

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Número 10

Fascículo 1 de 9

Lunes, 18 de Enero de 2010

## SUMARIO

	<u>Página</u>
<b><u>ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO</u></b>	<b>2</b>
Ministerio de Trabajo e Inmigración .....	2
<b><u>JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN</u></b>	<b>2</b>
Junta de Castilla y León .....	2
<b><u>ADMINISTRACIÓN LOCAL</u></b>	<b>323</b>
Ayuntamiento de Cepeda la Mora .....	323
Ayuntamiento de La Adrada .....	329
Ayuntamiento de Mijares.....	336
Ayuntamiento de Riocabado .....	336
Ayuntamiento de Villatoro .....	334

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

### TARIFA DE SUSCRIPCIÓN

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

**ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO**

Número 5.244/09

**MINISTERIO DE TRABAJO E INMIGRACIÓN**

TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Dirección Provincial de Ávila

**EDICTO DE NOTIFICACIÓN**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. De 27:11), modificada mediante Ley 4/1999, de 14 de enero (B.O.E. 14.01), se procede a la notificación de las RESOLUCIONES de esta Administración 05/01 de la Tesorería General de la Seguridad Social, recaídas en los expedientes de Régimen General que se citan, a nombre de los interesados que asimismo se relacionan, por haber resultado la notificación infructuosa en el domicilio referenciado.

Asimismo se informa que las resoluciones objeto de las presentes notificaciones se encuentran en la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Ávila, Administración 05/01, sita en Ávila, Avda. de Portugal, 4, en virtud de la cautela prevista en el artículo 61 de la Ley anteriormente citada.

Contra la presente resolución cabe interponer RECURSO DE ALZADA ante el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, en el plazo de un mes, al amparo de lo dispuesto en los preceptos correspondientes sobre liquidación y recaudación de deudas a la Seguridad Social, en relación con los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

RÉGIMEN	EMPRESA/TRABAJADOR	C.C.C/NSS	RESOLUCIÓN	LOCALIDAD
R. GENERAL	TETRA ARGIENTUM ASOCIADOS S.L.	05/101948305	BAJA OFICIO	ÁVILA
R. GENERAL	TECPROGRESA S.A.	05/101054285	BAJAS DE OFICIO	MADRID
R.GENERAL	GENAIR LACERDA DE SOUSA	05/101854133	ALTA OFICIO	ÁVILA

La Directora de la Administración, *Susana García Mendoza*.

**JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN**

Número 4.985/09

**JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN**

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

**Servicio Territorial de Fomento Comisión Territorial de Urbanismo**

La Comisión Territorial de Urbanismo en Sesión celebrada el día 4 de agosto de 2009; entre otros adoptó el acuerdo que a continuación se transcribe sin perjuicio de la ulterior aprobación del Acta correspondiente en la próxima sesión del órgano colegiado citado, de acuerdo con lo prescrito en el Art. 58.3 de la Ley 3/2001 de 3 de julio de Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 6-072001).



3.1.2.- Expte. PTO 20/06.- Normas Urbanísticas Municipales.- SAN BARTOLOMÉ DE PINARES Visto el expediente de referencia,

El Jefe de la Sección de Urbanismo, emite el siguiente informe:

### 1.-ANTECEDENTES

Con fecha 6 de septiembre de 2005 se presenta documentación para informe previo de acuerdo al art. 52.4 LUCyL y 153 RUCyL.

En octubre de 2008 se registra documentación y expediente administrativo solicitando la aprobación definitiva del mismo.

El 10 de julio de 2009 se registra nueva documentación solicitando la oportuna aprobación definitiva.

### 2.- CONSIDERACIONES.

Se recogen las siguientes consideraciones:

1. En el plano 0.01. "Plano de Ordenación del Término Municipal" a E 1:10.000, se observa que la delimitación del Suelo Urbano actualmente aportada no coincide con el límite de Suelo Urbano que se hacía en la documentación aportada inmediatamente anterior. Se trata de una franja de suelo que se sitúa entre la delimitación del SURN y el SU, y que en la documentación nueva aparece como Suelo Urbano.

Comprobado el plano 0.02 "Plano de Ordenación del Núcleo Urbano" a E 1:1.000, se detecta que también se recoge como Suelo Urbano y con Ordenanza "Residencial vivienda aislada".

