o construirse por los promotores del Plan Parcial. Esta asignación también deberá ser aprobada por la Comisión Territorial.

3. El Plan Parcial deberá responder concretamente a lo especificado en el Artículo 46 de la LUCyL sobre su objeto, aprobación, determinaciones, justificación y definición de los Sistemas Generales.

---

[28] El Proyecto de Actuación puede contener el Proyecto de Reparcelación y Urbanización. Una vez aprobado el Proyecto de Actuación, el Promotor se convierte en urbanizador.

Artículo 242. Documentación de Planes Parciales. 1. Los Planes Parciales que se presenten al Ayuntamiento deberán contener los documentos legalmente establecidos y, en cualquier caso los siguientes:

a) Estudio de impacto ambiental.
b) Estudio relativo a la incidencia de la ordenación propuesta para el sector en las áreas colindantes.
c) División en unidades de actuación y señalamiento del sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas.
d) Definición de las Actuaciones Integradas: Programa de urbanización y edificación, con sus etapas correspondientes. Se repartirán los espacios libres y dotaciones previstos en el Plan sin ser posible su fraccionamiento y con un criterio proporcionado en base a los estándares urbanísticos, incluyéndose en la primera etapa al menos uno, o el único en su caso. Cada etapa se considerará una actuación integrada[29] indivisible a efectos de la posible edificación y urbanización simultáneas.

Los plazos serán improrrogables y con carácter de máximos y sucesivos. La posibilidad de simultanear algunas de las etapas previstas deberá contemplarse expresamente en el programa.

2. Documentación gráfica mínima:

- Plano de situación en relación con el núcleo de población.
- Plano de ordenación vigente.
- Plano de estado actual de los terrenos y la edificación, acotados en planta y alzado.
- Plano parcelario y de delimitación.
- Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones proyectadas, a escala mínima 1:1000.
- Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

3. Deberá presentarse un mínimo de tres ejemplares.

4. Los documentos de ordenación gráfica se presentarán en soporte informático (ficheros DXF o DWG).

Artículo 243. El Proyecto de Actuación: Una vez aprobado el Plan Parcial y definidas las actuaciones integradas y su sistema de actuación (cooperación, concierto, compensación, etc; Artículos 74 y ss. de la LUCyL) se procederá de forma similar al Suelo Urbanizable Delimitado, con las determinaciones de gestión especificadas en el apartado anterior: *"Gestión del Suelo Urbanizable Delimitado"*. Se tendrá en cuenta que es el sistema de actuación elegido el que determina las especialidades del Proyecto de Actuación así como de la Junta de Compensación.

10.8. Gestión del suelo rústico.

Artículo 244. Procedimiento. 1.Para la autorización de los usos excepcionales definidos como autorizables en los artículos 116 a 120, se fija el siguiente procedimiento:

a) La documentación presentada por el solicitante será la suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales; las solicitudes deberán contener, al menos, los siguientes documentos:
   1. Nombre, apellidos (o en su caso, denominación social) y domicilio de solicitante.
   2. Descripción del emplazamiento propuesto y, en su caso, de las construcciones ya existentes. Debe figurar la extensión de la finca para la que se solicita la autorización de uso. El plano de situación se realizará sobre copia de los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales de Madrigal de las Altas Torres.
   3. Descripción de las características esenciales del uso solicitado, en especial de las construcciones e instalaciones proyectadas: superficie a ocupar, distancias al Dominio

[29] Actuación integrada: ámbitos sobre los que se puede efectuar la gestión urbanística, siempre interiores al sector, coincidiendo con una o varias unidades de actuación.

Público y a los demás linderos, altura, materiales, etc. En todo caso se exigirá un plano de la parcela (o al menos de su entorno), en el que se reflejen dichas características, así como fotografías del emplazamiento propuesto.

4. Justificación del modo en que se resolverá la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que se producirán, en su caso, en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
5. Compromiso suscrito por el promotor de que el terreno quedará vinculado al uso interesado, y de que a tal efecto se hará constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas en la autorización.
6. Justificación del cumplimiento de las condiciones reguladas en el Capítulo 8 de estas Normas Urbanísticas.
7. En el caso de que la construcción proyectada deba instalarse en suelo rústico a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos, deberá aportarse documentación suficiente de estos extremos.
8. En el caso de que la construcción proyectada pueda ser considerada de interés público por estar vinculada a cualquier forma de uso o servicio público, deberá aportarse documentación suficiente de estos extremos.
9. En el caso de que la construcción proyectada sea una vivienda vinculada a una explotación agraria deberá aportarse la documentación suficiente que aclare este extremo, así como la justificación de la necesidad de la vivienda en cuestión.

b) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

c) Cuando además de licencia urbanística se requiera autorización o licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la autorización o licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la autorización o licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

1. Para las actividades o instalaciones sometidas a autorización ambiental, es decir, aquéllas que teniendo la consideración de nueva actividad, se relacionan en el Anexo I de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como en el Anejo 1 de la Ley 16/2002, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación, además de la documentación exigida en el apartado a) de este artículo, la solicitud que se dirija a la Delegación Territorial de Ávila debe acompañarse de (Artículo 12 de la Ley 11/2003):
   i. Proyecto básico que incluya, al menos, además de los aspectos señalados en la legislación básica (Artículo 12 de la Ley 16/2002), los documentos establecidos en el Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, sobre medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervenga sustancias peligrosas.
   ii. El estudio de impacto ambiental, si procede, con el contenido que determina la legislación sectorial en la materia.
   iii. Cualquier otra documentación que determine la normativa aplicable.
2. Para las actividades o instalaciones sometidas a licencia ambiental, entendiendo por tales las que son susceptibles de ocasionar molestias considerables, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes (no sujetas al régimen de la autorización ambiental), además de la documentación exigida en el apartado a) de este artículo, la solicitud que se dirija al Ayuntamiento de Madrigal de las Altas Torres debe acompañarse de lo exigido por el Artículo 26 de la Ley 11/2003.

d) Será preceptivo un período de información pública de quince días, que deberá anunciarse en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor difusión en la provincia.

e) Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.

f) Concluida la información pública, la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila y, en su caso, la Comisión de Prevención Ambiental competente, examinará la adecuación de la solicitud a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, a las Normas Urbanísticas Municipales de Madrigal de las Altas Torres, a la legislación existente en materia ambiental, al resto de la legislación sectorial y

a los instrumentos de ordenación del territorio, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.

Artículo 245. Servicio y Utilidad Pública. Para que una construcción, instalación o uso pueda ser autorizada en suelo rústico por considerarse vinculada al servicio público o de utilidad pública, deberá aportarse informe de la Administración competente en la materia sobre la necesidad o conveniencia de su instalación en el suelo rústico.

Artículo 246. Incompatibilidad con los usos urbanos. Para que una construcción, instalación o uso pueda ser autorizable en el suelo rústico por su incompatibilidad con los usos urbanos deberá justificar:

a) Las razones de su incompatibilidad con los usos urbanos.
b) Que su instalación no implica riesgo relevante de deterioro ambiental o que se han tomado las medidas correctoras oportunas para reducir el impacto provocado.

Artículo 247. Vinculación de la edificación al uso agrario. Como prueba de la vinculación de cualquier edificación al uso agrario se exigirá su inclusión en el Registro de la Propiedad. En la inscripción registral deberá constar la superficie de la construcción y la vinculación de la misma al uso agrario y al terreno en la que se ubica, con la correspondiente referencia catastral. Por usos agrarios se entienden las naves agrícolas para el almacenamiento de maquinaria, grano, leña, piensos u otros productos agrarios, las instalaciones ganaderas y cualesquiera otros relacionados con la actividad agraria y que no impliquen procesos de transformación industrial.

Artículo 248. Vinculación de la vivienda a la explotación agraria. Como prueba de la vinculación de la vivienda a la explotación agraria, se exigirá declaración jurada del promotor, declaración que puede ser sometida a inspección; en la misma figurará la superficie total de la explotación, el polígono y las referencias catastrales de las parcelas que la componen y su localización en el plano, así como la justificación de la necesidad de la vivienda, ya sea por razones de acceso dificultoso a las poblaciones cercanas, ya por motivos de vigilancia o mantenimiento continuado u otros que deberán juzgarse suficientes.

Artículo 249. Vinculación de la edificación a actividades recreativas, científicas, culturales o similares: 1. Como prueba de la vinculación de cualquier edificación a alguno de los usos citados se exigirá su inclusión en el Registro de la Propiedad. En la inscripción registral deberá constar la superficie de la construcción y la vinculación de la misma al uso concreto y al terreno en la que se ubica, con la correspondiente referencia catastral.

2. Cualquiera de los usos citados en el presente artículo deberá estar necesariamente relacionado con la utilización racional de los recursos naturales. Entre este tipo de actividades se encuentran: Campamentos de Turismo, Campamentos Juveniles, Aulas en la Naturaleza, Granjas Escuela y similares, instalaciones deportivas, docentes o instalaciones hoteleras de turismo rural, entre otras.

Artículo 250. Obras públicas e infraestructuras en general. Se entiende por tales las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo por tales los siguientes sistemas y elementos:

— Los sistemas de transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
— Los sistemas de producción, transformación, distribución y suministro de energía.
— Los sistemas de captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
— Los sistemas de saneamiento y depuración.
— Los sistemas de recogida y tratamiento de residuos.
— Los sistemas de telecomunicaciones.
— Los demás sistemas y elementos que sean así calificados por la normativa sectorial.

Artículo 251. Planes Especiales. 1. Las instalaciones permitidas o autorizables en cumplimiento del régimen de usos y edificación establecido por estas Normas para el suelo rústico (Ver arts. 116 a 120), cuya superficie construida supere los 2000 m² deberán, sin perjuicio de otras autorizaciones que procedan, redactar un Plan Especial que tendrá como objetivo la adecuada inserción paisajística de los usos y edificaciones que pretenden instalarse.

2. Para ello el Plan Especial describirá y evaluará los siguientes aspectos: justificación de la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de las edificaciones que se pretenden realizar.

EQUIPO REDACTOR:

Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por la empresa:
Urbanismo y Planificación Territorial, S.L. (URBYPLAN)

COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICAS:
- Gloria Hernández Berciano, arquitecta urbanista
- Mª del Pilar Pérez Fernández, geógrafa

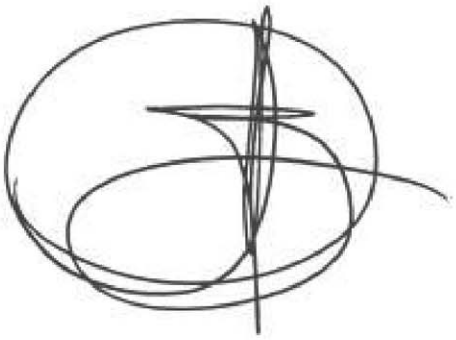
REDACTORES:
- Europa Carbajosa Cobaleda, arquitecta
- José Ignacio Miguel Pascual, geógrafo

PRODUCCIÓN:
- Miguel Garrachón Gutiérrez
- Abel Rodríguez Rodríguez

Enero de 2005



Fdo.: Mª del Pilar Pérez Fernández
Geógrafa



Fdo.: Gloria Hernández Berciano
Arquitecta

3. CATÁLOGO

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS FICHA Nº: 1	NOMBRE: *Conjunto Histórico* LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**



DESCRIPCIÓN: Madrigal es un núcleo que muestra claramente las huellas de su historia. Según señala Gómez Moreno "fue núcleo de la población una pequeña eminencia, guarnecida por un castillejo, cuyos argamasones se perciben junto a la iglesia de Santa María". Los límites de este primer recinto son claramente visibles en la trama urbana actual: se corresponderían con la ronda interior que forman las Calles del Pozo, de la Plata, de la Capilla, de Medina y del Oro. Durante los siglos IX y X la presión musulmana es muy intensa en toda la zona y Madrigal estaría alternativamente controlada por árabes y cristianos hasta que fue definitivamente conquistada en el año 1010, siendo repoblada posteriormente por Don Pedro, Obispo de Burgos y Oca. La repoblación favoreció el asentamiento de nuevas edificaciones extramuros y a lo largo de los caminos. Al recinto original se irían incorporando los barrios de la Aljama (alrededor de la antigua sinagoga) y Lagares y se construye la parte primitiva del palacio. Fue posiblemente a principios del siglo XIII cuando se inició la construcción de la muralla, debido sin duda a la debilidad real y a las disputas de la nobleza por alzarse con el poder. El perímetro de la muralla se fue adaptando a los accidentes del terreno hasta alcanzar la forma cuasi circular que ha determinado y limitado el desarrollo de la trama urbana de Madrigal hasta nuestros días. A partir de la segunda mitad del siglo XIV la dinastía de los Trastámara establece la residencia habitual de la Corte en Madrigal. Esta decisión supone un periodo de auge para la villa, que se refleja en la configuración del casco urbano. Don Juan II amplía el primitivo Palacio y su primera esposa, María de Aragón, impulsa la construcción del Hospital. La ciudad noble ocupará los grandes espacios vacíos en la zona sur del recinto amurallado, mediante grandes parcelas escasamente ocupadas por la edificación. La explotación de los extensos viñedos se convierte en la principal actividad económica, que tiene su traducción urbana en los lagares y bodegas que aún hoy se conservan dentro del núcleo. Esta situación de prosperidad dura hasta el reinado de los Reyes Católicos, los últimos en residir temporalmente en Madrigal. El desarrollo urbano de Madrigal se completa durante el siglo XVII. Las reformas y sustituciones de las edificaciones reales, religiosas y administrativas y la construcción de grandes casas solariegas como las de los Samaniego o los Represa terminan de definir la imagen del casco tradicional. Las últimas construcciones reseñables son las casas y cárceles de la Plaza Real en el siglo XVIII

GRADO DE PROTECCION: B.I.C. Condiciones de Protección del Conjunto Histórico

DETERMINACIONES: El expediente de declaración como Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, fue incoado por Resolución de 9 de julio de 1963, y se halla actualmente en tramitación. En El Cap.9 de la normativa se dan las condiciones de urbanización y edificación necesarias para asegurar el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica de Madrigal, así como de la silueta paisajística y de las características generales de su ambiente.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS FICHA Nº: 2-hoja 1	NOMBRE: *Recinto murado* LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

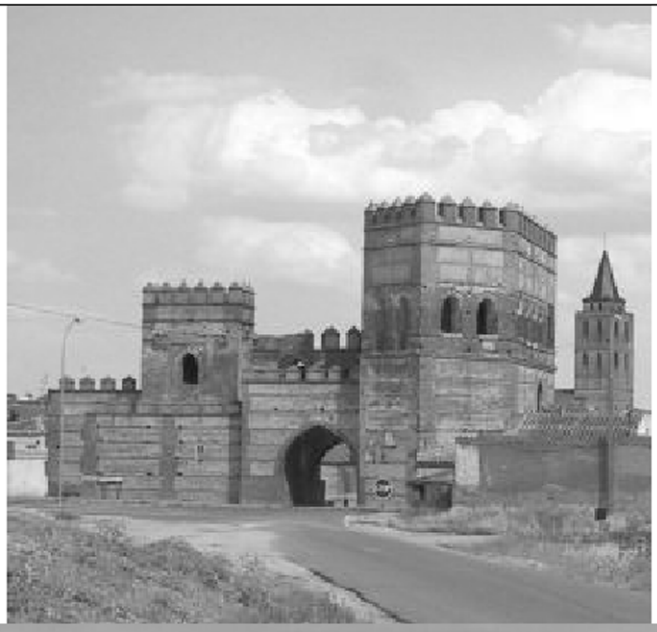
LOCALIZACION: En el perímetro del casco histórico
REFERENCIA CATASTRAL:
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7





TIPOLOGIA EDIFICATORIA: EDIFICACIÓN DEFENSIVA SINGULAR
USOS TRADICIONALES: FORTIFICACIÓN DEFENSIVA: RECINTO MURADO Y CASTILLOS DE PROTECCIÓN DE LAS PUERTAS
USOS ACTUALES:
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Es probable que la construcción de la muralla comenzase en el siglo XII, bajo el reinado de Alfonso VIII. Sus aproximadamente 2360 m de perímetro, ovalado e irregular y no circular, como se creyó durante cientos de años, encierran una superficie de casi 40 has-más o menos la misma que el recinto amurallado de Ávila-. Los materiales utilizados en su construcción son: ladrillos, cantos rodados, cal, madera y tierra, de fácil manejo y bajo coste, por encontrarse sin dificultad cerca de la obra. Los muros se construyeron con el llamado aparejo toledano: paredes compuestas por machones de ladrillo atados con hiladas horizontales- verdugadas- del mismo material, que encerraban cajones de tapial o calicanto y ocasionalmente en la parte superior formadas por dos hojas de asta de ladrillo, rellenadas interiormente con calicanto o material de desecho sin cohesión, y atadas a intervalos regulares con hiladas de ladrillo. Se conservan 23 de los 82 torreones que tuvo en su origen, casi todos de planta cuadrada y salientes hacia el exterior, separados cada 25- 30 m. Originariamente tuvo cinco puertas y dos portillos, de las que aún se conservan las puertas de Cantalapiedra, Medina, Arévalo y restos de la de Peñaranda. Los castillos de protección de las puertas tienen ventanales con alfiz y arcos apuntados de herradura, propios del estilo mudéjar, así como arcos ojivales en las puertas. La muralla tenía antemuro y foso en algunos tramos.
SINGULARIDADES: Puerta de Arévalo: orientada al sudeste, está totalmente restaurada, tras el hundimiento de 1942. El pasaje de acceso bajo la puerta presenta un quiebro hacia el norte, para facilitar su defensa. Pegado a esta puerta se reconstruyó el doble amurallamiento original. Al primer almenado, de unos cuatro metros y medio de altura, le sigue un adarve, de dos metros y la segunda y definitiva muralla, también almenada, que alcanza los ocho m de alto. El tramo de muralla que sigue hacia el sudoeste está bien conservado, con grandes torres que tienen al pie el pasadizo de la albacara. Puerta de Peñaranda: hoy desaparecida, a su lado existe aún una imponente torre que conserva la escalera del adarve. Posee ventanas correspondientes a tres pisos, de medio punto, ojival y de herradura. El primer tramo que va desde esta puerta hasta la de Cantalapiedra está bastante bien conservado, con muchas torres de planta cuadrangular y un torreón de planta pentagonal, todos ellos con saeteras en sus frentes y adarve almenado. Junto a la entrada de la actual Avda de los Deportes se encontraba la Torre del Rayo y uno de los portillos, ambos desaparecidos. Puerta de Cantalapiedra: Es la mejor conservada. Está flanqueada por un torreón de planta pentagonal y una torre de planta cuadrada, en las que se abren vanos con arcos de medio punto y apuntados. Los espacios interiores se cubren con bóvedas de ladrillo. Siguiendo hacia el norte únicamente se conservan dos torres albarranas. Puerta de Medina: Sencilla puerta formada por un arco apuntado bajo alfiz, protegida por un torreón de planta pentagonal, con ventanas apuntadas y una barrera o albacara que ciñe su base. Al piso alto se sube por una escalera pequeña, embebida en el macizo de la torre. El lienzo que sigue hasta la puerta de Arévalo estaba formado por dos tramos curvos que apenas se conservan. En él destacan una torre medio cubierta con bóveda de cañón, restos de una torre albarrana, así como una torre entera con pasadizo interior hueco y ventanas ojivales, unida a la puerta de Arévalo por varios metros de cimientos que han quedado al descubierto.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS FICHA Nº: 2-hoja 2	NOMBRE: *Recinto murado* LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**





GRADO DE PROTECCION: INTEGRAL B.I.C.

DETERMINACIONES: Declaradas Monumento Nacional el 3 de junio de 1931. Se cataloga tanto el recinto amurallado como el espacio circundante, situado dentro del entorno de protección. El tratamiento de los espacios y edificios anexos deberá buscar soluciones acordes con el conjunto urbano tradicional, y preservará en todo caso la vista del Bien. Se limpiarán los paños de fachada y aquellos tramos en los que haya vegetación y se tratarán adecuadamente aquellos lienzos afectados por la humedad. Se llevarán también a cabo las necesarias obras de consolidación del muro. Cualquier intervención dentro del entorno de protección deberá contar con la autorización de la Consejería competente en materia de Cultura.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS FICHA Nº: 3- hoja 1	NOMBRE: *Iglesia de San Nicolás* LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Plaza de San Nicolás, 2.
REFERENCIA CATASTRAL: 22086-01
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7

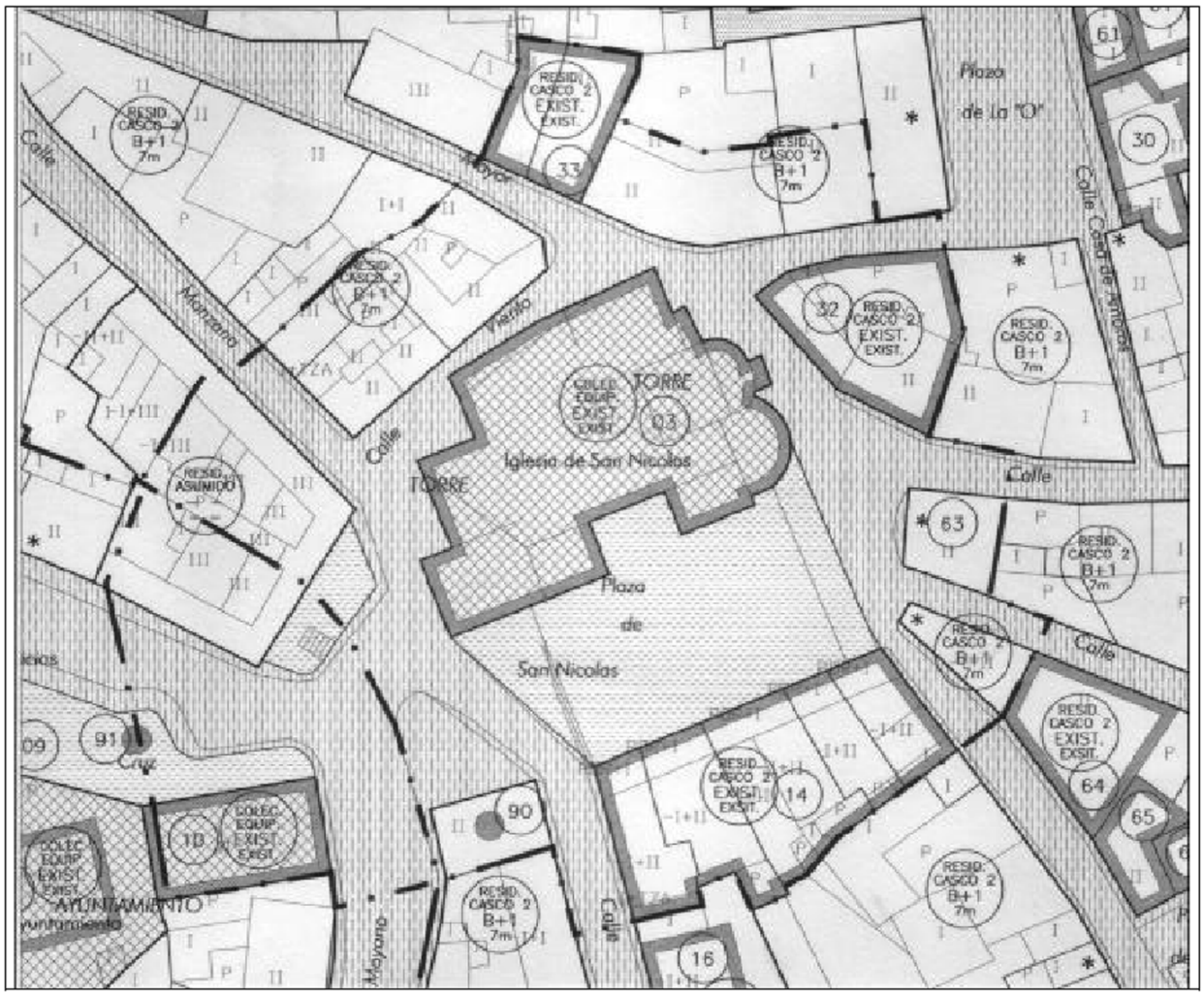




TIPOLOGIA EDIFICATORIA: EDIFICACIÓN RELIGIOSA SINGULAR
USOS TRADICIONALES: IGLESIA
USOS ACTUALES: IGLESIA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO
DESCRIPCION: Iglesia de grandes proporciones, de estilo románico mudéjar (siglo XIII). Sufrió importantes reformas en el s. XVI, emprendidas por Fray Gonzalo Guiral, en que se cubrió con armaduras mudéjares. En la cabecera subsisten dos ábsides semicirculares, el central y el de la Epístola. El primero está decorado con tres bandas de arquerías ciegas dobladas, de medio punto las dos primeras y apuntada la tercera, y una cuarta separada por friso de esquinillas y comisa, ornada con recuadros, también doblados, rematándose con nueva comisa. El ábside de la Epístola, de menor altura, presenta dos bandas de arcos ciegos doblados y de medio punto. La construcción de este edificio se realizó en tres fases. La primera sobre el ala sur, hoy sacristía, con ábside románico de ladrillo. La segunda de ampliación: dos naves más y torre, con ábside central con arcos apuntados góticos y en la tercera se añaden las capillas laterales y el coro. Tiene tres naves y planta de cruz latina, con dos ábsides semicirculares en la cabecera. El ábside central, con doce arcos apuntados, abarca la nave correspondiente y el derecho, más antiguo, muestra arcos de medio punto y encierra la nave que encabeza parte de la capilla de la Saleta y de la sacristía. La torre de 56 m de altura, planta cuadrada y tres cuerpos, está adosada al lado oeste, a los pies de la iglesia. En el XVIII fue rematada por un capitel apuntado de pizarra, de ocho caras, de influencia escurialense. En el XIV la nave fue cubierta con una preciosa techumbre mudéjar con adornos renacentistas, considerada como una de las más valiosas de España. Un arco artesonado de madera, con casetones y motivos clásicos separa el crucero de la nave central. El cimborio, dorado y pintado, posee una armadura ochavada sobre pechinas y comisa sobre mocárabes, con una claraboya estrellada en el centro. El segundo tramo de la armadura es más largo y corresponde al tipo de armadura de gran artesón, sin pintar. Su lazo de doce, bellamente distribuido, sus racimos y repisas de mocárabes, le dan un extraordinario valor. Las naves laterales del templo se cubren con bóvedas decoradas con estucos de dibujos barrocos. A los pies de la nave central hay un pequeño coro bajo, con sillería del siglo XV, y valiosas tablas mudéjares, fechadas hacia 1490. En la verja de acceso al coro se aprecian multitud de casetones de un artesonado renacentista al que también debían de pertenecer los frontales de los pretiles del interior. De las capillas del templo hay que destacar La Saleta, donde se mezclan los estilos Gótico y renacimiento, de ladrillo, con arcos y bóvedas de piedra y una reja hecha a mano de la escuela de Toledo. En el alero de esta capilla aparecen varias gárgolas con forma de león. En frente de la Saleta está la capilla de San Antonio, con bóveda de crucería estrellada, y detalles renacentistas. A los pies de la iglesia está la capilla bautismal, del XVII, con bóveda ovalada y decorada con motivos geométricos barrocos.
SINGULARIDADES: En ella fue bautizada Isabel La Católica. En el pequeño museo situado a los pies de la iglesia se encuentra la pila bautismal de esta reina. En la capilla mayor destacan dos sepulcros renacentistas con yacentes de alabastro (siglo XVI). En el lado de la Epístola se encuentra el sepulcro de Gonzalo Guiral, comendador de San Juan, de estilo manierista, fechado en 1559. En el lado del Evangelio aparece el de Ruy González Castañeda y su esposa Beatriz, del primer cuarto del siglo XVI, atribuido al escultor Vasco de la Zarza. El retablo mayor es obra barroca de transición al neoclásico, iniciado en 1783. Posee asimismo un órgano barroco fabricado por Isidro Gil en Cervillego De la Cruz.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS FICHA Nº: 3- hoja 2	NOMBRE: *Iglesia de San Nicolás* LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

PLANO: Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable.
ESCALA: 1:1.000



GRADO DE PROTECCION: INTEGRAL

DETERMINACIONES: Fue declarado Monumento Artístico Nacional en 1931. Se cataloga tanto el edificio como el espacio circundante, especialmente el situado frente al acceso principal, como zona libre de esparcimiento y reunión. El tratamiento del mismo deberá buscar soluciones acordes con el conjunto urbano tradicional y preservará en todo caso la vista del templo. Se tratarán adecuadamente aquellos tramos afectados por la humedad o la meteorización de la piedra, llevando a cabo las necesarias obras de reparación de los aleros e instalación de bajantes de pluviales, en cobre, para prevenir la reaparición de las humedades. Cualquier intervención dentro del entorno de protección deberá contar con la autorización de la Consejería competente en materia de Cultura.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Iglesia de Santa María del Castillo*
FICHA Nº: 4- hoja 1	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

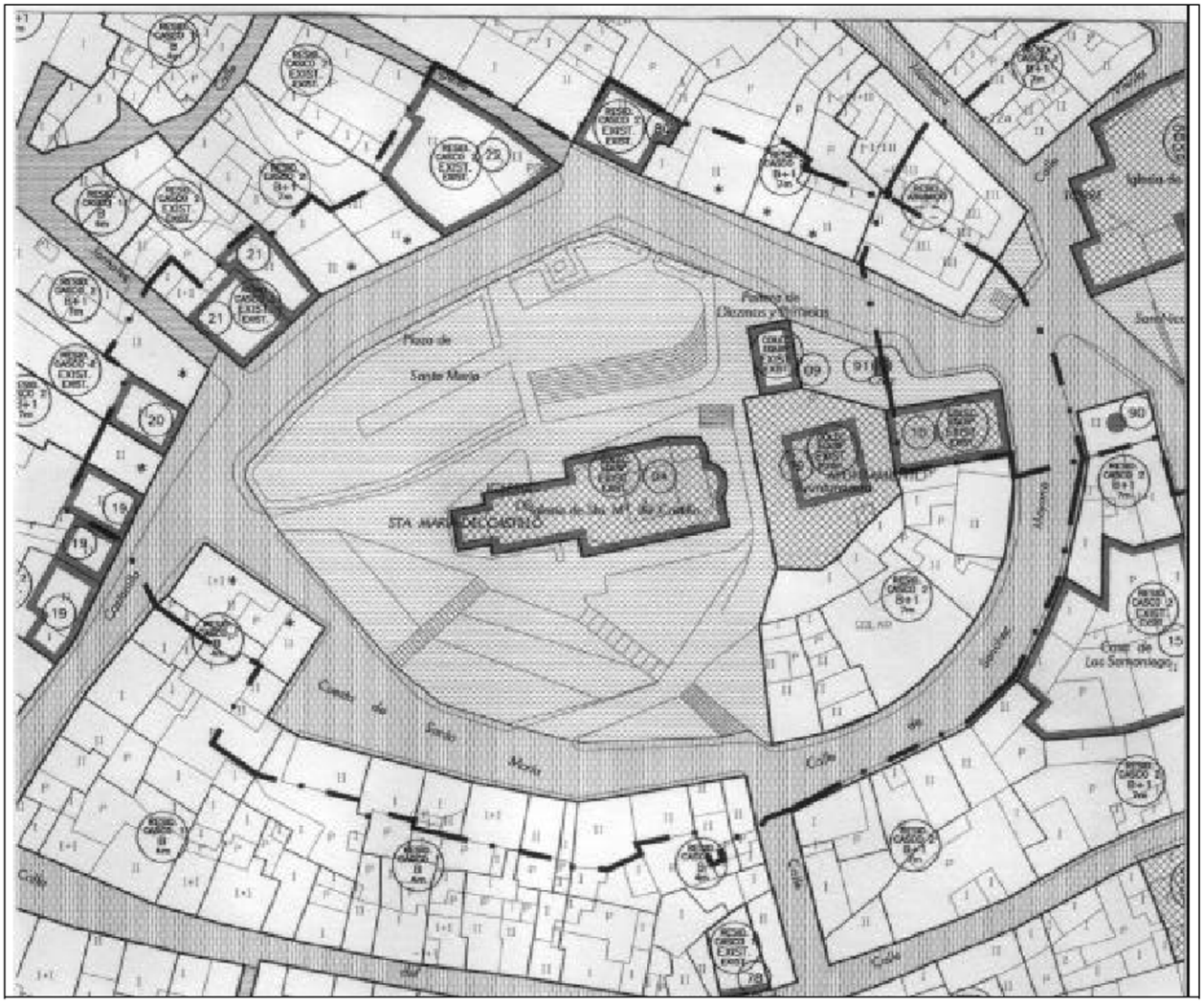
LOCALIZACION: Plaza de Santa María, 3.
REFERENCIA CATASTRAL: 21074-01
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: EDIFICACIÓN RELIGIOSA SINGULAR
USOS TRADICIONALES: IGLESIA
USOS ACTUALES: IGLESIA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: MALO
DESCRIPCION: Iglesia de ladrillo y estilo mudéjar, construida sobre una prominencia del terreno a finales del siglo XII o principios del XIII, posiblemente aprovechando los restos de la antigua fortaleza de la primera muralla. Aunque se diseñó originalmente según las características de la Escuela mudéjar de La Moraña y según algunas fuentes, tuvo en origen tres naves y tres ábsides, tras las fuertes modificaciones sufridas durante los siglos XVI, XVII Y XVIII, aparece como un edificio de una sola nave, de planta de cruz latina, que mide 85m de largo y posee un crucero de 10m, que enlaza con la cabecera por medio de un cimborrio cuadrado. De la edificación original se conservan dos ábsides semicirculares, el central y el del Evangelio, y parte del arranque del costado norte, todo ello de ladrillo. El ábside mayor es poligonal, de nueve paños, decorados con tres bandas superpuestas de arcos ciegos doblados, coronado por un friso de facetas, sobre el que aparece una cuarta banda con arcos ciegos recuadrados y también doblados. Se ilumina por una sola ventana muy estrecha en el central. El otro ábside es poligonal de cinco paños y en origen de menor altura, muestra de forma similar las dos bandas, mientras que la tercera es de recuadros doblados y ciegos, decoración con la que también se ornamenta el lado norte, en el interior con arcos perpiaños. El tramo mudéjar mejor conservado ocupa la altura de las dos bandas del ábside lateral con una sola arquería ciega de medio punto, sin doblar y encima grandes bandas verticales. A los pies de la nave central se levanta la torre, de dos cuerpos, en la que aún se conservan, en su macizo cuerpo bajo, de planta cuadrada, las trazas originales mudéjares. El resto fue reconstruido en el siglo XVIII, rematándose con un chapitel neoclásico cuadrado, con arcos de medio punto flanqueados por pilastras y rematados por frontones en cada lateral y todo coronado por una linterna, también cuadrada.
SINGULARIDADES: En el coro, cubierto con bóveda de cañón igual que el ábside, existe un valioso órgano del siglo XVIII y una bella sillería, hoy en el presbiterio. Destacan asimismo en su interior las pinturas murales conservadas en el ábside norte, de estilo gótico, un pantocrátor, aún hoy oculto tras el retablo mayor, una tabla pintada con la representación del Santo Entierro, obra del siglo XVI, y de estilo manierista, otra con el tema de la resurrección, del mismo siglo y una imagen del crucificado, también gótica del siglo XIII, y un calvario a los pies de la iglesia.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Iglesia de Santa María del Castillo*
FICHA Nº: 4- hoja 2	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

PLANO: Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable.
ESCALA: 1:1.500



GRADO DE PROTECCION: INTEGRAL

DETERMINACIONES: Fue declarada Monumento Nacional el 13 de junio de 1991 Se cataloga tanto el edificio como el espacio circundante, como zona libre de esparcimiento y reunión. El tratamiento del mismo deberá buscar soluciones acordes con el conjunto urbano tradicional y preservará en todo caso la vista del templo. Se tratarán adecuadamente aquellos tramos afectados por la humedad o la meteorización de la piedra, llevando a cabo las necesarias obras de reparación de los aleros e instalación de bajantes de pluviales, en cobre, para prevenir la reaparición de las humedades. Cualquier intervención dentro del entorno de protección deberá contar con la autorización de la Consejería competente en materia de Cultura.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Casa natal de Isabel La Católica y Palacio de Juan II (hoy Convento de las Agustinas)*
FICHA Nº: 5- hoja 1	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Plaza del Cristo, 2.
REFERENCIA CATASTRAL: 25052-01
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: EDIFICACIÓN SINGULAR DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: PALACIO Y CONVENTO
USOS ACTUALES: CONVENTO Y MUSEO
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO
DESCRIPCION: Edificio de fábrica mudéjar, cuyo cuerpo principal está flanqueado por dos torreones. En medio, sobre la puerta de arco apuntado de ladrillo con alfiz, orientada al norte, corre una galería con ocho arcos ojivales y celosías de piedra, producto de la restauración de Arenillas y Bayón, que sustituyeron los cuatro arcos peraltados entonces existentes, y a la que daban las habitaciones de las monjas de sangre real. Posee un patio interior con dos pisos de galerías con postes y zapatas de madera. A la derecha del palacio se alarga lo que es el convento, al que se accede por la Plaza del Santísimo Cristo. En el interior destaca un patio renacentista, con diez arcos por lado, de medio punto abajo y escarzanos arriba. Entre sus dependencias destacan el salón de recepciones, con una techumbre renacentista de madera, labrada a cuchillo, el antiguo refectorio, coronado por un bello artesonado y el Coro Bajo o Capilla Real. Desde éste se asciende por una escalera de piedra, cubierta con una gran armadura mudéjar ochavada de par y nudillo, hasta el claustro alto, donde se encuentran las antiguas dependencias donde nació la reina Isabel la Católica. Próximo a las cámaras reales está el coro alto, con techo de yeso, cinco paños y cenefas de grutescos, pintados al estilo de El Escorial. Desde este coro se contempla a través de una reja la iglesia, de una sola nave, con un altar barroco presidido por un lienzo de Juan Carreño Miranda. En su interior se encuentra el sepulcro renacentista, realizado por Juan de Picardo hacia 1540, donde descansan los restos de miembros de las distintas casas reales ligadas a Madrigal.
SINGULARIDADES: Entre los valiosos fondos artísticos cabría destacar dos órganos, uno, de la época de construcción del convento, y el otro, de 1764, recientemente restaurado, fabricado por Juan Inés de Marugán, considerado como uno de los más importantes de Europa.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

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

Número 82 **Fascículo séptimo** **Viernes, 29 de Abril de 2005**

(viene de fascículo anterior)

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Casa natal de Isabel La Católica y Palacio de Juan II (hoy Convento de las Agustinas)*
FICHA Nº: 5- hoja2	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

PLANO: Ordenación del Suelo Urbano y Urbanizable.
ESCALA: 1:2.000



GRADO DE PROTECCION: INTEGRAL

DETERMINACIONES: Fue declarado Monumento Nacional el 21 de septiembre de 1942. Se cataloga tanto el edificio como el espacio circundante, especialmente el situado frente al acceso principal, como zona libre de esparcimiento y reunión. El tratamiento del mismo deberá buscar soluciones acordes con el conjunto urbano tradicional y preservará en todo caso la vista del templo. Se tratarán adecuadamente aquellos tramos afectados por la humedad o la meteorización de la piedra, llevando a cabo las necesarias obras de reparación de los aleros e instalación de bajantes de pluviales, en cobre, para prevenir la reaparición de las humedades. Cualquier intervención dentro del entorno de protección deberá contar con la autorización de la Consejería competente en materia de Cultura.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Real Hospital de la Purísima Concepción.*
FICHA Nº: 6-hoja 1	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

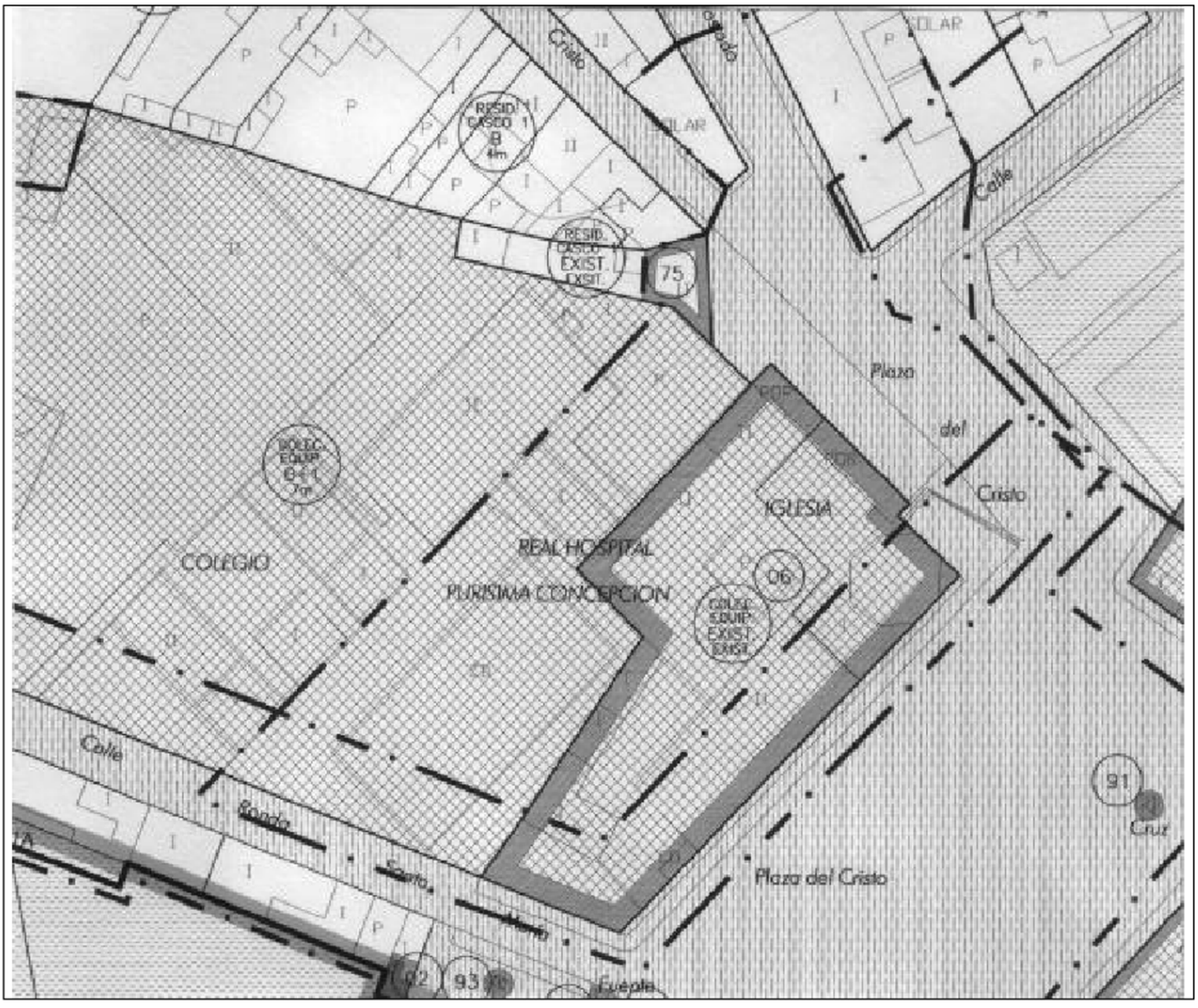
LOCALIZACION: Plaza del Cristo, 7.
REFERENCIA CATASTRAL: 21067-32, 33
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: EDIFICACIÓN CIVIL SINGULAR
USOS TRADICIONALES: HOSPITAL
USOS ACTUALES: ESCUELA-TALLER
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO
DESCRIPCION: La construcción de este edificio se realizó en tres fases. La primera, en 1443 con capilla octogonal cubierta con un artesonado mudéjar, en la esquina o cruce de las alas, y las enfermerías en la parte inferior del edificio, en la fachada sur, que aparece al exterior como una serie de arquerías ciegas de ladrillo, con puertas y ventanas hacia la plaza de armas (Plaza del Cristo). En la parte superior tiene una galería sostenida por dobles columnas de madera, conocida como el corredor de solano. A esta balconada se abrían las puertas y ventanas de las enfermerías desde que en 1643, decidieran trasladarse al piso superior. La segunda, en el siglo XVI, con el añadido de la nave a la capilla, rompiendo los pisos del ala este, la creación de la fachada columnada de piedra, con doble pórtico toscano, con escudos reales pegados a las columnas y el antepecho, así como el patio interior de columnas cilíndricas (de piedra en la parte baja y de madera en la parte superior). Y la tercera, en el siglo XVIII con varias construcciones: la escalera de piedra del patio, que comunicaba ambas plantas, con un pequeño balcón en la embocadura de la planta superior y un artesonado barroco con adornos churriguerescos como cubrición, realizado en 1741. De esta época es también la remodelación de la capilla en 1721, por Felipe V, con estucos, disfrazando así su primitiva forma mudéjar y su bello artesonado, similar al de la iglesia de San Nicolás de Bari, la espadaña con tres huecos, así como la construcción de nuevas enfermerías.
SINGULARIDADES: En la iglesia se encuentra El Cristo de las Injurias, de madera policromada y estilo gótico, que descansa sobre un retablo churrigueresco del XVIII.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Real Hospital de la Purísima Concepción.*
FICHA Nº: 6- hoja 2	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

PLANO: Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable.
ESCALA: 1:1.000



GRADO DE PROTECCION: INTEGRAL

DETERMINACIONES: Fue declarado Monumento Nacional el 23 de febrero de1983. Se cataloga tanto el edificio como el espacio circundante, especialmente el situado frente al acceso principal, como zona libre de esparcimiento y reunión. El tratamiento del mismo deberá buscar soluciones acordes con el conjunto urbano tradicional y preservará en todo caso la vista del templo. Cualquier intervención dentro del entorno de protección deberá contar con la autorización de la Consejería competente en materia de Cultura.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Convento de San Agustín Extramuros*
FICHA Nº: 7- hoja 1	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Al sur del núcleo, en la continuación del Paseo de las Afueras.
REFERENCIA CATASTRAL:
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: EDIFICACIÓN RELIGIOSA SINGULAR
USOS TRADICIONALES: CONVENTO
USOS ACTUALES: SIN USO
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: EN RUINAS.
DESCRIPCION: El arquitecto de este edificio fue Nicolás de Vergara, muy ligado a Herrera, Edificio de planta escurialense, ocupaba una superficie cercana a los 50.000 m². En la fachada, de más de 200 m de larga se puede apreciar todavía la distribución original del convento: a la izquierda se levanta la iglesia, con dos torres, hoy desaparecidas, flanqueando pórtico con un gran arco de medio punto. Sobre éste, en una hornacina, se puede ver todavía la imagen de piedra de San Agustín, flaqueada por dos escudos labrados en piedra. En el centro de la fachada se sitúa el acceso principal al edificio, marcado por tres arcos de estilo herreriano, sobre pilastras, todo ello realizado en granito. Por último, en la esquina opuesta de la fachada se conserva parte de la imponente torre cuadrada original. La construcción de los muros se realizó con grandes machones de ladrillo y cajones de calicanto, atados con verdugadas de ladrillo cada cierta altura. El recercado de los huecos, jambas, dinteles y arcos también
Destaca en su interior el claustro herreriano, en piedra berroqueña, de planta cuadrada, con arcadas sobre pilastras en la planta inferior y huecos adintelados de generosas proporciones en la superior.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Convento de San Agustín Extramuros*
FICHA Nº: 7-hoja 2	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

PLANO: Ordenación de Suelo Urbano y Urbanizable.
ESCALA: 1:2.500



GRADO DE PROTECCION: INTEGRAL (B.I.C.)

DETERMINACIONES: Se ha incoado el procedimiento de declaración de BIC con categoría de Monumento de acuerdo con la resolución de 9 de diciembre de 2003, de la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales. Se cataloga tanto el edificio como el espacio circundante, especialmente el situado frente al acceso principal, como zona libre de esparcimiento y reunión. El tratamiento del mismo deberá buscar soluciones acordes con el conjunto urbano tradicional y preservará en todo caso la vista del templo. En la posible reconstrucción del templo se deberán diferenciar claramente las zonas nuevas de las originales Se tratarán adecuadamente aquellos tramos afectados por la humedad o la meteorización de la piedra, y se llevarán a cabo las necesarias obras de consolidación de lo existente, limpiando asimismo los muros de la vegetación invasiva y llevando a cabo las necesarias obras de reparación de los aleros e instalación de bajantes de pluviales, en cobre, para prevenir la reaparición de las humedades. Cualquier intervención dentro del entorno de protección deberá contar con la autorización de la Consejería competente en materia de Cultura.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS FICHA Nº: 8	NOMBRE: *Iglesia de San Ramón* LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: C/ del Oro s/n, en el Villar de Matacabras.
REFERENCIA CATASTRAL:
UBICACION EN PLANO: Serie 2 y Serie 7



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: EDIFICACIÓN RELIGIOSA SINGULAR
USOS TRADICIONALES: IGLESIA
USOS ACTUALES: PUNTO PROTEGIDO DE NIDIFICACIÓN DEL CERNÍCALO PRIMILLA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificio de ladrillo, en el que destacan los arquillos ciegos, al modo lombardo, que adornan los ábsides y el arranque de la torre.

GRADO DE PROTECCION: INTEGRAL

DETERMINACIONES: Se cataloga tanto el edificio como el espacio circundante, especialmente el situado frente al acceso principal, como zona libre de esparcimiento y reunión. El tratamiento del mismo deberá buscar soluciones acordes con el conjunto urbano tradicional y preservará en todo caso la vista del templo.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Panera de diezmos y primicias-*
FICHA Nº: 9	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Junto al Ayuntamiento, en la Plaza de Santa María, 2.
REFERENCIA CATASTRAL: 21075-08
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7



TIPOLOGIA EDIFICATORIA CONSTRUCCIÓN CIVIL SINGULAR
USOS TRADICIONALES: ANTIGUA PANERA DE DIEZMOS Y PRIMICIAS
USOS ACTUALES: ALMACEN
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificio de planta rectangular, de una altura. Los muros se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscados. El acceso es un arco de medio punto de ladrillo, encuadrado bajo alfiz. A ambos lados del mismo aparecen sendos huecos cegados. La estructura interior es de madera y la cubierta de teja árabe curva.
SINGULARIDADES: Los pósitos o alhóndigas fueron una institución popular, de carácter municipal, destinada a almacenar grano para prestarlo a los vecinos, en condiciones ventajosas, en épocas de escasez.

GRADO DE PROTECCION: ESTRUCTURAL

DETERMINACIONES: Se cataloga el edificio y se protege el espacio delantero de acceso. Se respetará en cualquier caso la volumetría del conjunto, así como los materiales, acabados, proporción de huecos y macizos y estructura de madera de la cubierta. Su uso es colectivo, y así está indicado en los planos de ordenación. Las carpinterías serán de madera, colocadas en la parte interior del muro (haces exteriores). Se enfoscarán, siguiendo lo dispuesto en el cap 9 de la normativa, las partes del lienzo correspondientes al zócalo y los cajones, dejando vistos los machones y verdugadas de ladrillo, que se rehabilitarán en sus zonas más dañadas. Se abrirán los huecos originales, actualmente cegados. Las bajantes de pluviales se colocarán respetando la organización de la fachada (en los laterales si es posible), en cobre o zinc.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS FICHA Nº: 10	NOMBRE: *Ayuntamiento* LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Plaza de Santa María, 1.
REFERENCIA CATASTRAL: 21075-01
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7





TIPOLOGIA EDIFICATORIA: EDIFICACIÓN CIVIL SINGULAR
USOS TRADICIONALES: AYUNTAMIENTO
USOS ACTUALES: AYUNTAMIENTO
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENA
DESCRIPCION: Edificio de ladrillo visto, de dos alturas, con fachadas de ladrillo visto. La fachada principal tiene en la planta baja un pórtico de acceso con tres arcos carpaneles sobre pilares cuadrados de granito, por donde se accede al zaguán. Allí aparece una portada con escudos de piedra en los laterales. En la segunda planta se abren cinco huecos con arcos muy rebajados a sendos balcones de rejería. Sobre el eje de simetría de la fachada, como remate del edificio, aparece un frontón curvo con reloj y campana, esta última de más antigüedad que el edificio.
SINGULARIDADES: En este mismo lugar estuvo situada la Torre de la Mesta, que anunciaba con sus campanas de la presencia de malhechores, para su persecución hasta una distancia de cinco leguas.

GRADO DE PROTECCION: ESTRUCTURAL + ELEMENTO SINGULAR (B.I.C)

DETERMINACIONES: Se catalogan las fachadas y los elementos estructurales y tipológicos característicos. No se permite la ampliación del volumen edificado ni una mayor ocupación de la parcela. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes. Deberá cumplir lo dispuesto en el cap 9 de la normativa para los edificios afectados por el entorno de los B.I.C. el escudo está declarado Bien de Interés Cultural, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963 de 14 de marzo. Se protege la totalidad de las piezas de piedra que forman el escudo, tanto en su conformación física como en su ubicación, de tal modo que en caso de sustitución de la construcción, se mantendrán de forma obligatoria el escudo en su localización actual. Las posibles instalaciones en la fachada tanto de infraestructuras como de rótulos, toldos o banderolas atenderán a lo dispuesto en esta normativa, debiendo preservar en todo caso la contemplación del Bien.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS FICHA Nº: 11	NOMBRE: *Mercado municipal.* LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Calle Gabriel de Espinosa, 10.
REFERENCIA CATASTRAL: 23064-10
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: EDIFICACIÓN CIVIL SINGULAR
USOS TRADICIONALES: MERCADO DE ABASTOS
USOS ACTUALES: SIN USO (EXCEPTO DOS LOCALES EXTERIORES)
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificio de planta cuadrada y una altura, con un pórtico de arcos carpaneles de ladrillo sobre pilares cuadrados rematado por un frontón de ladrillo y un patio interior, también cuadrado.

GRADO DE PROTECCION: ESTRUCTURAL

DETERMINACIONES: Se catalogan las fachadas y los elementos estructurales y tipológicos característicos, como el patio interior. No se permite la ampliación del volumen edificado ni una mayor ocupación de la parcela. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes. Deberá cumplir lo dispuesto en el cap 9 de la normativa con respecto a la elección de tonos y colores de los acabados.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Parador de Turismo.*
FICHA Nº: 12	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Sos del Rey Católico, 2.
REFERENCIA CATASTRAL: 24077-03
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: EDIFICACIÓN CIVIL SINGULAR
USOS TRADICIONALES: PARADOR DE TURISMO
USOS ACTUALES: FUTURO PALACIO NATURÁVILA II
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: ACTUALMENTE EN REHABILITACIÓN.
DESCRIPCION: Edificio racionalista de ladrillo y estructura de hormigón, con un pórtico de acceso sobre el que se abre una galería con amplios ventanales. A la derecha de éste se levanta el cuerpo de escaleras a modo de torre, sobre el que aparece un escudo de la villa.

GRADO DE PROTECCION: ESTRUCTURAL

DETERMINACIONES: Se catalogan las fachadas y los elementos estructurales y tipológicos determinantes, como la disposición de las escaleras o los cuerpos auxiliares situados en la parte posterior. No se permite la ampliación del volumen edificado ni una mayor ocupación de la parcela. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes. Deberá cumplir lo dispuesto en el cap 9 de la normativa para la edificación afectada por los entornos de los BIC

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS FICHA Nº: 13	NOMBRE: *Casa- Cuartel de la Guardia Civil.* LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Plaza del Cristo,3.
REFERENCIA CATASTRAL: 25052-03
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: EDIFICACIÓN CIVIL SINGULAR
USOS TRADICIONALES: CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL
USOS ACTUALES: SIN USO
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: MALO
DESCRIPCION: Inaugurado en el año 1935, es un edificio de dos plantas, con muros de ladrillo en los que se abren una serie de huecos adintelados, dispuestos de forma simétrica a ambos lados del acceso. Las carpinterías son de madera y la cubierta de teja curva.

GRADO DE PROTECCION: ESTRUCTURAL

DETERMINACIONES: Se catalogan las fachadas y los elementos estructurales y tipológicos determinantes. No se permite la ampliación del volumen edificado ni una mayor ocupación de la parcela. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes. Las carpinterías nuevas se realizarán en madera, tanto en la vivienda como en aquellas que dan al exterior. Deberá cumplir lo dispuesto en el cap 9 de la normativa para la edificación afectada por los entornos de los BIC.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS FICHA Nº: 14	NOMBRE: *Casas porticadas* LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Plaza de San Nicolás, 5, 6, 7 y 8, y C/ del Tostado, 1.
REFERENCIA CATASTRAL: 23073- 01, 02, 04, 05, 17.
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7





TIPOLOGIA EDIFICATORIA: SINGULAR DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES:
USOS ACTUALES: VIVIENDAS
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Pórtico fechado a comienzos del XIX, coronado por un escudo de la villa, sobre una inscripción en la que da cuenta del año de su construcción, 1804, bajo el reinado de Carlos IV, "para socorro de jornaleros". Las viviendas están construidas con muros de ladrillo y adobe, enfoscados. El pórtico acoge las dos plantas de las viviendas y bajo él se abren los pequeños huecos de las mismas. Las cubiertas son de teja curva y las carpinterías de madera. El pórtico, de arcos carpaneles de ladrillo sobre pilares de granito está protegido por una cubierta a cuatro aguas, de teja curva y rematado por piezas de granito.

GRADO DE PROTECCION: TIPOLÓGICO + ELEMENTO SINGULAR (B.I.C.)

DETERMINACIONES: Se catalogan tanto las viviendas como el pórtico que las antecede. No se permite la ampliación del volumen edificado ni una mayor ocupación de la parcela. Se permitirá excepcionalmente la apertura de nuevos huecos al exterior o la modificación de los existentes, siempre que cumplan lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b de la normativa reguladora en cuanto a forma, dimensiones, materiales y colores. El escudo está declarado Bien de Interés Cultural, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963 de 14 de marzo. Se protege la totalidad de las piezas de piedra que forman el escudo, tanto en su conformación física como en su ubicación, de tal modo que en caso de sustitución de la construcción, se mantendrán de forma obligatoria el escudo en su localización actual. No se permite la instalación, en el exterior del pórtico, de ningún tipo de instalación, rótulo, toldo o banderola.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Casa de los Samaniego.*
FICHA Nº: 15	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Calle Del Tostado, 4.
REFERENCIA CATASTRAL: 22079-05
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: SINGULAR DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificio de dos plantas, entre medianeras. Los muros de la fachada se resuelven con un aparejo de ladrillo, que se enfosca en el arranque a modo de zócalo. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. Los amplios huecos de la planta baja, con dinteles de ladrillo, se disponen de forma simétrica a ambos lados de la puerta de acceso y se protegen por unas sencillas rejas. En la planta superior aparece un orden de balcones, con barandilla de rejería, dispuestos a ejes sobre los huecos inferiores. El alero está formado por una moldura de medio bocel, formada por piezas de ladrillo enfoscado. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva y las carpinterías de madera
Las edificaciones auxiliares se disponen adosadas al muro perimetral, con muros formados por machones de ladrillo y cajones de tapial y adobe, atados cada cierta altura por verdugadas- hiladas horizontales- de ladrillo. Alero de hiladas de ladrillo. Cubierta a dos aguas, de teja árabe curva, sobre estructura de madera. Destacan en el conjunto las dos chimeneas de ladrillo (zarceras) asociadas al lagar y la bodega.

GRADO DE PROTECCION: TIPOLÓGICO

DETERMINACIONES: Se cataloga tanto la vivienda como el portón carretero y el muro del corral con sus edificaciones adosadas. No se permite la ampliación del volumen edificado ni una mayor ocupación de la parcela. Se repararán los tramos del muro afectados por la humedad. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes, en el edificio principal. En las edificaciones auxiliares se admitirá excepcionalmente la apertura de nuevos huecos, siempre y cuando se respete la configuración actual de los machones y verdugadas de ladrillo y se cumpla con lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b de la normativa. Las carpinterías nuevas se realizarán en madera, tanto en la vivienda como en aquellas que dan al exterior.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda.*
FICHA Nº: 16	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Calle Del Tostado, 3.
REFERENCIA CATASTRAL: 23073-16
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificación de una sola planta, con un portón lateral de acceso al amplio corral, cerrado por un alto muro de ladrillo. A este corral o patio vierten las edificaciones auxiliares, situadas en su perímetro y destinadas a usos agropecuarios. Los muros se resuelven con un aparejo de ladrillo visto. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. El arranque de los muros forma un pequeño resalte a modo de zócalo. Los huecos, arcos rebajados, formados por dovelas de ladrillo, se disponen simétricamente a ambos lados del eje que marca el hueco de acceso. El alero está formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva. Las carpinterías son de madera y las ventanas de la planta baja están protegidas por rejería de forja. Por otro lado, el hueco del portón está formado por un arco rebajado, también de ladrillo, y protegido por un pequeño tejaroz. El muro del corral está formado por un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga tanto la vivienda como el portón carretero y el muro del corral. El enfoscado de los cajones del muro auxiliar deberá seguir lo dispuesto en la normativa sobre tonos y colores. (Está expresamente prohibido el color blanco). Se prohíbe la apertura de nuevos huecos en la fachada de la vivienda, pero se permiten nuevas aperturas en el muro del corral, siempre que mantenga el esquema de machones y verdugadas de ladrillo y que se cumpla con las condiciones dispuestas en el epígrafe 9.7.b. Cualquier aumento de volumen no podrá suponer un aumento de la altura de las fachadas catalogadas.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*
FICHA Nº: 17	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Calle de Medina, 10.
REFERENCIA CATASTRAL: 23063-01
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificio de dos plantas. Los muros de la fachada se resuelven con un aparejo de ladrillo, que se enfosca en el arranque a modo de zócalo. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. Los amplios huecos de la planta baja, con arcos rebajados de ladrillo, se disponen de forma simétrica a ambos lados de la puerta de acceso y se protegen por unas sencillas rejas. En la planta superior aparece un orden de balcones, de escaso vuelo, con barandilla de rejería, dispuestos a ejes sobre los huecos inferiores. El alero está formado por una moldura de medio bocel, formada por piezas de ladrillo. La cubierta, a cuatro aguas, es de teja árabe curva y las carpinterías de madera.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la vivienda. Se realizarán las necesarias obras de reparación y mantenimiento del inmueble: se limpiarán adecuadamente los tramos afectados por la humedad y se deberá repintar, de acuerdo con lo dispuesto en esta normativa en cuanto a tonos y colores. Las carpinterías serán de madera. El enfoscado de la fachada deberá seguir lo dispuesto en esta normativa en cuanto a los tonos y colores. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes, en las dos fachadas que dan a vial público. Se deberán ocultar convenientemente las instalaciones (cableado, cajas, etc), de forma que no distorsionen la imagen tradicional.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 18	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Calle Del Tostado, 11.
REFERENCIA CATASTRAL: 23063-02
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificación de una sola planta, con un portón lateral de acceso al amplio corral, cerrado por un alto muro de ladrillo. A este corral o patio vierten las edificaciones auxiliares, situadas en su perímetro y destinadas a usos agropecuarios. Los muros se resuelven con un aparejo de ladrillo visto, colocado a tizón. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. El arranque de los muros forma un pequeño resalte a modo de zócalo. Los huecos, arcos rebajados, formados por dovelas de ladrillo, se disponen simétricamente a ambos lados del eje que marca el hueco de acceso. A ambos lados de este y en los extremos de la fachada aparecen rebajes verticales, que originariamente alojaban pilastras de yeso pintadas. El alero está formado por una moldura de medio bocel, formada por piezas de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva. Las carpinterías son de madera y las ventanas de la planta baja están protegidas por rejería de forja. Por otro lado, el hueco del portón está formado por un arco rebajado, también de ladrillo, y protegido por un pequeño tejadillo de teja curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga tanto la vivienda como el portón carretero. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes, en las fachadas que dan a la vía pública. Las carpinterías nuevas se realizarán en madera. Se realizarán las necesarias obras de reparación y mantenimiento del conjunto: se limpiarán adecuadamente los tramos afectados por la humedad. Se podrán reponer las pilastras de yeso, tomando como ejemplo las de las edificaciones catalogadas de las fichas nº 18, 19. Se limpiará la vegetación invasiva que pueda afectar a la estabilidad del muro. Las instalaciones en la fachada, tanto de infraestructuras (pluviales, luz, telefonía, etc) como de rótulos o banderolas atenderán a lo dispuesto en esta normativa, disimulándose convenientemente. Cualquier aumento de volumen no podrá suponer un aumento de la altura de los inmuebles catalogados.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Casas en la C/ Costanilla.*
FICHA Nº: 19	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Calle Costanilla, 2, 4 y 6.
REFERENCIA CATASTRAL: 20074-04, 05 y 06.
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificios de dos plantas, entre medianeras. Los muros de la fachada se resuelven con un aparejo de ladrillo, que se enfosca en el arranque a modo de zócalo. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. Los amplios huecos de la planta baja, con arcos dinteles de ladrillo, se disponen de forma simétrica a ambos lados de la puerta de acceso y se protegen por unas sencillas rejas. En la planta superior aparece un orden de balcones, con barandilla de rejería, dispuestos a ejes sobre los huecos inferiores. El alero está formado por una moldura de medio bocel, formada por piezas de ladrillo enfoscado. Unas pilastras de yeso, a modo de sencilla ornamentación, rematan el conjunto. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva y las carpinterías de madera.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan tanto las viviendas como el portón carretero. No se permite la ampliación del volumen edificado. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes, con la excepción de una puerta de acceso que se podrá abrir en la ventana de la habitación lindante con la Casa Curato de la Parroquia de Santa María. Esta puerta deberá mantener en todo caso la altura la altura y anchura del hueco existente. Las carpinterías nuevas se realizarán en madera, y en su caso, se instalará una rejería similar a la existente. Las bajantes deberán ser de cobre o zinc en su color, por estar dentro del entorno de protección de Santa María del Castillo.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*
FICHA Nº: 20	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Plaza de Santa María, 15.
REFERENCIA CATASTRAL: 20074-02
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO.
DESCRIPCION: Edificio de dos plantas, entre medianeras. Los muros de la fachada se resuelven con un aparejo de ladrillo, que se enfosca en el arranque a modo de zócalo. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. Los amplios huecos de la planta baja, con dinteles adovelados de ladrillo, se disponen a ambos lados de la puerta de acceso y se protegen por unas sencillas rejas. En la planta superior aparece un orden de balcones, de escaso vuelo, con barandilla de rejería, dispuestos a ejes sobre los huecos inferiores. A ambos lados de estos aparecen unas pilastras de yeso, a modo de sencilla ornamentación. El alero está formado por una moldura de medio bocel, formada por piezas de ladrillo enfoscado. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva y las carpinterías de madera.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la vivienda. No se permite la ampliación del volumen edificado. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes. Las carpinterías nuevas se realizarán en madera.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Dos viviendas.*
FICHA Nº: 21	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Plaza de Santa María, 17 y 18.
REFERENCIA CATASTRAL: 20086-04, 05.
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificios de dos plantas, con bajo cubierta. Los muros de la fachada se resuelven con un aparejo de ladrillo, que se enfosca en el arranque a modo de zócalo. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. Los amplios huecos, con arcos rebajados y dinteles de ladrillo, se disponen de forma regular sobre la fachada y se protegen por unas sencillas rejas. En la planta superior aparece un orden de balcones, de escaso vuelo, con barandilla de rejería, dispuestos a ejes sobre los huecos inferiores. El alero está formado por varias hiladas de ladrillo formando una moldura de medio bocel. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva y las carpinterías de madera. En la vivienda de la esquina la ventana ha sido sustituida por una cristalera para dar servicio a un local comercial.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la vivienda y el portón carretero. No se permite la ampliación de la altura ni del volumen edificado de la edificación existente. Se permitirá la apertura de nuevos huecos únicamente en la fachada de la calle Jornales, siempre y cuando se respete la configuración de los machones y verdugadas de ladrillo existentes en la actualidad, y se cumpla lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b de la normativa. Se deberán recuperar los huecos originales de la planta baja, ahora sustituidos por unos amplios escaparates totalmente inadecuados a la tipología original. Las carpinterías nuevas que se localicen en los huecos de las dos fachadas alineadas a vial público se realizarán en madera. En el enfoscado del zócalo y de los cajones de adobe se deberá seguir lo dispuesto en el Cap. 9 en cuanto a la elección de los colores y tonos adecuados.(Quedan expresamente prohibidos los colores blanco y gris)

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 22	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Plaza de Santa María, 21 esquina con la C/ de los Ángeles.
REFERENCIA CATASTRAL: 20086-01.
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificio de dos plantas, entre medianeras. Los muros de la fachada se resuelven con un aparejo de ladrillo, que resalta en el arranque a modo de zócalo. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. Los amplios huecos de la planta baja, con dinteles de ladrillo, se disponen de forma simétrica a ambos lados de la puerta de acceso, un arco de medio punto, y se protegen por unas sencillas rejas. En la planta superior aparece un orden de balcones, con barandilla de rejería, dispuestos a ejes sobre los huecos inferiores. El alero está formado por varias hiladas de ladrillo en forma de boceles superpuestos. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva y las carpinterías de madera. Las edificaciones auxiliares, de una planta, tienen muros formados por machones y verdugadas de ladrillo, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscados.

GRADO DE PROTECCION: TIPOLÓGICO

DETERMINACIONES: Se cataloga tanto la vivienda como el portón carretero. No se permite la ampliación del volumen edificado actualmente, excepto en el cuerpo de la esquina, que podrá modificarse, e incluso reconstruirse, siempre que su altura se adecúe a la cota más baja de la fachada que da a la Plaza de Santa María. Sólo se permitirá la apertura de nuevos huecos o la modificación de los existentes en esta edificación auxiliar, siempre que se cumpla con lo dispuesto en la normativa al respecto. Las carpinterías nuevas se realizarán en madera, al menos en las fachadas que dan a vial público. Los muros enfoscados deberán seguir lo dispuesto en el cap. 9 de la normativa, eligiendo colores terrosos claros, nunca blanco ni gris.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Antigua Inquisición*
FICHA Nº: 23	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Calle Mayor, 11.
REFERENCIA CATASTRAL: 21085-02.
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1





TIPOLOGIA EDIFICATORIA: SINGULAR DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: CASA DE LA INQUISICIÓN
USOS ACTUALES: MOLINO DE CEREALES
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificio de dos plantas con muros de ladrillo y adobe enfoscados. Fachada ciega en la actualidad, a excepción del acceso, formalizado por arco de medio punto, y un pequeño hueco en la planta superior. La cubierta es de teja curva y las carpinterías de madera.
SINGULARIDADES: Escudo sobre cartela y timbrado con la corona real, que muestra en su centro la cruz, la pluma y la espada, emblemas de la Inquisición.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL + ELEMENTO SINGULAR (B.I.C)

DETERMINACIONES: Se cataloga la vivienda. No se permite la ampliación de la altura ni del volumen edificado de la misma. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes, excepto para recuperar los huecos originales, actualmente cegados y ocultos bajo el enfoscado. Las carpinterías nuevas se realizarán en madera. Se deberán dejar vistos los lienzos de ladrillo que puedan aparecer, así como el recercado de los huecos. El escudo está declarado Bien de Interés Cultural, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963 de 14 de marzo. Se protege la totalidad de las piezas de piedra que forman el escudo, tanto en su conformación física como en su ubicación, de tal modo que en caso de sustitución de la construcción, se mantendrán de forma obligatoria el escudo en su localización actual. Las posibles instalaciones en la fachada tanto de infraestructuras como de rótulos, toldos o banderolas atenderán a lo dispuesto en esta normativa, debiendo preservar en todo caso la contemplación del Bien. Se deberán disimular convenientemente tanto el cableado como las cajas de instalaciones.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Palacio de los Fernández de la Mela*
FICHA Nº: 24	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Calle Mayor, 18, 20.
REFERENCIA CATASTRAL: 22092-01, 02.
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1





TIPOLOGIA EDIFICATORIA: SINGULAR DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificio de dos plantas, entre medianeras. Los muros de la fachada se resuelven con un aparejo de ladrillo, que resalta en el arranque a modo de zócalo. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. Los amplios huecos de la planta baja, con dinteles de ladrillo, se disponen de forma simétrica a ambos lados de la puerta de acceso, formalizada con grandes piezas de sillería, y se protegen por unas sencillas rejas. En la planta superior aparece un orden de balcones, de escaso vuelo, con barandilla de rejería, dispuestos a ejes sobre los huecos inferiores. El alero está formado por una moldura de medio bocel de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva y las carpinterías de madera.
SINGULARIDADES: A ambos lados del acceso aparecen dos escudos, enmarcados con cartela y timbrados con casco de hidalgo. Tienen dos cuarteles donde se representan las armas familiares. En el centro del dintel el símbolo de la Inquisición nos recuerda que posiblemente esta fue residencia del Comisario del Santo Oficio.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL + ELEMENTO SINGULAR (B.I.C.)

DETERMINACIONES: Se cataloga la vivienda. No se permite la ampliación del volumen edificado ni de la altura de la misma. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes. Se recomienda, no obstante recuperar el hueco original sobre el acceso, y unificar la carpintería de la puerta principal, hoy partida para dar servicio a las dos viviendas. Se deberán llevar a cabo las obras necesarias de reparación de los lienzos dañados del muro de ladrillo. Tanto los escudos como el dintel están declarados Bien de Interés Cultural, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963 de 14 de marzo. Se protege la totalidad de las piezas de piedra que los formalizan, tanto en su conformación física como en su ubicación, de tal modo que se mantendrán de forma obligatoria en su localización actual. Las posibles instalaciones en la fachada tanto de infraestructuras como de rótulos, toldos o banderolas atenderán a lo dispuesto en esta normativa, debiendo preservar en todo caso la contemplación del Bien.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*
FICHA Nº: 25	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Calle de la Capilla, 16.
REFERENCIA CATASTRAL: 22107-01
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: SINGULAR DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificación de una planta, con sobrado. Tanto los muros de carga como los que funcionan únicamente como cerramiento o atado se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El arranque de los muros se construye enteramente de ladrillo y se enfosca, formalizando así el zócalo. El acceso se realiza bajo un arco de ladrillo con alfiz, y el resto de los huecos muestran dinteles de ladrillo, adovelados, o de madera. De ladrillo es también el alero, que muestra una solución de hiladas superpuestas.
SINGULARIDADES: Sobre la puerta de acceso aparece un escudo cuartelado en cruz sobre cartela.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL + ELEMENTO SINGULAR (B.I.C.)

DETERMINACIONES: Se cataloga la vivienda. Se permitirá una ampliación del volumen edificado, siempre y cuando se adecúe a la altura fijada en las ordenanzas de edificación, conserve la fachada existente en la actualidad y diferencie adecuadamente el nuevo tramo del original. Deberá el proyecto contener por tanto las medidas específicas que aseguren la estabilidad del mismo, con especial atención al arco de acceso y al escudo existente sobre el mismo. Los nuevos huecos que se puedan abrir en la planta baja deberán cumplir con lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b de la normativa, y respetar en todo caso la actual configuración del muro a base de machones y verdugadas de ladrillo. Se enfoscarán con alguno de los colores fijados en esta normativa (nunca blanco o gris) los cajones de tapial y adobe, dejando vistos los machones y verdugadas de ladrillo. El zócalo se tratará adecuadamente en aquellos tramos afectados por la humedad, y se podrá enfoscar, siguiendo la gama de colores anteriores. Las carpinterías nuevas se realizarán en madera, con un diseño similar al tradicional. En cualquier caso, el escudo está declarado Bien de Interés Cultural, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963 de 14 de marzo. Se protege la totalidad de las piezas de piedra que forman el escudo, tanto en su conformación física como en su ubicación, de tal modo que se mantendrán de forma obligatoria en su localización actual. Las posibles instalaciones en la fachada tanto de infraestructuras como de rótulos, toldos o banderolas atenderán a lo dispuesto en esta normativa, disimulándose convenientemente, debiendo preservar en todo caso la contemplación del Bien.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Palacio de la Judería*
FICHA Nº: 26	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Calle de la Capilla, 19, 21, 23 y 25.
REFERENCIA CATASTRAL: 22109-01, 02, 10 y 11.
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1









TIPOLOGIA EDIFICATORIA: SINGULAR DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificio de muros de ladrillo levantados sobre un zócalo de sillería. De este material son también las piezas que forman la puerta de acceso. Sobre la fachada se abren huecos de grandes dimensiones, formalizados por dinteles o arcos de ladrillo y protegidos por rejería de forja. El alero muestra una solución de varios boceles superpuestos, formados por piezas cerámicas, enfoscado en su zona inferior. Las carpinterías son e madera y la cubierta, a dos aguas de teja árabe curva.
SINGULARIDADES: Bellos escudos sobre las esquinas del dintel que cubre el acceso principal. Fue ermita de nuestra señora de la O, escuela y cárcel municipal, perteneciendo al municipio hasta no hace muchos años. En este lugar se encontraba la antigua sinagoga.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL + ELEMENTO SINGULAR (B.I.C)

DETERMINACIONES: Se cataloga todo el conjunto. No se permite la ampliación del volumen edificado ni una elevación de las alturas existentes. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes. Las carpinterías nuevas se realizarán en madera.. Los escudos están declarados Bien de Interés Cultural, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963 de 14 de marzo. Se protege la totalidad de las piezas de piedra que forman los escudos, tanto en su conformación física como en su ubicación, de tal modo que se mantendrán de forma obligatoria en su localización actual. Las posibles instalaciones en la fachada tanto de infraestructuras como de rótulos, toldos o banderolas atenderán a lo dispuesto en esta normativa, debiendo preservar en todo caso la contemplación del Bien

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

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

Número 82 **Fascículo octavo** **Viernes, 29 de Abril de 2005**

(viene de fascículo anterior)



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: SINGULAR DE EVOLUCIÓN DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Casona de una sola planta, con muros de ladrillo recubiertos posteriormente por un enfoscado que imita un despiece de sillares. Los huecos, de grandes dimensiones, se disponen de forma ordenada sobre la fachada, flanqueando la puerta de acceso, y están protegidos por rejería de forja. Las carpinterías son de madera y la cubierta, a dos aguas, es de teja curva.
En la parte posterior de la parcela aparece una edificación auxiliar alargada, de muros formados por machones de ladrillo y cajones de tapial y adobe, atados cada cierta altura por verdugadas- hiladas horizontales- de ladrillo. Alero de hiladas de ladrillo en forma de dos boceles superpuestos. Cubierta a cuatro aguas, de teja árabe curva, sobre estructura de madera. El hueco del portón está formado por un arco rebajado de ladrillo, mientras que a ambos lados aparecen pequeños huecos con dinteles de madera en la parte superior del muro. El zócalo es de ladrillo.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga tanto la vivienda como la nave posterior con el portón carretero. Se deberán recuperar los acabados de ladrillo de la vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el Cap. 9 de la normativa. No se permite la ampliación del volumen edificado ni en la vivienda ni en la nave. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes en la vivienda. Se permitirá abrir nuevos huecos en la edificación auxiliar, siempre y cuando respeten los machones y verdugadas de ladrillo de la fachada, y se atengan a lo contenido en el epígrafe 9.7.b de la normativa. Las carpinterías nuevas se realizarán en madera.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda y naves*
FICHA Nº: 28	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Calle Fray Luis de León, 4.
REFERENCIA CATASTRAL: 22107-03
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1





TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO.
DESCRIPCION: Edificación principal para vivienda de dos plantas, con muros de ladrillo. La fachada muestra una disposición simétrica de sus huecos, de generosas dimensiones. El acceso se encuentra en el eje de simetría y a ambos lados aparecen uno amplios ventanales, protegidos por rejería de forja, que también forma las barandillas de los balcones violados del piso superior. El alero es de medio bocel de ladrillo y la cubierta de teja árabe curva. Edificaciones de una planta, con sobrado a los laterales. Tanto los muros de carga como los que funcionan únicamente como cerramiento o atado se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El acceso se realizaba, en el edificio de la derecha, bajo un arco de ladrillo con alfiz, ahora modificado, y el resto de los huecos muestran dinteles de ladrillo, adovelados. El zócalo es de ladrillo enfoscado lo mismo que el alero, que muestra una solución de medio bocel. Las carpinterías son de aluminio, que ha sustituido a las originales de madera.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga tanto la vivienda como las dos edificaciones situadas a ambos lados de la misma. No se permite la ampliación del volumen edificado ni la apertura de nuevos huecos en la edificación principal. En las dos edificaciones laterales se podrá permitir un aumento de altura, siempre que cumplan con lo dispuesto en las ordenanzas correspondientes, que conserven el muro original de la fachada y que diferencien de forma adecuada los nuevos lienzos de fachada de los originales. Podrá permitirse la apertura de nuevos huecos, siempre que se respeten las verdugadas y machones del muro original. Se recomienda la recuperación del acceso bajo el arco de la izquierda, con una carpintería ajustada a su forma circular.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Casa de Hilario Rujas*
FICHA Nº: 29	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Calle Empedrada, 11.
REFERENCIA CATASTRAL: 24092-01
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: SINGULAR DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificio de original de tres cuerpos: el central de una sola planta flanqueado por dos alas de dos alturas cada una. El ala derecha ha sido recientemente sustituida por una nueva edificación. Los muros se resuelven con un aparejo de ladrillo, que se enfosca en el arranque a modo de zócalo. Los huecos adintelados, con un despiece de las dovelas en forma de arco mixtilíneo, son de generosas proporciones, y se disponen de forma simétrica sobre la fachada, protegidos por rejería de forja. El acceso está formado por un arco rebajado de ladrillo, encuadrado por un alfiz. Los huecos superiores se abren con un balcón de rejería a ras de la fachada. Sobre el alero de hiladas de ladrillo aparece un muro de remate del mismo material. Las estructura interior y las carpinterías son de madera y la cubierta, a dos aguas, de teja curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la vivienda. No se permite la ampliación del volumen edificado. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes. Las carpinterías nuevas se realizarán en madera..

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	**NOMBRE:** *Casa de los Enríquez*
FICHA Nº: 30	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Plaza de la O, nº 1.
REFERENCIA CATASTRAL: 23085- 11
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: SINGULAR DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: MALO.
DESCRIPCION: Edificio de dos plantas, de grandes dimensiones y numerosas dependencias. Los muros de fachada se resuelven con un aparejo de ladrillos, resaltado para formar las líneas de imposta que separan las distintas alturas, mientras que el resto esta formado por machones y verdugadas de ladrillo que encierran cajones de tapial o adobe. Sobre las hiladas de ladrillo que formalizan el alero se levanta un muro de remate con un destacable aparejo en espiga. Los huecos adintelados se abren bajo arcos mixtilíneos de descarga y se protegen con rejería de forja. La puerta de acceso está formada por grandes jambas y dintel de sillería y cerrada por una cancela de rejería. En la planta superior aparece un orden de balcones volados, con barandilla de rejería de forja. La cubierta es de teja árabe curva y las carpinterías de madera. Destaca el mirador posterior de madera y ladrillo, en muy mal estado, y las numerosas chimeneas de ladrillo.
SINGULARIDADES: Los escudos que flanquean la puerta de acceso están timbrados con casco de hidalgo. En uno de ellos aparece una cruz rodeada de corazones, símbolos de una de las antiguas cofradías, hoy desaparecida.

GRADO DE PROTECCION: TIPOLÓGICO + ELEMENTO SINGULAR (B.I.C.)

DETERMINACIONES: Se cataloga tanto la vivienda como el portón carretero y el muro del corral con sus edificaciones adosadas. No se permite la ampliación del volumen edificado ni una mayor ocupación de la parcela. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes, excepto con el fin de recuperar sus características originales. Se recomienda recuperar la parte de la fachada original, ahora encastrada en la parcela nº 10, cuando esta vivienda se retranquee. Las carpinterías nuevas se realizarán en madera. Se deberán llevar a cabo las necesarias obras de reparación de cubiertas y del mirador posterior, de madera y ladrillo. El escudo está declarado Bien de Interés Cultural, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963 de 14 de marzo. Se protege la totalidad de las piezas de piedra que forman el escudo, tanto en su conformación física como en su ubicación, de tal modo que se mantendrán de forma obligatoria en su localización actual.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 31	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Calle de Sanguino, 5.
REFERENCIA CATASTRAL: 23085-08
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificación entre medianeras, con muros resueltos con un aparejo de ladrillo. Alero de hiladas del mismo material. Cubierta a dos aguas, de teja árabe curva, sobre estructura de madera. Los huecos de grandes proporciones, se disponen a ambos lados de la puerta de acceso y se protegen con rejería de forja. Los huecos de la planta superior, hoy cegados, se disponen aejes sobre los inferiores.

GRADO DE PROTECCION: TIPOLÓGICO

DETERMINACIONES: Se cataloga tanto la vivienda como el portón carretero y el muro del corral. No se permite la ampliación del volumen edificado ni una mayor ocupación de la parcela. Se prohíbe, en la mitad derecha, la apertura de nuevos huecos al exterior y la modificación de los existentes, excepto para recuperar las características originales de la fachada (se deberán abrir los huecos cegados de la planta superior). En la mitad izquierda, se podrán abrir nuevos huecos, siempre que se respete la configuración del muro original en forma de machones y verdugadas de ladrillo. Las carpinterías nuevas se realizarán en madera..

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	**NOMBRE:** *Vivienda*
FICHA Nº: 32	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Plaza de San Nicolás, 3.
REFERENCIA CATASTRAL: 23083-01
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1





TIPOLOGIA EDIFICATORIA: EVOLUCIÓN DEL MODELO TRADICIONAL DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificación principal de dos plantas. Fachada simétrica con grandes huecos tripartitos protegidos por historiada rejería a ambos lados la puerta de acceso. El eje de simetría está remarcado por el mirador de hierro y cristal situado en el piano nobile. A ambos lados de éste se disponen dos balcones volados de rejería de forja, a ejes sobre los huecos inferiores. Los muros son de ladrillo enfoscado, la estructura interior de viguería de madera, así como los canecillos que forman el alero y las carpinterías. La cubierta a cuatro aguas, de teja cerámica plana, está rematada por una crestería del mismo material.
Edificación auxiliar alargada, con muros formados por machones de ladrillo y cajones de tapial y adobe, atados cada cierta altura por verdugadas- hiladas horizontales- de ladrillo, con las esquinas redondeadas. Alero de hiladas de ladrillo en forma de dos boceles superpuestos. Cubierta a dos aguas, de teja árabe curva, sobre estructura de madera. Destacan en el conjunto las dos chimeneas, rectangular y cilíndrica, de ladrillo, asociadas al lagar y la bodega.