Al observar el plano 1.06, hoja 01. "Plano de Información. Plano vigente en el conjunto urbano" (que recoge a modo informativo la clasificación de suelo de las Normas Subsidiarias), se aprecia que el límite de Suelo Urbano no recoge esa banda de suelo descrita anteriormente. En el documento no se da justificación alguna a este cambio de clasificación de suelo, ni se reflejan cambios en superficies.

### 3.- CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, se propone la APROBACIÓN con SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS de las NUM de San Bartolomé de Pinares, según las consideraciones anteriores y conforme el art. 161.3.a) del RUCYL.

Visto el expediente de referencia,

El Técnico Jurídico de la Sección de Urbanismo, emite el siguiente informe: 1.-ANTECEDENTES

- Con fecha de registro de entrada 31 de Octubre de 2008, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares remite un ejemplar de Normas Urbanísticas Municipales, con el sello de aprobación provisional pero sin su correspondiente soporte informático, a fin de que la CTU lo apruebe definitivamente.

Ante la falta de documentación esencial para poder pronunciarse la CTU se hace requerimiento al Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares a efectos de su subsanación, presentándose documentación subsanatoria en fecha registro de entrada 1 de Diciembre de 2008, 26 de febrero de 2009, 16 de Marzo de 2009 y 6 de Mayo de 2009.

- La CTU en sesión celebrada el 11 de Mayo de 2006, por unanimidad de los miembros presentes emitió informe a los efectos del art. 52.4 LUCyL, cuyo contenido es el siguiente:

"INFORMAR el presente expediente de las Normas Urbanísticas Municipales en SAN BARTOLOME DE PINARES, conforme al Art. 52.4 LUCyL con las siguientes consideraciones:

1. En la Legislación Sectorial aplicable se incluirá en el apartado de la Normativa Urbanística de Castilla y León la Ley 13/2005 de 27 de diciembre que modifica la LUCyL. Se debe actualizar la Normativa Sectorial Estatal: el Real Decreto 390/1996 de contratos de las Administraciones Públicas y la Ley 13/1995 no están vigentes.

2. En el art. 21 Tabla síntesis de usos en el punto 3 Uso global Hostelería debe poner Uso global Terciario.

En las Ordenanzas en Suelo Urbano.

3. En el art. 35 Edificabilidad máxima en sectores de suelo Urbano No Consolidado, se establecen unos coeficientes de ponderación que no se ajustan a los criterios del art. 102 del RUCyL, recogiendo para la vivienda protegida un coeficiente de 1,25 frente al coeficiente 1 para todos los usos residenciales.

4. En la Ordenanza de Casco Tradicional se determina como altura máxima 7 metros o 8,30 con carácter excepcional, se deben definir los criterios que establezcan la excepcionalidad.



5. En la Ordenanza de Edificación Unifamiliar Aislada, tanto en el tipo 1 como 2, se debe definir el vuelo máximo sobre el espacio público. En el tipo 2 se establece un frente mínimo de parcela de 8 metros con retranqueos laterales de 3 metros, el cumplimiento de dichos mínimos se traducirían en la imposibilidad de edificar viviendas unifamiliares aisladas en dicha parcela.

6.- En las Ordenanzas de Edificación Unifamiliar Adosada y Aislada se excluye en el cómputo de la edificabilidad el bajo cubierta, debiéndose computar, al menos, los espacios habitables de altura libre superior 1.50 metros.

7.- En la Ordenanza de Edificación Residencial en Bloque se establece un frente mínimo de parcela de 12 metros con retranqueos laterales de 5 metros, el cumplimiento de dichos mínimos se traduciría en la imposibilidad de edificar. No se establece fondo máximo en planta baja.

8.- En la Ordenanza de Equipamiento Privados se determina, para las condiciones del cómputo de edificabilidad, que serán establecidas para cada parcela por los servicios municipales. Se deben recoger unos criterios generales comunes a todos los posibles usos.