GRADO DE PROTECCION: TIPOLÓGICO

DETERMINACIONES: Se cataloga tanto la vivienda como el portón carretero y el muro del corral con sus edificaciones adosadas. No se permite la ampliación del volumen edificado ni una mayor ocupación de la parcela. Se prohíbe tanto la apertura de nuevos huecos al exterior como la modificación de los existentes. Las carpinterías nuevas se realizarán en madera. Deberá conservarse la configuración de la rejería y el mirador de hierro, en caso de posible sustitución de los mismos.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: Dos *viviendas.*
FICHA Nº: 33	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Mayor, 8 y 10.
REFERENCIA CATASTRAL: 22092-06, 11
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificio de dos plantas, entre medianeras. Los muros de la fachada se resuelven con un aparejo de ladrillo, que se enfosca en el arranque a modo de zócalo. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. Los amplios huecos de la planta baja, con arcos dinteles de ladrillo, se disponen de forma simétrica a ambos lados de la puerta de acceso y se protegen por unas sencillas rejas. En la planta superior aparece un orden de balcones, de escaso vuelo, con barandilla de rejería, dispuestos a ejes sobre los huecos inferiores. El alero está formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva y las carpinterías de madera. En la vivienda de la derecha la fachada aparece muy modificada por la apertura de un hueco de grandes proporciones, destinado a servir de escaparate de un local comercial.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos. y la modificación de los existentes en el edificio de la izquierda.. Se llevarán a cabo las obras necesarias para recuperar las características originales de los huecos modificados. Se eliminará la verja exterior, sustituyéndola por otra de materiales acordes con la edificación tradicional. Las cajoneras de las persianas deberán situarse al interior del muro. El banderín publicitario deberá cumplir con lo recogido en el capítulo 9 de la normativa.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 34	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Mayor, 16
REFERENCIA CATASTRAL: 22092-03
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1





TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de dos plantas, adosada entre medianeras. Tanto los muros de carga como los que funcionan únicamente como cerramiento o atado se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El arranque de los muros se construye enteramente de ladrillo y se enfosca, formalizando así el zócalo. El acceso se realiza bajo un arco de ladrillo con alfiz, y el resto de los huecos muestran dinteles de ladrillo, adovelados. En la planta superior aparecen dos balcones volados de rejería de forja. De ladrillo es también el alero, que muestra una solución de bocel característica. Las carpinterías son de madera y los huecos inferiores se protegen con una reja formada por perfiles cuadrados de hierro pintado.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. Se recomienda la sustitución de las rejas de la planta baja por otras más acordes con los modelos tradicionales. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: Se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará del mismo color que el resto de la fachada. Se buscarán soluciones más integradoras para el cableado de electricidad, soterrando los cables, o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta de la edificación.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Dos Viviendas.*
FICHA Nº: 35	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Mayor, 22 y 22d
REFERENCIA CATASTRAL: 21094-06, 17
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificaciones entre medianeras, de una planta, con sobrado de baja altura bajo cubierta. Los muros se resuelven con un aparejo de ladrillo visto, que se enfosca en el arranque a modo de zócalo. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. Los huecos de la planta baja, se disponen simétricamente, a ambos lados de las puertas de acceso. El alero está formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo, a modo de medio bocel enfoscado. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva. Las carpinterías son de madera y las ventanas de la planta baja están protegidas por unas sencillas rejas.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la modificación de los huecos existentes. Se podrá optar por aumentar el volumen de las edificaciones construyendo una planta superior, siempre que no se supere la altura fijada en las ordenanzas de casco, o por conservar la altura actual. En este caso se permitirá la apertura de un orden de huecos más pequeño sobre la linea de imposta, colocados a ejes sobre los inferiores, y habrán de diferenciarse los nuevos lienzos de fachada de los originales. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: Se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad. El color del enfoscado de los muros deberá seguir lo dispuesto en esta normativa: colores claros o terrosos, sin llegar al blanco. Se buscarán soluciones más integradoras para el cableado de electricidad, soterrando los cables, o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta de la edificación y eliminando la torreta de la luz adosada al edificio.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 36	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Mayor, 26.
REFERENCIA CATASTRAL: 21094-05
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



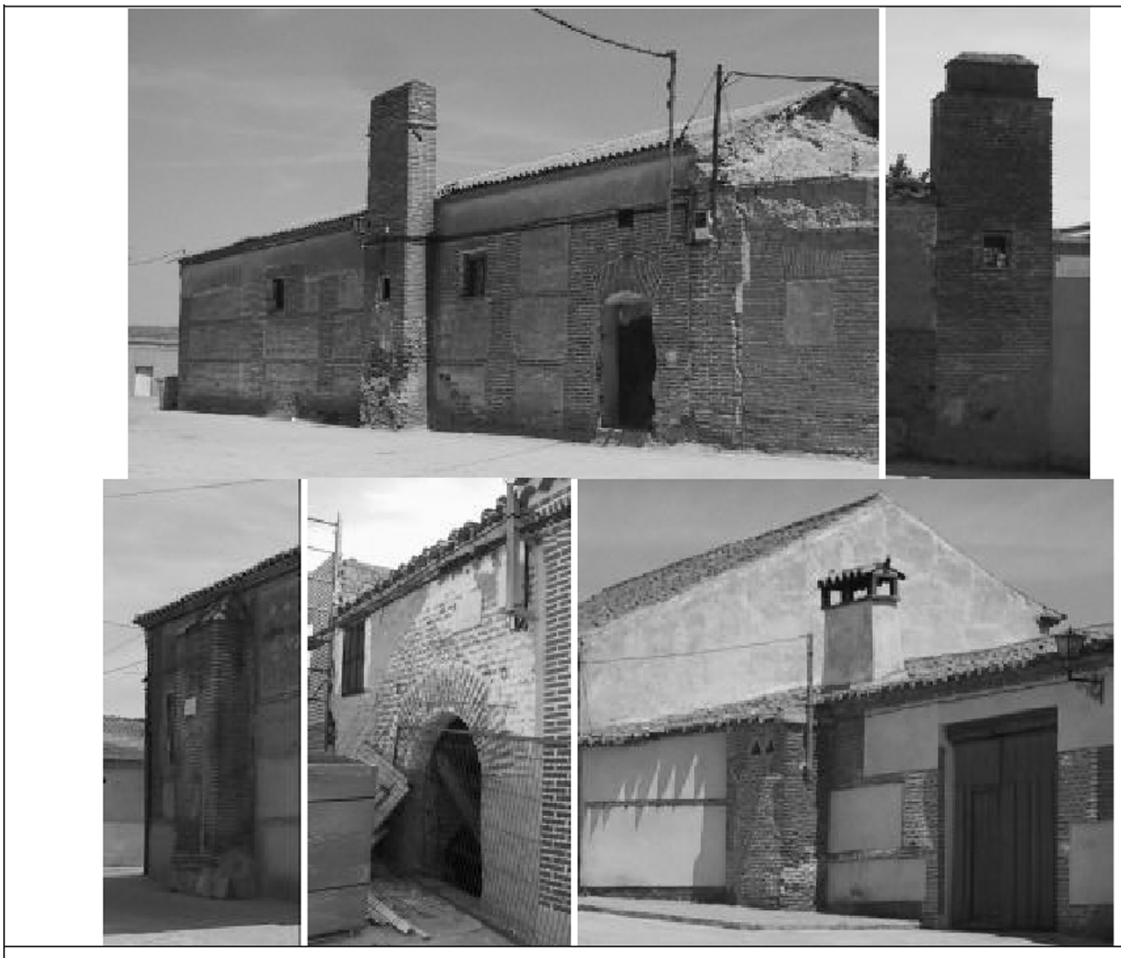
TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificio de dos plantas, entre medianeras. Los muros de la fachada se resuelven con un aparejo de ladrillo, que se enfosca en el arranque a modo de zócalo. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. Los amplios huecos de la planta baja, con arcos dinteles de ladrillo, se disponen de forma simétrica a ambos lados de la puerta de acceso y se protegen por unas sencillas rejas. En la planta superior aparece un orden de balcones, de escaso vuelo, con barandilla de rejería, dispuestos a ejes sobre los huecos inferiores. El alero está formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva y las carpinterías de madera.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la modificación de los huecos existentes, pero se podrá permitir la apertura de un nuevo hueco en la parte izquierda de la primera planta, siempre que se sitúe a eje sobre el inferior y que tenga las mismas dimensiones y características que los otros huecos de la planta superior. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: se tratarán adecuadamente aquellos tramos de la fachada afectados por la humedad y se enfoscará el zócalo en colores claros o terrosos, según lo dispuesto en la normativa.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Lagar y bodega.* (Se protegerán todas las bodegas y lagares existentes, así como las zarceras de las mismas, aún en el caso de que la bodega o lagar al que estaban asociadas haya desaparecido)
FICHA Nº: 37	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Según plano
REFERENCIA CATASTRAL:
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: LAGARES Y BODEGAS
USOS ACTUALES: VARIOS
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: VARIOS
DESCRIPCION: Edificaciones tradicionales realizadas con muros de aparejo toledano (machones y verdugadas de ladrillo que encierran cajones de adobe o tapial enfoscado) La estructura de la cubierta es de madera y el acabado de la misma de teja curva sobre tabla. Los huecos, cuando existen, son pequeños y están formados por dinteles de ladrillo o viguería tosca de madera, a excepción de los accesos, normalmente formalizados por arcos e ladrillo, de medio punto o rebajados, dependiendo de la antigüedad de la edificación. Al exterior de los lagares aparecen las zarceras o chimeneas de ventilación de las bodegas, también de ladrillo. Las bodegas, situadas en el subsuelo, están normalmente cubiertas por bóvedas de cañón de ladrillo, reforzadas con arcos fajones.

GRADO DE PROTECCION: ETNOLÓGICO

DETERMINACIONES: Se catalogan las bodegas, las edificaciones superiores a ellas asociadas y las zarceras. Se llevarán a cabo las obras necesarias para el mantenimiento de las mismas, conservando y en su caso recuperando sus características originales.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 38	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ de la Capilla, 5.
REFERENCIA CATASTRAL: 21102-04
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: EVOLUCIÓN DEL MODELO TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificio de dos plantas, entre medianeras. Los muros de la fachada, de ladrillo, se acaban con un enfoscado coloreado imitando un despiece de sillería. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. Los amplios huecos de la planta baja, con arcos muy rebajados de ladrillo, cubiertos por el acabado de la fachada, se disponen de forma simétrica a ambos lados de la puerta de acceso. En la planta superior aparece un orden de balcones de escaso vuelo, con barandilla de rejería, dispuestos irregularmente sobre la fachada. El alero está formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva. Las carpinterías son de madera y las ventanas de la planta baja están protegidas por unas sencillas rejas

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: Se deberá estudiar la posible recuperación del acabado de ladrillo de la fachada.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 39	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ de la Capilla, 7.
REFERENCIA CATASTRAL: 21102-05
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación entre medianeras, de dos plantas. Los muros de la fachada, ampliación de otra original, se resuelven con un aparejo de ladrillo visto, que se enfosca en el arranque a modo de zócalo. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. Los huecos de la planta baja, con dinteles y arcos muy rebajados de ladrillo, se disponen de forma simétrica a ambos lados de la puerta de acceso. En la planta superior aparece un orden de huecos de menor tamaño, dispuestos irregularmente sobre la fachada. El alero está formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo, con soluciones de medio bocel. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva. Las carpinterías son de madera y las ventanas de la planta baja están protegidas por unas sencillas rejas.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. No se permitirá un aumento del volumen ni de la altura de la edificación. Se podrán modificar los huecos existentes en la fachada con el fin de recuperar los originales. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: Se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará en colores claros y terrosos (nunca blanco). Se buscarán soluciones más integradoras para el cableado de electricidad, soterrando los cables, o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta de la edificación.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	**NOMBRE:** Dos *viviendas.*
FICHA Nº: 40	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Plaza de Barrionuevo, 6.
REFERENCIA CATASTRAL: 23095-02
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificaciones entre medianeras, de una planta, con sobrado de baja altura bajo cubierta. Los muros se resuelven con un aparejo de ladrillo visto, que se enfosca en el arranque a modo de zócalo. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. Los huecos de la planta baja, con dinteles y arcos muy rebajados de ladrillo, se disponen de forma simétrica a ambos lados de la puerta de acceso. En la media altura que corresponde al sobrado aparece un orden de huecos de menor tamaño, de ventilación del sobrado. El alero está formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo, con soluciones de medio bocel enfoscado en el caso de la derecha. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva. Las carpinterías son de madera y las ventanas de la planta baja están protegidas por unas sencillas rejas. En la vivienda de la izquierda aparece además una zarcera, o hueco de ventilación de la bodega existente en el subsuelo.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan las fachadas. En la vivienda de la derecha se permitirá modificar los huecos de la planta superior para adaptarlos al tamaño de los inferiores, o para adecuarse a la ordenanza específica de plazas. En la vivienda de la izquierda, en peor estado de conservación, se permitirá el levantamiento de la cubierta y la eliminación del alero, formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo. Se podrá admitir en este inmueble un aumento de la altura existente hasta adecuarse a la del edificio colindante, siempre y cuando los nuevos tramos de fachada se diferencien de los originales, aún cuando el alero y de la nueva cubierta se realicen con materiales portantes y de acabado similares a los existentes y la altura de la cumbrera y la pendiente de la nueva cubierta se adecúen a las de la edificación aneja. Los nuevos huecos que se puedan abrir en esta segunda planta deberán ajustarse a lo dispuesto en esta normativa, tanto en la ordenanza específica de plazas como en el epígrafe 9.7.b. La canalización de aguas pluviales que se pueda instalar podrá verter a la vía pública, siempre que se ajuste a lo dispuesto en esta normativa, en cuanto a materiales y colores. Se buscarán soluciones más integradoras para el cableado de electricidad, soterrando los cables, o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta de la edificación.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: Dos *viviendas*.
FICHA Nº: 41	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ de Maravillas, 11 y 13.
REFERENCIA CATASTRAL: 23106-07, 08.
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificaciones entre medianeras, de una planta, con sobrado de baja altura bajo cubierta. Los muros se resuelven con un aparejo de ladrillo visto, que se enfosca en el arranque a modo de zócalo. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. Los huecos de la planta baja, con dinteles de ladrillo, se disponen a ambos lados de la puerta de acceso, si la vivienda tiene el suficiente frente de fachada. Sobre cada acceso se abre un pequeño vano de ventilación del sobrado. El alero está formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva. Las carpinterías son de madera y las ventanas de la planta baja están protegidas por unas sencillas rejas.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan las fachadas y el portón. Se podrá permitir un aumento de la altura de las edificaciones siempre que los nuevos lienzos de fachada se diferencien adecuadamente de los originales. Los nuevos huecos que ente caso se puedan abrir en la segunda planta deberán cumplir con lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b de la normativa. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará siguiendo lo dispuesto en el capítulo 9 de esta normativa sobre acabados y colores.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 42	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Plaza de Florentino Calvo, 2.
REFERENCIA CATASTRAL: 23106-05
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1





TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO
DESCRIPCION: Edificación de una planta, con sobrado. Los muros se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El zócalo está formado por el propio arranque del muro de ladrillo, que se enfosca para protegerlo de la humedad proveniente de las bodegas que existen en el subsuelo de Madrigal. Los dinteles de los huecos están formados por dovelas de ladrillo. De este material es también el alero, que muestra una solución de cuarto bocel muy típica de Madrigal. incorporada a uno de los muros laterales sobresale una zarcera, o chimenea de ventilación de la bodega existente bajo la vivienda.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se permitirá abrir un nuevo acceso junto al actual (se sugiere estudiar la unificación de ambos en una única entrada con un zaguán que dé a las dos partes del inmueble). Se podrán además recuperar los huecos originales, tapiados total o parcialmente en la actualidad o abrir nuevos huecos, siempre y cuando se respete la configuración de los machones y verdugadas de ladrillo de los muros existentes y se ajusten a las condiciones establecidas en el epígrafe 9.7.b. de la normativa. Se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará del mismo color que el resto de la fachada, es decir, deberán elegirse acabados en tonos claros o terrosos, nunca blancos ni grises.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 43	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Plaza de Lagares, 2 y 3.
REFERENCIA CATASTRAL: 25109-01, 02
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de una planta, con sobrado. Todos los muros de carga se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El zócalo está formado por el arranque del muro de ladrillo enfoscado para protegerlo de la humedad. Los huecos originales, modificados, se abren bajo dinteles o arcos rebajados de ladrillo. De este material es también el alero, que muestra una solución de hiladas superpuestas. Las carpinterías son de madera y la cubierta de teja árabe curva.
SINGULARIDADES: En la fachada lateral aparece una zarcera, o chimenea de ventilación de la bodega existente en el subsuelo.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan todas las fachadas y la zarcera que aparece en un lateral. No se permitirán aumentos de altura ni de volumen. Se podrá admitir la apertura de nuevos huecos, siempre y cuando se respete la configuración de los machones y verdugadas de ladrillo de los muros perimetrales. Los nuevos huecos deberán además ajustarse a lo dispuesto en la normativa, en el epígrafe 9.7.b. Las carpinterías serán de madera. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: Se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará del mismo color que los cajones de tapial del resto de la fachada, que deberán elegir un acabado entre la gama de los colores fijada por esta normativa (en ningún caso blancos o cementos grises). Se buscarán soluciones más integradoras para el cajeado de las instalaciones.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 44	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ de las Vistillas, 12.
REFERENCIA CATASTRAL: 24107-03
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO
DESCRIPCION: Edificación dos alturas, entre medianeras Los muros se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe, enfoscados con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El zócalo está formado por el arranque del muro, ligeramente resaltado y enfoscado para protegerlo de la humedad. Los huecos se abren bajo dinteles y arcos rebajados de ladrillo, los superiores situados a ejes sobre los de la planta inferior. De ladrillo es también el alero, que muestra una solución de hiladas superpuestas. Las carpinterías son de madera y de aluminio y la cubierta, a dos aguas, de teja árabe curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se podrá admitir la apertura de nuevos huecos, o la modificación de los existentes, siempre y cuando se respete la configuración de los machones y verdugadas de ladrillo del muro de fachada. Los nuevos huecos deberán además ajustarse a lo dispuesto en la normativa, en el epígrafe 9.7.b. Se deberán sustituir las contraventanas y puerta exterior metálicas por otras más acordes con los modelos tradicionales. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: Se sugiere enfoscar el zócalo del mismo color que el resto de la fachada. Se buscarán soluciones más integradoras para el cableado de electricidad, soterrando los cables, o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta de la edificación, y se disimulará convenientemente el cajeado, integrándolo en el muro de fachada.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 45	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ de las Vistillas, 11.
REFERENCIA CATASTRAL: 24095-05
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO
DESCRIPCION: Edificación de una planta, con un portón de acceso al corral lateral. Tanto los muros de carga como los que funcionan únicamente como cerramiento o atado se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe, enfoscados con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El zócalo está formado por el propio arranque del muro de ladrillo, ligeramente resaltado y enfoscado para protegerlo contra la humedad. Los huecos, dispuestos de forma simétrica a ambos lados de la puerta de acceso, se solucionan con arcos rebajados de ladrillo que muestran en su trasdós un arco mixtilíneo. De ladrillo es también el alero, que muestra una solución cuarto bocel, muy característica de Madrigal. Las carpinterías son de madera y la cubierta, a dos aguas, de teja árabe curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada y el cerramiento de la parcela, con el portón. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos pero no la modificación de los existentes. Se deberá sustituir la puerta exterior de aluminio por otra de madera, más acorde con las carpinterías tradicionales. Se buscarán soluciones más integradoras para el cableado de electricidad, soterrando los cables, o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta de la edificación.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 46	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Alto Vistillas, 17.
REFERENCIA CATASTRAL: 23095-08
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de una planta, con sobrado y un portón de acceso al corral lateral. Los muros se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena en la coronación del muro de la vivienda. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El zócalo está formado por el arranque del muro de ladrillo, que se enfosca para protegerlo de la humedad. Los huecos, tanto los de la vivienda como el del portón del corral se formalizan mediante arcos rebajados o dinteles adovelados de ladrillo, con un trasdós de arco mixtilíneo en la ventana.. De ladrillo es también el alero, que muestra una solución de hiladas superpuestas. Las carpinterías son de madera y la cubierta de teja árabe curva sobre tabla.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan la vivienda y el cerramiento de la parcela, con el portón. No se permite un aumento de la altura de la vivienda. En caso de querer edificar un cuerpo anejo, deberá adecuar su altura y la pendiente de la cubierta a lo existente, e integrar el portón en la nueva fachada. Se permitirá la apertura de nuevos huecos, o la modificación del hueco del sobrado, siempre que sean de características similares a los existentes. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio, teniendo siempre en cuenta para el enfoscado de los lienzos y la pintura de las carpinterías la gama de colores fijada por la normativa. En caso de sustitución del portón del corral, se buscará un modelo similar al actual, siempre de madera.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 47	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Empedrada, 17.
REFERENCIA CATASTRAL: 24095-15
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: ALMACÉN
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de una planta, con un sobrado de casi otra altura bajo cubierta. Los muros se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores y en la formación de los dinteles en los huecos de la fachada. El zócalo está formado por el propio arranque del muro de ladrillo, que se enfosca para protegerlo de la humedad (en este caso la falta de mantenimiento de la edificación ha dado como resultado una pérdida del zócalo y un deterioro progresivo de los ladrillos en el arranque de los muros). Los huecos, de grandes dimensiones, se disponen de forma simétrica a ambos lados de la puerta de acceso y se protegen con rejería de forja. Sobre ellos se abren tres pequeños huecos de ventilación del sobrado, bajo un alero que muestra una solución de hiladas superpuestas de ladrillo. Las carpinterías son de madera y la cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada se prohíbe la modificación de los huecos existentes en la planta baja. Sin embargo, se podrá permitir la apertura de un orden de huecos de menor tamaño en la planta superior, siempre y cuando no afecten a los machones y verdugadas de ladrillo que configuran el muro de fachada. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: Se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará del mismo color que el resto de la fachada.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: Dos *viviendas*.
FICHA Nº: 48	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Empedrada, 23, 25.
REFERENCIA CATASTRAL: 24095-12, 07
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO
DESCRIPCION: Edificaciones entre medianeras, de una planta, con sobrado de baja altura bajo cubierta. Los muros se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El arranque de los muros se construye enteramente de ladrillo y se enfosca para protegerlo de la humedad. Los huecos de la planta baja, con dinteles de ladrillo, se disponen de forma simétrica a ambos lados de la puerta de acceso. Sobre ésta se abre un pequeño vano de ventilación del sobrado. El alero está formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva. Las carpinterías son de madera y las ventanas de la planta baja están protegidas por unas sencillas rejas. En la vivienda de la derecha el enlucido blanco de la fachada cubre por completo el muro de ladrillo.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan ambas fachadas. Se podrá permitir un aumento de la altura de las edificaciones siempre que cumpla con las condiciones recogidas en la ordenanza de edificación de Casco y el nuevo lienzo se diferencie adecuadamente del original. Los nuevos huecos que este caso se puedan abrir en la segunda planta deberán cumplir con lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b de la normativa, y situarse a ejes sobre los inferiores. Se deberá sustituir la puerta exterior de aluminio por otra de madera, más acorde con las carpinterías tradicionales. Se eliminará el blanqueado de la vivienda de la derecha (en la foto) y se dejará visto el muro de ladrillo, se forma semejante a la fachada de su izquierda. Los enfoscados deberán tener un acabado en colores claros o terrosos, dentro de la gama fijada por esta normativa, nunca blancos ni cementos.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 49	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/.Lagares, 48.
REFERENCIA CATASTRAL: 25098-04
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO
DESCRIPCION: Edificio de dos alturas, entre medianeras. El muro de fachada se resuelve con un aparejo de ladrillo visto, mientras que los laterales se construyen mediante una solución mixta de ladrillo y adobe, posteriormente enfoscada. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El zócalo está formado por el arranque del muro de ladrillo, ligeramente resaltado, y enfoscado posteriormente para protegerlo de la humedad. Los huecos, de generosas dimensiones, se solucionan mediante arcos muy rebajados de ladrillo, que resaltados continúan en los laterales a modo de sencillas pilastras ornamentales. En la planta superior se abren dos balcones de rejería de forja, a ras de la fachada. De ladrillo es también el alero, que muestra una sencilla solución de hiladas superpuestas. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. Se llevarán a cabo las obras de mantenimiento y reparación del edificio. Se buscarán soluciones más integradoras para el cableado de electricidad, soterrando los cables y las cajas de instalaciones, o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta de la edificación. El cajeado de las instalaciones se disimulará integrándolo convenientemente en el muro de fachada.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 50	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Lagares,
REFERENCIA CATASTRAL: 24097-08.
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de dos alturas entre medianeras. Los muros se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena y posteriormente pintado. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El zócalo está formado por el arranque del muro de ladrillo, que se enfosca para protegerlo de la humedad. Los huecos se solucionan mediante dinteles adovelados de ladrillo. En la planta superior se abre un sencillo balcón de rejería, a ras de la fachada. De ladrillo es también el alero, que muestra una sencilla solución de hiladas superpuestas.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se permitirá la modificación de la ventana de la planta baja, siempre que cumpla lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b. de la normativa. Se deberá sustituir la puerta exterior de aluminio por otra de madera, más acorde con las carpinterías tradicionales. Los lienzos del muro actualmente pintados de blanco, y el zócalo se enfoscarán en colores terrosos o claros, nunca acabados en blanco o gris.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

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

Número 82 **Fascículo noveno** **Viernes, 29 de Abril de 2005**

(viene de fascículo anterior)

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Palacio de Vasco de Quiroga.*
FICHA Nº: 51	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ de Cantarranas, 32.
REFERENCIA CATASTRAL: 26098-03, 04
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: PALACIO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: NAVE
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Del palacio original queda en pie únicamente el muro de la fachada, en mal estado, con los huecos tapiados y / o reformados. Se conserva asimismo en mal estado el acceso, formado por un dintel de piedra labrado con motivos florales. Sobre sus esquinas aparecen dos escudos con las armas de la familia de los Quiroga, que se repiten en otro escudo ubicado en una de las aristas de la fachada.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL + B.I.C.

DETERMINACIONES: Todos los escudos están declarados Bien de Interés Cultural, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963 de 14 de marzo. Se cataloga la fachada. Se llevarán a cabo las necesarias obras de reconstrucción y rehabilitación de la fachada, con el fin de recuperar sus características originales. Los proyectos técnicos de las futuras obras deberán contemplar la adecuada integración de la fachada en la nueva edificación. No se permitirá la elevación de un nuevo cuerpo sobre la altura del muro existente. Los acabados deberán cumplir en cualquier caso lo dispuesto en el cap. 9 de la normativa, si bien se deberán diferenciar inequívocamente los restos originales de la nueva construcción.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 52	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Pimiento, 10.
REFERENCIA CATASTRAL: 24085-10
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de una planta, con sobrado. Los muros se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El zócalo, formado por el arranque del muo de ladrillo, ligeramente resaltado, se ha alicatado con baldosa cerámica, distorsionando la imagen tradicional. Los huecos se disponen sobre la fachada de forma ordenada, los de la planta superior a ejes con los inferiores, de mayores dimensiones y protegidos con rejería. De ladrillo es también el alero, que muestra una solución de hiladas superpuestas. La cubierta, a dos aguas, es de teja cerámica curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan las dos fachadas que dan a vial público. Se permitirá la apertura de un orden de huecos más pequeños en la planta superior, siempre que se sitúen a ejes sobre los inferiores y que respeten los machones y verdugadas de ladrillo del muro existente. Se deberá eliminar el alicatado del zócalo y del recercado de los huecos. Los lienzos de fachada enfoscados deberán seguir las condiciones recogidas en el capítulo 9 de esta normativa, es decir, deberán enfoscarse eligiendo un color de entre la gama de los ocres claros o terrosos propios de Madrigal. No se permiten acabados en blanco, grises o cementos. El cajeado de las instalaciones deberá disimularse convenientemente, integrándolo en el propio muro de fachada.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda.*
FICHA Nº: 53	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Pimiento, 9.
REFERENCIA CATASTRAL: 24097-04.
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO
DESCRIPCION: Edificación de dos alturas, con sobrado. Los muros se resuelven con un aparejo de ladrillo visto en la fachada principal y enfoscado en las medianeras. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. El zócalo está formado por el arranque de ladrillo del muro de la fachada, ligeramente resaltado, y enfoscado para protegerlo de la humedad. Los huecos, de generosas dimensiones, adintelados con dovelas de ladrillo, están cerrados con carpinterías de madera y protegidos por rejería. El alero muestra una sencilla solución de hiladas superpuestas de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se permitirá la apertura de dos huecos en la planta superior, siempre que se sitúen a ejes sobre los inferiores y que cumplan con lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b de la fachada.. Se integrará en la fachada el buzón de correos y cualquier cajeado de las instalaciones, de manera que no sobresalgan de la misma y queden convenientemente disimulados con materiales acordes con los tradicionales: madera, hierro en su color.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 54	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Pimiento, 7
REFERENCIA CATASTRAL: 24097-12
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de una planta, con sobrado. Los muros se resuelven con un aparejo de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realizaba originalmente con viguería de madera, aunque hoy en día se ha sustituido por una estructura de hierro. El zócalo está formado por el arranque de ladrillo del muro de la fachada, ligeramente resaltado, y enfoscado para protegerlo de la humedad. Los huecos, de generosas dimensiones, adintelados con dovelas de ladrillo en forma de arcos mixtilíneo y cubiertos superiormente por un arco de descarga también de ladrillo, están cerrados con carpinterías de madera y protegidos por rejería. El alero muestra una solución de hiladas superpuestas de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se permitirá el levantamiento de la cubierta y la eliminación del alero, formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo con el objeto de posibilitar un aumento de la altura existente hasta adecuarse a la del edificio catalogado colindante, siempre y cuando la formación del alero y de la nueva cubierta se realicen con materiales portantes y de acabado similares a los existentes y la altura del alero, de la cumbrera y la pendiente de la nueva cubierta se adecúen a las de dicho inmueble catalogado. El nuevo lienzo de fachada deberá diferenciarse de forma adecuada del original, cumpliendo lo dispuesto en la normativa. Los nuevos huecos que se puedan abrir en esta segunda planta deberán ajustarse a lo dispuesto en esta normativa en el epígrafe 9.7.b.y respetar en todo caso la configuración de los dinteles inferiores con su arco de descarga. El cajeado de las instalaciones, así como el buzón de correos deberán integrarse en el muro de fachada sin sobresalir de éste. Además se disimularán utilizando materiales tradicionales: madera, hierro, etc..

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 55	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Pimiento, 2.
REFERENCIA CATASTRAL: 24085-04
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de una planta, con sobrado. Los muros se resuelven con un aparejo de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. El zócalo está formado por el arranque de ladrillo del muro de la fachada, ligeramente resaltado, y enfoscado para protegerlo de la humedad. Los huecos, de generosas dimensiones, adintelados con dovelas de ladrillo en forma de arcos mixtilíneo y rebajado, están cerrados con carpinterías de madera y protegidos por rejería. El alero muestra una solución de hiladas superpuestas de ladrillo.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se permitirá el levantamiento de la cubierta y la eliminación del alero, formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo con el objeto de posibilitar un aumento de la altura existente con las limitaciones de altura que contiene la ordenanza Casco, siempre y cuando la formación del alero y de la nueva cubierta se realicen con materiales portantes y de acabado similares a los existentes. Los nuevos lienzos de fachada se diferenciarán adecuadamente de los originales. Los nuevos huecos que se puedan abrir en esta segunda planta deberán ajustarse a lo dispuesto en esta normativa en el epígrafe 9.7.b. y respetar en todo caso la configuración de los dinteles inferiores y de los machones de ladrillo. Se sugiere, no obstante, conservar la altura existente, en cuyo caso se podría abrir un orden de huecos más pequeño, situados a ejes sobre los inferiores.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 56	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Cuesta Castellanos, 2.
REFERENCIA CATASTRAL: 24098-12
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de una planta más sobrado, en esquina. El muro de la fachada principal se resuelve con un aparejo de ladrillo visto, colocado a tizón. Este muro de ladrillo se curva en la esquina, en una solución muy característica de Madrigal, y da paso a la fachada lateral, donde aparece el tradicional aparejo de machones y verdugadas de ladrillo, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El arranque de los muros se construye enteramente de ladrillo, y se enfosca para protegerlo de la humedad, en este caso intentando imitar un aplacado de granito. Los huecos se adintelan con dovelas de ladrillo y se disponen de forma ordenada sobre la fachada. En la planta superior aparecen los pequeños huecos de iluminación y ventilación del sobrado, sobre los ejes de los huecos del piso inferior. De ladrillo es también el alero, que muestra una solución de varias hiladas superpuestas. Las carpinterías son de madera y los huecos de la planta baja se protegen con rejería de forja.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan las dos fachadas que dan a vía pública. Se permitirá la apertura, en la planta bajo cubierta de un orden de huecos más pequeño (o la modificación de los existentes), situados a ejes sobre los inferiores, que deberá cumplir con lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b. y además respetar en lo posible los machones de ladrillo existentes. Asimismo se podrán abrir huecos en la fachada lateral, siempre y cuando no afecten a los machones de ladrillo. Los lienzos de fachada que se enfosquen deberán seguir lo dispuesto en la normativa en cuanto a tonos y colores (Está expresamente prohibido utilizar el color blanco y el gris en los acabados exteriores) El cajeado de las instalaciones deberá integrarse en el muro de fachada sin sobresalir de éste. Además se disimulará utilizando materiales tradicionales: madera, hierro, etc...

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 57	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Cuesta Castellanos, 4.
REFERENCIA CATASTRAL: 24098-11
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de dos plantas, entre medianeras. Los muros se resuelven con un aparejo de ladrillo visto, colocado a tizón, que se enfosca en el zócalo y en dos bandas horizontales que delimitan la planta superior. El diseño de la fachada muestra dos huecos por planta, dispuestos unos sobre los otros. Los huecos del piso superior se abren a balcones volados de rejería, que también aparece en la ventana de la planta baja.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohibe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: Se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará del mismo color que el resto de la fachada. El sistema de recogida de aguas pluviales que se pueda instalar seguirá lo dispuesto en el Capítulo 9 de esta normativa.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda.*
FICHA Nº: 58	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Cuesta Castellanos, 3.
REFERENCIA CATASTRAL: 23085-05
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de dos plantas, entre medianeras. Los muros de carga se resuelven con un aparejo ladrillo visto, colocado a tizón. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. El zócalo está formado por un leve resalte del muro de ladrillo, enfoscado para protegerlo de la humedad. Los huecos, amplios y regulares, se disponen ordenadamente en la fachada. Las ventanas e la planta baja, de grandes dimensiones, están protegidas por rejería, mientras que los huecos del piso superior se abren, con una excepción, a balcones volados, también de rejería. Las carpinterías son de madera, con contraventanas del mismo material. Los dinteles de los vanos están formados por dovelas de ladrillo. De este material es también el alero, que muestra una solución de hiladas superpuestas. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: Se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará en uno de los colores fijados por estas normas (nunca blanco o gris). El cajeado de las instalaciones deberá integrarse en el muro de fachada sin sobresalir de éste. Además se disimulará utilizando materiales tradicionales: madera, hierro, etc.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda.*
FICHA Nº: 59	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Empedrada, 10
REFERENCIA CATASTRAL: 23085-03, 04
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO
DESCRIPCION: Edificación de una altura y planta rectangular. Tanto los muros de carga como los que funcionan únicamente como cerramiento o atado se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. El zócalo es también de ladrillo que se enfosca para proteger los muros de la humedad. Los huecos están adintelados con dovelas de ladrillo bajo arcos de descarga. De ladrillo es también el alero, que muestra una solución de hiladas superpuestas. La reciente rehabilitación ha mantenido el diseño tradicional, un poco distorsionado en la puerta de acceso.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se permitirá el levantamiento de la cubierta y la eliminación del alero, formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo con el objeto de posibilitar un aumento de la altura existente (con las limitaciones de altura que contiene la ordenanza Casco), siempre y cuando los nuevos lienzas se diferencien adecuadamente de los originales y la formación del alero y de la nueva cubierta se realicen con materiales portantes y de acabado similares a los existentes, y se mantenga la pendiente de la cubierta actual. Los nuevos huecos que se puedan abrir en esta segunda planta deberán ajustarse a lo dispuesto en esta normativa en el epígrafe 9.7.b. y respetar en todo caso la configuración de los dinteles inferiores con sus arcos de descarga y de los machones de ladrillo. Se sugiere, no obstante, conservar la altura existente, en cuyo caso se podría abrir un orden de huecos más pequeño, situados a ejes sobre los inferiores. Se permitirá la apertura de algún hueco en la parte derecha de la fachada, siempre respetando los machones de ladrillo y ajustándose a las dimensiones del resto de los huecos. Se integrará el cajeado de las instalaciones en el muro, de forma que no sobresalga de la cara exterior de la fachada.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 60	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Empedrada, 8.
REFERENCIA CATASTRAL: 23085-02
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: MALO
DESCRIPCION: Edificación de una planta, con sobrado. Tanto los muros de carga como los que funcionan únicamente como cerramiento o atado son de adobe. En los elementos que más esfuerzos estructurales soportan (huecos, esquinas) se utiliza un aparejo de ladrillo, que en su día se dejaba visto, enfoscando el resto. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El zócalo es de ladrillo, enfoscado contra la humedad. El alero está formado por los canecillos de madera que forman la estructura de la cubierta, acabada con tablazón y teja árabe curva. El diseño de la fachada es muy sencillo y característico de esta tipología de vivienda en Madrigal: en la planta baja se abren únicamente el hueco de acceso y una ventana de proporciones regulares, de iluminación de la sala y la alcoba interior. Como singularidad destacar que el pequeño hueco de iluminación del sobrado, normalmente de forma rectangular, es en esta ocasión un óculo formado por piezas de ladrillo. El hueco de la planta baja está cegado y la fachada ha perdido prácticamente todo su enfoscado.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se permitirá la reconstrucción de la fachada, siempre que se mantenga el recercado de ladrillo de los huecos existentes y se atenga alo dispuesto en e l epígrafe 9.7.b de la normativa. Podrá asimismo ampliar su altura hasta el máximo permitido en la ordenanza casco.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 61	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Plaza de la O, 1.
REFERENCIA CATASTRAL: 23085-01
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificio de una planta, en esquina. Los muros son de ladrillo, cuyo arranque se enfosca a modo de zócalo, para protegerlos de la humedad. Los huecos de acceso tienen un dintel de madera y un arco rebajado de ladrillo. Los pequeños huecos de iluminación y ventilación se abren justo bajo la línea del alero, formado por hiladas superpuestas de piezas cerámicas. Las carpinterías son de madera. La cubierta, a dos aguas, de teja árabe curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la edificación. Se permitirá la apertura de nuevos huecos o la modificación de los existentes, siempre que cumplan las condiciones recogidas en el epígrafe 9.7.b de la normativa. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: Se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará eligiendo un color de la gama de los terrosos u ocres claros, propios de la imagen tradicional de Madrigal. Las carpinterías se sustituirán por otras de madera en su color, o en su defecto en uno de los materiales fijados por la normativa. La reparación o en su caso sustitución de la cubierta se realizará con los mismos materiales de acabad. No se podrá variar la pendiente de la cubierta.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 62	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Empedrada, 1.
REFERENCIA CATASTRAL: 23099-01
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de dos plantas, en esquina. El muro de la fachada principal se resuelve con un aparejo de ladrillo visto, colocado a tizón. Este muro de ladrillo se curva en la esquina, en una solución muy característica de Madrigal, y da paso a la fachada lateral, ciega, donde el aparejo de machones y verdugadas de ladrillo, que encierran cajones de tapial o adobe está totalmente enfoscado. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El arranque de los muros se construye enteramente de ladrillo, y se enfosca para protegerlo de la humedad. Los huecos se adintelan con dovelas de ladrillo y se disponen de forma simétrica en la fachada. En la planta superior aparecen balcones de rejería de forja, de escaso vuelo, sobre los ejes de los tres huecos del piso inferior. De ladrillo es también el alero, que muestra una solución de varias hiladas superpuestas. Ha pérdido las pilastras ornamestales de yeso, que se situaban en los rebajes de la fachada. Las carpinterías son de madera y los huecos de la planta baja se protegen con rejería de forja, que forma asimismo los balcones del piso superior.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. Se tratará adecuadamente el zócalo, enfoscándolo en uno de los colores fijados por esta normativa. Se podrán recuperar las pilastras, siempre y cuando se realicen de forma que se diferencien de las pilastras originales que existen en otras edificaciones del casco. Se buscarán soluciones más integradoras para el cableado de electricidad, soterrando los cables, o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta de la edificación. El sistema de recogida de aguas pluviales que se pueda instalar seguirá lo dispuesto en el Capítulo 9 de esta normativa, en cuanto a la elección de los materiales, colores y su disposición en la fachada.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 63	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Plaza de San Nicolás, 4.
REFERENCIA CATASTRAL: 23089-01
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: MALO
DESCRIPCION: Edificio de planta cuadrada y dos alturas, que tiene frente a calle en tres de sus lados. Los muros son de adobe, con ladrillo en aquellas partes en que tienen que soportar mayores esfuerzos, las esquinas, un arco de acceso hoy cegado y en el recercado de algunos huecos, lo que se puede observar debido al mal estado del enfoscado. La fachada principal, a la Plaza de San Nicolás, es simétrica, con tres huecos en la planta baja y uno, abalconado, en la superior, situado sobre la puerta de acceso, en el eje de simetría del edificio. Las otras fachadas están mucho menos formalizadas, con huecos más pequeños, abiertos en distintas épocas y dispuestos irregularmente sobre los muros. Las carpinterías son de madera y la rejería de los huecos y el balcón de forja. Sobre la cubierta, a tres aguas, de teja árabe curva sobresale una chimenea troncopiramidal de ladrillo. El alero, también enfoscado, muestra la tradicional solución de medio bocel.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan las tres fachadas que dan a vial público. Se permitirá la apertura de nuevos huecos en la siguientes condiciones: 1.- En la fachada principal, y sólo en la planta superior, siempre que estén situados a ejes sobre los inferiores y sean de las mismas dimensio9nes que éstos. 2.- En las fachadas laterales se procurará la recuperación de los huecos originales (en especial del arco del lateral izquierdo) y se podrán abrir nuevos huecos siempre que cumplan con lo dispuesto en el apígrafe 9.7.b de la normativa. Se enfoscará la fachada con uno de los colores fijados por esta normativa, dejando vistos el todo caso los recercado de ladrillo de los huecos. Se tratará adecuadamente el zócalo contra la humedad y se enfoscará del mismo color que el resto de la fachada. El sistema de recogida de aguas pluviales que se pueda instalar seguirá lo dispuesto en el Cap. 9 de estas normas, en cuanto a materiales y disposición.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 64	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Junto a la Plaza de los Hermanos Herradores.
REFERENCIA CATASTRAL: 23088-02
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: MALO
DESCRIPCION: Edificación de dos plantas, entre medianeras. Los muros de carga se resuelven con un aparejo ladrillo visto en la fachada principal y de machones y verdugadas de ladrillo, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena en las medianeras. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. El zócalo está formado por un resalte del muro de ladrillo, enfoscado para protegerlo de la humedad. Originalmente la fachada mostraba una disposición de cuatro huecos en la planta baja, sobre los que se alineaban los cuatro de la superior. Una reforma posterior modificó el diseño original, sustituyendo uno de los huecos inferiores por dos de menor tamaño. Los dinteles se formalizan con varias hiladas de dovelas de ladrillo. De este material es también el alero, que muestra una solución de medio bocel de gran tamaño. Las carpinterías son de madera. Los huecos de la planta baja se protegen con rejería de forja, que también formaliza los grandes balcones volados del piso superior. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, excepto para devolver la fachada a su configuración original. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: Se tratará adecuadamente el muro en aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará el zócalo en uno de los colores fijados por esta normativa. Se repararán los balcones de forja, asegurando la debida sujeción y resistencia de los mismos. En caso de sustitución de las carpinterías, se elegirán modelos de madera, similares a los tradicionales. No se permiten las cajoneras de las persianas vistas en fachada. Las instalaciones, tanto de infraestructuras (pluviales, luz, telefonía, etc) como de rótulos toldos o banderolas atenderán a lo dispuesto en esta normativa, en el capítulo 9.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 65	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Calle Isabel la Católica, nº 5.
REFERENCIA CATASTRAL: 23088-03
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de dos plantas en esquina. El muro de la fachada principal- a la calle xxx- se resuelve con un aparejo de ladrillo visto, colocado a tizón, mientras que en la fachada que da a la plaza el ladrillo aparece como un aparejo de machones y verdugadas, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. El arranque de los muros se construye enteramente de ladrillo, y se enfosca para protegerlo de la humedad. Los huecos, adintelados, se disponen de forma irregular en la fachada y se protegen con rejería. De ladrillo es también el alero, que muestra una solución de hiladas superpuestas.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan las fachadas. Se permite aumentar la altura de la edificación, siempre que se adecúe a la de la edificación catalogada colindante, sita en la Plaza de los Hermanos Herradores, de tal forma que se continúe la línea del alero de ésta, así como la altura de su cumbrera y la pendiente de la cubierta. El nuevo lienzo de fachada deberá diferenciarse inequívocamente del original. Se permitirá la apertura de nuevos huecos en las siguientes condiciones: 1.-En la Calle Isabel la Católica, se podrá abrir un hueco en la planta superior, siempre que se sitúe a eje sobre el inferior y sea de idénticas dimensiones que los otros huecos superiores. Además en esta fachada se podrán modificar los huecos con el fin de subirlos hasta la altura del zócalo, con el fin de separarlos de la línea de calle y evitar así las repetidas humedades. 2.- En la fachada de la Plaza de los Hermanos Herradores, se podrá convertir la ventana existente en una puerta de acceso, y se podrán abrir huecos laterales, siempre que se respeten los machones de ladrillo y se cumpla con lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b de la normativa.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda.*
FICHA Nº: 66	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Plaza de los Hermanos Herradores, 1.
REFERENCIA CATASTRAL: 23088-04
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO
DESCRIPCION: Edificación de dos plantas, entre medianeras. Los muros de carga se resuelven con un aparejo ladrillo visto, colocado a tizón. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. El zócalo está formado por un resalte del muro de ladrillo, enfoscado para protegerlo de la humedad. En los extremos laterales de la fachada aparecen dos pilastras de yesería, en sendos rebajes dejados al efecto. Los huecos, amplios y regulares, se disponen de forma simétrica a ambos lados del eje que marca el acceso. Los dinteles de los vanos están formados por varias hiladas de dovelas de ladrillo. De este material es también el alero, que muestra una solución de hiladas superpuestas. Las carpinterías son de madera. Los huecos de la planta baja se protegen con rejería de forja, que también formaliza los balcones volados del piso superior. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva. La pequeña tronera es de época posterior y constituye una excepción en la conformación de las cubiertas de Madrigal.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la edificación. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: la posible reparación o incluso sustitución de la cubierta se deberá realizar con los mismos materiales que los existentes. No se podrá variar la altura o la pendiente de la cubierta, pero sí sustituir la tronera por una de idénticas dimensiones y similares características.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 67	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Plaza de los Hermanos Herradores,3.
REFERENCIA CATASTRAL: 23088-06
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de dos plantas, en esquina. El muro de la fachada principal se resuelve con un aparejo de ladrillo visto, colocado a tizón. Este muro de ladrillo se curva en la esquina, en una solución muy característica de Madrigal, y da paso a la fachada lateral, donde aparece un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena, que se prolonga en el reciente cerramiento de la parcela. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El arranque de los muros se construye enteramente de ladrillo, ligeramente resaltado, y se enfosca para protegerlo de la humedad. Los huecos se adintelan con varias hiladas de dovelas de ladrillo y se disponen de forma irregular en la fachada. En la planta superior aparecen balcones de escaso vuelo. De ladrillo es también el alero, que muestra una solución de esquinillas, formadas por piezas cerámicas. Las carpinterías son de madera y los huecos de la planta baja se protegen con rejería de forja, que forma asimismo los balcones del piso superior.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes en la fachada que da a la Plaza de los Hermanos Herradores. En la otra fachada se permitirá la apertura de nuevos huecos siempre que respeten los machones y verdugadas de ladrillo del muro actual y que cumplan con lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b de la normativa.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 68	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ de Medina, 13.
REFERENCIA CATASTRAL: 23073-11
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO
DESCRIPCION: Edificación de una planta, con sobrado. Los muros de carga se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. La estructura de la cubierta es metálica, en sustitución de la antigua viguería de madera. El arranque de los muros se construye enteramente de ladrillo y se enfosca para protegerlo de la humedad. Los huecos de la planta baja, con dinteles de ladrillo, se disponen de forma irregular en la fachada. El acceso se formaliza con un recercado de granito. Sobre uno de los vanos se abre un pequeño hueco de ventilación del sobrado. El alero está formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva. Las carpinterías son de aluminio anodizado color bronce y las ventanas de la planta baja están protegidas por unas sencillas rejas de moderna factura.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se permitirá el levantamiento de la cubierta y la eliminación del alero, formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo con el objeto de posibilitar un aumento de la altura existente (con las limitaciones de altura que contiene la ordenanza Casco), siempre y cuando se diferencien los nuevos tramos de los originales y la formación del alero y de la nueva cubierta se realice con materiales portantes y de acabado similares a los existentes, y se mantenga la pendiente de la cubierta actual. Los nuevos huecos que se puedan abrir en esta segunda planta deberán ajustarse a lo dispuesto en esta normativa en el epígrafe 9.7.b. Se sugiere, no obstante, conservar la altura existente, en cuyo caso se podría abrir un orden de huecos más pequeño, situados a ejes sobre los inferiores. Las obras de mantenimiento y reparación del edificio se deberán realizar, cuando proceda, conforme a las condiciones estéticas y de acabados contenidas en la normativa.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Casa del Pastelero Gabriel de Espinosa.*
FICHA Nº: 69	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Gabriel de Espinosa, 4.
REFERENCIA CATASTRAL: 23064-06
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE ADOBE
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de dos plantas, entre medianeras. Los muros de carga se resuelven con un aparejo de adobe enfoscado. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. Los huecos, adintelados, se disponen de forma irregular sobre la fachada, siendo los de la planta superior abalconados, a ras de la fachada. Los dinteles de los vanos forman un ligero resalte , que se repite también en la línea de imposta, que separa las dos plantas. Las carpinterías son de madera. Los huecos se protegen con rejería de forja, tanto el inferior como las barandillas de los de la planta alta. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva.
SINGULARIDADES: En el siglo XVI, Gabriel de Espinosa, pastelero de Madrigal, se hace pasar por el rey D. Sebastián de Portugal y entabla relación con Dña Ana de Austria, por entonces monja en el cercano convento de las Agustinas. Poco después huye con las joyas que ésta le entrega e intenta venderlas en Valladolid, donde es descubierto el asunto por el rey Felipe II, que manda instruir un proceso. Tras el mismo, en julio de 1559, es condenado a morir en la horca y sus restos son después mostrados en las puertas de la villa.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se permitirá el levantamiento de la cubierta y la eliminación del alero, con el objeto de posibilitar un aumento de la altura existente (con las limitaciones de altura que contiene la ordenanza Casco), siempre y cuando se diferencien los nuevos tramos de los originales y la formación del alero y de la nueva cubierta se realicen con materiales portantes y de acabado similares a los existentes, y se mantenga la pendiente de la cubierta actual. Los huecos que se abren en esta segunda planta podrán modificar su altura, conservando la anchura actual. En la planta baja se podrán abrir huecos, situándolos a ejes bajo los inferiores. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: se eliminará la pintura actual y se enfoscará en uno de los colores fijados por esta normativa.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 70	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Plaza de los Hermanos Herradores, 22.
REFERENCIA CATASTRAL: 27074-02
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de dos plantas, entre medianeras. Los muros de carga se resuelven con un aparejo ladrillo visto, colocado a tizón. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. El zócalo está formado por un resalte del muro de ladrillo, enfoscado para protegerlo de la humedad. Aparece también un resalte en zig-zag en los extremos laterales de la fachada, siguiendo el aparejo del muro. Los huecos, amplios y regulares, son adintelados en la planta baja y con arcos rebajados en la superior, también resaltados con respecto al plano de fachada. Los dinteles de los vanos están formados por dovelas de ladrillo. De este material es también el alero, que muestra una solución de hiladas superpuestas. Las carpinterías son de madera. Los huecos de la planta superior se protegen con una barandilla de rejería de forja, colocada a ras con la fachada. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: se eliminará la pintura gris del recercado de los huecos y se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará en uno de los colores fijados por esta normativa. Las instalaciones en la fachada, tanto de infraestructuras (pluviales, luz, telefonía, etc) como de rótulos o banderolas atenderán a lo dispuesto en esta normativa, en el capítulo 9.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda.*
FICHA Nº: 71	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Plaza de los Hermanos Herradores, 24.
REFERENCIA CATASTRAL: 27074- 03
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación en esquina, de una planta, con sobrado de media altura bajo cubierta. Los muros se resuelven con un aparejo de ladrillo visto, colocado a tizón. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. El arranque de los muros se construye enteramente de ladrillo y se enfosca para protegerlo de la humedad. Los huecos de la planta baja, con dinteles de ladrillo, se disponen de forma irregular en la fachada, a ambos lados del acceso. Sobre uno de ellos se abre un pequeño vano de ventilación del sobrado, con un arco rebajado. El alero está formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva. Las carpinterías son de madera y las ventanas de la planta baja están protegidas por unas sencillas rejas.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se permitirá el levantamiento de la cubierta y la eliminación del alero, formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo con el objeto de posibilitar un aumento de la altura existente, siempre y cuando se diferencien los nuevos tramos de los originales y la formación del alero y de la nueva cubierta se realicen con materiales portantes y de acabado similares a los existentes. La altura del nuevo alero, de la cumbrera y la pendiente de la cubierta se deberán adecuar a las de la edificación colindante catalogada.. Los nuevos huecos que se puedan abrir en esta segunda planta deberán ajustarse a lo dispuesto en esta normativa en el epígrafe 9.7.b.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 72	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Isabel La Católica, 1.
REFERENCIA CATASTRAL: 24073-02
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de dos plantas, entre medianeras. Los muros de carga se resuelven con un aparejo ladrillo visto, colocado a tizón. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. El zócalo está formado por un resalte del muro de ladrillo, enfoscado para protegerlo de la humedad. Los huecos, amplios y regulares, se disponen de forma simétrica a ambos lados del eje que marca el acceso. Los dinteles de los vanos están formados por dovelas de ladrillo. De este material es también el alero, que muestra una solución de hiladas superpuestas. Las carpinterías son de madera. Los huecos de la planta baja se protegen con rejería de forja, que también aparece en la barandilla de los huecos del piso superior. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará en uno de los colores fijados por esta normativa. Se buscarán soluciones más integradoras para el cajeado de las instalaciones. El sistema de recogida de aguas pluviales que se pueda instalar seguirá lo dispuesto en el Capítulo 9 de esta normativa en cuanto a materiales y disposición en la fachada, al igual que el resto de instalaciones, rótulos o banderolas que se pudieran disponer sobre la misma.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 73	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ Isabel la Católica, 7.
REFERENCIA CATASTRAL: 24073-06
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO
DESCRIPCION: Edificación de dos plantas, entre medianeras. Los muros de carga se resuelven con un aparejo ladrillo visto, colocado a tizón. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. El zócalo está formado por un resalte del muro de ladrillo, enfoscado para protegerlo de la humedad. Los huecos, amplios y regulares, abiertos a balcones volados en la planta superior, se disponen de forma simétrica a ambos lados del eje que marca el acceso. En la planta baja los vanos se cubren con arcos muy rebajados, formados por dovelas de ladrillo y se enmarcan con un resalte del muro, que sigue la forma del arco. En la planta superior , son sencillos huecos adintelados, sin ningún tipo de molduras. De ladrillo es también el alero, que muestra una solución de hiladas superpuestas. Las carpinterías son de madera. Los huecos de la planta baja se protegen con una sencilla rejería, que también aparece en la barandilla de los balcones del piso superior, un poco más historiada la del balcón central, de mayor vuelo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. Las obras que se puedan realizar deberán ajustarse a lo dispuesto en las condiciones estéticas y de acabados dispuestas en la normativa reguladora.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 74	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ del Tostado, 14.
REFERENCIA CATASTRAL: 22066-08
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de una sola planta, entre medianeras. Los muros se resuelven con un aparejo de ladrillo visto, enfoscado con posterioridad. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. El arranque de los muros forma un pequeño resalte a modo de zócalo. Los huecos, arcos rebajados, formados por dovelas de ladrillo, se disponen simétricamente a ambos lados del eje que marca el hueco de acceso. El alero está formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva. Las carpinterías son de madera y las ventanas de la planta baja están protegidas por rejería de forja.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: se dejará visto el ladrillo y se tratarán adecuadamente aquellos tramos afectados por la humedad. Las carpinterías nuevas se realizarán en madera, tanto en la vivienda como en aquellas que dan al exterior. Se realizarán las necesarias obras de reparación y mantenimiento del conjunto: se limpiarán adecuadamente los tramos afectados por la humedad. Las instalaciones en la fachada, tanto de infraestructuras (pluviales, luz, telefonía, etc) como de rótulos o banderolas atenderán a lo dispuesto en el capítulo 9 de esta normativa.

(pasa a fascículo siguiente)

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

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

Número 82 **Fascículo décimo** **Viernes, 29 de Abril de 2005**

(viene de fascículo anterior)

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda.*
FICHA Nº: 75	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Plaza del Cristo, 9.
REFERENCIA CATASTRAL: 21067-31
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de dos plantas, entre medianeras. Los muros de carga se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El zócalo está formado por un resalte del muro de ladrillo, enfoscado para protegerlo de la humedad. Los huecos, amplios y regulares, se disponen de forma simétrica a ambos lados del acceso tienen dinteles de ladrillo, con forma de arco rebajado en el acceso. De ladrillo es también el alero, que muestra una solución de hiladas superpuestas. Las carpinterías son de madera. Los huecos de la planta baja se protegen con una sencilla rejería, que también aparece en la barandilla de los huecos de la planta alta.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: Se tratarán adecuadamente aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará el zócalo del mismo color que el resto de la fachada. Se buscarán soluciones más integradoras para el cableado de electricidad, soterrando los cables, o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta de la edificación. El sistema de recogida de aguas pluviales que se pueda instalar seguirá lo dispuesto en el Capítulo 9 de esta normativa.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 76	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ del Cristo, 17.
REFERENCIA CATASTRAL: 22066-10
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación entre medianeras, de una planta. Los muros de carga se resuelven con un aparejo de ladrillo visto, que . La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. El arranque de los muros se construye asimismo de ladrillo, con un pequeño resalte para protegerlo de la humedad, formalizando así el zócalo. Los huecos, adintelados y dispuestos de forma asimétrica sobre la fachada, aparecen recercados con un resalte del muro, que se repite en los extremos de la fachada, a modo de pilastras. El alero está formado por piezas cerámicas, colocadas en hiladas verticales y horizontales. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva. Las carpinterías son de madera y las ventanas de la planta baja están protegidas por unas sencillas rejas. El portón lateral se forma con un arco rebajado de ladrillo, protegido por un pequeño tejadillo.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan la fachada y el portón. Se prohíbe un aumento de la altura de la edificación, pero se permitirá la apertura de un orden de huecos más pequeños en la planta superior, siempre que se sitúen a ejes sobre los inferiores. Se deberán sustituir las puertas metálicas por otras más acordes con las carpinterías tradicionales. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: Se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará siguiendo la gama de colores fijada por esta normativa. Se podrá enfoscar, con los colores anteriores, el muro de ladrillo, siempre que se dejen vistos los recercados de los huecos y los resaltes laterales de ladrillo, a modo de pilastras, así como el portón lateral. Se buscarán soluciones más integradoras para el cableado de electricidad, soterrando los cables, o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta de la edificación. El sistema de recogida de aguas pluviales que se pueda instalar seguirá lo dispuesto en el Capítulo 9 de esta normativa en cuanto a materiales y disposición en la fachada.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 77	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ del Cristo, 15.
REFERENCIA CATASTRAL: 22066-21
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificio entre medianeras, de dos plantas. Los muros de carga son de ladrillo, mientras que la madera se utiliza para construir los pórticos interiores y la estructura horizontal. Los huecos, muy amplios, y abiertos a balcones en el piso superior, se disponen de forma simétrica respecto al eje, situado sobre el acceso, en mitad de la fachada. Los dinteles, de ladrillo en todos los casos, tienen forma de arco rebajado en los huecos laterales de la planta alta, y están enmarcados con por una moldura formada por las mismas piezas de ladrillo que forman el dintel. El alero está asimismo configurado por piezas cerámicas con forma de medio bocel, que se utilizan también en la formación de la línea de imposta que diferencia las dos alturas. Las ventanas de la planta baja están protegidas con rejería, que también aparece los balcones del piso superior. Las carpinterías originales de madera han sido sustituidas por otras de aluminio que dejan vistas las cajoneras de las persianas. La puerta de acceso se dobla con otra metálica en el exterior.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. Se deberá sustituir la puerta metálica exterior por otra de madera, o incluso de sencilla rejería, más acorde con las carpinterías tradicionales. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: Se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará en uno de los colores fijados a tal efecto por la normativa. Se buscarán soluciones más integradoras para el cableado de electricidad, soterrando los cables, o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta de la edificación. Las cajoneras de las persianas deberán disponerse al interior del muro, de forma que no sean visibles en la fachada.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Arco de Piedra.*
FICHA Nº: 78	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ del Oro, 4.
REFERENCIA CATASTRAL: 21071-12
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: SINGULAR DE PIEDRA
USOS TRADICIONALES: PALACIO
USOS ACTUALES:
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: MALO
DESCRIPCION: Fachada de un antiguo palacio del siglo XVI, del que se conserva únicamente a portada renacentista de granito, decorada con un delicado friso y columnas corintias adosadas a pilastras. En toda ella abundan los adornos lombardos. Se cree que es obra de Vasco de la Zarza.
SINGULARIDADES: En el centro de la portada destaca un escudo dividido en dos cuarteles, en los que aparecen los símbolos de cada una de las ramas familiares: en el de la derecha aparecen dos lobos desollados colgados de un castaño y en el de la izquierda un águila de sable y bordura cargada de ocho aspas. Estos motivos se encuentran por separado encima de cada una de las columnas que flanquean la entrada y otra vez juntos en otro escudo más pequeño que aparece en la mitad del dintel del hueco superior.

GRADO DE PROTECCION: INTEGRAL- B.I.C.

DETERMINACIONES: Todos los escudos, emblemas, piezas heráldicas, (...) , y piezas similares de interés histórico artístico, están declarados Bien de Interés Cultural, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963 de 14 de marzo. Por ello se cataloga la fachada y se protege la totalidad de las piezas de piedra que forman la fachada, tanto en su conformación física como en su ubicación, de tal modo que se mantendrán de forma obligatoria en su localización actual. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. Se eliminará el añadido de ladrillo y adobe posterior, dejando libre el hueco original. Se permitirán obras de consolidación del muro, pero no la elevación de un nuevo cuerpo sobre el mismo. Queda prohibida la publicidad, cables, antenas, conducciones aparentes y todo aquello que impida o menoscabe la apreciación del Bien. Las carpinterías serán obligatoriamente de madera.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Antiguas Escuelas.*
FICHA Nº: 79	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Plaza de Santa María, 1.
REFERENCIA CATASTRAL: 21075-01
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: ESCUELAS
USOS ACTUALES: CORREOS
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificio aislado, de planta cuadrada y dos alturas. La fachada principal se divide en dos tramos, uno con tres grandes ventanales y otro tramo más estrecho, con un solo hueco de pequeñas dimensiones. Este esquema se repite en las dos plantas, aunque en la inferior uno de los ventanales se sustituye por el hueco de acceso. La cubierta, a cuatro aguas, es de teja árabe curva, y el alero está formado por canecillos de madera.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan las fachadas y el espacio libre circundante. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. Se recomienda la eliminación de la valla existente, adosada al Ayuntamiento y a la Panera de Diezmos y Primicias, ambos catalogados, con el fin de unificar el espacio libre entre estos edificios y la Iglesia de Santa María. El rótulo atenderá a lo dispuesto en el artículo correspondiente de esta normativa. En caso de repintado de la edificación, se elegirán colores claros, dentro de la gama fijada en estas normas, dejando siempre vistos los machones e hiladas de ladrillo, así como los dinteles y alféizares de los huecos .

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 80	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ de los Ángeles, 2B.
REFERENCIA CATASTRAL: 21085-09
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificio de dos alturas entre medianeras, con muros de carga de ladrillo, visto en la fachada principal, y viguería de madera. Los huecos de la fachada, amplios y regulares, se disponen de forma simétrica y regular, alineados los de la planta superior sobre los inferiores, en los laterales. En el eje de simetría se localiza el acceso, y sobre él se abren dos huecos, verticales y más estrechos, a un balcón volado, con sencilla rejería de forja. Los huecos laterales también se abren a balcones de forja sin vuelo, a ras de la fachada. Una línea de imposta, a base de esquinillas formadas con piezas de ladrillo, separa las dos plantas. todos los huecos de la fachada se cierran con arcos muy rebajados de ladrillo, con resaltes a modo de molduras, del mismo material. El zócalo, un resalte de ladrillo enfoscado, muestra manchas de humedad. El alero está formado por hiladas superpuestas de ladrillo. La cubierta de un solo faldón, tiene la cumbrera paralela a la fachada principal y la teja árabe curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada, que se mantendrá en su configuración actual. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes. En caso de enfoscar el zócalo, para protegerlo de las posibles humedades, se elegirán colores claros, dentro de la gama fijada por esta normativa, nunca grises ni blanco. En caso de sustitución de las carpinterías, se buscarán modelos similares a los tradicionales, siempre de madera. Se dispondrán soluciones más integradoras para el cableado de electricidad, soterrando los cables y las cajas o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta de la fachada. Las bajantes de pluviales se realizarán en cobre, aluminio o PVC del color de la fachada y se dispondrán sobre la misma siguiendo las determinaciones fijadas en el Capítulo 9 de estas normas en cuanto a materiales y disposición en la fachada.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 81	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Travesía del Pozo, 15.
REFERENCIA CATASTRAL: 19087-19
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación en esquina, de una planta, con sobrado de baja altura bajo cubierta. Los muros se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El arranque de los muros se construye enteramente de ladrillo y se enfosca para protegerlo de la humedad. Los huecos de la planta baja, con dinteles de ladrillo, se disponen de forma irregular en la fachada. Sobre el eje del acceso se abre un pequeño vano de ventilación del sobrado. El alero está formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva. Las carpinterías son de madera y las ventanas de la planta baja están protegidas por unas sencillas rejas.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan las fachadas. Se permitirá la apertura de un orden nuevo de huecos en el bajocubierta, siempre que respeten los machones de ladrillo y se sitúen e ejes sobre los huecos inferiores. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio, siguiendo lo dispuesto en esta normativo en cuanto a condiciones estéticas, instalaciones, etc. Se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad y se enfoscará del mismo color que el resto de la fachada. El sistema de recogida de aguas pluviales que se pueda instalar seguirá lo dispuesto en el Capítulo 9 de esta normativa en cuanto a materiales y disposición en la fachada.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 82	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Travesía del Pozo, 2.
REFERENCIA CATASTRAL: 19087-13
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de una planta, con sobrado. Los muros se resuelven con un aparejo de ladrillo visto, con algunos lienzos enfoscados. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El zócalo, también de ladrillo, aparece enfoscado, para proteger el arranque del muro de la humedad. Los huecos se abren bajo dinteles de ladrillo, con un arco de descarga en el caso del acceso. El sobrado se abre en la fachada con tres pequeños huecos de ventilación. De ladrillo es también el alero, que muestra una solución de hiladas superpuestas. Las carpinterías son de madera y las ventanas se protegen exteriormente con sencillas rejas. La cubierta tiene tres aguas y es de teja curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se permitirá el levantamiento de la cubierta y la eliminación del alero, formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo con el objeto de posibilitar un aumento de la altura existente (con las limitaciones de altura que contiene la ordenanza Casco), siempre y cuando se diferencien los nuevos tramos de los originales y la formación del alero y de la nueva cubierta se realicen con materiales portantes y de acabado similares a los existentes, y se mantenga la pendiente de la cubierta actual. Los nuevos huecos que se puedan abrir en esta segunda planta deberán ajustarse a lo dispuesto en esta normativa en el epígrafe 9.7.b. y respetar en todo caso la configuración de los dinteles inferiores. Se sugiere, no obstante, conservar la altura existente, en cuyo caso se podría abrir un orden de huecos más pequeño, situados a ejes sobre los inferiores. Los lienzos que se enfosquen deberán seguir lo dispuesto en la normativa en cuanto a tonos y colores (de ningún modo se podrá utilizar el gris o el blanco).

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*.
FICHA Nº: 83	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ de la Plata, 15.
REFERENCIA CATASTRAL: 20084-23
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificio de dos alturas, con muros de carga de ladrillo, visto en la fachada principal, y viguería de madera. Ocupa una pequeña parcela en esquina, y únicamente tiene dos fachadas que dan a la calle, la más pequeña de ellas ciega y enfoscada. Los huecos de la fachada, amplios y regulares, se disponen de forma simétrica y regular, alineados los de la planta superior sobre los inferiores. Sobre el eje de simetría se abre el acceso, con recercado de ladrillo con molduras de esquinillas, y sobre él se abre un balcón a ras de la fachada, con una sencilla rejería, que se repite en el resto de los huecos. El zócalo, un resalte de ladrillo, muestra restos de enfoscado. El alero está formado por hiladas superpuestas de ladrillo. La cubierta de un solo faldón, tiene la cumbrera paralela a la fachada principal y la teja árabe curva. En ella sobresale una generosa chimenea de ladrillo con remate moldurado.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada principal, que se mantendrá en su configuración actual. Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes en las dos fachadas que dan a vial público. En caso de enfoscar el zócalo, para protegerlo de las posibles humedades, se elegirán colores claros, dentro de la gama fijada por esta normativa. En caso de sustitución de las carpinterías, se buscaran modelos similares a los tradicionales, siempre de madera. Se buscarán soluciones más integradoras para el cableado de electricidad, soterrando los cables y las cajas o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta de la fachada. Las bajantes de pluviales se realizarán en cobre, aluminio o PVC del color de la fachada y se dispondrán sobre la misma siguiendo las determinaciones fijadas en el Capítulo 9 de estas normas.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda.*
FICHA Nº: 84	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ de la Plata, 12.
REFERENCIA CATASTRAL: 19095-06
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificio de dos alturas, con muros de carga de ladrillo visto en fachada y vigas de madera. Los tres huecos de la planta superior, amplios y regulares, se disponen simétrica y ordenadamente, y se abren a balcones volados de rejería de forja. El alero está formado por hiladas superpuestas de ladrillo, cuya disposición queda oculta bajo una capa de pintura blanca. En la planta baja, los tres huecos originales, alineados con los superiores y de tamaño similar, han sido ampliados para la instalación de un escaparate de un local comercial, rompiendo la imagen tradicional, en la que predomina el macizo sobre el hueco. Además se ha recubierto el ladrillo con un enfoscado en color rosa en el que se dibuja un falso despiece. La cubierta es a dos aguas, con la cumbrera paralela a la fachada y la teja árabe curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan las fachadas. Se eliminará el enfoscado para dejar vista la fachada de ladrillo Se prohíbe la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, con excepción de los huecos de la planta baja, en la fachada principal, que deberán recuperar su disposición, forma y tamaño originales, para lo que se seguirá el diseño de las fachadas similares existentes en el casco. Las carpinterías serán de madera y en caso de sustitución de la rejería se seguirá un diseño sencillo, similar al actual, también de forja. Se buscarán soluciones más integradoras para el cableado de electricidad, soterrando los cables, o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta de la fachada. Las bajantes de pluviales se realizarán en cobre, aluminio o PVC del color de la fachada y se dispondrán sobre la misma siguiendo las determinaciones fijadas en el Capítulo 9 de estas normas.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Nave.*
FICHA Nº: 85	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ de la Plata, 3.
REFERENCIA CATASTRAL: 20096-13
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: NAVE
USOS ACTUALES: NAVE
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación alargada, de muros formados por machones de ladrillo visto y cajones de tapial y adobe enfoscados, atados cada cierta altura por verdugadas- hiladas horizontales- de ladrillo. El arranque del muro formaliza el zócalo, enteramente de ladrillo. Alero constituido por hiladas de ladrillo superpuestas. Cubierta a cuatro aguas, de teja árabe curva, sobre estructura de madera. Los huecos están formalizados con ladrillo. Las carpinterías son de madera, con contraventanas del mismo material.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan las fachadas. Se permitirá la apertura de nuevos huecos siempre que se respeten los machones de ladrillo, de acuerdo siempre con lo dispuesto en el epígrafe 9.7.b de la normativa. Se tratará adecuadamente el zócalo en aquellos tramos afectados por la humedad y se podrá enfoscar del mismo color que el resto de la fachada. El sistema de recogida de aguas pluviales que se pueda instalar seguirá lo dispuesto en el Capítulo 9 de esta normativa en cuanto a materiales y disposición en la fachada.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	**NOMBRE:** *Vivienda.*
FICHA Nº: 86	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ de la Plata, 6.
REFERENCIA CATASTRAL: 19095-01
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: MALO
DESCRIPCION: Edificio de una planta más sobrado, del que sólo queda en pie la fachada. Esta está formada por un muro de carga de ladrillo, en el que se abren, en planta baja, cuatro huecos bajo arcos de ladrillo, y en el sobrado, sobre una línea de imposta aparecen, sobre los ejes de los huecos inferiores, sendos ventanucos cuadrados. El alero está formalizado por varias hiladas superpuestas de ladrillo. El zócalo, también de ladrillo, está enfoscado, para proteger el arranque del muro de la humedad.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se permitirá la apertura de un orden de huecos más pequeño en la planta superior a ejes sobre los inferiores, siempre que se respete el alero y la línea de imposta. Se permitirán obras de consolidación del muro, pero no la elevación de un nuevo cuerpo sobre el mismo. El color del enfoscado del zócalo deberá elegirse entre la gama de colores fijada por esta normativa. Se mantendrá la rejería existente. En caso de sustitución justificada se elegirá un modelo sencillo, similar al actual. El cableado de electricidad se integrará en la edificación, soterrando los cables, o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta. El sistema de recogida de aguas pluviales que se pueda instalar seguirá lo dispuesto en el Capítulo 9 de esta normativa, en cuanto a materiales y disposición en la fachada.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda.*
FICHA Nº: 87	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ de la Plata, 4.
REFERENCIA CATASTRAL: 19095-02
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación de una planta, con sobrado. Tanto los muros de carga como los que funcionan únicamente como cerramiento o atado se resuelven con un aparejo de machones y verdugadas de ladrillo visto, que encierran cajones de tapial o adobe enfoscado con mortero de cal y arena. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera, que también se utiliza en el entramado que forma las divisiones interiores. El arranque de los muros se construye enteramente de ladrillo y se enfosca, formalizando así el zócalo. El acceso se realiza bajo un arco de ladrillo con alfiz, y el resto de los huecos muestran dinteles de ladrillo, adovelados.. De ladrillo es también el alero, que muestra una solución de hiladas superpuesta.. Las carpinterías son de aluminio, que ha sustituido a las originales de madera.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se permitirá la apertura de un nuevo hueco en la planta bajocubierta, aprovechando el cajón superior de los situados sobre la ventana de la izquierda. Se deberán sustituir las carpinterías de aluminio por otras de madera, más acorde con las tradicionales. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio: El zócalo se enfoscará del mismo color que el resto de la fachada. Se buscarán soluciones más integradoras para el cableado de electricidad, soterrando los cables, o colocándolos bajo alguna de las líneas de imposta de la edificación. El sistema de recogida de aguas pluviales seguirá lo dispuesto en el Capítulo 9 de esta normativa, en cuanto a materiales y disposición en la fachada.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Nave.*
FICHA Nº: 88	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la C/ de la Plata, 1.
REFERENCIA CATASTRAL: 20096-01
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO
USOS TRADICIONALES: NAVE
USOS ACTUALES: NAVE
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR
DESCRIPCION: Edificación alargada, de muros formados por machones de ladrillo y cajones de tapial y adobe, atados cada cierta altura por verdugadas- hiladas horizontales- de ladrillo. Alero de hiladas de ladrillo en forma de dos boceles superpuestos. Cubierta a cuatro aguas, de teja árabe curva, sobre estructura de madera. El hueco del portón está formado por un arco rebajado de ladrillo, mientras que la puerta es un hueco adintelado con viga de madera. El pequeño vano que se encuentra sobre ella está formalizado por un cerco arquitrabado de ladrillo. El zócalo es de ladrillo.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se catalogan las fachadas. Se permitirá la apertura de nuevos huecos siempre que se respeten los machones de ladrillo del muro existente. Se recomienda la sustitución de la puerta exterior de aluminio por otra de madera, más acorde con las carpinterías tradicionales. Se llevarán a cabo las obras necesarias de mantenimiento y reparación del edificio. Se eliminarán los restos de pintura blanca, y se enfoscarán con alguno de los colores fijados en esta normativa los cajones de tapial y adobe, dejando vistos los machones y verdugadas de ladrillo, que se tratarán adecuadamente en aquellos tramos afectados por la humedad.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS FICHA Nº: 89	NOMBRE: *Escudos* (Se protegerán todos los escudos existentes en Madrigal, formen o no parte de edificaciones catalogadas) LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Varias
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1





TIPOLOGIA EDIFICATORIA: ELEMENTO SINGULAR
USOS TRADICIONALES:
USOS ACTUALES:
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO.
DESCRIPCION: Escudos sobre cartela, con timbre de la corona real el de la izquierda y de casco de hidalgo el de la derecha. En sus campos aparecen los distintos motivos representativos de las armas de la familia y de su origen nobiliario. Son abundantes en Madrigal los escudos de piedra sobre las casas de las familias más importantes de la villa, así como en los palacios, conventos e iglesias. Cada edificación singular se encuentra contemplada en su correspondiente ficha de catálogo, en la que se incluyen también las determinaciones para la protección de los escudos que en ellas aparecen.

SINGULARIDADES: Descripción del Escudo de Madrigal, del que se encuentran ejemplares en piedra en distintas casas y edificios representativos: En campo de azur, un castillo de oro, sumadas sus dos torres laterales de sendos estandartes de lo mismo; surmontada la torre de homenaje de un águila de oro atravesada por una espada de plata; y acostado el castillo de dos leones rampantes de oro, coronados de lo mismo.
Bordura de plata con letras de sable: "La Muy Noble Imperial y Coronada Villa de Madrigal". Timbrado el escudo con corona Imperial. El conjunto está enmarcado de dos ramas de laurel sobre las que aparecen sendos ángeles, debajo de la corona imperial. En la punta inferior del adorno exterior un serafín cierra con sus alas los tallos del laurel.

GRADO DE PROTECCION: ELEMENTO SINGULAR

DETERMINACIONES: Todos los escudos están declarados Bien de Interés Cultural, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963 de 14 de marzo. Se protege tanto la totalidad de las piezas de piedra que forman el escudo, tanto en su conformación física como en su ubicación, de tal modo que en caso de sustitución de la construcción, se mantendrán de forma obligatoria los escudos en su localización actual. Las posibles instalaciones en la fachada tanto de infraestructuras como de rótulos, toldos o banderolas atenderán a lo dispuesto en esta normativa para preservar la contemplación del Bien.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Dintel y jambas del acceso principal de la Antigua Cárcel (hoy oficina de la Caja de Ahorros)*
FICHA Nº: 90	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Plaza de San Nicolás, 1
REFERENCIA CATASTRAL: 22079-03
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1





TIPOLOGIA EDIFICATORIA: ELEMENTO SINGULAR
USOS TRADICIONALES:
USOS ACTUALES:
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO.
DESCRIPCION: Tanto el dintel como las jambas de granito son lo único que se conserva del edificio original de la Antigua Cárcel (en la fotografía de la izquierda). Las tres piezas que conforman el hueco son de granito. Las jambas están labradas en su parte superior con sencillas molduras a modo de pilastras. El dintel muestra una inscripción central, datada en el año de 1748, flanqueada por dos escudos. A la izquierda aparece el escudo de Castilla y León y a la derecha el de Madrigal.
SINGULARIDADES: Entre los dos escudos puede leerse la siguiente inscripción:"Reinando Fernando VI en España, y siendo Corregidor y Capitán General P.S.M., de esta noble y coronada villa y elegido D. Francisco Curcio Palomero, abogado de los Reyes, consiguieron y se hicieron estas casas y cárceles. Año de 1748"

GRADO DE PROTECCION: ELEMENTO SINGULAR

DETERMINACIONES: Todos los escudos están declarados Bien de Interés Cultural, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963 de 14 de marzo. Se protege la totalidad de las piezas de piedra que forman el hueco de acceso, tanto en su conformación física como en su ubicación, de tal modo que en caso de sustitución de la construcción, se mantendrán de forma obligatoria las jambas y el dintel con los escudos en su localización actual. El actual rótulo de la Caja de Ahorros se ajustará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de esta normativa para preservar la contemplación del Bien.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Cruces*
FICHA Nº: 91	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Plaza del Cristo y junto al Ayuntamiento.
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1





TIPOLOGIA EDIFICATORIA: ELEMENTO SINGULAR URBANO.
USOS TRADICIONALES: CRUZ.
USOS ACTUALES: CRUZ
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: BUENO.
DESCRIPCION: Cruces de granito, sobre tres escalones o basa de la misma piedra, labrados con motivos religiosos.

GRADO DE PROTECCION: ELEMENTO ETNOLÓGICO

DETERMINACIONES: Se mantendrá la condición aislada del elemento y su ubicación. Se protegerá el entorno próximo como reserva de espacios libres de uso público, no permitiéndose edificaciones de nueva planta en este ámbito. Se efectuarán las obras de mantenimiento y conservación necesarias.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Fuente de los Caños*
FICHA Nº: 92	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: En la Ronda De Santa María, junto a la Plaza del Cristo.
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: ELEMENTO SINGULAR URBANO.
USOS TRADICIONALES: FUENTE.
USOS ACTUALES: FUENTE
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Fuente barroca, del siglo XVIII. Consta de un cuerpo de sillería rematado por un frontón triangular con bolas en sus vértices. En este frontón aparecen tres escudos labrados e inscripciones en la línea de imposta que separa los dos cuerpos. En esta fuente moría la canalización fundada en la época de Felipe III, que se protege en la correspondiente ficha de este catálogo.
SINGULARIDADES: De los tres escudos, uno de ellos es prácticamente ilegible. Los otros dos son los escudos de Castilla y León y de Madrigal, el más antiguo de los que se conservan en piedra con las armas de la Villa.

GRADO DE PROTECCION: ELEMENTO ETNOLÓGICO + B.I.C.

DETERMINACIONES: Todos los escudos están declarados Bien de Interés Cultural, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963 de 14 de marzo. Se protege tanto el escudo como su ubicación, de tal modo que en caso de sustitución de la construcción, se mantendrá de forma obligatoria el escudo en su localización actual. Se mantendrá la condición aislada del elemento y se protegerá el entorno próximo como reserva de espacios libres de uso público, no permitiéndose edificaciones de nueva planta en este ámbito.Se recomienda el acondicionamiento de su entorno con un tratamiento blando (macadam o tierra apisonada, arbolado, bancos de madera..) y coherente con la pavimentación especial que se propone para la ronda interior de las murallas y la Plaza del Cristo, que posibilite el uso del mismo como lugar de estancia y esparcimiento. Se efectuarán las obras de mantenimiento y conservación necesarias.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Pocillos*
FICHA Nº: 93	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Junto al arroyo La Cava, en el tramo que va desde el Convento de San Agustín Extramuros hasta la Plaza del Cristo.
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1





TIPOLOGIA EDIFICATORIA: OBRA DE INGENIERÍA HIDRÚLICA.
USOS TRADICIONALES: CONDUCCIÓN Y POCILLOS.
USOS ACTUALES: SIN USO
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Canalización que traía el agua para el consumo de los vecinos , el lavadero público y las tenerías de la Villa, cuyo trazado se dispuso paralelo al arroyo procedente de El Villar. Fue fundada durante el reinado de Felipe III y reconstruida a mediados del siglo XVIII, como consta en la inscripción que aparece sobre el pocillo más cercano a la fuente de la Plaza del Cristo. Se trata de una canalización de un arroyo preexistente, en superficie, cuyo vaso se recubrió con tierra para protegerlo. Las distintas arquetas están señalizadas y protegidas al exterior por los denominados "pocillos", pequeñas construcciones de ladrillo abovedadas. Asimismo se conserva otro tramo de conducción con sus respectivos pocillos a la altura del Convento de San Agustín Extramuros al que también abastecía.
SINGULARIDADES: En la inscripción del pocillo más cercano a la fuente de los Caños se puede leer lo siguiente "Reinando la Majestad de el señor Don Carlos Tercero y siendo Corregidor de esta muy Noble y Leal Villa de Madrigal el Licenciado Don Joseph Ronger abogado de los Reales Consejos se reedificó la cañería de esta fuente y fabricaronse de nuevo todas sus arcas, finalizó esta obra en Septiembre del año 1759".

GRADO DE PROTECCION: ELEMENTO ETNOLÓGICO

DETERMINACIONES: Se mantendrá la condición lineal del elemento y se protegerá el entorno próximo como reserva de espacios libres de uso público, no permitiéndose edificaciones de nueva planta en este ámbito. La cañería y sus arquetas están en el borde del suelo urbano, dentro de la zona de servidumbre del arroyo de la Cava. Se recomienda el acondicionamiento de su entorno con un tratamiento blando (macadam o tierra apisonada, arbolado, bancos de madera..) que recorrerlo peatonalmente en toda su longitud de forma continua, uniendo así la Plaza del Cristo con el Convento de San Agustín Extramuros. Se efectuarán las obras de mantenimiento y conservación necesarias.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*
FICHA Nº: 94	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Calle del Tostado, nº 2
REFERENCIA CATASTRAL: 22079-04
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: SINGULAR DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificación modernista, de una planta con un amplio bajo cubierta. Los muros se resuelven con un aparejo de ladrillo visto. Las dos plantas están separadas por una línea de imposta, también de ladrillo. La estructura interior y la formación de la cubierta se realiza con viguería de madera. El arranque de los muros forma un pequeño resalte a modo de zócalo. Los huecos, de generosas dimensiones, con dinteles formados por dovelas de ladrillo, se disponen simétricamente a ambos lados del eje que marca el hueco de acceso. Sobre ellos, se levanta la media altura del sobrado, en la que aparece un orden de vanos más pequeño, que sirven de iluminación y ventilación del bajo cubierta. El alero está formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva. Las carpinterías son de madera y los huecos están protegidos por rejería de forja. En el zócalo se abren además las zarceras de la bodega.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la edificación. No se permite un aumento de la altura ni del volumen existente. No se permite la apertura de nuevos huecos ni la modificación de los existentes. Se deberán reparar los lienzos dañados por la humedad. Se repintará o enfoscará en zócalo, en uno de los colores fijados por la normativa. La posible reparación o incluso sustitución de la cubierta se deberá realizar con los mismos materiales que los existentes. No se podrá variar la altura o la pendiente de la cubierta, pero sí sustituir la tronera por una de idénticas dimensiones y similares características. Se deberá mantener la rejería existente.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Vivienda*
FICHA Nº: 95	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Calle del Cristo nº1
REFERENCIA CATASTRAL: 22066-01 y 28
UBICACION EN PLANO: Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: TRADICIONAL DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: VIVIENDA.
USOS ACTUALES: VIVIENDA
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Edificación de una altura, con sobrado. Los muros se resuelven mediante un aparejo de sogas y tizones de ladrillo. La fachada aparece bastante modificada: los huecos originales se han cegado en unos casos y agrandado en otro, pero todavía se puede apreciar parte de un arco de ladrillo (presumiblemente el antiguo acceso) y dos dinteles adovelados a ambos lados del mismo, modificados hoy en día por el portón y una de las ventanas de la vivienda. El alero está formado por varias hiladas de ladrillo. La cubierta, a dos aguas, es de teja árabe curva.

GRADO DE PROTECCION: AMBIENTAL

DETERMINACIONES: Se cataloga la fachada. Se permitirá el levantamiento de la cubierta y la eliminación del alero, formado por varias hiladas superpuestas de ladrillo con el objeto de posibilitar un aumento de la altura existente (con las limitaciones de altura que contiene la ordenanza Casco), siempre y cuando se diferencien adecuadamente los nuevos tramos de los originales y la formación del alero y de la nueva cubierta se realicen con materiales portantes y de acabado similares a los existentes, y se mantenga la pendiente de la cubierta actual. Los nuevos huecos que se puedan abrir en esta segunda planta deberán ajustarse a lo dispuesto en esta normativa en el epígrafe 9.7.b. y respetar en todo caso la configuración del arco y de los dinteles inferiores. Se sugiere recuperar el acceso existente bajo el arco de ladrillo. Las banderolas y rótulos que se dispongan deberán ajustarse a lo contenido a tal efecto en la normativa.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Frontón*
FICHA Nº: 96	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

LOCALIZACION: Ronda de Santa María, nº 122
REFERENCIA CATASTRAL: 19057-19
UBICACION EN PLANO Serie 3 y Serie 7, plano 1



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: OBRA CIVIL SINGULAR.
USOS TRADICIONALES: FRONTÓN.
USOS ACTUALES: SIN USO
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: REGULAR.
DESCRIPCION: Frontón formado por un muro de ladrillo y coronado por una albardilla asimismo compuesta de piezas cerámicas. Muestra, a diferentes alturas, las huellas de las distintas edificaciones que a él se fueron adosando.

GRADO DE PROTECCION: ELEMENTO ETNOLÓGICO

DETERMINACIONES: Se cataloga el frontón y se protegerá el entorno próximo como reserva de espacios libres de uso público, no permitiéndose edificaciones de nueva planta en este ámbito. Se deberán llevar a cabo las obras de rehabilitación y consolidación necesarias.

CATALOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS	NOMBRE: *Portones*
FICHA Nº: 97	LOCALIDAD: **MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES**

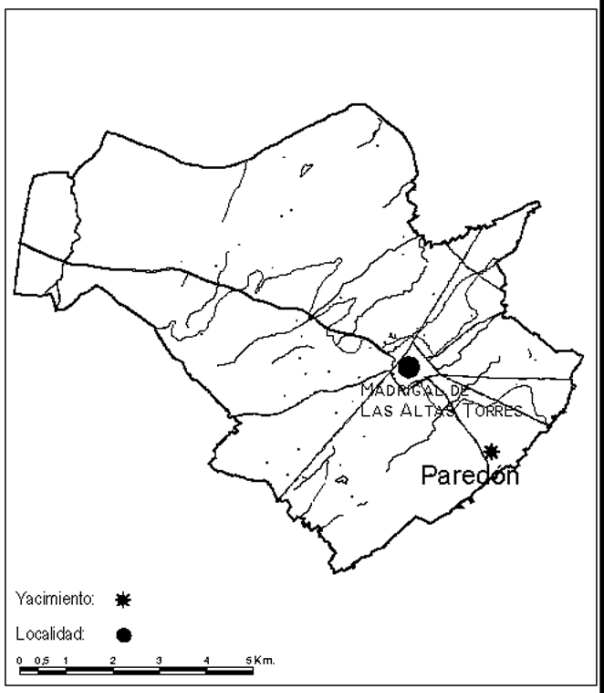
LOCALIZACION: En numerosos corrales, tanto en Madrigal como en el Villar de Matacabras



TIPOLOGIA EDIFICATORIA: ELEMENTO SINGULAR DE LADRILLO.
USOS TRADICIONALES: .ACCESO A LOS CORRALES
USOS ACTUALES: ACCESO A LOS CORRALES
ESTADO ACTUAL DE CONSERVACION: VARIADO
DESCRIPCION:. Portones de acceso a los corrales, realizados con un aparejo de ladrillo sobre el que destaca especialmente el arco rebajado que generalmente los cubre, formado por varias hiladas adoveladas de ladrillo.

GRADO DE PROTECCION: ELEMENTO ETNOLÓGICO

DETERMINACIONES: Se cataloga el recercado de ladrillo de los portones. Se deberán cerrar con una carpintería preferentemente de madera, o en su caso de otros materiales que se adecuen por su color y diseño a la imagen tradicional.



Ficha Nº: 98

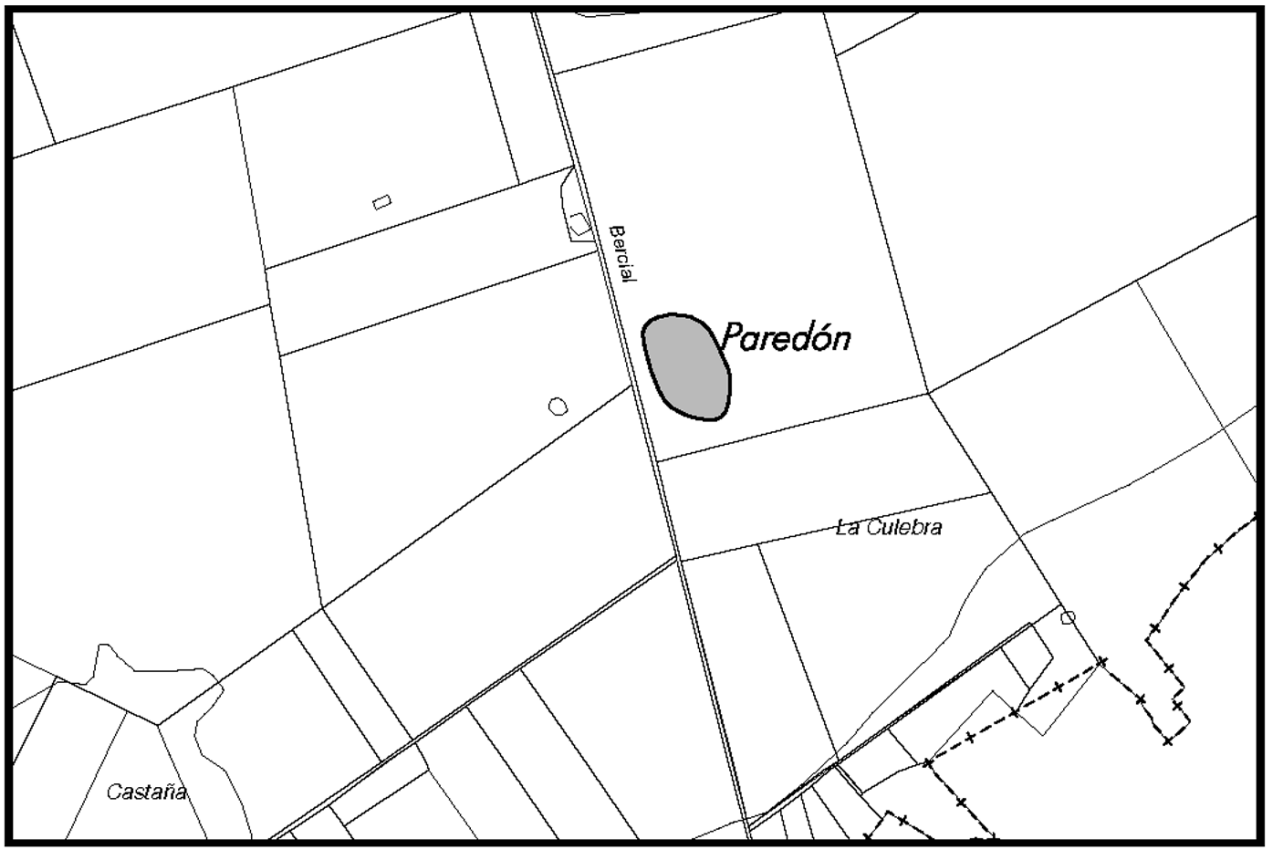
Yacimiento:	PAREDÓN
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	4º 59' 02"
▪ Latitud:	41º 03' 43"

Descripción general

El yacimiento ocupa una pequeña extensión de unos 120m. x 120m., observándose en todo el espacio gran cantidad de cantos de cuarzo y cuarcita, restos de cal, tejas y ladrillo. En la cuneta se ha depositado un tramo de muro. Este es de un m. de longitud, teniendo un grosor de unos 70cm.; su fábrica es de cal y canto. Parece que todos estos restos están respondiendo a un centro cultural.