9.- En la Ordenanza de Espacios Libres Públicos, se recoge la posibilidad de definir un espacio para aparcamiento. Según la Disposición Adicional única del RUCyL, las plazas de aparcamiento se deben incluir dentro de las Dotaciones Urbanísticas de Vías Públicas, recogiendo expresamente entre las Dotaciones Urbanísticas de Espacios Libres Públicos: "Los sistemas de espacios e instalaciones asociadas destinados a parques, jardines (...) y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas"

Se recoge la particularidad de que dicha Ordenanza le es de aplicación a los sectores SUNC y SUR-D, lo que supondría la posibilidad de incluir parte de la reserva de aparcamientos en los Espacios Libres Públicos hasta un 15% de la superficie total del espacio. Se debe suprimir dicho párrafo.

Se debe determinar una edificabilidad mínima para las pequeñas edificaciones que se permiten.

10.- Ordenanza de Espacios Libres Públicos: sistema viario. La Disposición Adicional única del RUCyL recoge entre las Dotaciones Urbanísticas las Vías públicas en su punto 10 y los Espacios Libres Públicos en su punto 3º, no pudiendo incluirse el sistema viario dentro de los Espacios Libres Públicos como además se recoge en el punto 10 de este informe. Se incluye la posibilidad de construir aparcamientos subterráneos de promoción pública, algo que no resulta adecuado a la realidad del municipio, se debería justificar su inclusión en las ordenanzas.

11.- En todas las ordenanzas donde se permitan los cuerpos volados a fachada y elementos salientes deben indicarse la altura mínima a la que se sitúan con respecto a la acera.

12.- Se califica, dentro del Suelo Urbano Consolidado, una franja de Espacio Libre Público a lo largo del arroyo. Según determina el art. 120.3.c del RUCyL, para las dotaciones urbanísticas públicas necesarias las Normas deben indicar el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública.

En la Normativa en suelo Urbanizable.

13.- En el art. 37 Edificabilidad máxima en los sectores, se establecen unos coeficientes de ponderación que no se ajustan a los criterios del art. 102, entrando en contradicción con los recogidos en el Anexo IV Fichas de sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

14.- En el art. 38 Mezcla de grupos sociales, se recoge la obligación de destinar un 10% de su aprovechamiento lucrativo a la construcción de viviendas con algún régimen de protección, a tales efectos se debe considerar la Ley 13/2005 que modifica la LUCyL por la cual la reserva solo será obligatoria en municipios con más de 1.000 habitantes, y en todo caso su cálculo se hará sobre la edificabilidad residencial y no sobre el aprovechamiento lucrativo total como se recoge en el documento. La coincidencia del aprovechamiento con la cesión obligatoria al Ayuntamiento, se debe justificar mediante acuerdo entre el promotor y el Ayuntamiento cuando se presente el correspondiente Plan Parcial, se debe recoger dicha consideración.

En la Normativa para el Suelo Rústico.

15. En el art. 42 Ordenanza de Suelo Rústico Común, en su punto 3.2 se deben sustituir los art. 58 a 65 del RUCyL por los art. 306 a 308 del RUCyL que son los que establecen el procedimiento de autorización de usos excepcionales

16. En el art. 44 Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, se debe excluir de los usos autorizables declarados de utilidad pública o interés social, además de los industriales, los comerciales y de almacenamiento, en virtud



del régimen mínimo de protección que establece el art. 62.b.3º del RUCyL para el Suelo Rústico con Protección Agropecuaria. Se deben recoger expresamente los usos prohibidos en SR-PA, que serán como mínimo los establecidos en el art. 62.c del RUCyL.

17. En el art. 46 Suelo Rústico de Protección Natural, en la categoría de Protección Natural-Forestal, se debe tener en cuenta que, las construcciones de tipología tradicional, asociadas históricamente a la explotación forestal y pecuaria, son usos sujetos a autorización, salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, según determina el art. 64.2.a.10 del RUCyL, no permitidos como se recoge en las Normas. Entre los usos prohibidos en esta categoría deben incluirse las actividades extractivas según el art. 64.2.b.1º del RUCyL.

18. En el art. 47 Suelo Rústico de Protección Cultural, deben incluirse entre los usos expresamente prohibidos, el uso de almacenamiento y los actividades extractivas según recoge el art. 64.2.b.1º y 2º del RUCyL como régimen mínimo de protección para esta categoría de suelo rústico.

Con respecto a las Condiciones Técnicas de la Edificación.