Extensión (Has.): 1,44

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000



Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

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

Número 82 **Fascículo undécimo** **Viernes, 29 de Abril de 2005**

(viene de fascículo anterior)



Vía Pecuaria:
- *Cordel de Medina a Peñaranda*

CARACTERÍSTICAS

Anchura:	37,61 m.
Longitud:	5.200 m.
Superficie:	19,55 Ha.
Clasificación:	Orden 10/07/63 (BOE 230/63)

CONDICIONES DE PROTECCIÓN
- Suelo Rústico con Protección Cultural.

Descripción del trazado

Procedente del término municipal de Carpio de la provincia de Valladolid penetra en la provincia de Ávila, término municipal de Madrigal de las Altas Torres, por donde sigue, al atravesar el Camino de Cantalapiedra a Cuerl llegando por el sitio o paraje denominado "Raya del Duque y Postero". Sigue esta Vía Pecuaria, Cordel de Medina a Peñaranda, un rumbo de Norte a Sur, atravesando seguidamente el Camino de San Benito, llevando por la derecha de la mencionada Vía Pecuaria las tierras de Don Rufino de Castro, Honorario de Castro, Hilario Rojas, Ramón Pérez, Emilio García, Pinar de Angel Alvarez, tierra de Tomás Robledo, Tomás Blanco, Concepción González, Pinar de Alvarado Vellido y la tierra de Andrés de Castro, hasta la confluencia del Camino de La Puebla con el Camino de Los Guijarrosos, sitio denominado "El Lavajo del Cordel". Por el lado de la izquierda de esta Vía Pecuaria, según marcha de Norte a Sur, tierra de Andrés de Castro, Florentina Sánchez y la de Hilario Rojas, que llega hasta el Camino de La Puebla, al cual atraviesa para seguir llevando por la derecha de la Vía Pecuaria las tierras de Don Andrés de Castro, Andrés Lozano, Francisco Rodríguez, Juan González, Pinar de los Herederos de Don Lucas González Florencia, Emilio García, Tomás blanco, Basilisa Esgueva, Tomás Blanco, Herederos de Cruz Buitrago, Alejandro Ahumada, Pedro coca, Marcelina Illera, Eulogio Esteve, Eugenio Fernández y labtara de Rufino de Castro, siguiendo los Pinares de Ella Coca, otro de Pedro Coca, Andrés Roldán y el de Isidro Díaz, tierra de Angel Garzón, pinar de Andrés Lozano, tierra de Pedro Rubio, Ignacio Idiarano de Cebadero, de Juan de Engel, Segunda, Tomás Blanco, Herederos de Nicolás Nieto, Pinar de Don Elías Bellido, tierras de Marcelino Hernández, Herederos de Nicolás, Regino Alonso, Andrés Roldán, Tomás Blanco, Francisco Sánchez, Pedro del Pozo, Basilisa Esgueva, Andrés Roldán, Justino Portillo, Isidro Sanz, Cecilio Calvo, Isidro Sanz, las de Alejandro Ahumada, César Galicia, Eleuterio Arias, Alejandro Ahumada, Herederos de Teresa Martín, Alejandro Ahumada, Ramón Pérez, otra del Tejero de Hornijo, las de Cesarea González, Herederos de Higinio Samaniego y la de Marciano Hernández, se tuerce por la izquierda el Camino de Cantalapiedra, siguiendo dicho camino hasta el Término Municipal de Madrigal de las Altas Torres con el de Blasco de Garay, y con Rápidas, hasta "Zanja Mala", por donde continua esta Vía Pecuaria.

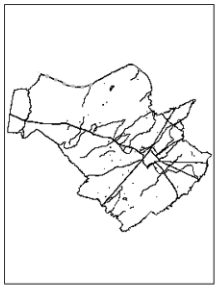
La longitud aproximada de esta Vía Pecuaria descrita es de CINCO MIL DOSCIENTOS METROS, siendo su anchura de TREINTA Y SIETE METROS SESENTA Y UN CENTÍMETROS, equivalente a Cuarenta y Cinco Varas.

La Vía Pecuaria descrita ocupa una superficie muy aproximada de Diecinueve hectáreas, cincuenta y cinco áreas, sesenta y dos centiáreas.

Nota: Si al practicarse las operaciones de deslinde y amojonamiento de la Vía Pecuaria expresada, se viniese en conocimiento y comprobase la existencia de obras u otras Vías Pecuarias no incluidas en este Proyecto de Clasificación, se procederá a deslindarlas con carácter provisional, sin que ello prejuzgue su Clasificación posterior, que habría de llevarse a cabo con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Vías Pecuarias, aprobado por Decreto de 23 de Diciembre de 1944.

Entidades por las que discurre: Madrigal de las Altas Torres

Fuente: Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias sitas en el término municipal de Madrigal de las Altas Torres, formulado por el perito agrícola del Estado, D. Raimundo Álvarez García, adscrito al Servicio de Vías Pecuarias de la Dirección General de Ganadería. Ministerio de Agricultura.
Ávila, 1955



Vía Pecuaria:

▪ *Cordel de Valladolid o de la Garda*

CARACTERÍSTICAS

Anchura:	--
Longitud:	3.250 m.
Superficie:	3,5 Ha. (aprox)
Clasificación:	

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

▪ Suelo Rústico con Protección Natural.

Descripción del trazado:

Entidades por las que discurre:

Fuente:

Ficha N°: 122



Anchura Vía:

Cordel de Valladolid o de la Garda

ESCALA: 1: 30.000

urbyplan



Vía Pecuaria:

▪ *Camino de la Calzadilla*

CARACTERÍSTICAS

Anchura:	--
Longitud:	4.320 m.
Superficie:	4,5 Ha. (aprox)
Clasificación:	

CONDICIONES DE PROTECCIÓN

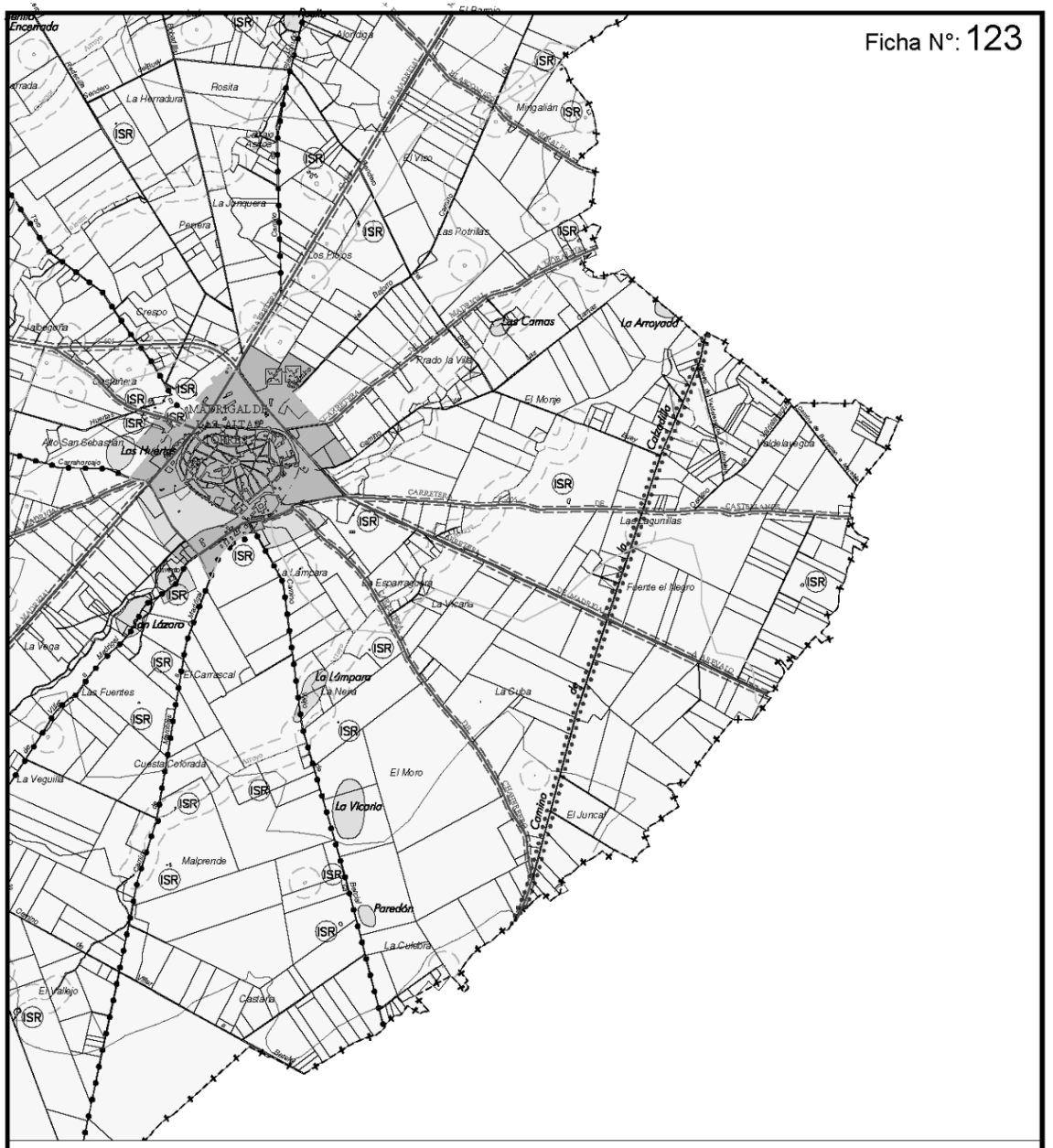
▪ Suelo Rústico con Protección Natural.

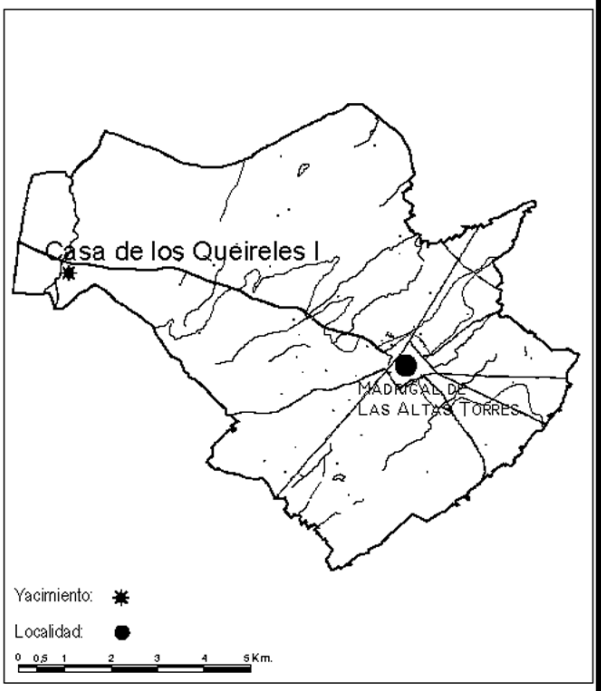
Descripción del trazado:

Entidades por las que discurre:

Fuente:

Ficha N°: 123





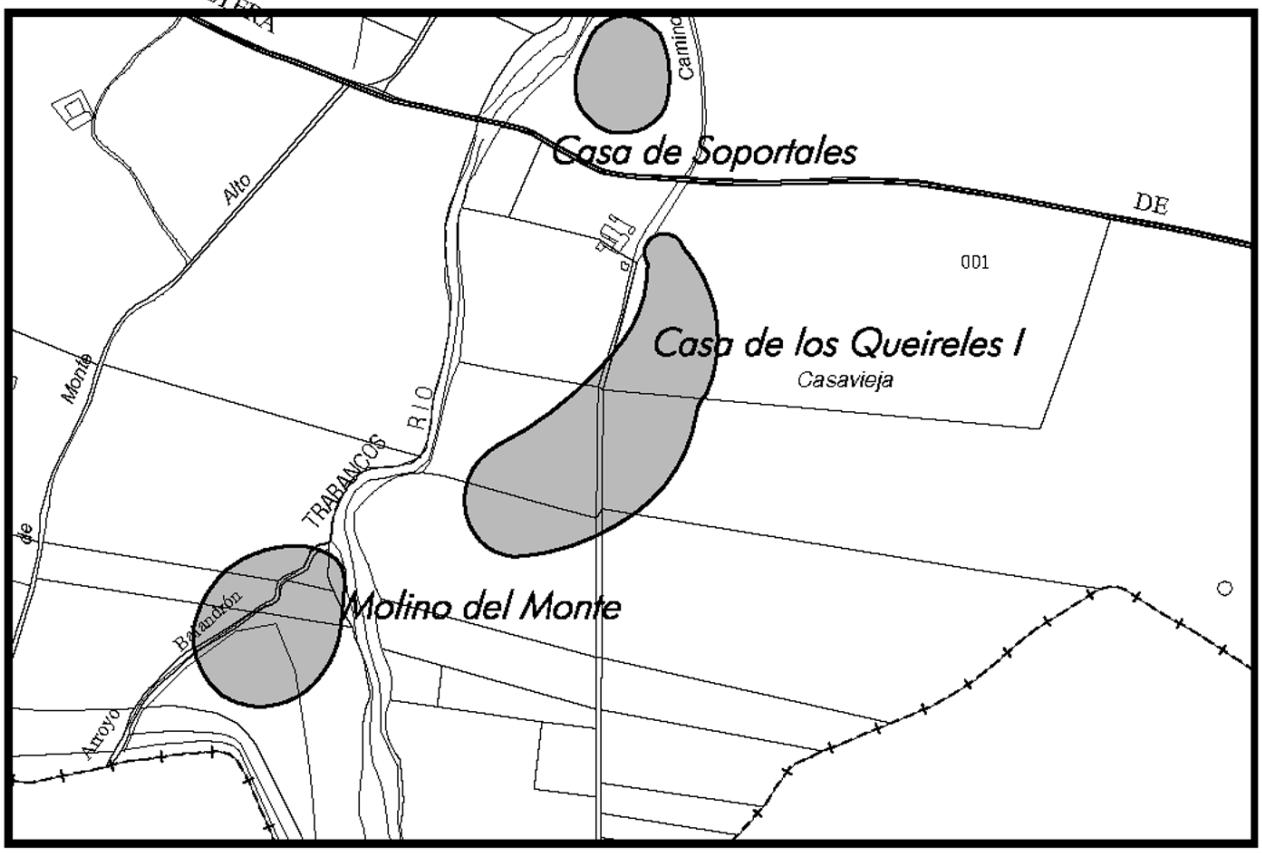
	Ficha Nº: 99
Yacimiento:	CASA DE LOS QUEIRELES I
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	5º 06' 47"
▪ Latitud:	41º 06' 15"

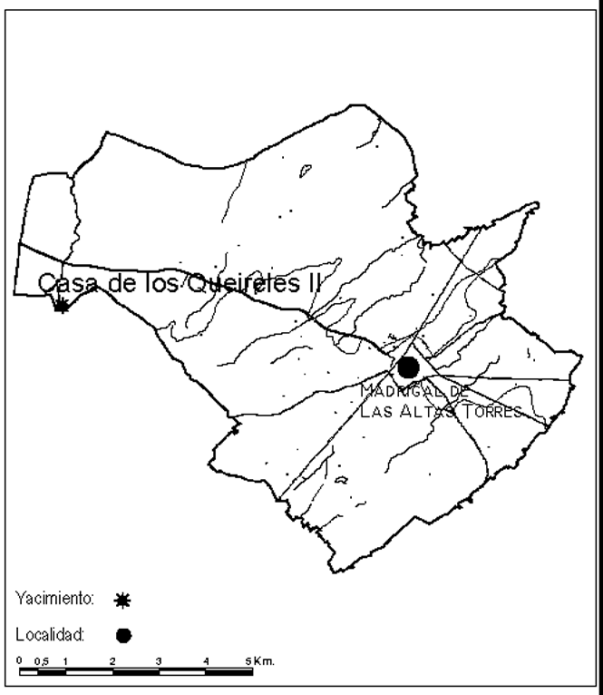
Descripción general

Los límites por una lado tendremos los naturales y por otro los proporcionados por la dispersión del material. Hacia el O. tendremos como límite el río. Hacia el N. la carretera que conduce a Cantalapiedra. Hacia el E. y hacia el S. será la dispersión del material la que nos indique los límites. Por la que hacia el S. estableceremos una línea imaginaria a unos 200m. al S. de un arenero. Y hacia el E. Otra que iría a unos 150m. paralela al camino que conduce a Horcajo. El material lo encontramos sobre todo en aquellas zonas donde encontramos una alteración en la coloración del terreno, hacia un gris ceniciento. Obsevamos tambien hacia el S. una serie de puntos con unos manchones elipsoidales o circulares de distinto tamaño. El material es abundante, encontramos sobre todo cerámica de mediano y gran tamaño, para ser de superficie. Predominio casi total de coloración reductora.

Extensión (Has.): 11,25

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





Ficha N°: 100

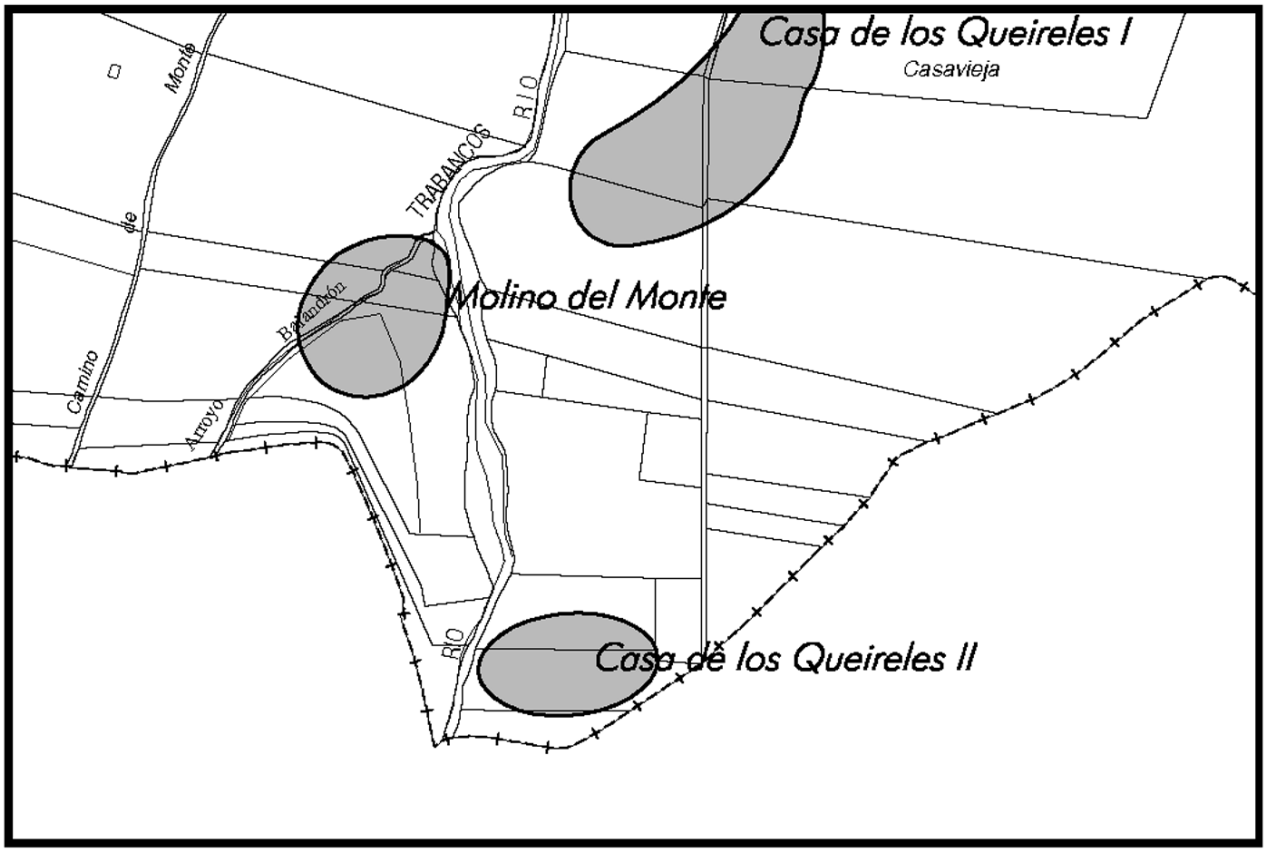
Yacimiento:	CASA DE LOS QUEIRELES II
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	5º 06' 44"
▪ Latitud:	41º 06' 34"

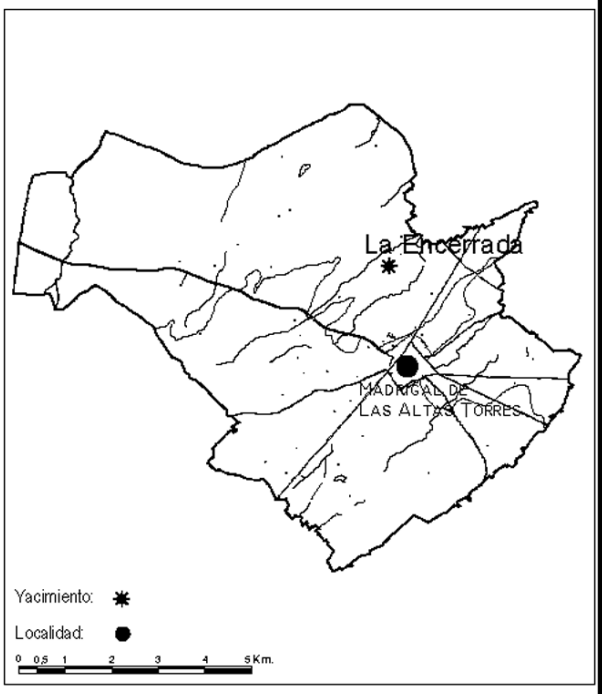
Descripción general

Los límites serán por el W. el río Trabancos, por el S. la línea que marca el final del término. Los demás tendremos que establecer líneas imaginarias, a partir de la dispersión del material. Hacia el N. nos servirá la bajada de la pendiente que se desarrolla suavemente confundiéndose con la vega del río. Hacia el E. el límite lo situaremos a unos 200m. al S. del camino vecinal que conduce a Horcajo. El Yacimiento se aprecia gracias a un cambio de coloración del terreno, cercano a un pequeño sendero, no reflejado en el mapa, al S. del mismo. Al N. del sendero encontramos una serie de fragmentos arqueológicos muy dispersos, algunos aparecen muy rodados de forma más o menos contínua, predominio de la cerámica reductora sobre la oxidante.

Extensión (Has.): 3,12

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





Ficha N°: 101

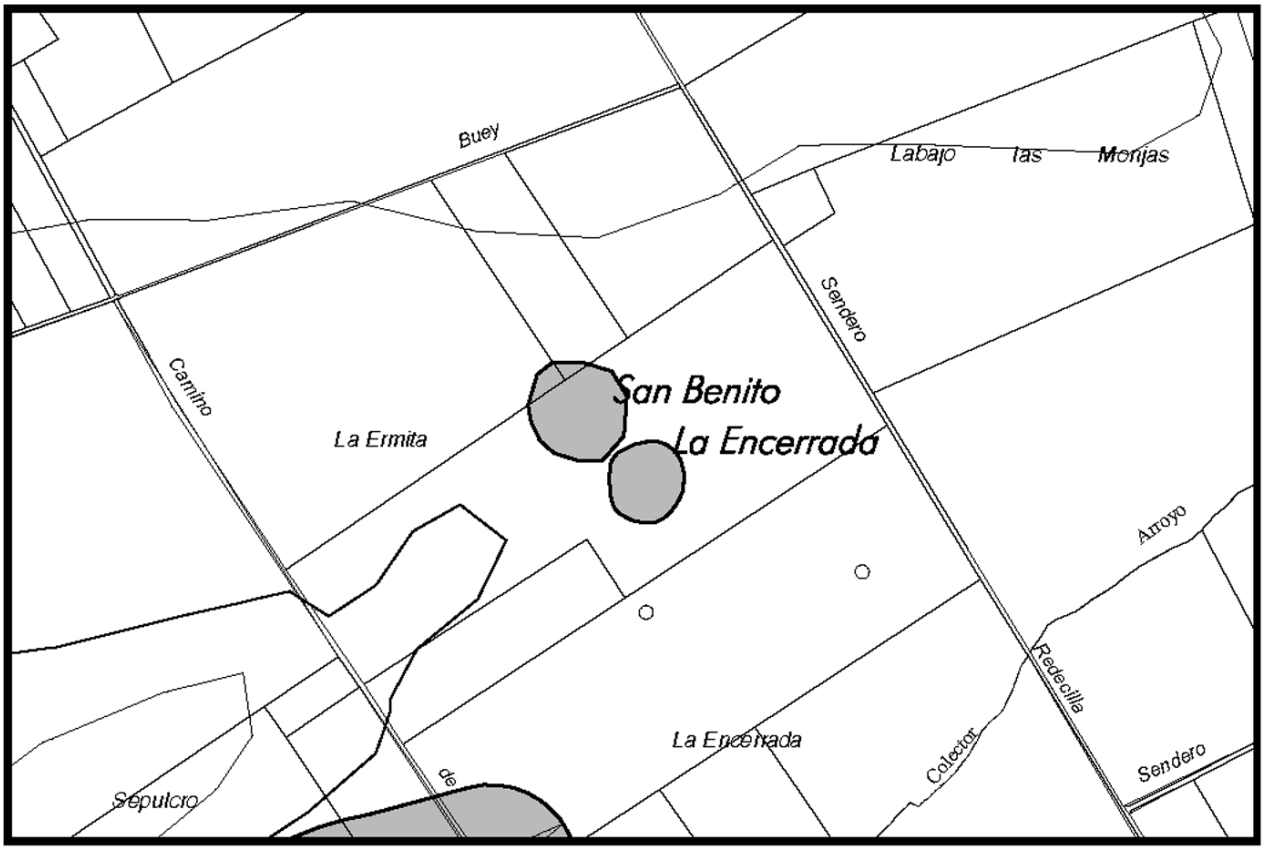
Yacimiento:	LA ENCERRADA
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	5° 00' 40"
▪ Latitud:	41° 06' 44''

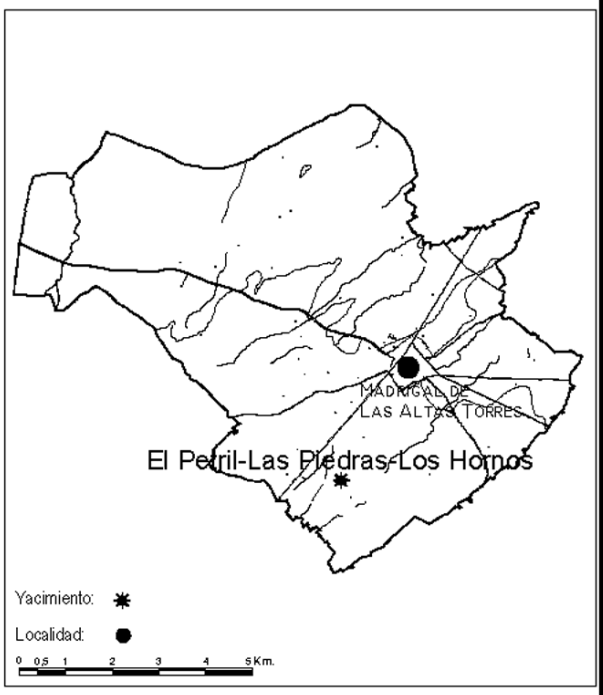
Descripción general

Los límites del yacimiento vienen determinados por la dispersión del material, hacia el E. será el camino, hacia el N. una pequeña alomación que destaca sobre el terreno, hacia el S. encontramos a unos 500m. al N. el arroyo "Vedejo" que nos sirve como referencia. Hacia el W. a unos 600m. al E. del camino. El material es escaso aparece de forma dispersa.

Extensión (Has.): 4,00

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 1:0.000





Ficha N°: 102

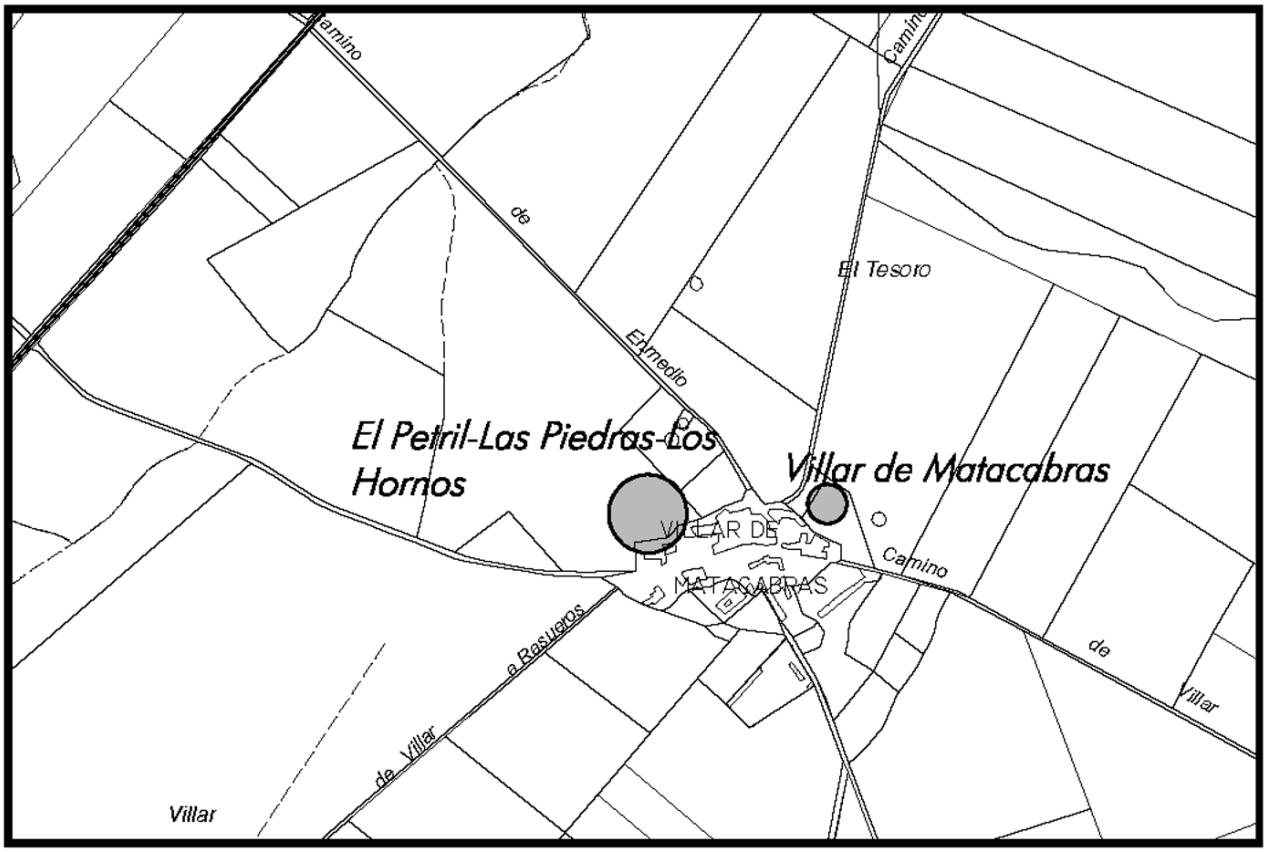
Yacimiento:	EL PETRIL-LAS PIEDRAS-LOS HORN
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	5º 01' 24"
▪ Latitud:	41º 03' 54"

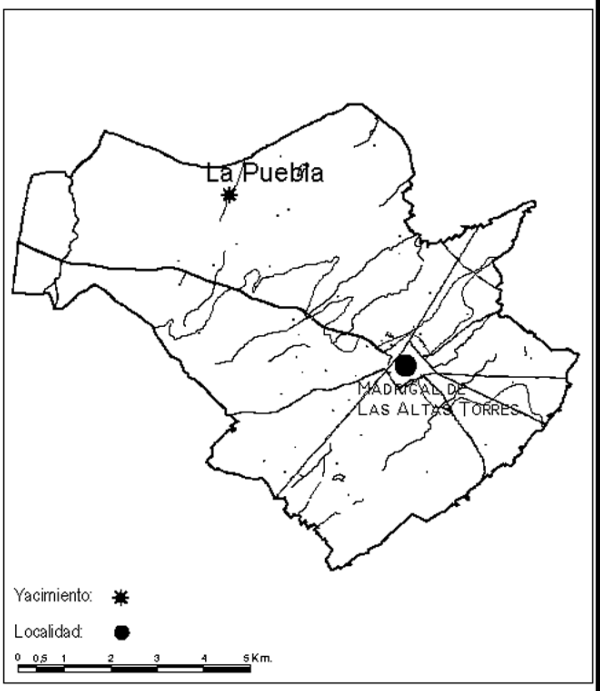
Descripción general

En Julio de 1.992 se escavaron de forma casual tres silos en roca. Lo hizo el arrendatario de las tierras cuando el tractor se hundió uno. Todos excavados en la roca del sustrato geológico del lugar, de características, muy duras. Su excavación se hace siempre facil dado que el relleno es mas blando. SILO 1. Diametro de la boca: 1,17 m. Profundidad: 1,10 m. Tiene forma semiesférica ligeramente creciente. SILO 2. Diámetro de la boca 1 m. Profundidad: 1,30 m. Forma esférica con poco abombamiento. SILO 3. Diámetro de la boca: 1,60 m. Profundidad: 1,50 m. Forma esférica con boca bastante cerrada. En su interior aparecía tierra oscura, incluso en algún caso cenizas. En todos aparecieron algunos cantos de rio y solo en el silo 1 y en el 2 aparecieron fragmentos de huesos de animal. Los tres han aparecido en un espacio de unos 400 metros cuadrados. Distan entre sí 7 y 10 m. Las paredes de la iglesia están a menos de 20 m.

Extensión (Has.): 4,00

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





Ficha N°: 103

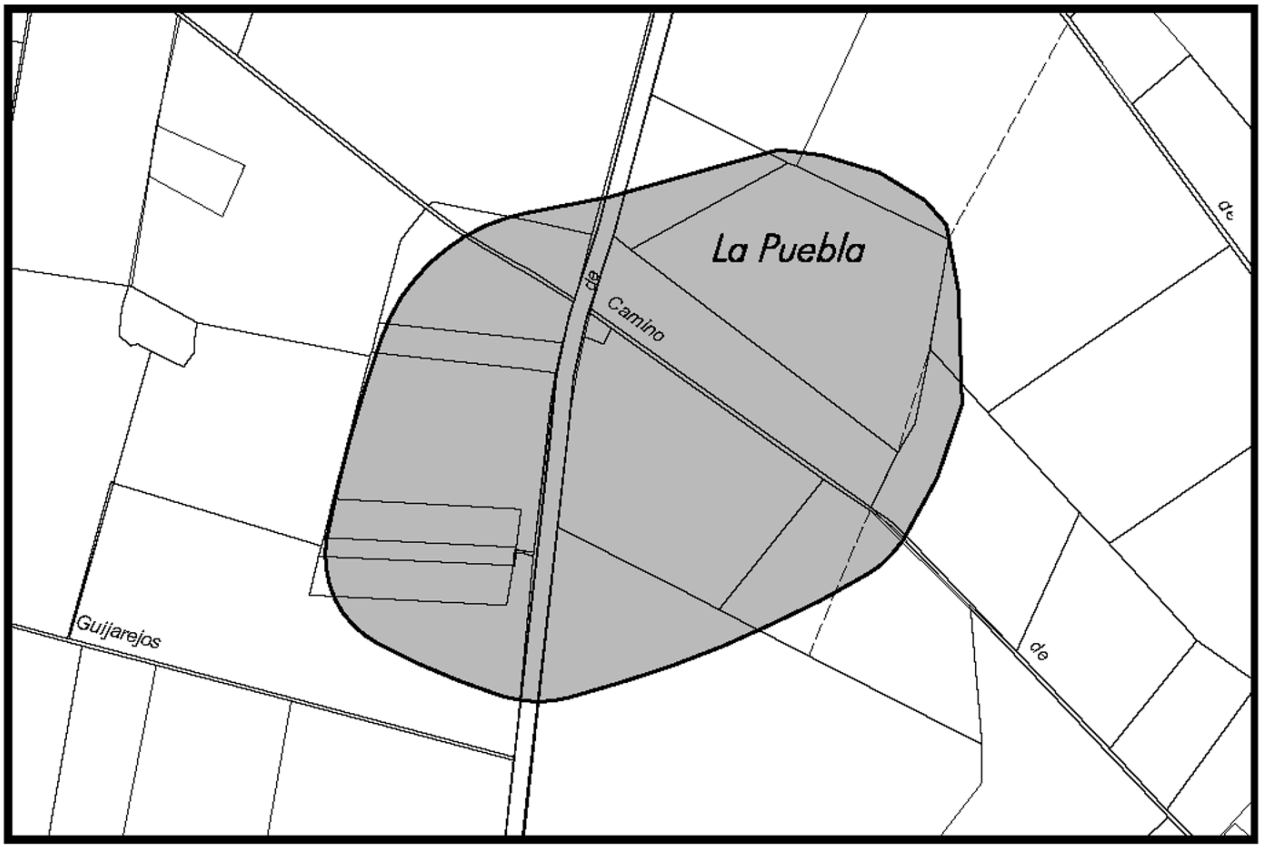
Yacimiento:	LA PUEBLA
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	5º 03' 32"
▪ Latitud:	41º 07' 43"

Descripción general

Manchas negruzcas, de tendencia ovalada, de unos 15m. de longitud, se pueden observar sobre todo al O. de la construcción y que parecen corresponderse con habitáculos; en defensa de este aspecto están los abundantes restos constructivos que aparecen por el yacimiento, restos que se corresponderían con muros de viviendas. El Torreón de la Puebla: con este nombre se designa un tramo de muro de unos 7,5m. de largo (N-S), con algo más de 4m. de altura y un grosor de unos 2m. Su fábrica es a base de ladrillo plano trabado con mortero de cal. Parece corresponderse con los restos de un centro cultural, localizado al E. del despoblado. Se comenta la exhumación en la zona en la que se encuentra la construcción de "pequeñas piedras de colores, como pequeños azulejos", que podría tratarse de teselas, pero este aspecto no se pudo comprobar en el terreno.

Extensión (Has.): 75,00

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 1:10.000





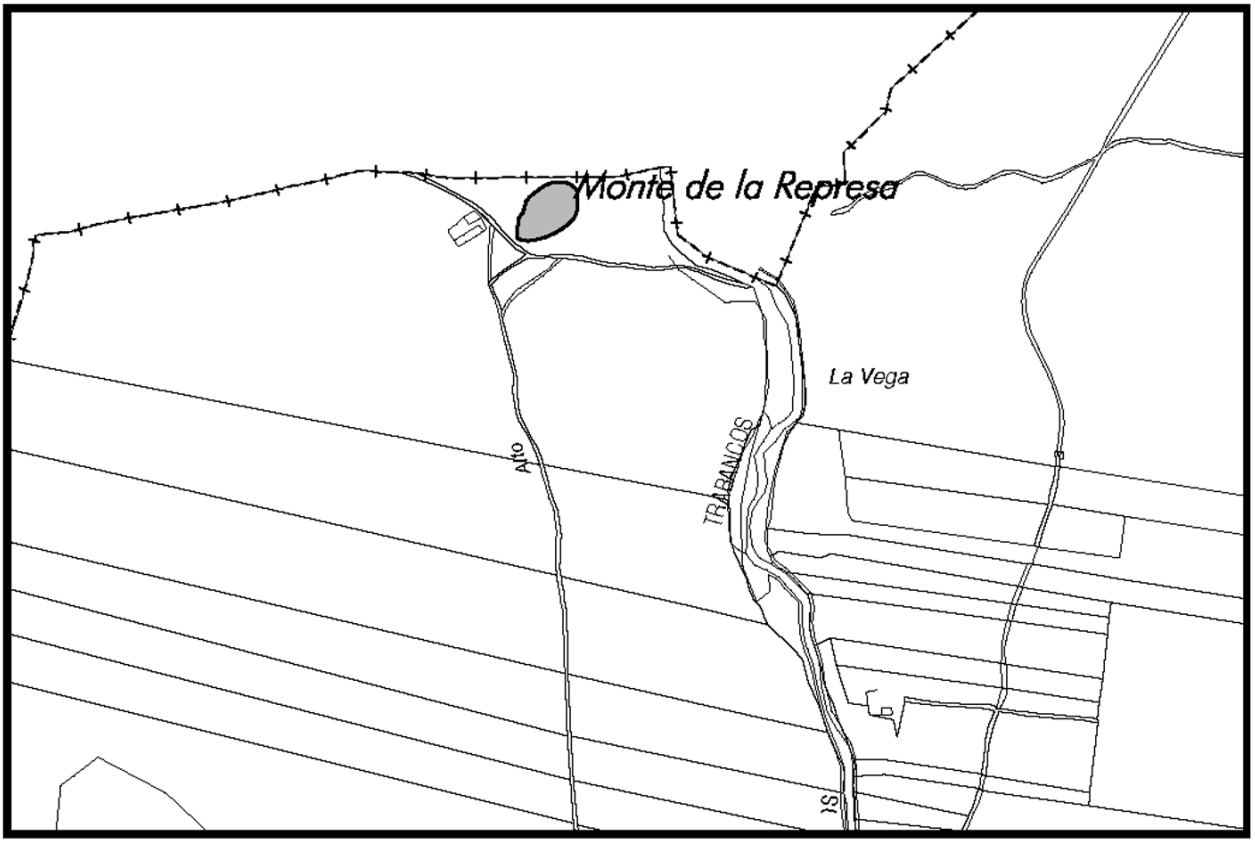
	Ficha N°: 104
Yacimiento:	MONTE DE LA REPRESA
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	5° 06' 48"
▪ Latitud:	41° 08' 48"

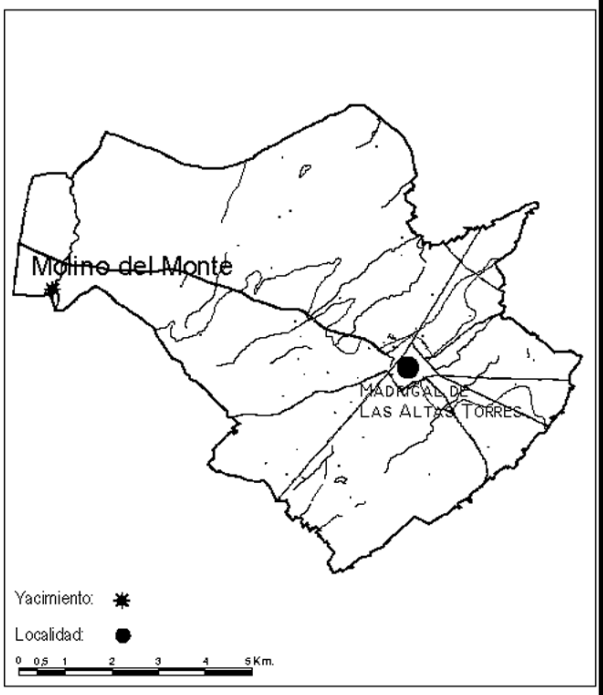
Descripción general

Los límites vendrán determinados por la dispersión del material. Por lo que hacia el N. nos guiaremos por la línea que marca el final del témino. Hacia el W. una pequeña construcción . Hacia el E. la línea donde comienza una pequeña franja de encinas. Hacia el S. un pequeño camino que sale de la construcción hasta la orilla del río. Al E. de la construcción observamos una mancha de coloración cenicienta y de forma seudocircular, de aproximadamente unos 15m. de diámetro, donde localizamos gran cantidad de tejas y cerámica moderna. El material constructivo es el que más abunda.

Extensión (Has.): 0,80

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





Ficha N°: 105

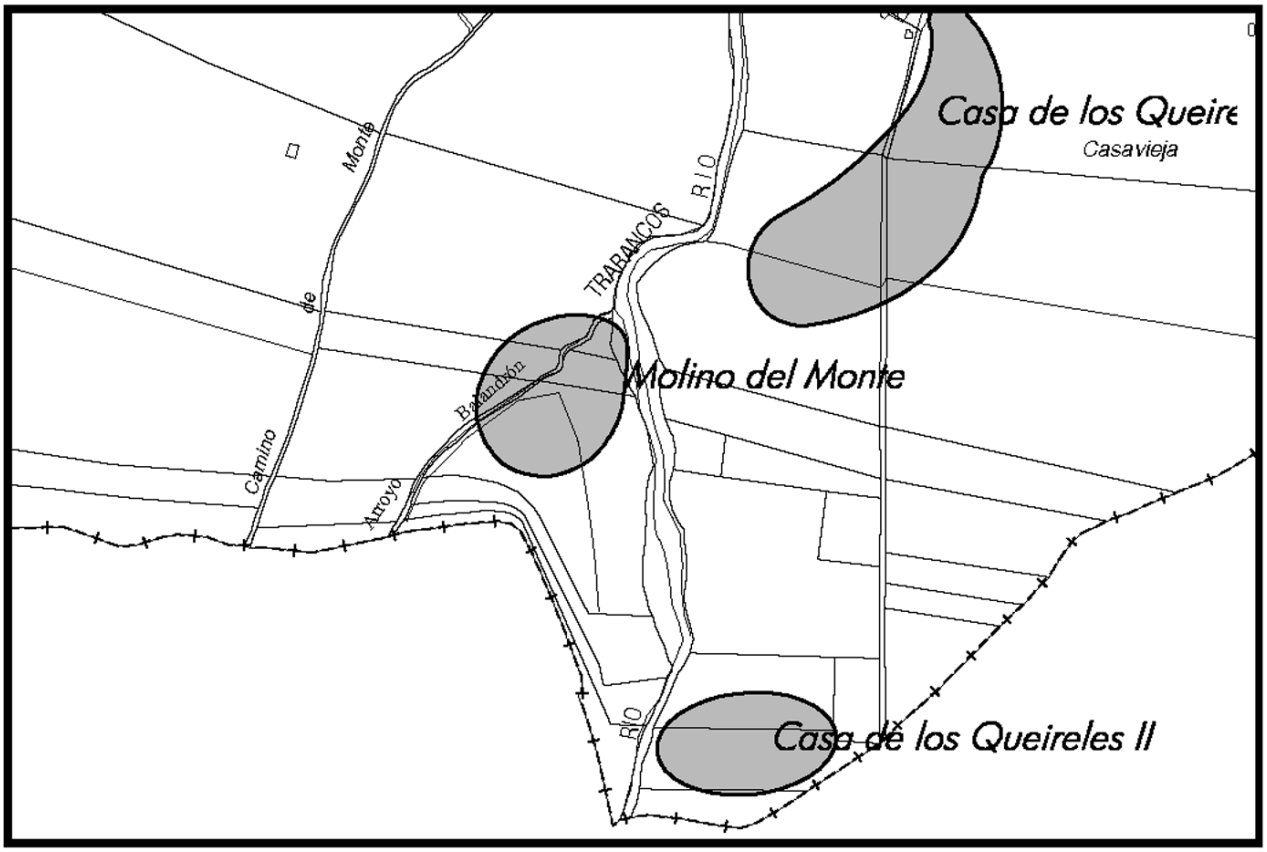
Yacimiento:	MOLINO DEL MONTE
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	5º 06' 55"
▪ Latitud:	41º 06' 27''

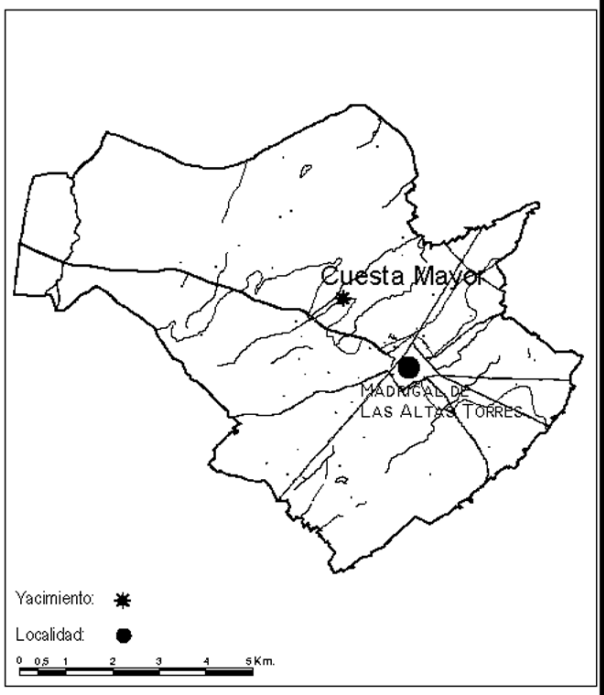
Descripción general

Los límites serán por tanto hacia el W. el "Arroyo Balandrón", hacia el E. el Travancos, hacia el N. la unión de los dos cauces. Y hacia el S. la línea que marca el final del término. Lo primero que se observa es una gran mancha en la zona superior, de coloración gris cenicienta, donde encontramos sobre todo restos constructivos, hacia el E. seguimos observando este cambio de tonalidad, y aparece bastante piedra, por lo que podríamos denominar como pequeña ladera. El material es bastante escaso.

Extensión (Has.): 4,00

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





Ficha N°: 106

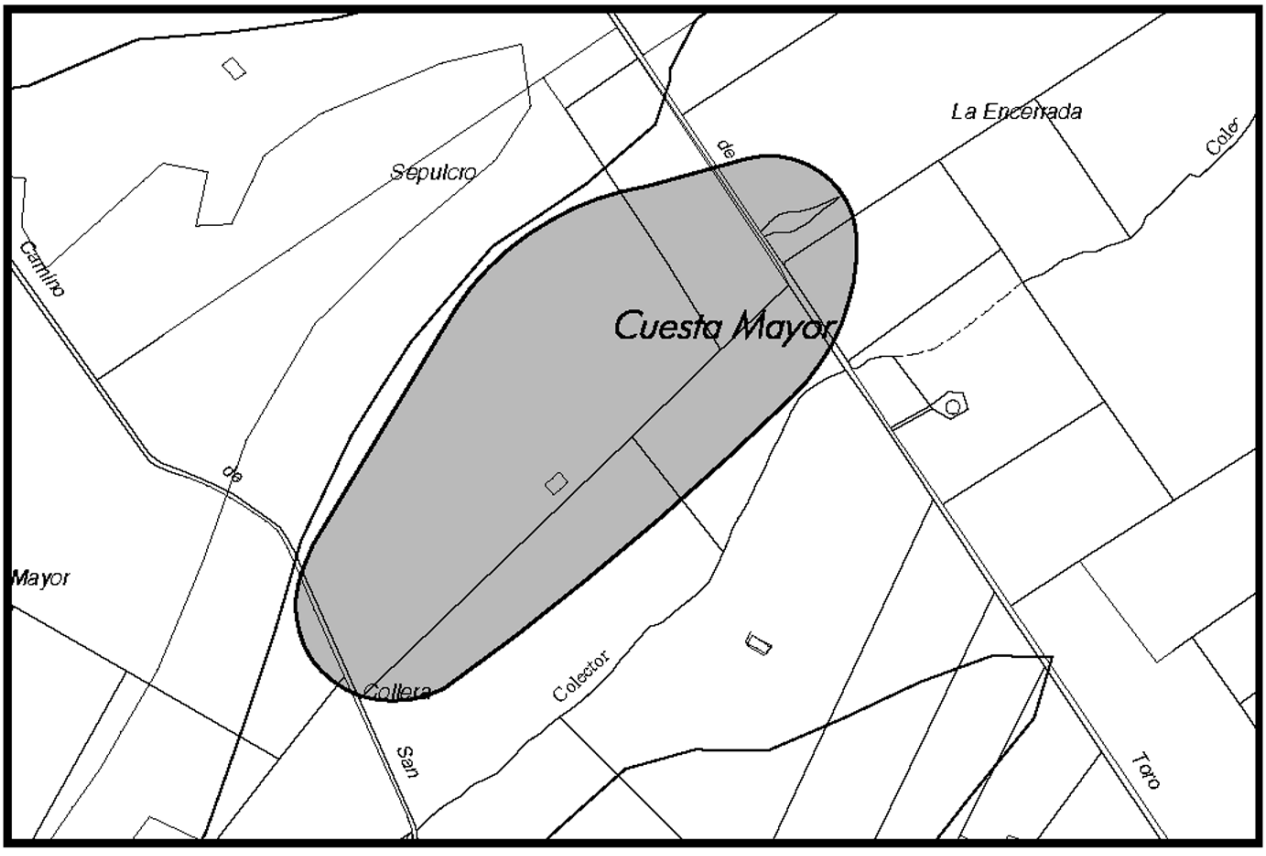
Yacimiento:	CUESTA MAYOR
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	5º 01' 26"
▪ Latitud:	41º 06' 40"

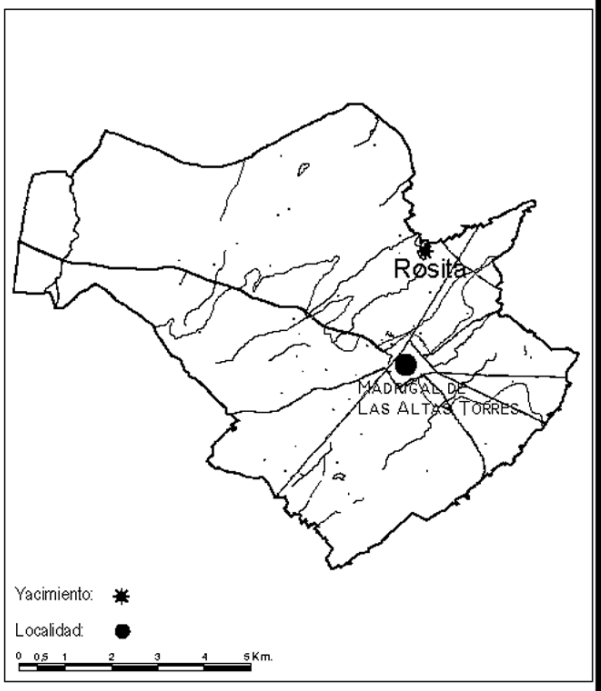
Descripción general

Toda la extensión del yacimiento está ocupada por tierra de coloración neguzca grisácea. Por el S. el límite vendría dado por el arroyo del Caño y por el N. por la cuesta a la que se ha hecho referencia. Tanto por el E. como por el O. los límites se podrían poner en sendos caminos.

Extensión (Has.): 50,00

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





Ficha N°: 107

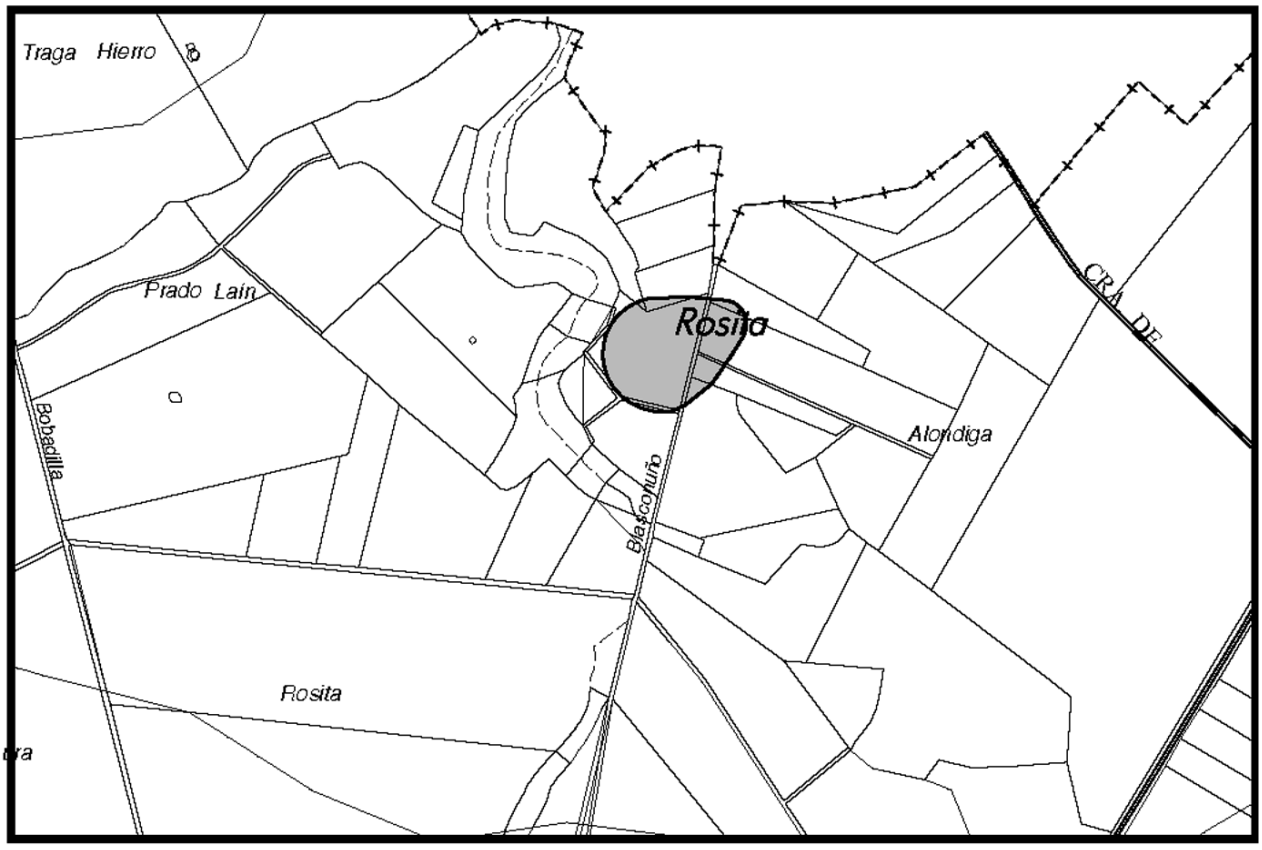
Yacimiento:	ROSITA
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	4º 59' 34"
▪ Latitud:	41º 07' 09"

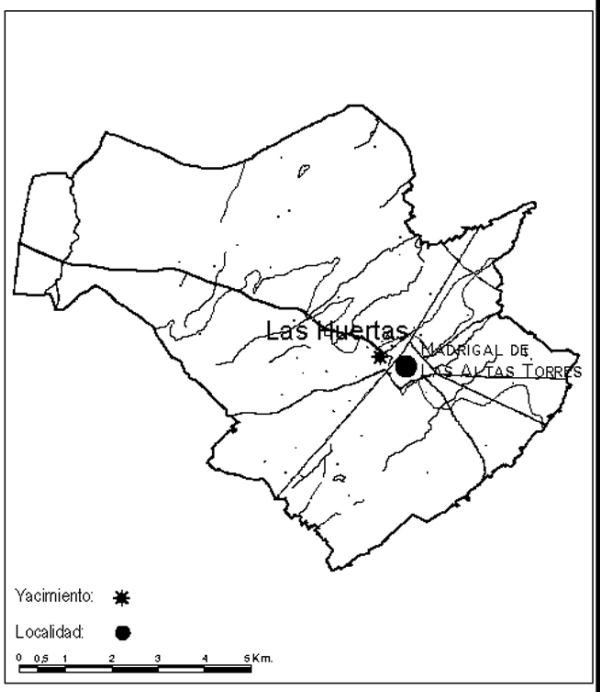
Descripción general

Hay que señalar la presencia de un pozo de ladrillo "tipo galletilla" y una estratificación contemporánea arruinada, puesto que pudieran ser estas dos construcciones el origen del material que aparece en la zona.

Extensión (Has.): 4,00

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





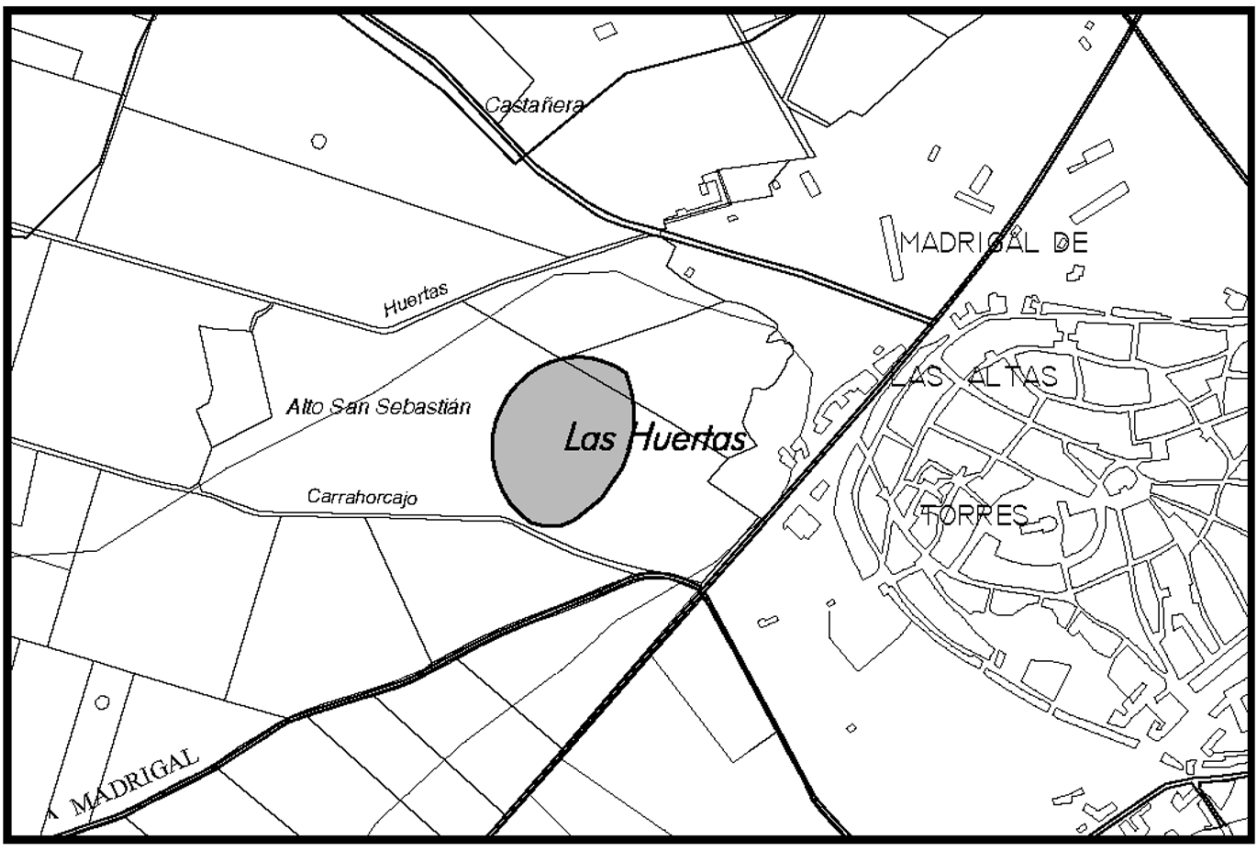
	Ficha N°: 108
Yacimiento:	LAS HUERTAS
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	5º 00' 25"
▪ Latitud:	41º 05' 27"

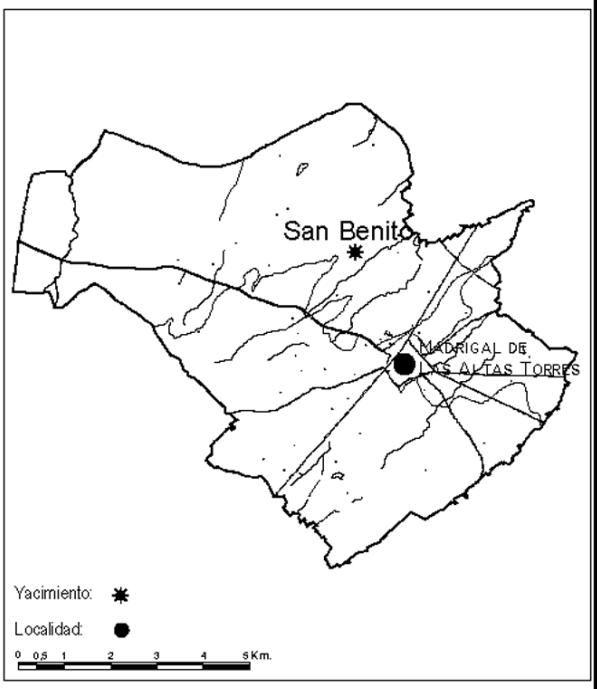
Descripción general

Los límites del yacimiento nos los dará la dispersión del material al no tener referencias que nos ayuden, por lo tanto hacia el N. será la cima de la plataforma, lo mismo que hacia el W. Hacia el S. la carrretera hacia Horcajo y al E. de la C-610. El yacimiento se encuentra a ambos lados del camino, al N. encontramos fragmentos cerámicos, al S. los restos son menores y aparecen mezclados con cerámica actual.

Extensión (Has.): 12,50

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





Ficha N°: 109

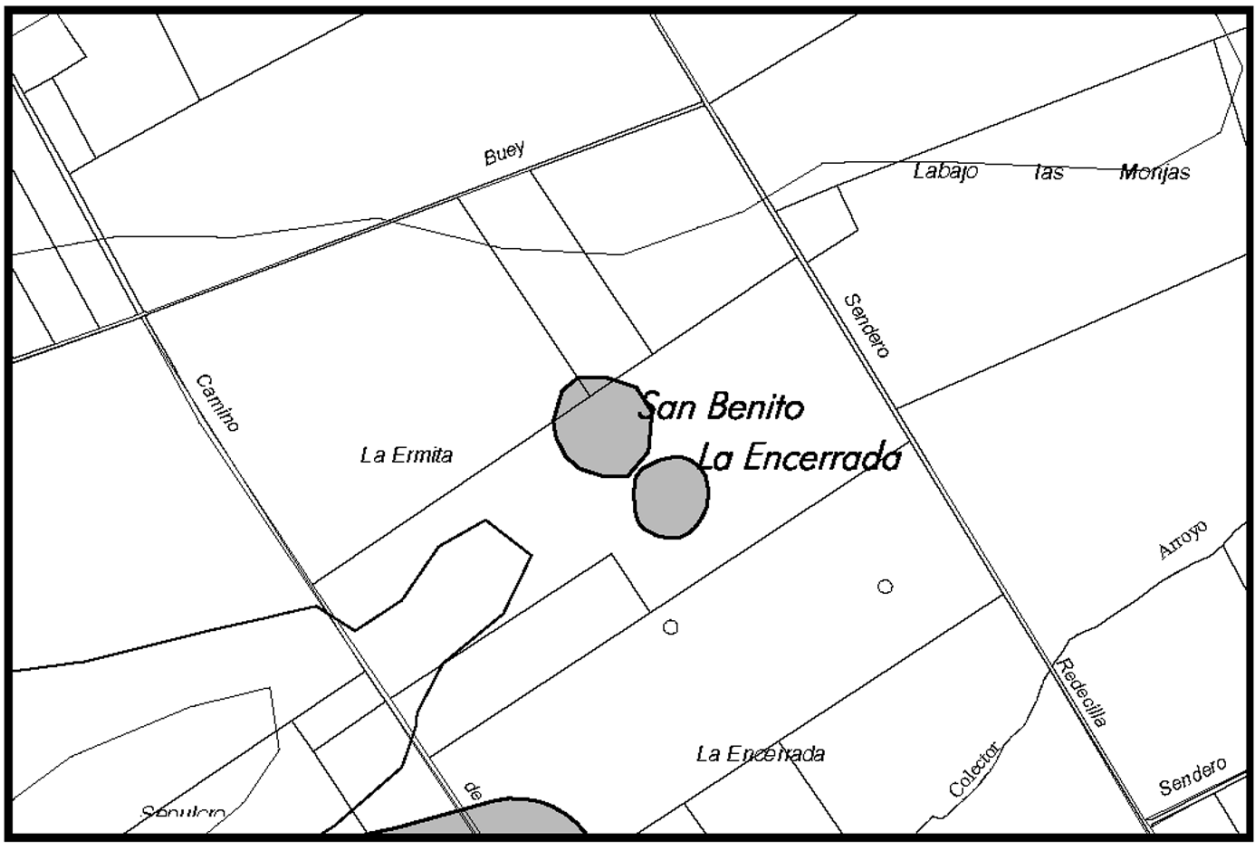
Yacimiento:	SAN BENITO
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	5º 01' 14"
▪ Latitud:	41º 07' 04''

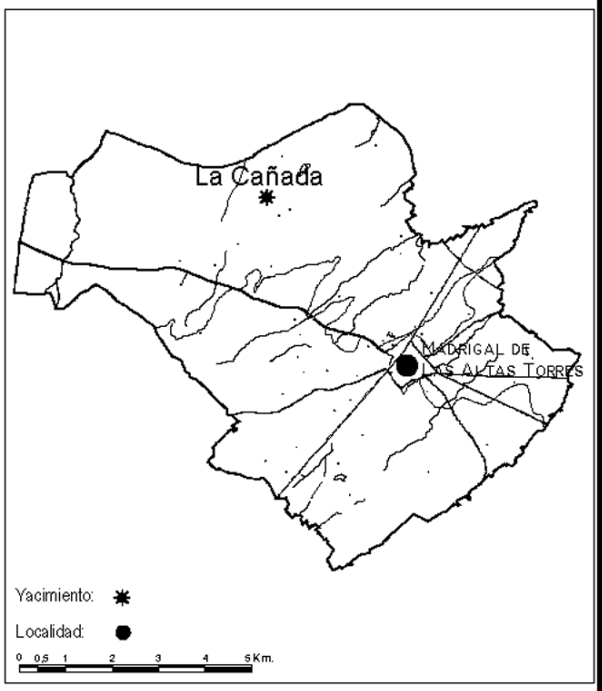
Descripción general

El material casi en su totalidad de caracter constructivo, aparece concentrado en una parcela de terreno de apenas 150m. x 150m. Se trata de cantos de cuarcita y cuarzo y restos de cal. También aparecen ladrillos y fragmentos de teja curva. Todos estos datos, junto con topónimo llevan a la conclusión de que se trataría de un centro de culto, que podría encontrarse en relación con el cercano despoblado de "Cuesta Mayor", que se ubica a unos 300m. de "San Benito". Por otra parte, los dos parajes cercanos designados con el topónimo "El Sepulcro" podrían tener que ver con la posible necrópolis de este centro actual.

Extensión (Has.): 2,25

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





Ficha Nº: 110

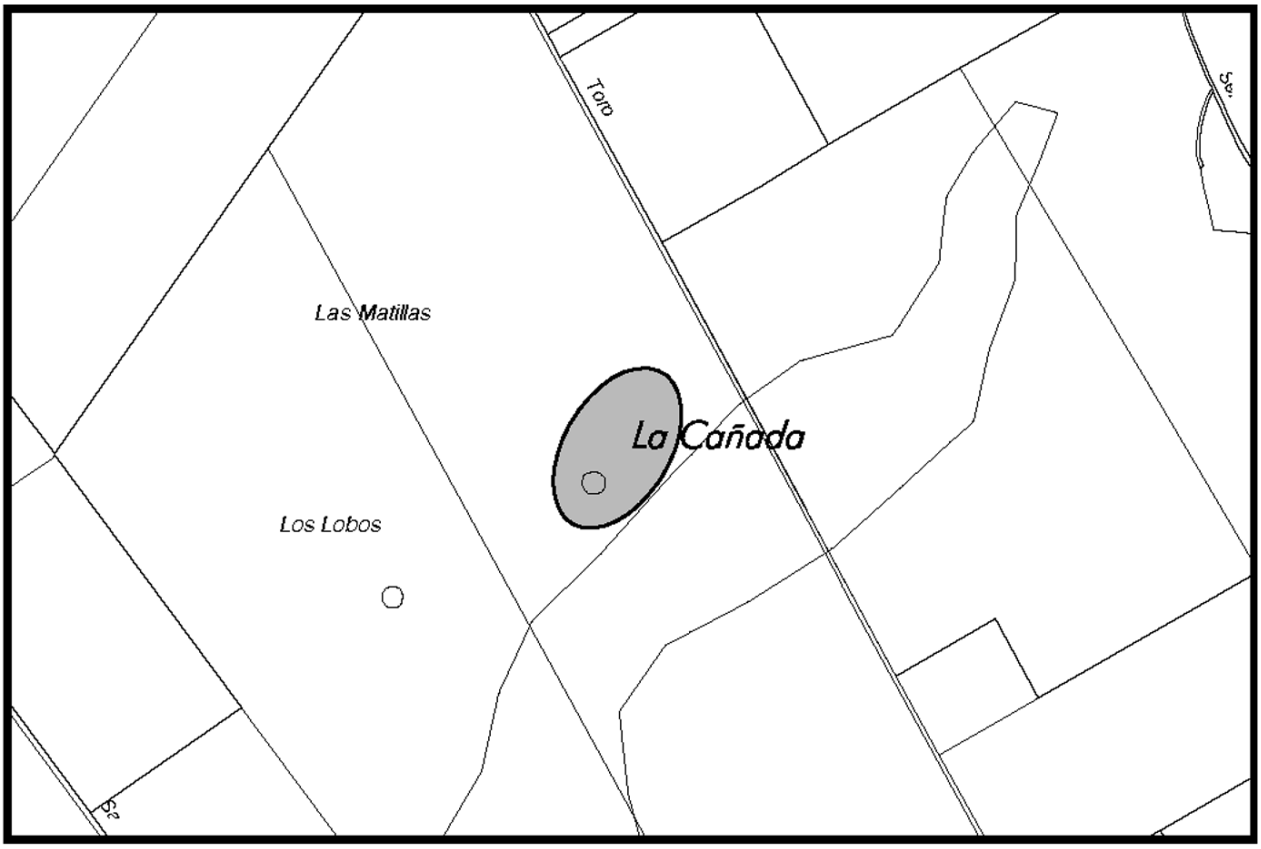
Yacimiento:	LA CAÑADA
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	5º 02' 10"
▪ Latitud:	41º 07' 37"

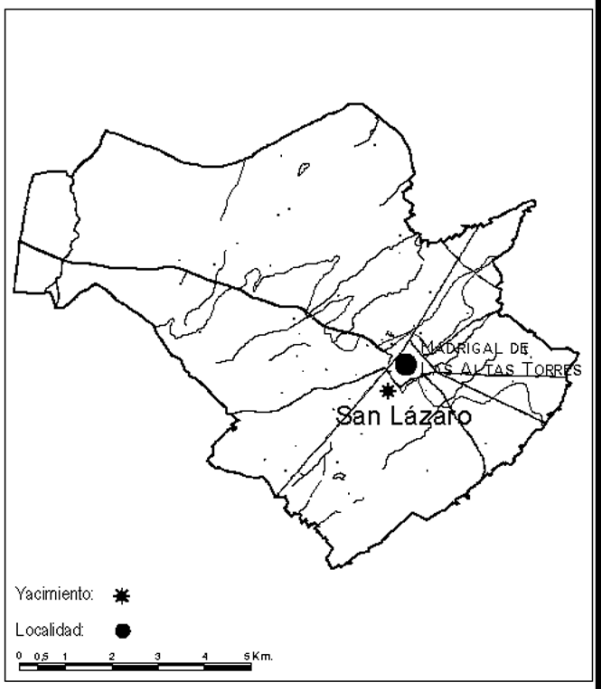
Descripción general

Los restos arqueológicos son muy escasos, apareciendo de forma muy dispersa. Sus límites son dificiles de dar, aunque por el S. el límite sería el arroyo y por el N. la culminación de la cuesta.

Extensión (Has.): 4,68

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





Ficha Nº: 111

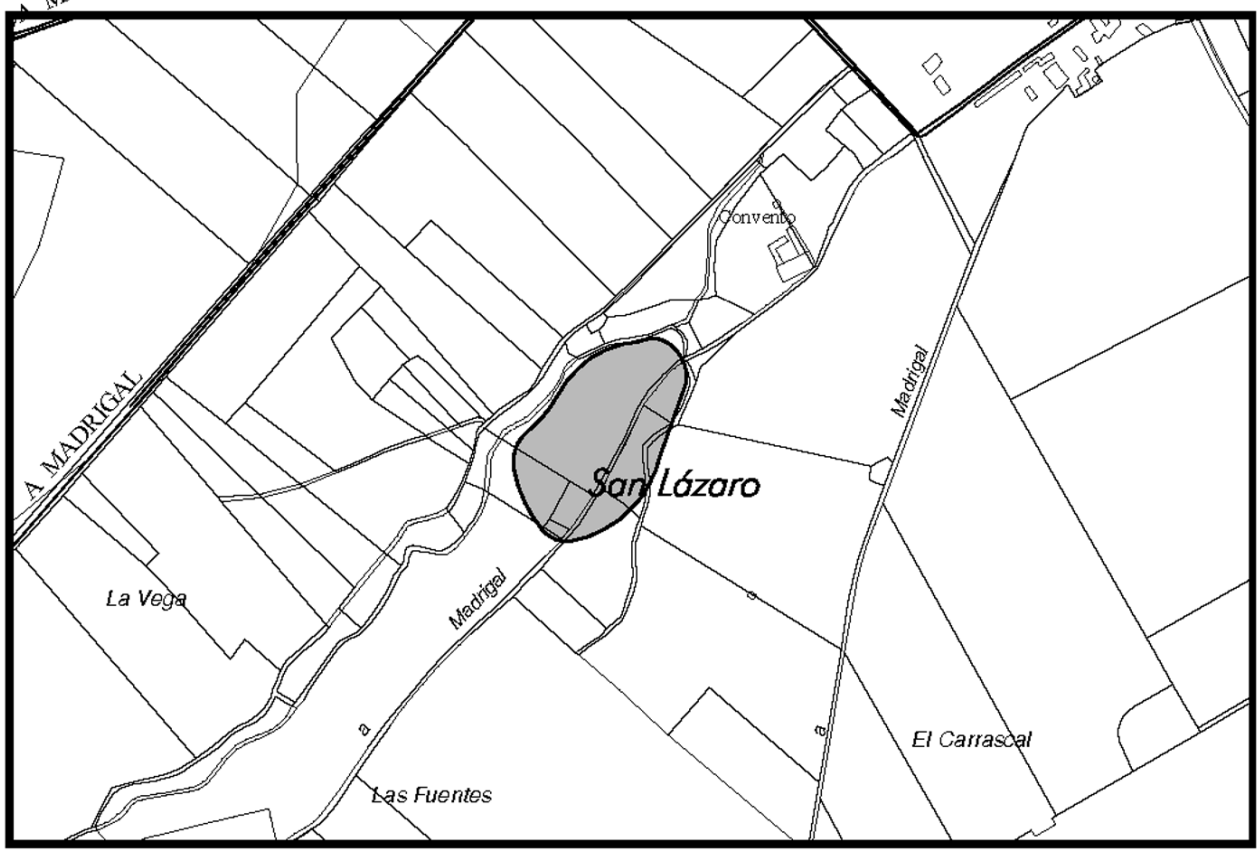
Yacimiento:	SAN LÁZARO
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	5º 00' 18"
▪ Latitud:	41º 04' 50"

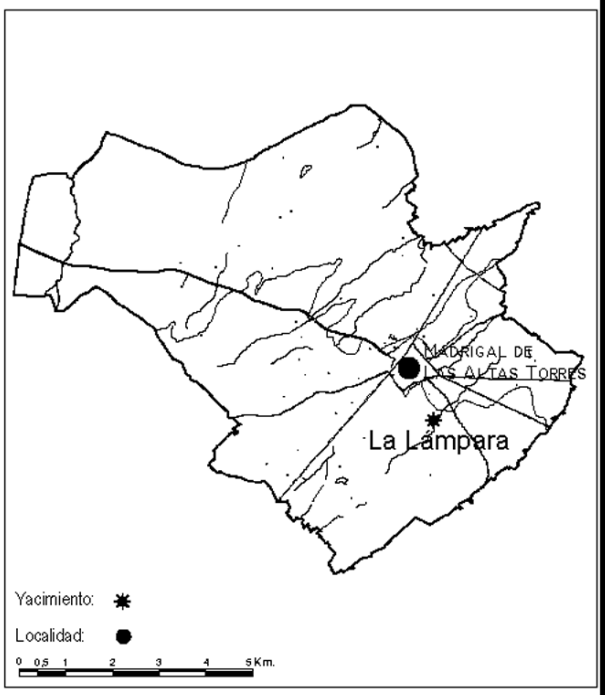
Descripción general

Este asentamiento se sitúa en una llanura por donde discurre el arroyo de la Cava, éste forma una horquilla, el yacimiento se sitúa en torno a esta horquilla.

Extensión (Has.): 8,75

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





Ficha N°: 112

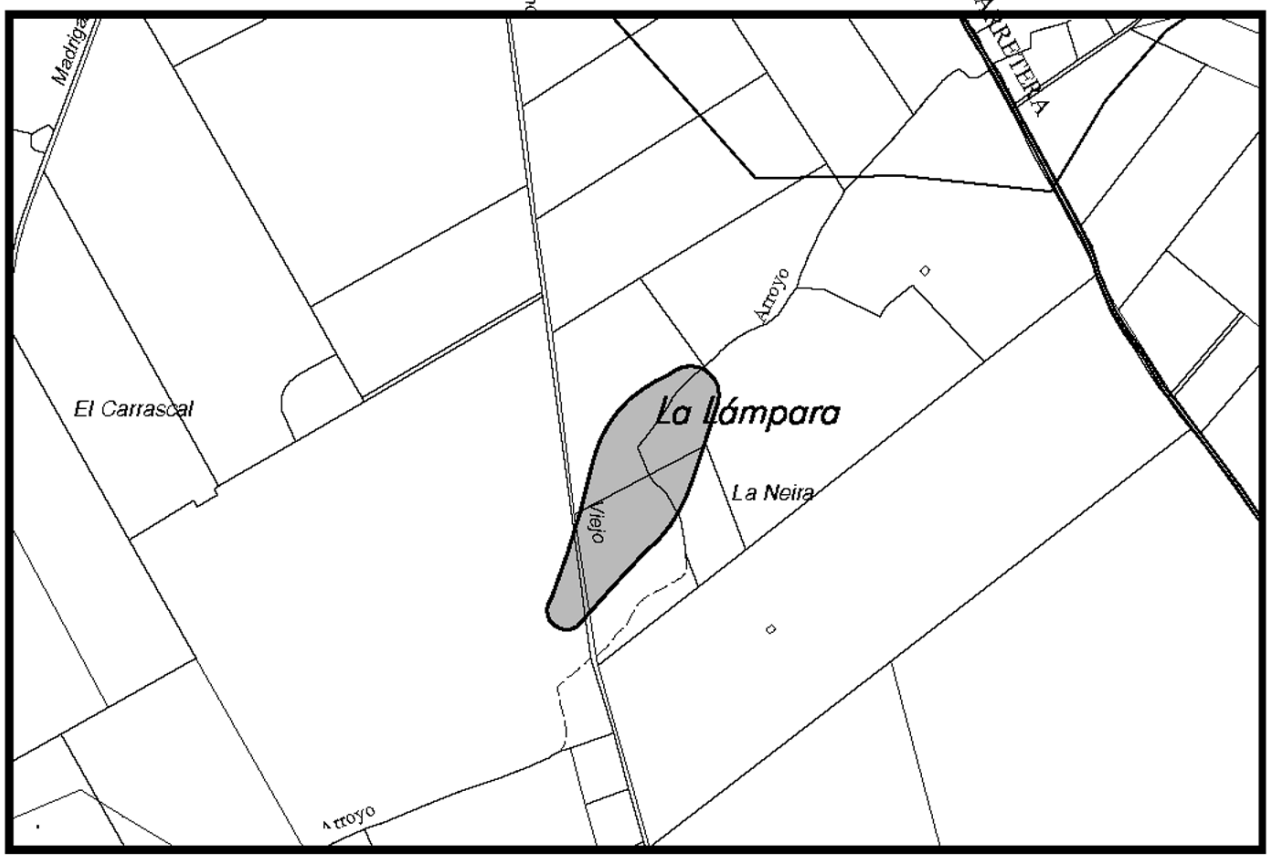
Yacimiento:	LA LÁMPARA
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	4° 59' 23"
▪ Latitud:	41° 04' 35"

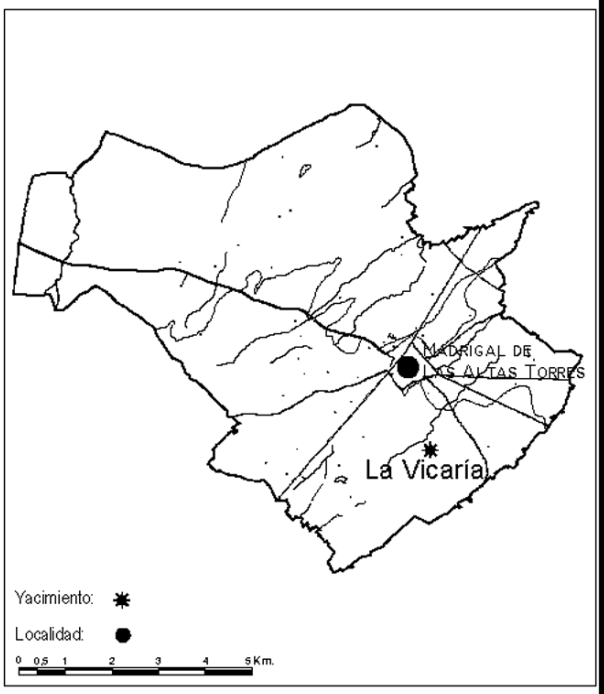
Descripción general

EL yacimiento se sitúa en una llanura por la cual discurre el arroyo de la Tajuña, es un terreno bastante arenoso. En el momento de la vista no se pudo distinguir ninguna mancha del terreno, aunque éste presenta una coloración bastante más oscura.

Extensión (Has.): 10,00

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





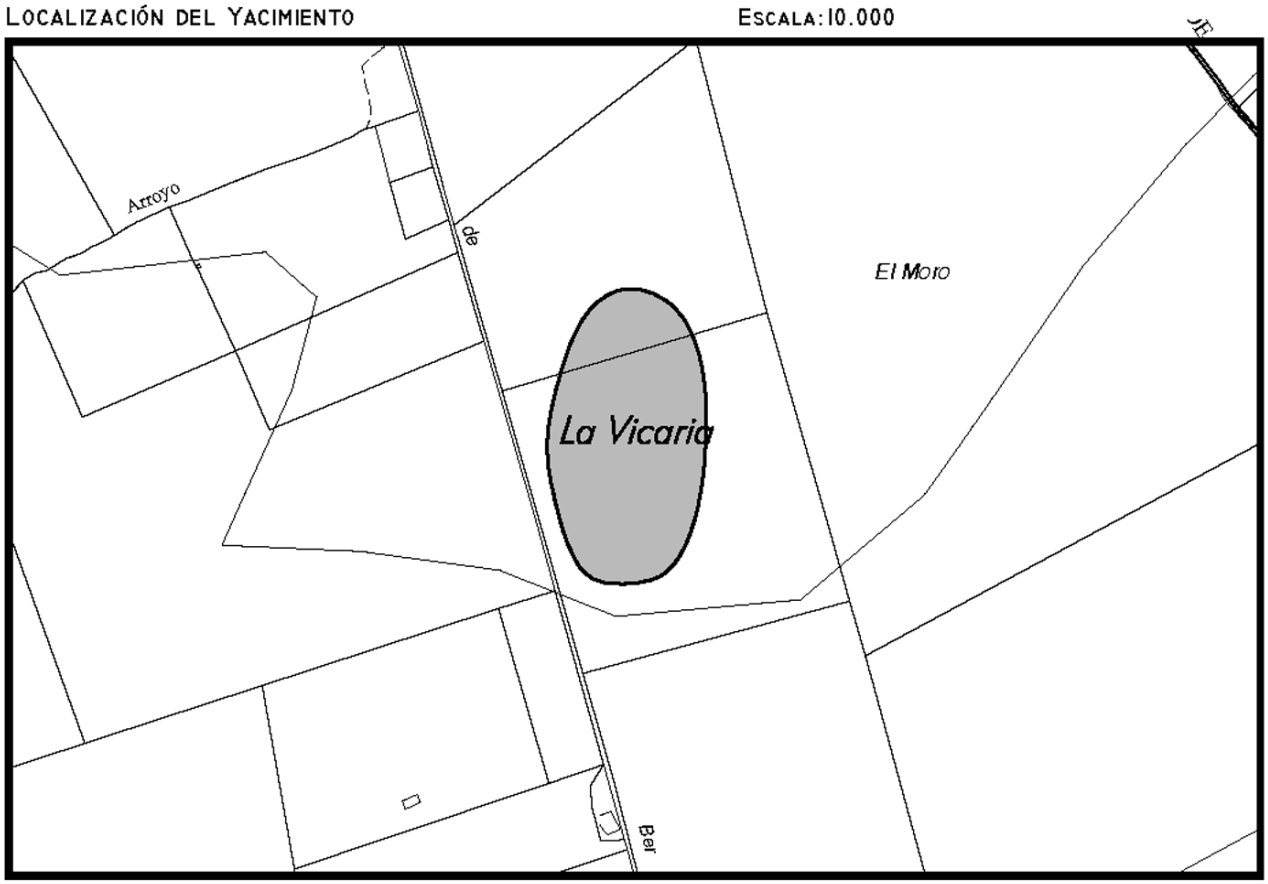
	Ficha N°: 113
Yacimiento:	LA VICARÍA
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	4º 59' 09"
▪ Latitud:	41º 03' 56"

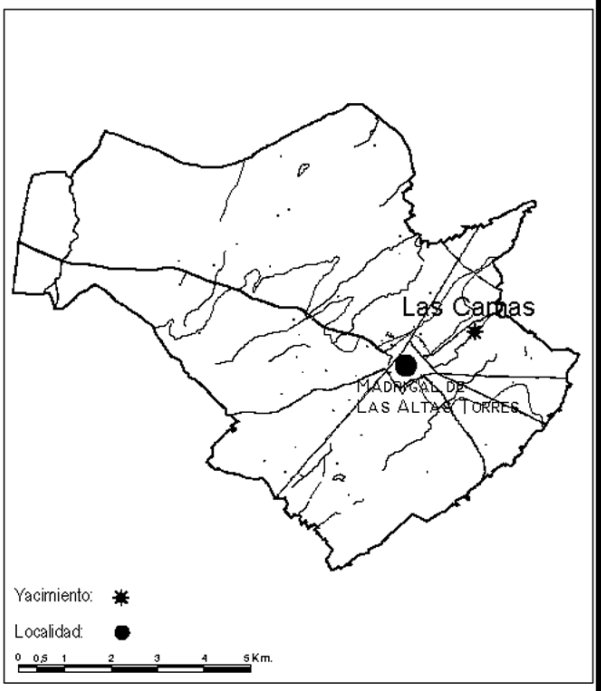
Descripción general

En el terreno se pueden distinguir varias manchas de color ceniciento, no presentan ninguna forma y sus dimensiones son aproximadamente 40m. x 40m. No se puede determinar con total exctitud si todas estas manchas tienen su orígen en el yacimiento, es posible que algunas manchas tengan su orígen en la aportación de limos por parte del arroyo.

Extensión (Has.): 7,00

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





Ficha N°: 114

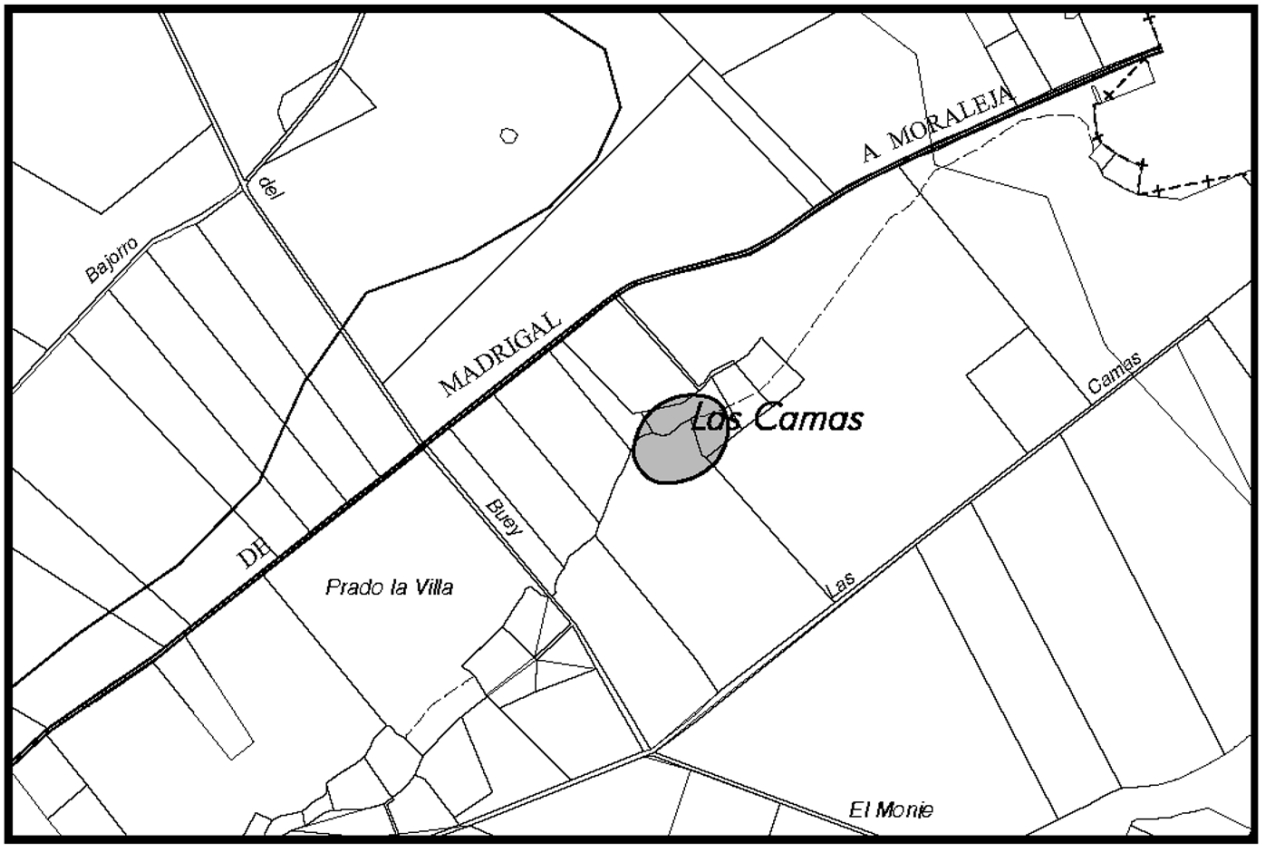
Yacimiento:	LAS CAMAS
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	4º 58' 01"
▪ Latitud:	41º 06' 00"

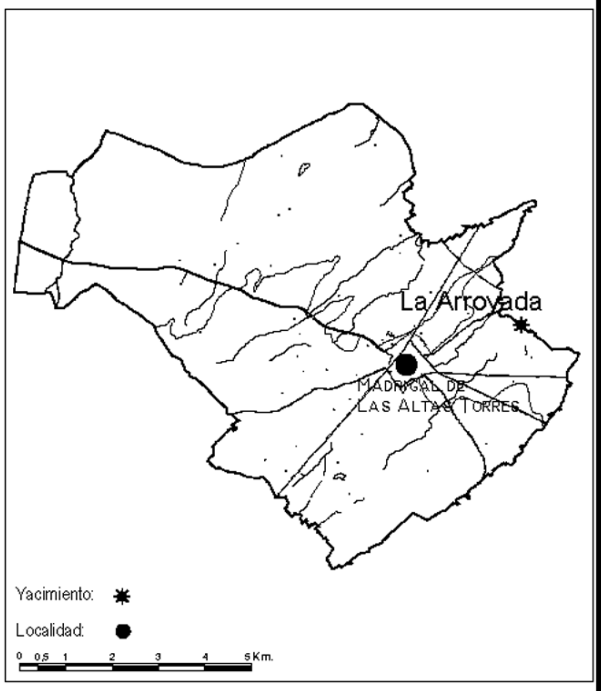
Descripción general

El yacimiento se asienta sobre una llanura por la cual discurre el arroyo de la Cava, hay una ligerísima caída hacia el S, por aquí es por donde discurre el arroyo.

Extensión (Has.): 1,50

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





Ficha Nº: 115

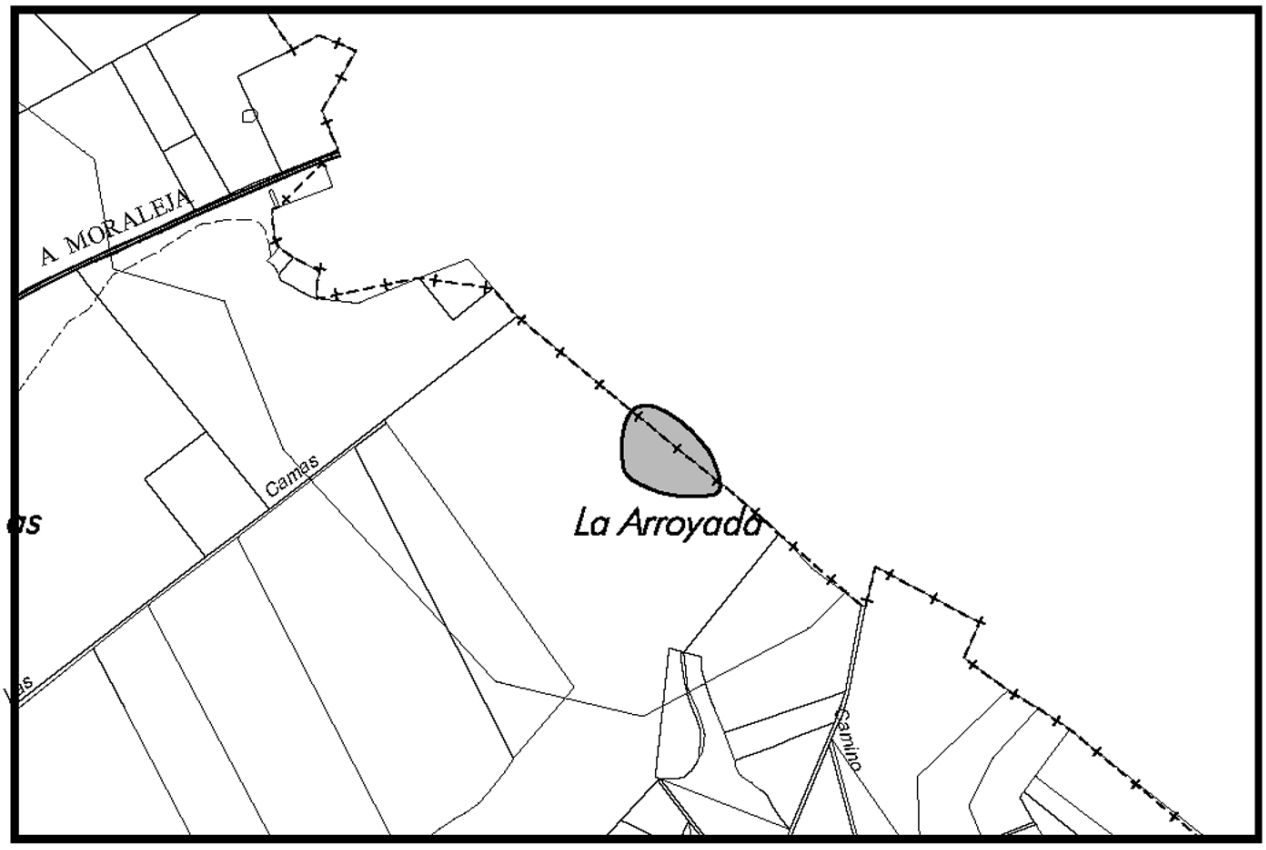
Yacimiento:	LA ARROYADA
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	4º 57' 31"
▪ Latitud:	41º 05' 58"

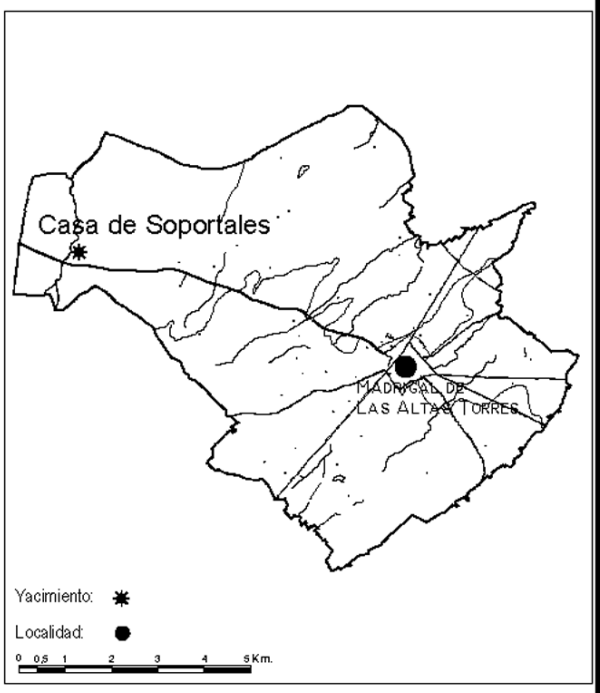
Descripción general

El yacimiento se localiza en la margen derecha del arroyo de la Tajuña. Se localiza en un punto algo más elevado que la cuenca formada por el arroyo. La llanura en la cual se asienta el yacimiento presenta un ligero buzamiento hacia el W, por donde discurre el arroyo. El la actualidad la morfología de la cuenca formada por el curso fluvial se encuentra completamente transformada como consecuencia de las labores agrícolas, antes también han alterado considerablemente el yacimiento.

Extensión (Has.): 1,20

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





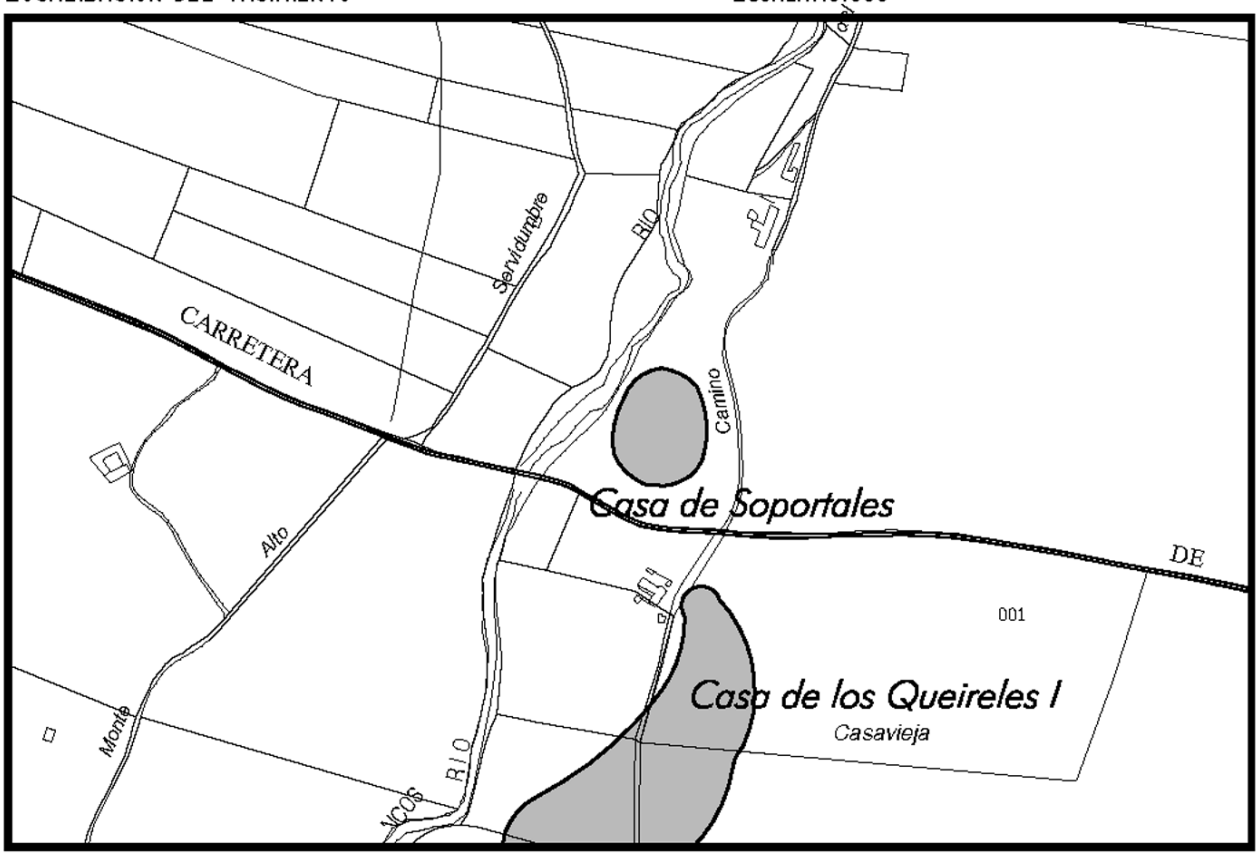
	Ficha Nº: 116
Yacimiento:	CASA DE SOPORTALES
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	5º 06' 59"
▪ Latitud:	41º 06' 59"

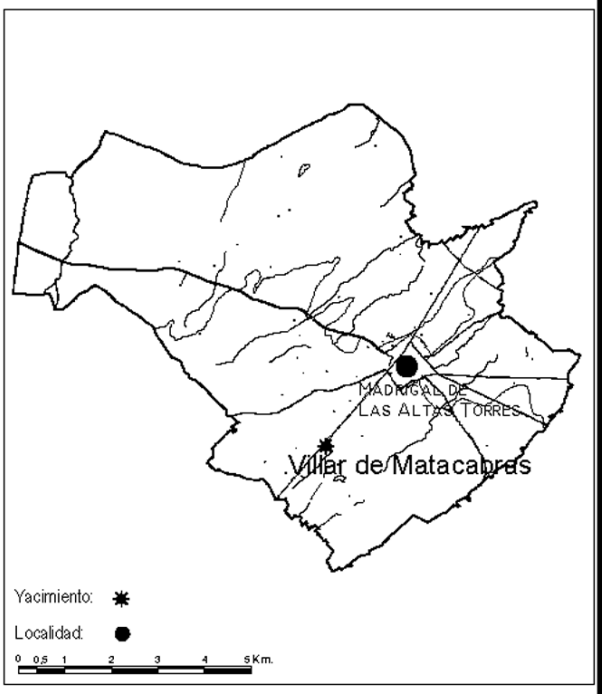
Descripción general

Los límites serán por un lado los naturales y por otros los de la dispersión del material. Por tanto hacia el W. la referencia será el río. Hacia el S. la carretera que conduce a Cantalapiedra. Al N. una línea que se forma a unos 250m. de la carretera, donde comienza a elevarse el aterrazamiento. Y hacia el E. la línea que se forma a unos escasos 80m. del camino que conduce a la casa de los Soportales. Se observa un cambio de coloración del terreno, mancha oscura. El material aparece muy escaso, sobre todo si nos vamos hacia la carretera, hacia el S, pasado el camino que conduce a la casa encontramos muy pocos restos solo tejas y ladrillos.

Extensión (Has.): 5,00

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000





Ficha Nº: 117

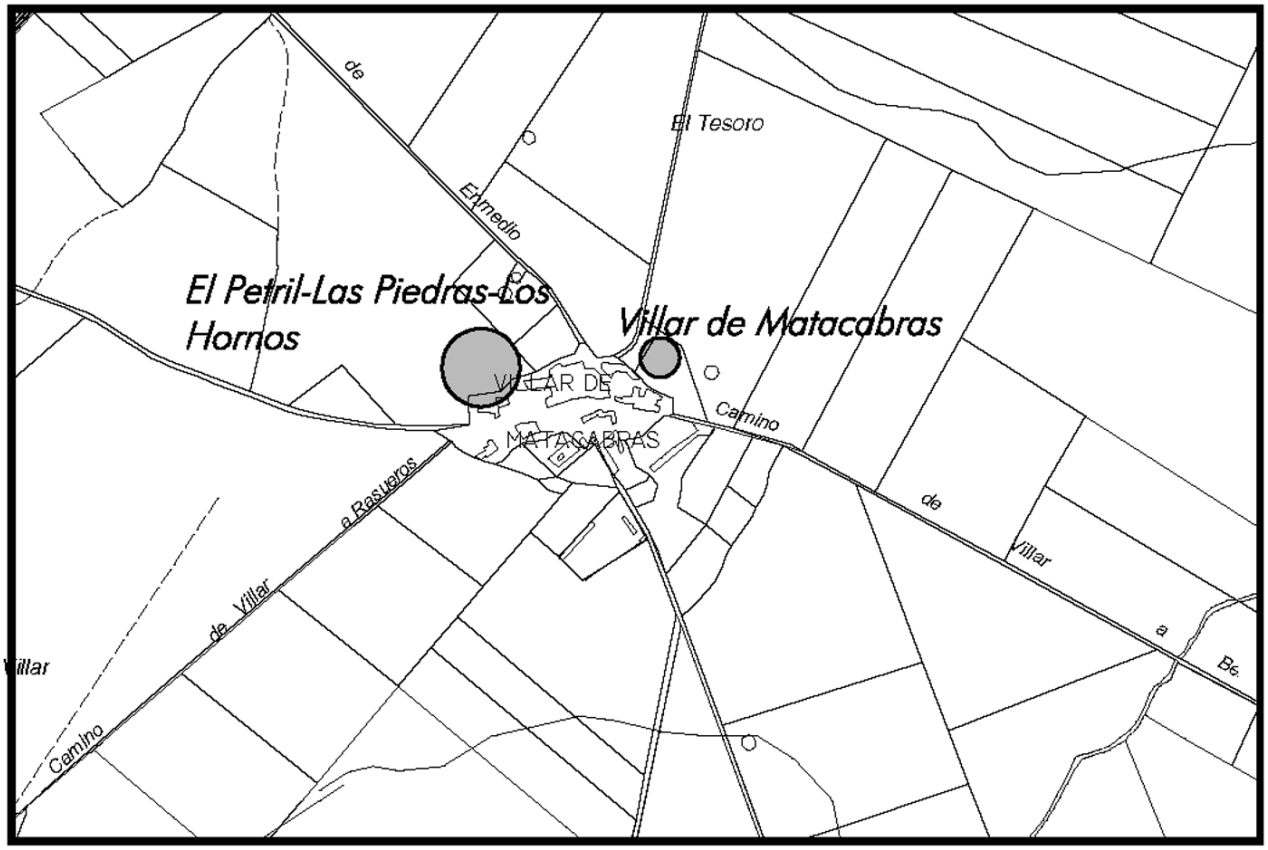
Yacimiento:	VILLAR DE MATACABRAS
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	454
Coordenadas	
▪ Longitud:	--
▪ Latitud:	--

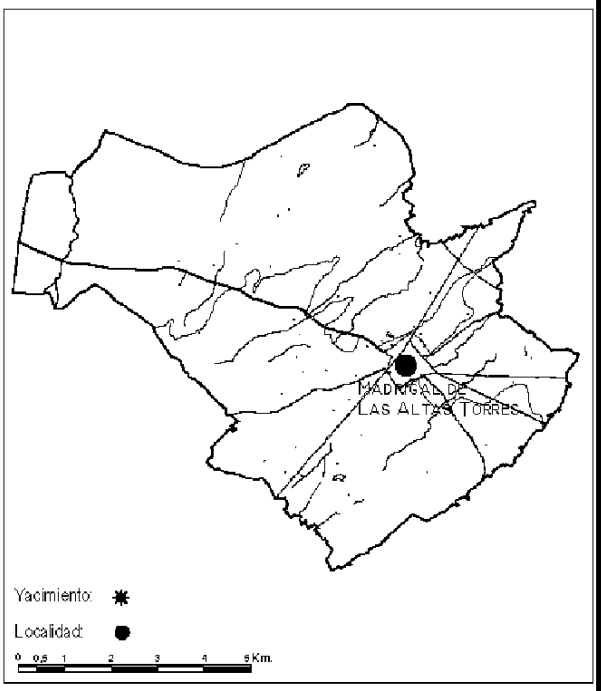
Descripción general

Yacimiento situado en las tierras de labor inmediaciones al pueblo por la parte del cementerio anejo a la iglesia (románico mudéjar). Se observan en el terreno manchas ovales oscuras que contrastan claramente con la zona de alrededor. Según informaciones recibidas un sacerdote misionero del pueblo (José) excavó en esta zona sin que se conozcan los resultados.

Extensión (Has.): 0,00

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000



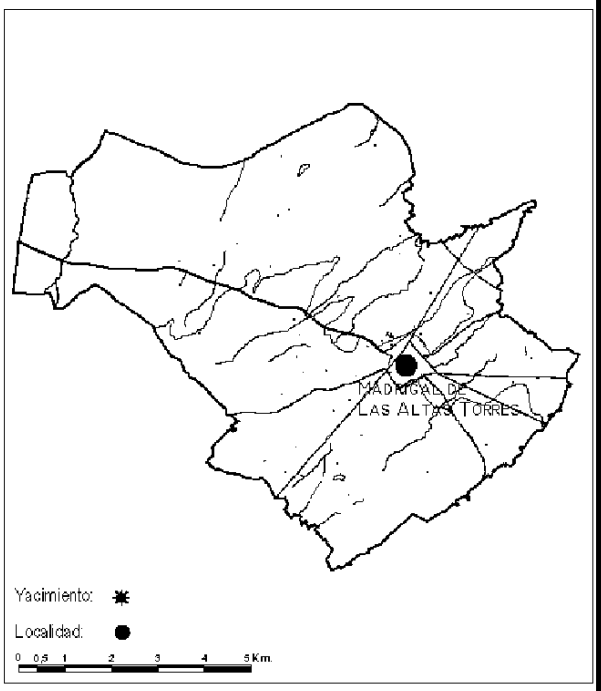


	Ficha N°: 118
Yacimiento:	SAN MARTÍN DE LA FUENTE
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	--
Coordenadas	
▪ Longitud:	--
▪ Latitud:	--

Descripción general

Extensión (Has.): 0,00

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000



	Ficha Nº: 119
Yacimiento:	PALAZUELOS DE MADRIGAL
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	--
Coordenadas	
▪ Longitud:	--
▪ Latitud:	--

Descripción general

Extensión (Has.): 0,00

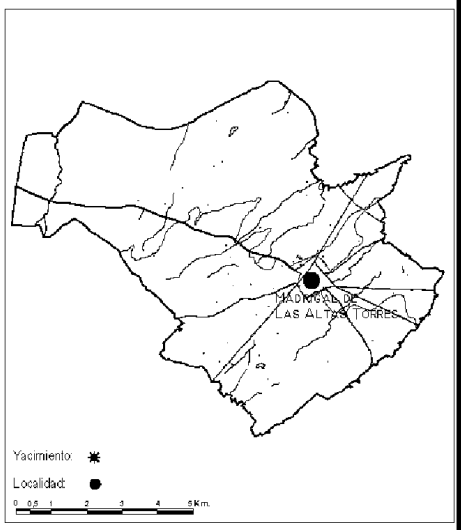
LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000

Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

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

Número 82 **Fascículo sexto** **Viernes, 29 de Abril de 2005**

(viene de fascículo anterior)



Ficha Nº: 120

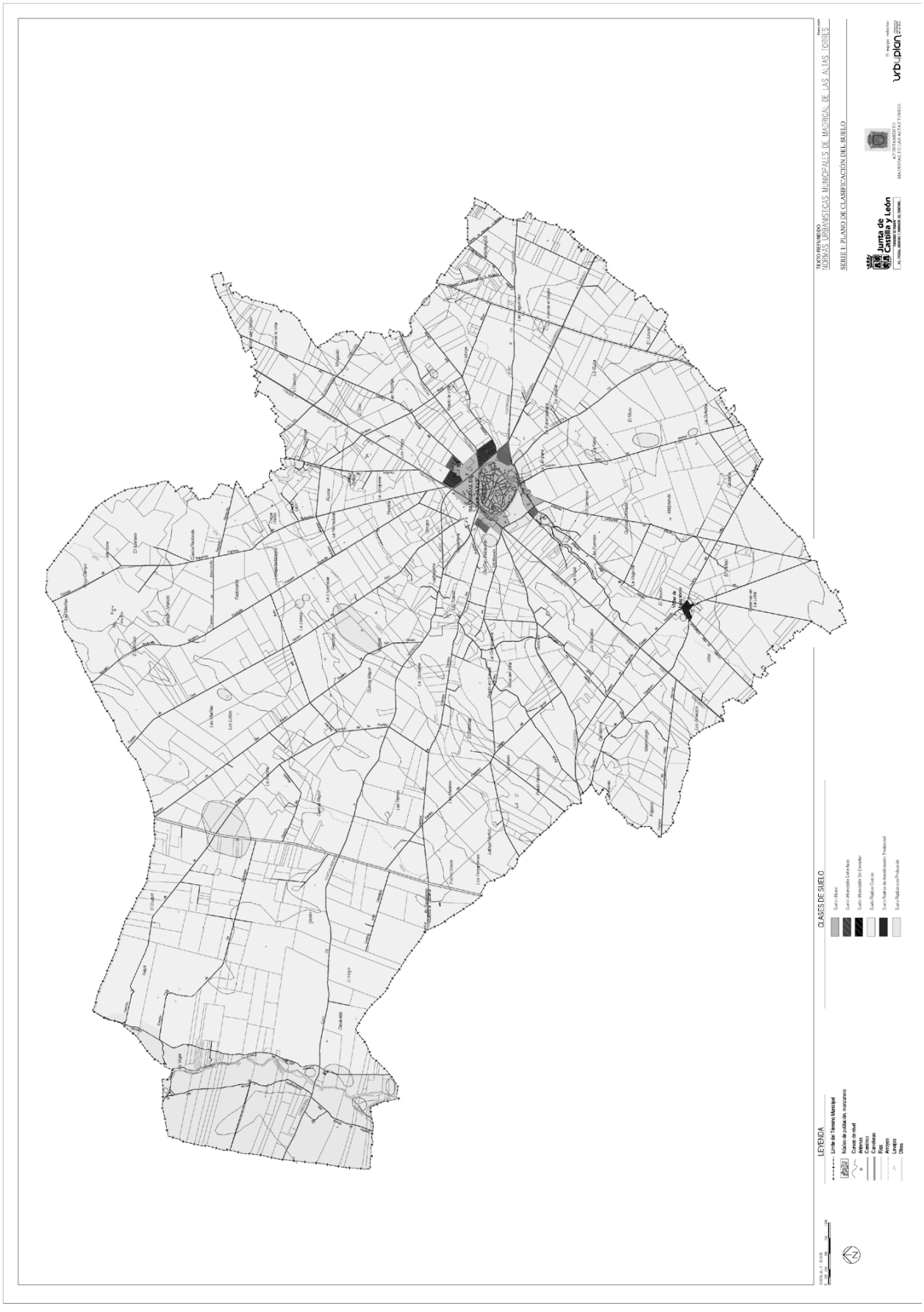
Yacimiento:	SAN JULIÁN DEL BOSQUE
Localidad	Madrigal de las Altas Torres
HOJA MTN 1/50.000:	--
Coordenadas	
▪ Longitud:	--
▪ Latitud:	--

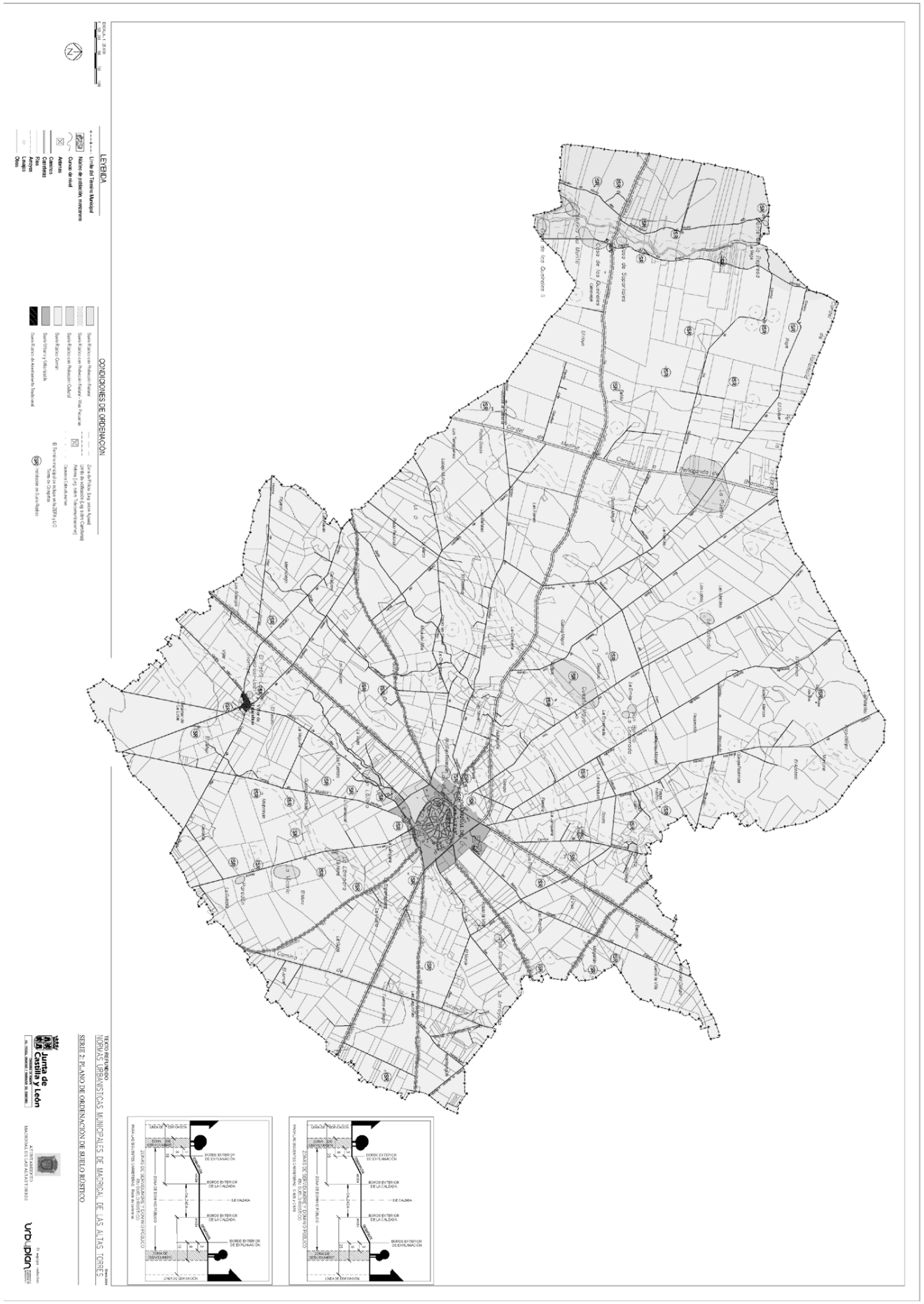
Descripción general

Extensión (Has.): 0,00

LOCALIZACIÓN DEL YACIMIENTO ESCALA: 10.000

4. PLANOS DE ORDENACIÓN




LEYENDA
CONDICIONES DE ORDENACIÓN
TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SERIE 2: PLANO DE ORDENACIÓN DE SUELO RÚSTICO
ZONAS DE SERVIDUMBRE Y DOMINIO PÚBLICO
Junta de Castilla y León
urbiplan



CONDICIONES DE ORDENACIÓN

- Suelo Rústico con Protección Natural
- Suelo Rústico con Protección Natural - Vías Pecuarias
- Suelo Rústico con Protección Cultural
- Suelo Rústico Común
- Suelo Urbano y Urbanizable
- Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional

- Zona de Policia (Leg. sobre Aguas)
- Límite de edificación (Leg. sobre Carreteras)
- Antena (Leg. sobre Telecomunicaciones)
- Caminos Estructurantes

El Término municipal se incluye en la ZEPA y LIC Tierra de Campiñas

ISR Instalación en Suelo Rústico

ESCALA.- 1 : 2.000

0 10 20 40 60 80 100

N

TEXTO REFUNDIDO Enero 2005

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES

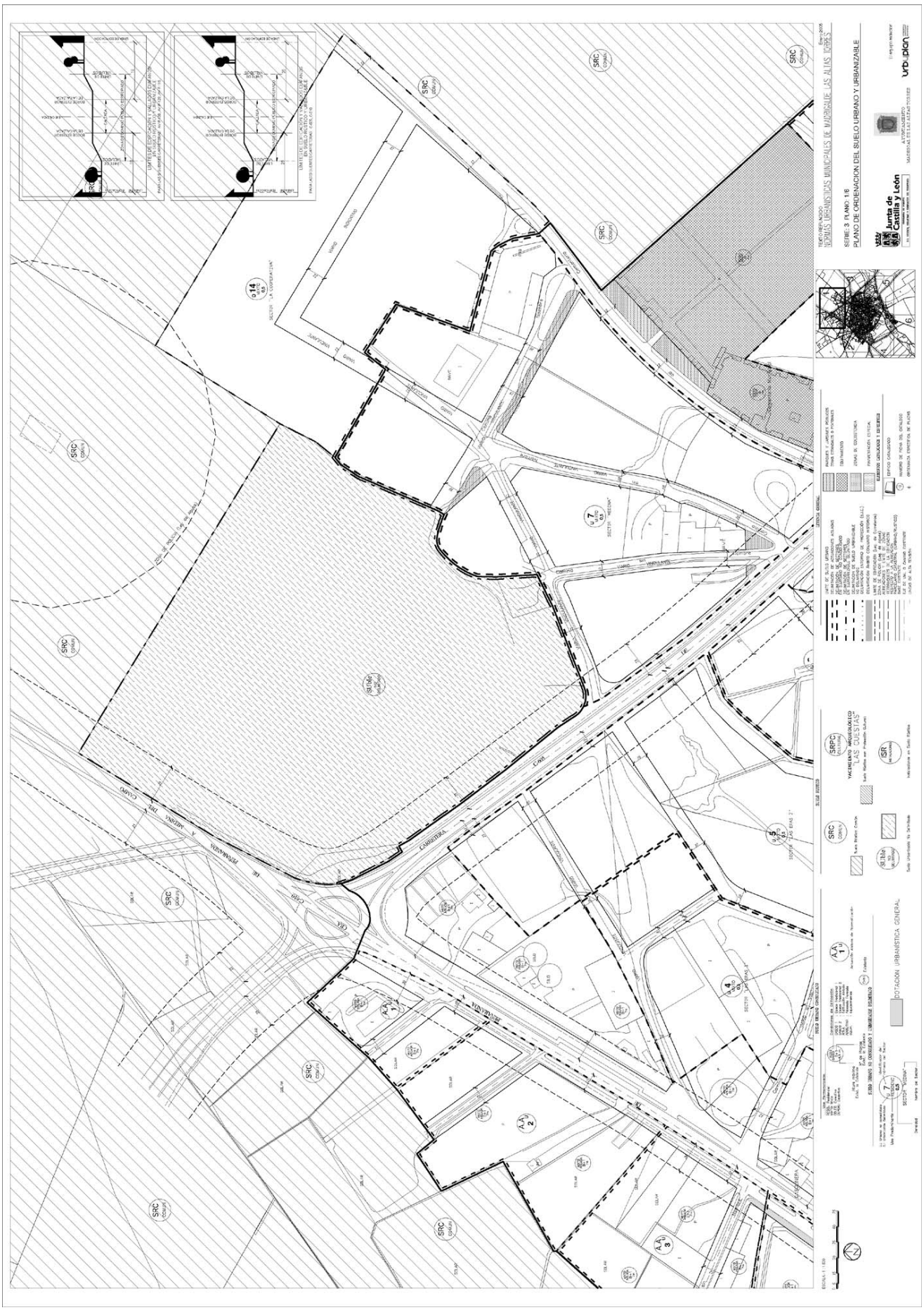
SERIE: 2 (DETALLE)

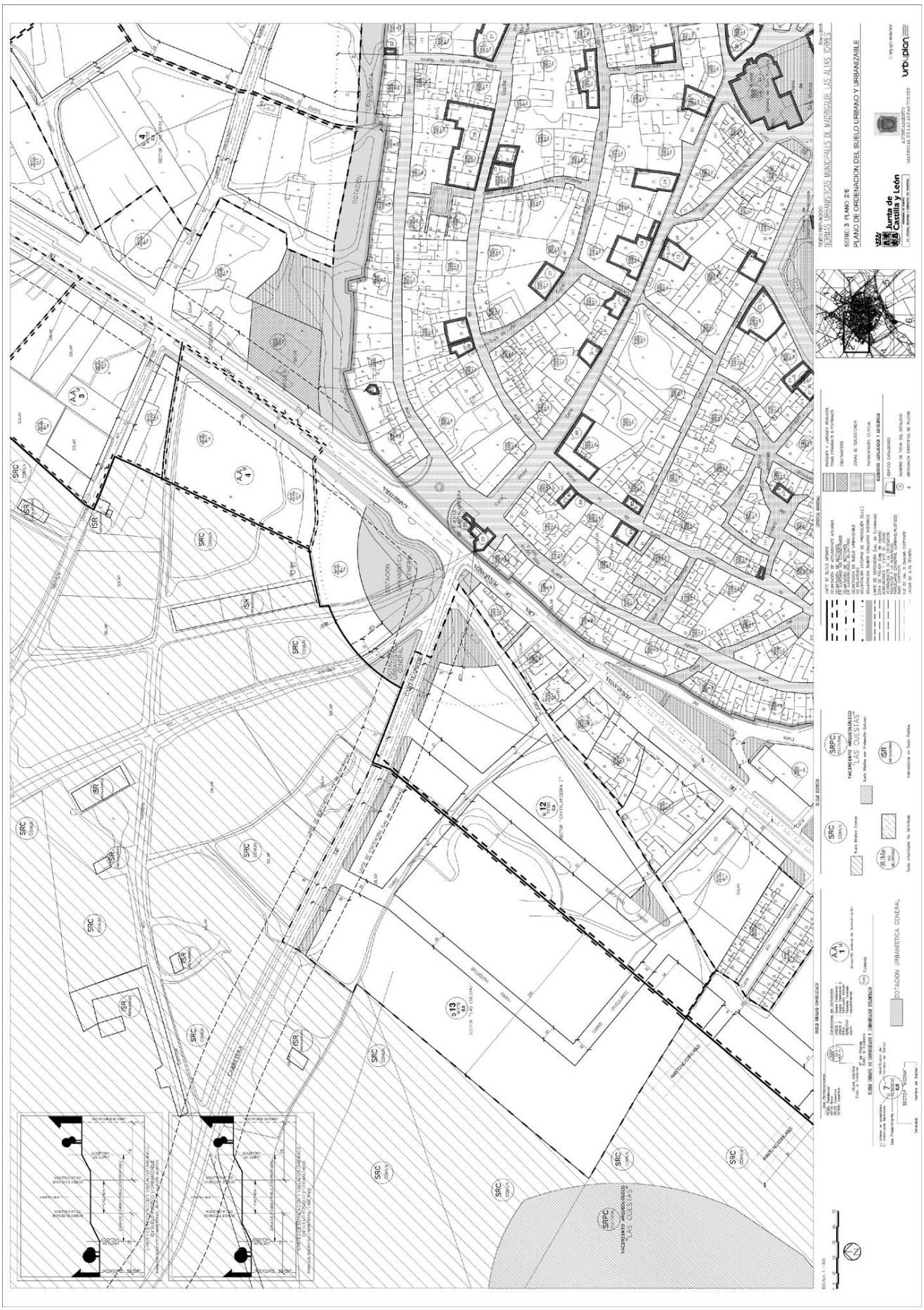
PLANO DE ORDENACIÓN DE SUELO RÚSTICO:
ASENTAMIENTO TRADICIONAL "VILLAR DE MATACABRAS"

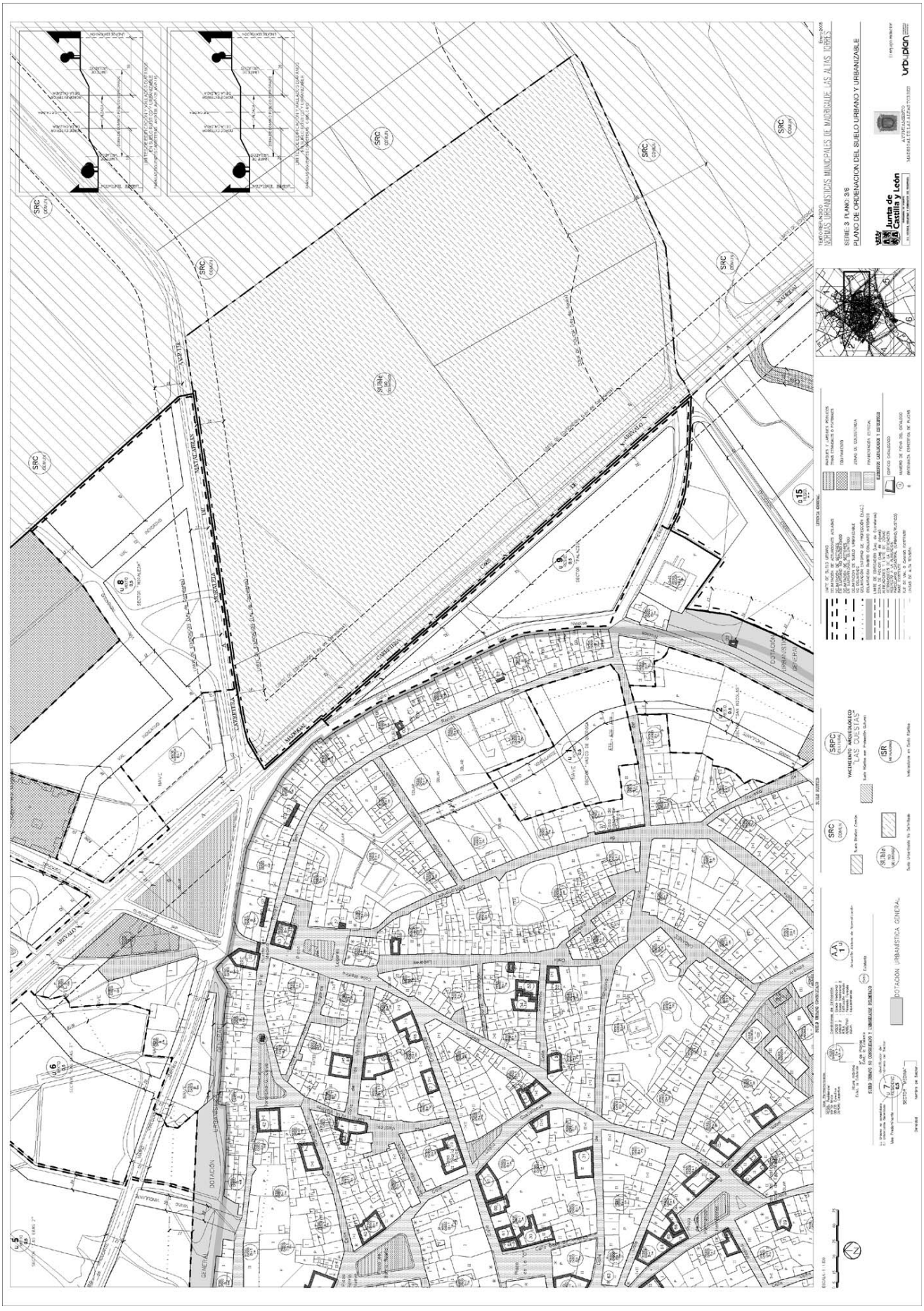
Junta de Castilla y León
CONSEJERÍA DE FOMENTO
D.G. VIVIENDA, URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

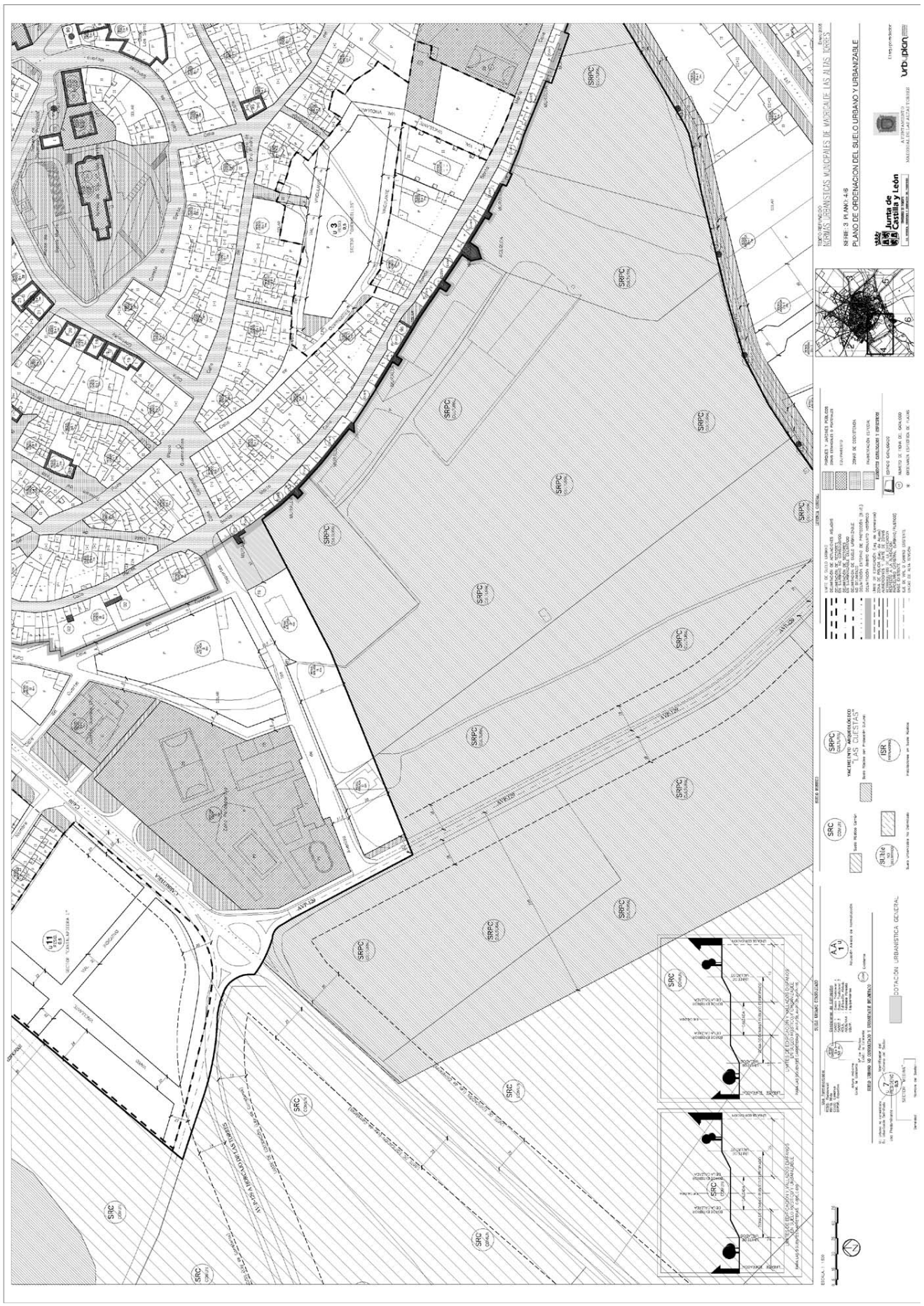
AYUNTAMIENTO
MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES

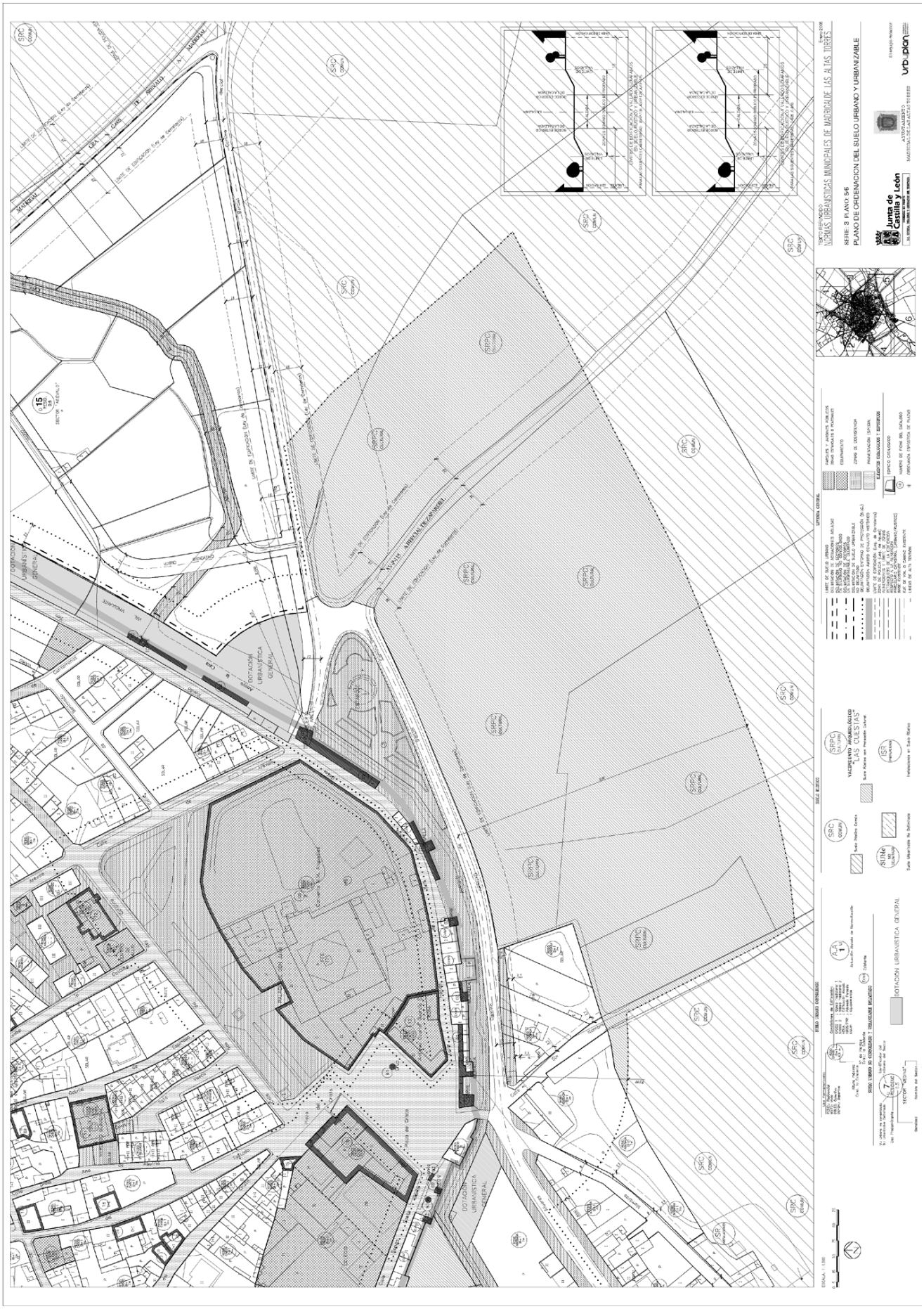
urbuplan urbanismo y planificación territorial s.l.


SERIE: 3 PLANO: 1/6
PLANO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
Junta de Castilla y León
urbiplan
CARRETERA
CAMINO
SRC
SUNC
SUNP
SRPC
ISR
SUNC
SUNP
A.A. 1
A.A. 2
A.A. 3
A.A. 4
A.A. 5
U.E. 14
U.E. 7
U.E. 6
U.E. 5
U.E. 4
U.E. 3
U.E. 2
U.E. 1
SECTOR "LA COPERDIANA"
SECTOR "MEDINA"
SECTOR "LOS EJIDOS 1"
SECTOR "LOS EJIDOS 2"
SECTOR "LOS EJIDOS 3"
SECTOR "LOS EJIDOS 4"
SECTOR "LOS EJIDOS 5"
SECTOR "LOS EJIDOS 6"
SECTOR "LOS EJIDOS 7"
SECTOR "LOS EJIDOS 8"
SECTOR "LOS EJIDOS 9"
SECTOR "LOS EJIDOS 10"
SECTOR "LOS EJIDOS 11"
SECTOR "LOS EJIDOS 12"
SECTOR "LOS EJIDOS 13"
SECTOR "LOS EJIDOS 14"
SECTOR "LOS EJIDOS 15"
SECTOR "LOS EJIDOS 16"
SECTOR "LOS EJIDOS 17"
SECTOR "LOS EJIDOS 18"
SECTOR "LOS EJIDOS 19"
SECTOR "LOS EJIDOS 20"
SECTOR "LOS EJIDOS 21"
SECTOR "LOS EJIDOS 22"
SECTOR "LOS EJIDOS 23"
SECTOR "LOS EJIDOS 24"
SECTOR "LOS EJIDOS 25"
SECTOR "LOS EJIDOS 26"
SECTOR "LOS EJIDOS 27"
SECTOR "LOS EJIDOS 28"
SECTOR "LOS EJIDOS 29"
SECTOR "LOS EJIDOS 30"
SECTOR "LOS EJIDOS 31"
SECTOR "LOS EJIDOS 32"
SECTOR "LOS EJIDOS 33"
SECTOR "LOS EJIDOS 34"
SECTOR "LOS EJIDOS 35"
SECTOR "LOS EJIDOS 36"
SECTOR "LOS EJIDOS 37"
SECTOR "LOS EJIDOS 38"
SECTOR "LOS EJIDOS 39"
SECTOR "LOS EJIDOS 40"
SECTOR "LOS EJIDOS 41"
SECTOR "LOS EJIDOS 42"
SECTOR "LOS EJIDOS 43"
SECTOR "LOS EJIDOS 44"
SECTOR "LOS EJIDOS 45"
SECTOR "LOS EJIDOS 46"
SECTOR "LOS EJIDOS 47"
SECTOR "LOS EJIDOS 48"
SECTOR "LOS EJIDOS 49"
SECTOR "LOS EJIDOS 50"
SECTOR "LOS EJIDOS 51"
SECTOR "LOS EJIDOS 52"
SECTOR "LOS EJIDOS 53"
SECTOR "LOS EJIDOS 54"
SECTOR "LOS EJIDOS 55"
SECTOR "LOS EJIDOS 56"
SECTOR "LOS EJIDOS 57"
SECTOR "LOS EJIDOS 58"
SECTOR "LOS EJIDOS 59"
SECTOR "LOS EJIDOS 60"
SECTOR "LOS EJIDOS 61"
SECTOR "LOS EJIDOS 62"
SECTOR "LOS EJIDOS 63"
SECTOR "LOS EJIDOS 64"
SECTOR "LOS EJIDOS 65"
SECTOR "LOS EJIDOS 66"
SECTOR "LOS EJIDOS 67"
SECTOR "LOS EJIDOS 68"
SECTOR "LOS EJIDOS 69"
SECTOR "LOS EJIDOS 70"
SECTOR "LOS EJIDOS 71"
SECTOR "LOS EJIDOS 72"
SECTOR "LOS EJIDOS 73"
SECTOR "LOS EJIDOS 74"
SECTOR "LOS EJIDOS 75"
SECTOR "LOS EJIDOS 76"
SECTOR "LOS EJIDOS 77"
SECTOR "LOS EJIDOS 78"
SECTOR "LOS EJIDOS 79"
SECTOR "LOS EJIDOS 80"
SECTOR "LOS EJIDOS 81"
SECTOR "LOS EJIDOS 82"
SECTOR "LOS EJIDOS 83"
SECTOR "LOS EJIDOS 84"
SECTOR "LOS EJIDOS 85"
SECTOR "LOS EJIDOS 86"
SECTOR "LOS EJIDOS 87"
SECTOR "LOS EJIDOS 88"
SECTOR "LOS EJIDOS 89"
SECTOR "LOS EJIDOS 90"
SECTOR "LOS EJIDOS 91"
SECTOR "LOS EJIDOS 92"
SECTOR "LOS EJIDOS 93"
SECTOR "LOS EJIDOS 94"
SECTOR "LOS EJIDOS 95"
SECTOR "LOS EJIDOS 96"
SECTOR "LOS EJIDOS 97"
SECTOR "LOS EJIDOS 98"
SECTOR "LOS EJIDOS 99"
SECTOR "LOS EJIDOS 100"


NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SERIE: 3 PLANO: 2/6
PLANO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
Junta de Castilla y León
urbiplan
ORDENACION URBANISTICA GENERAL
CARRETERA
CAMINO VECINAL


NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SERIE: 3 PLANO: 3.6
PLANO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
Junta de Castilla y León
urbiplan
ORDENACION URBANISTICA GENERAL
DOTACION URBANISTICA GENERAL
SRC
SUNC
SUBLE
SRPC
ISR
AA
U.E.
CARRETERA
CAMINO
CALLE
PLAZA


NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MARCIAC DE LAS ALDAS (AVILA)
SERIE: 3 R (M): 4-6
PLANO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
Junta de Castilla y León
urb.plan
SRPC
SRC
SRBVd
ISR
AAA
DOTACION URBANISTICA GENERAL


NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SERIE 2 PLANO 5/6
PLANO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
Junta de Castilla y León
URBIPLAN
ORDENACION URBANISTICA GENERAL
SECTOR "NORTE"
SECTOR "ESTE"
SECTOR "OESTE"
SECTOR "SUR"
SRPC
SRC
SUNC
ISR


NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SERIE: 3 (1.ANO: 6.6)
PLANO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE
Junta de Castilla y León
urbiplan
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
CALIFICACIÓN DEL SUELO
ORDENACIÓN GENERAL
ORDENACIÓN DETALLADA
ACTUACIONES URBANÍSTICAS
SISTEMAS GENERALES
SRC
SRPC
ISR
SLNAU
CONVENTO DE SAN AGUSTIN EXTRAMUROS
ROTACIÓN URBANÍSTICA GENERAL


Enero 2005
TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MADRIGALDE LAS ALTAS TORRES
SERIE: 4
PLANO DE SUELO URBANIZABLE NO-DELIMITADO
Junta de Castilla y León
AYUNTAMIENTO
MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
El equipo redactor
urbiplan
LEYENDA
SUble NO DELIMITADO
Suelo Urbanizable Delimitado
ESCALA.- 1: 2.000


NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
PLANO DE GESTIÓN URBANÍSTICA
Junta de Castilla y León
urbaplan


ESCALA - 1 : 2.000
LEYENDA
LINEA DE RED DE ABASTECIMIENTO
TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
Enero 2005
SERIE: 6.1
RED DE ABASTECIMIENTO
Junta de Castilla y León
AYUNTAMIENTO MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
El equipo redactor
urbiplan

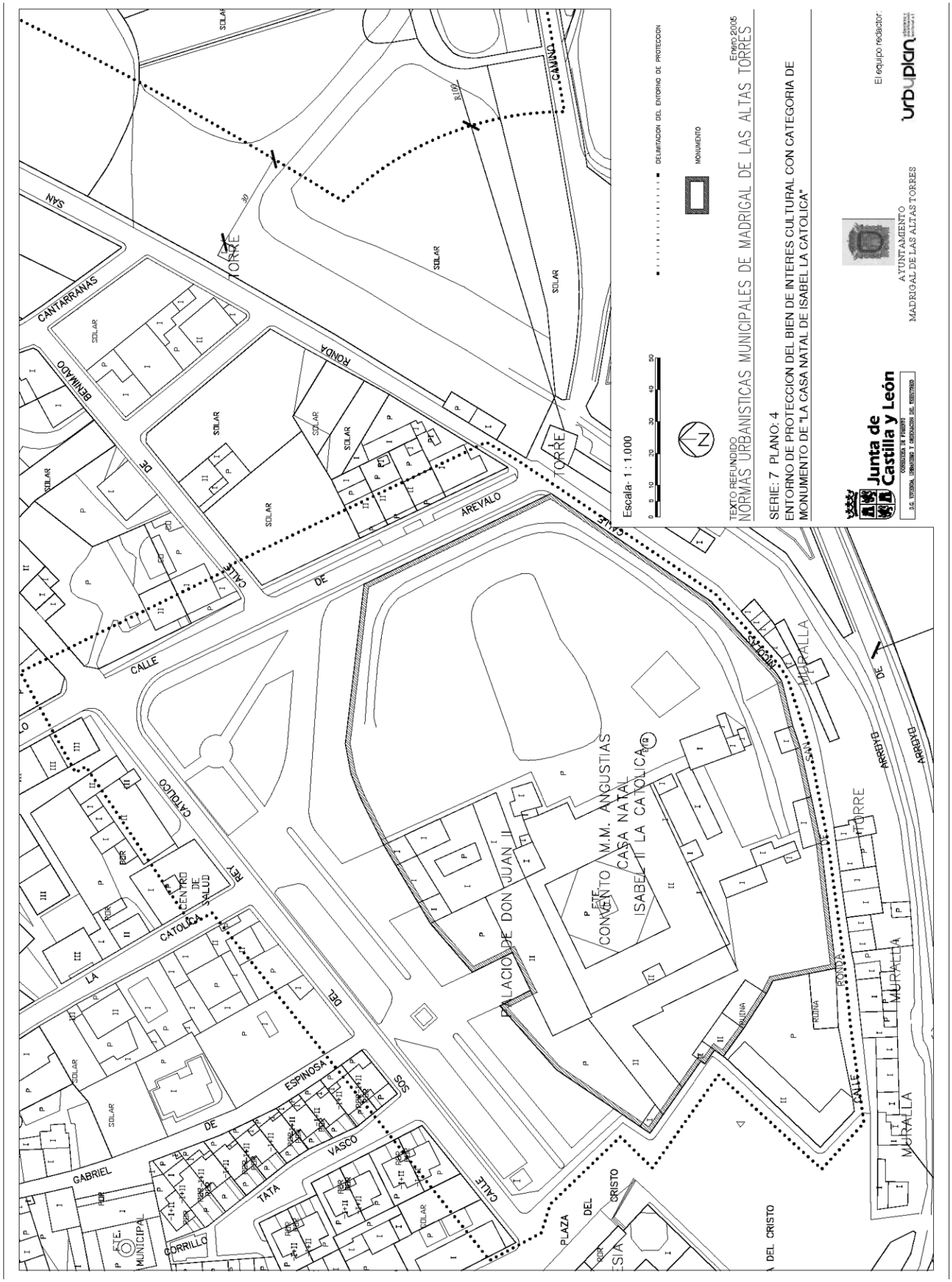

ESCALA - 1 : 2.000
LEYENDA
TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SERIE: 6-2
RED DE SANEAMIENTO
Junta de Castilla y León
AYUNTAMIENTO MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
El equipo redactor
urbiplan

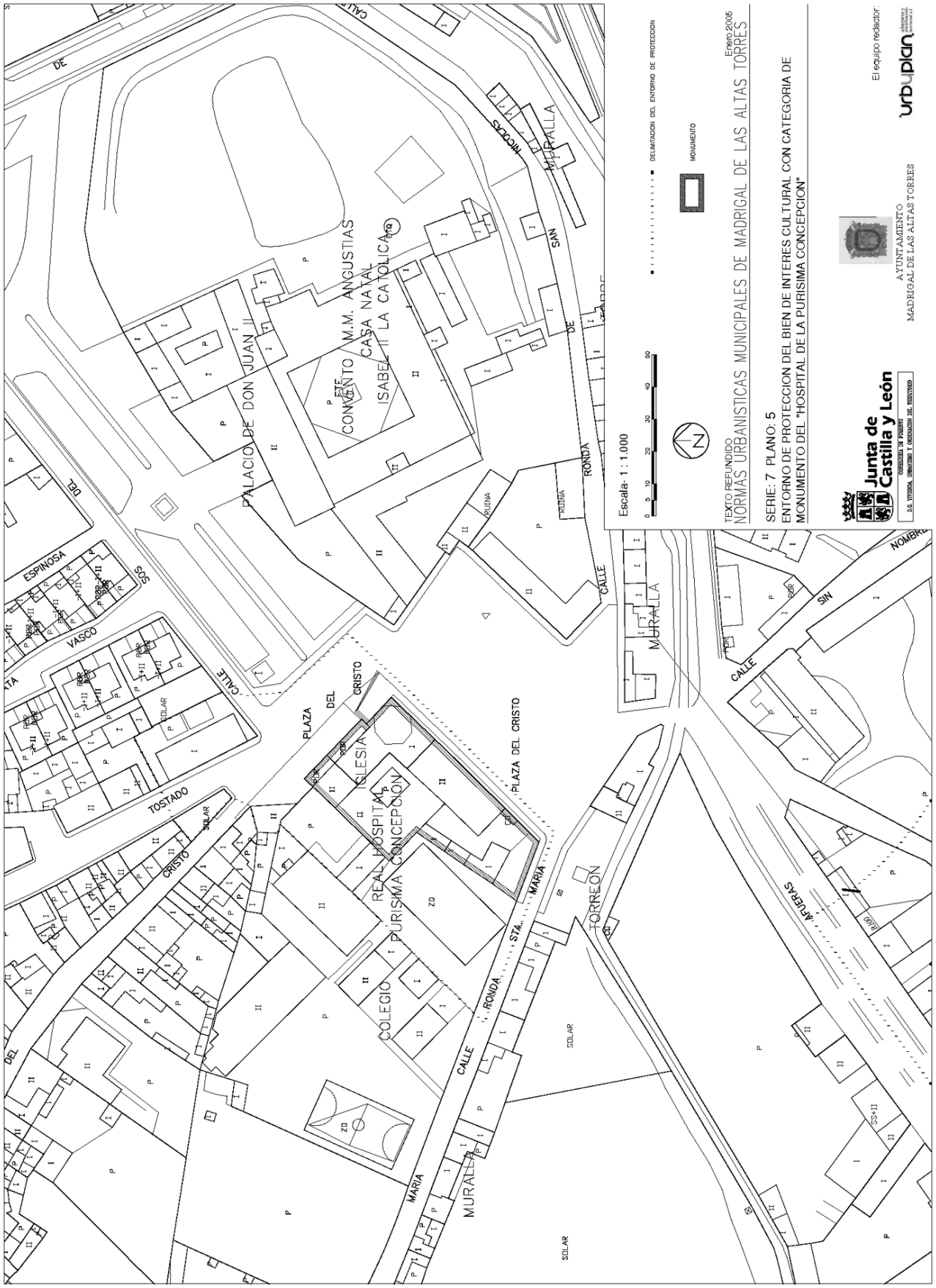

ESCALA - 1 : 2.000
LEYENDA
ASFALTO
PAVIMENTO (HORMIGON)
PAVIMENTO EMPEDRADO
TRANSFORMADOR
PUNTO DE LUZ
CONDUCCION DE LINEA ELECTRICA
LINEAS DE ALTA TENSION
LINEAS DE ALTA TENSION ENTERRADAS
TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
Enero 2005
SERIE: 6.3
ALUMBRADO PÚBLICO Y PAVIMENTACIÓN
Junta de Castilla y León
AYUNTAMIENTO MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
El equipo redactor
urbiplan

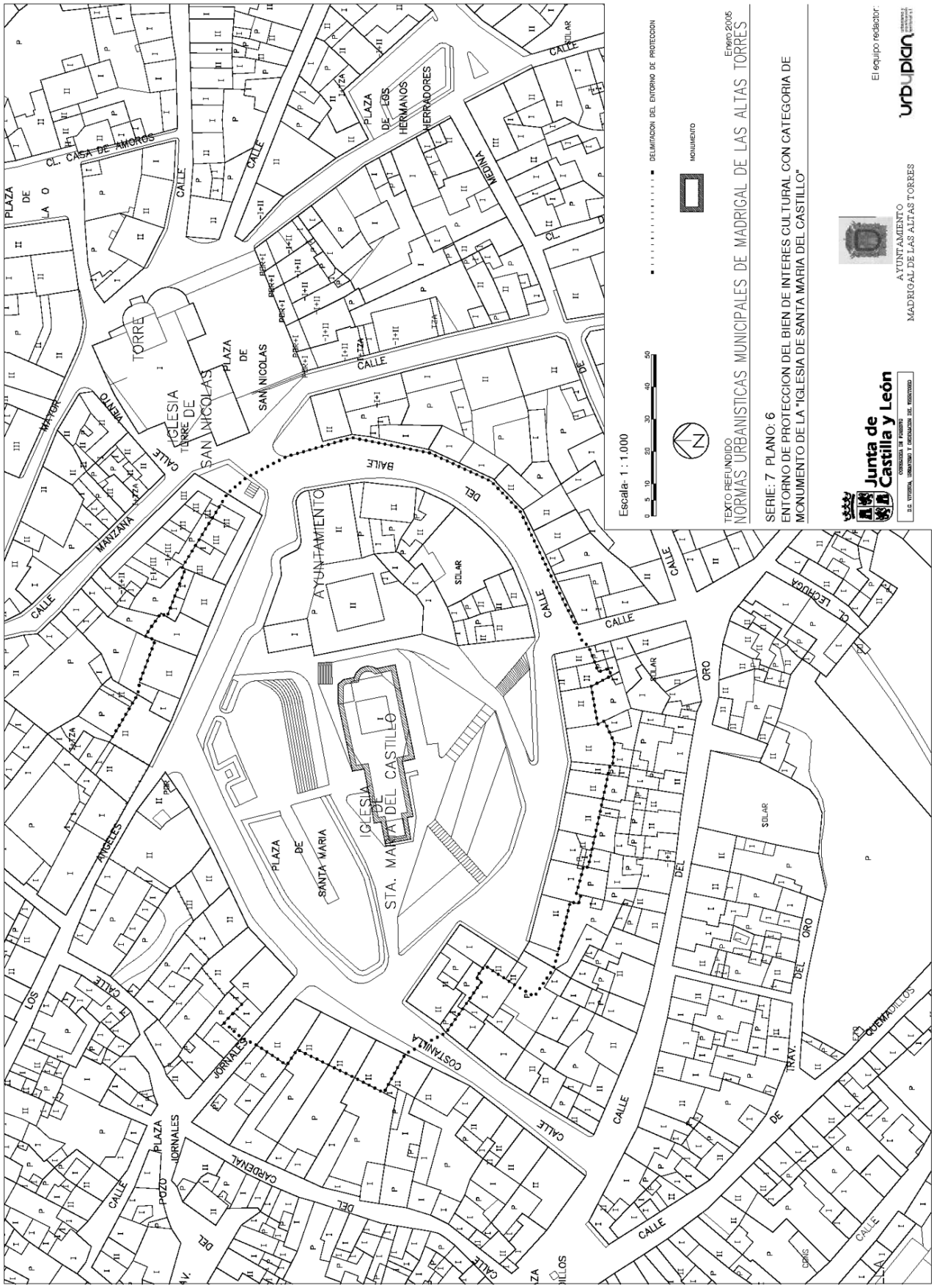

TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
SERIE 7 PLANO 1
PLANO GENERAL DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y CATÁLOGO
Junta de Castilla y León
El Viso de Pedroches

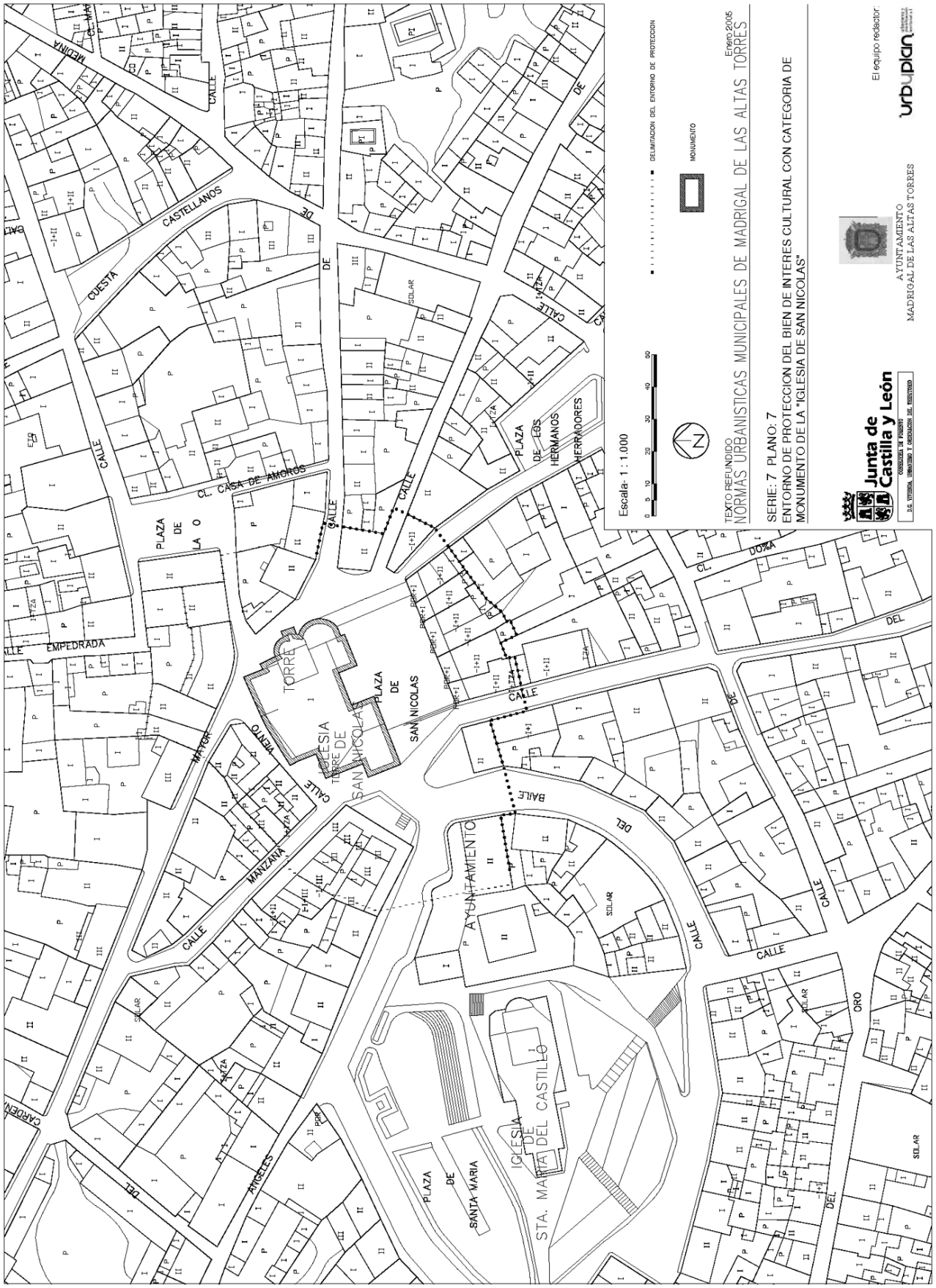

DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
ESCALA: 1: 2.000
0 10 20 40 60 80 100
TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
Enero 2005
SERIE: 7 PLANO: 2
ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO
Junta de Castilla y León
AYUNTAMIENTO
MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
El equipo redactor
urbiplan

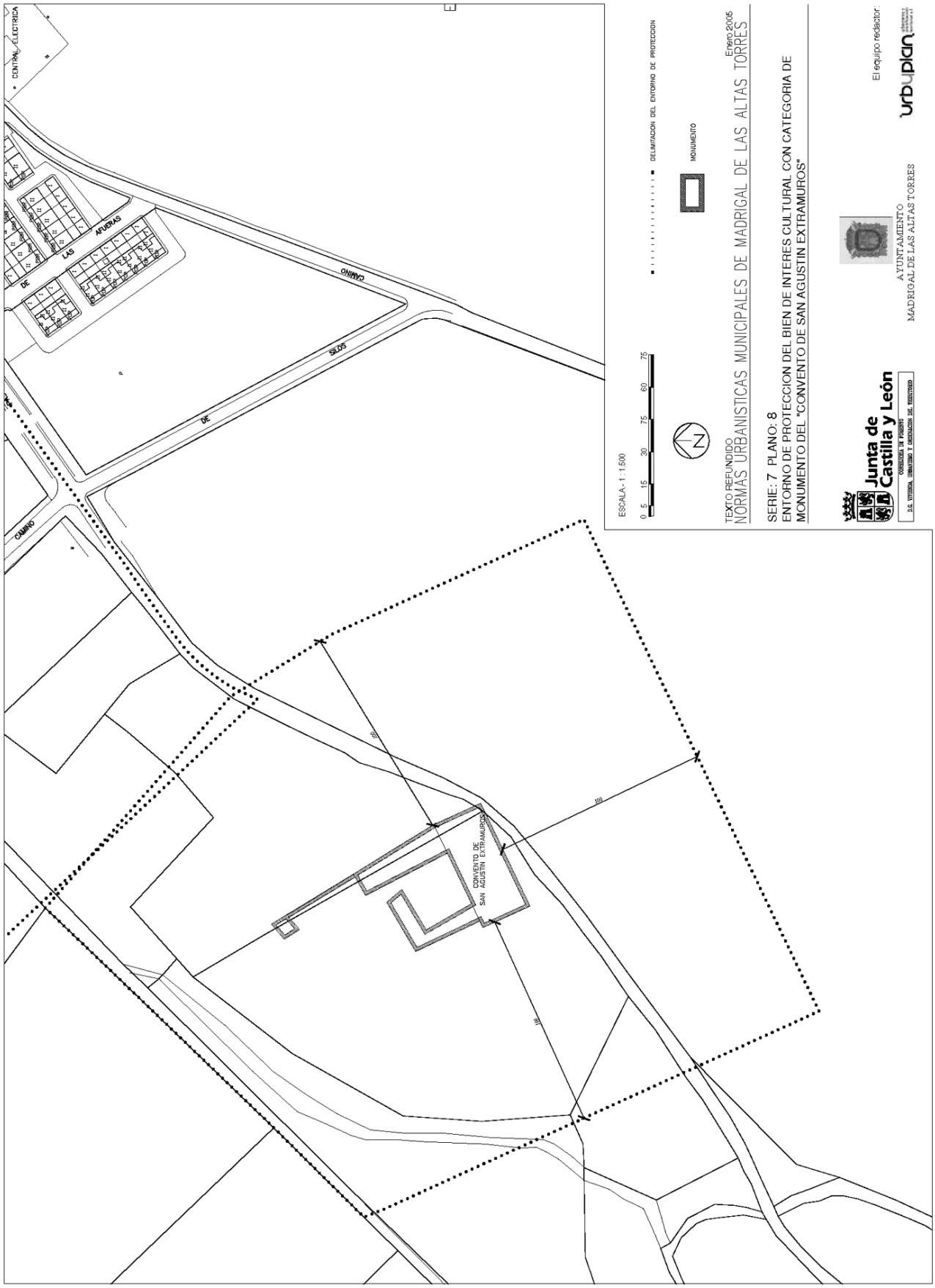

DELIMITACION DEL ENTORNO DE PROTECCION
MONUMENTO
ESCALA.-1:2.000
0 10 20 40 60 80 100
N
TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
Enero 2005
SERIE: 7 PLANO: 3
ENTORNO DE PROTECCION DEL BIEN DE INTERES CULTURAL CON CATEGORIA DE MONUMENTO DEL "RECINTO MURADO DE LA VILLA"
Junta de Castilla y León
AYUNTAMIENTO
MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
El equipo redactor:
urbiplan


Escala- 1 : 1.000
0 5 10 20 30 40 50
DELIMITACION DEL ENTORNO DE PROTECCION
MONUMENTO
TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
Enero 2005
SERIE: 7 PLANO: 4
ENTORNO DE PROTECCION DEL BIEN DE INTERES CULTURAL CON CATEGORIA DE MONUMENTO DE "LA CASA NATAL DE ISABEL LA CATOLICA"
Junta de Castilla y León
CONSEJERIA DE FOMENTO
D.G. VIVIENDA, URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
AYUNTAMIENTO
MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
El equipo redactor:
urbuplan
CANTARRANAS
RONDA
BENIMAQUO
DE
CALLE
AREVALO
SOLAR
TORRE
CATOLICO
REY
CENTRO DE SALUD
LA
CATOLICA
DEL
ESPINOSA
GABRIEL
VASCO
TATA
CORRILLO
PALACIO DE DON JUAN II
M.M. AGUSTIAS
CONVENTO CASA NATAL
ISABEL LA CATOLICA
MURALLA
RONDA
RUINA
ARRABAL
PLAZA
DEL CRISTO


DELIMITACION DEL ENTORNO DE PROTECCION
MONUMENTO
Escala- 1 : 1.000
0 5 10 20 30 40 50
TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
Enero 2005
SERIE: 7 PLANO: 5
ENTORNO DE PROTECCION DEL BIEN DE INTERES CULTURAL CON CATEGORIA DE MONUMENTO DEL "HOSPITAL DE LA PURISIMA CONCEPCION"
Junta de Castilla y León
CONSEJERIA DE FOMENTO
D.G. VIVIENDA, URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
AYUNTAMIENTO
MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
El equipo redactor:
urbuplan
PALACIO DE DON JUAN II
CONVENTO M.M. AGUSTIAS
CASA NATAL ISABEL II LA CATOLICA
MURALLA
RONDA
CALLE
PLAZA DEL CRISTO
IGLESIA
REAL HOSPITAL PURISIMA CONCEPCION
COLEGIO
TORREON
ESPINOSA
VASCO
TOSTADO
CRISTO
SOLAR
ZD
PUJNA
NOMBRE
SIN
ALUBIAS
SANTA MARIA


DELIMITACION DEL ENTORNO DE PROTECCION
MONUMENTO
Escala- 1 : 1.000
0 5 10 20 30 40 50
TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
Enero 2005
SERIE: 7 PLANO: 6
ENTORNO DE PROTECCION DEL BIEN DE INTERES CULTURAL CON CATEGORIA DE MONUMENTO DE LA "IGLESIA DE SANTA MARIA DEL CASTILLO"
Junta de Castilla y León
CONSEJERIA DE FOMENTO
D.G. VIVIENDA, URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
AYUNTAMIENTO
MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
El equipo redactor:
urbuplan
PLAZA DE LA O
CL. CASA DE AMOROS
CALLE
PLAZA DE LOS HERMANOS HERRADORES
MEDINA
TORRE
IGLESIA TORRE DE SAN NICOLAS
PLAZA DE SAN NICOLAS
MAYOR
VENTO
MANZANA
BAILE DEL
AYUNTAMIENTO
IGLESIA DE STA. MARIA DEL CASTILLO
PLAZA DE SANTA MARIA
SOLAR
LECHUGA
ORO
ANGELES
LOS
JORNALES
COSTANILLA
CARDENAL
POZO
QUEMADILLOS
TRAV.


DELIMITACION DEL ENTORNO DE PROTECCION
MONUMENTO
Escala- 1 : 1.000
0 5 10 20 30 40 50
TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
Enero 2005
SERIE: 7 PLANO: 7
ENTORNO DE PROTECCION DEL BIEN DE INTERES CULTURAL CON CATEGORIA DE MONUMENTO DE LA "IGLESIA DE SAN NICOLAS"
Junta de Castilla y León
CONSEJERIA DE FOMENTO
D.G. VIVIENDA, URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
AYUNTAMIENTO
MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
El equipo redactor:
urbuplan
CASTELLANOS
CUESTA
CALLE
PLAZA DE LA O
CL. CASA DE AMOROS
EMPEDRADA
TORRE
IGLESIA TORRE DE SAN NICOLAS
PLAZA DE SAN NICOLAS
PLAZA DE LOS HERMANOS HERRADORES
MAYOR
VIENTO
MANZANA
AYUNTAMIENTO
BAILE
SOLAR
IGLESIA DE STA. MARIA DEL CASTILLO
PLAZA DE SANTA MARIA
ANGELES
ORO


CENTRAL ELECTRICA
LAS
APUERTAS
DE
CAMINO
SILOS
DE
CAMINO
CONVENTO DE
SAN AGUSTIN EXTRAMUROS
100
100
100
ESCALA - 1:1.500
0 5 15 30 75 60 75
DELIMITACION DEL ENTORNO DE PROTECCION
MONUMENTO
TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
Enero 2005
SERIE: 7 PLANO: 8
ENTORNO DE PROTECCION DEL BIEN DE INTERES CULTURAL CON CATEGORIA DE
MONUMENTO DEL "CONVENTO DE SAN AGUSTIN EXTRAMUROS"
Junta de Castilla y León
CONSEJERIA DE FOMENTO
D.G. VIVIENDA, URBANISMO Y ORDENACION DEL TERRITORIO
El equipo redactor:
AYUNTAMIENTO
MADRIGAL DE LAS ALTAS TORRES
urbuplan

Número 1.633/05

AYUNTAMIENTO DE GILBUENA

EDICTO

Rendidas las Cuentas Generales del Presupuesto y de Administración del Patrimonio, correspondientes al ejercicio de 2003, e informadas debidamente por la Comisión Especial de Cuentas de esta Entidad, en cumplimiento y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 116 de la Ley 7/85 y 212 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, quedan expuestas al público en la Secretaría de esta Entidad, por plazo de quince días hábiles, para que durante el mismo y ocho días más, puedan los interesados presentar por escrito los reparos, observaciones y reclamaciones que estimen pertinentes.

Gilbuena, a 20 de abril de 2005.

El Alcalde-Presidente, *Vicente García Delgado.*

Número 1.632/05

AYUNTAMIENTO DE CRESPOS

ANUNCIO

CUENTA GENERAL DEL PRESUPUESTO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2004.

En la Intervención de esta Corporación, y a los efectos de los artículos 116 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local y 193 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, se halla de manifiesto la Cuenta General del Presupuesto correspondiente al ejercicio 2004, integrada por los documentos señalados en el artículo 190 de la Ley 39/88, para su examen y formulación, por escrito, de los reparos, reclamaciones u observaciones que procedan.

Para la impugnación de las Cuentas se observará:

a) Plazo de exposición: 15 días hábiles a partir del siguiente a la fecha de inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

b) Plazo de admisión: los reparos u observaciones se admitirán durante el plazo anterior y ocho días más.

c) Oficina de presentación: Secretaría del Ayuntamiento.

Crespos, a 22 de abril de 2005.

El Alcalde, *Pedro González Calvo.*

Número 1.570/05

AYUNTAMIENTO DE SANTA MARÍA DEL TIÉTAR

ANUNCIO

CUENTA GENERAL EXPEDIENTE DE APROBACIÓN

Don Jose Ramón Sánchez Guerra, Alcalde-Presidente de esta Entidad: AYUNTAMIENTO DE SANTA MARÍA DEL TIETAR.

HACE SABER:

Que en la Secretaría de esta Entidad se encuentra expuesta al público la Cuenta General de la Contabilidad referida al Ejercicio 2004, para su examen y formulación, por escrito, de las reclamaciones y observaciones que procedan.

Dicha Cuenta General, dictaminada favorablemente por la COMISIÓN ESPECIAL DE CUENTAS de esta Corporación, está formada por los Estados y Cuentas Anuales: Balance de Situación, Cuenta de Resultados, Liquidación del Presupuesto, los Estados de Ejecución de la Agrupación de Presupuestos Cerrados, los Compromisos para Ejercicios Futuros y los Estados de Tesorería, así como sus Anexos y justificantes, y los Libros Oficiales de la Contabilidad (Diario, Mayor de Cuentas, etc.).

PLAZO DE EXPOSICIÓN: 15 días hábiles desde la fecha de aparición de este Anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA

PLAZO DE PRESENTACIÓN: Los 15 días de exposición más los 8 días hábiles siguientes

ÓRGANO ANTE EL QUE SE RECLAMA: PLENO de la CORPORACIÓN OFICINA DE PRESENTACIÓN: Secretaría de la Corporación.

En Santa María del Tiétar, a 20 de abril de 2005.

El Alcalde-Presidente, *Ilegible.*