19. En el art. 50 Condiciones de los garajes, se deben incorporar las dimensiones de rampa que por error se han omitido e incorporar las dimensiones de las plazas de aparcamiento de minusválidos con expresión de sus áreas de acercamiento en la forma que determina el art. 5 del Decreto 217/2001 por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de barreras.

20. En el art. 53 Condiciones de accesibilidad, se determina entre las exigencias de las escaleras un máximo de 18 peldaños en un solo tramo, algo que contradice el art. 8.2.1.f del Decreto 217/2001 donde se recoge que el número máximo de escalones seguidos sin meseta intermedia será de 12.

Con respecto a la ficha de la UAA-N-U 1.

21. Según el art. 26 del RUCyL los terrenos incluidos en la Unidad Aislada de Normalización y Urbanización, deben considerarse como un sector de suelo Urbano No Consolidado, pues se precisan actuaciones de urbanización y obtención de terrenos para ubicar dotaciones urbanísticas públicas (viario proyectado), se prevé una actuación sustancialmente diferente de la vigente y un aumento de viviendas superior al 30%. La superficie del sector, 7.310 m<sup>2</sup> tiene la entidad suficiente para constituir un sector SUNC que se desarrolle por un Estudio de Detalle.

Con respecto a las fichas de los sectores SUNC.

22. No se incluye en los planos de información el plano de suministro de energía eléctrica v alumbrado público luego no se puede verificar la clasificación como suelo urbano de los sectores hasta que se compruebe que cumplen a tales efectos con las condiciones del art. 23. a del RUCyL.

23. En las fichas de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, se incluyen entre las Condiciones de Ordenación General, determinaciones de ordenación detallada, que condicionarán en gran medida la elaboración del correspondiente Estudio de Detalle:

– Las reservas de Espacios libres públicos, Equipamientos y plazas de aparcamiento se calculan con la edificabilidad máxima, 0.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, obligando a hacer dicha reserva incluso en el caso de que no se agote la edificabilidad. Se da la circunstancia, al incluirlo dentro de la Ordenación General, que dichas determinaciones detalladas no podrán ser modificadas por el Estudio de Detalle, debiendo tramitarse una Modificación Puntual de las Normas. Se deben eliminar de las fichas o recogerlas como ordenación detallada.

– Se fijan las Ordenanzas de aplicación, imposibilitando al redactor del Estudio de Detalle la opción de elegir entre adoptar las ordenanzas de las Normas o crear nuevas Ordenanzas de aplicación que se ajusten a los objetivos del Estudio de Detalle. La ficha se debe limitar a establecer el uso predominante y los usos compatibles y prohibidos, según se determina en el art. 122.2.a del RUCyL.

– El aprovechamiento medio es una determinación de ordenación detallada, según el art. 128.2.f del RUCyL, que se calculará cuando se desarrolle el Estudio de Detalle y se determine el aprovechamiento lucrativo materializado. Se deben eliminar de las fichas las referencias al aprovechamiento urbanístico, ya que corresponde al Estudio de Detalle su cálculo.

– La reserva de plazas de aparcamiento es de 1 plaza de uso público según el art. 128.2.c del RUCyL, y no de 2 plazas como se recoge en las fichas. Si bien se incluye la consideración de que el 50% son de uso público, cumpliendo las condiciones del RUCyL, deberían recogerse en la ficha solamente los estándares mínimos de plazas de uso público, con las condiciones señaladas en los apartados 2, 3.a y 3.c. del art. 104 del RUCyL. El número total



de plazas se calculará en el Estudio de Detalle pudiéndose incluir en la ficha de los sectores como ordenación detallada.

24. Se debe sustituir el índice de aprovechamiento medio por la edificabilidad máxima en usos privados según determina el art. 122.2.c del RUCyL.

25. Con respecto a los sectores:

– El sector SUNC-1: No puede clasificarse como suelo urbano, pues no cumple ninguno de los criterios de clasificación de suelo urbano del art. 23 del RUCyL. En el supuesto de que se haya considerado urbano por el criterio de dotación de servicios, el sector no cuenta con acceso integrado en la malla urbana con las condiciones del art. 23.1.a.2º del RUCyL.

– El sector SUNC-2 y SUNC-3: De la topografía del sector se deduce que se deben incorporar las curvas de nivel con expresión de la altura a la que hace referencia cada línea de nivel con el objeto de justificar el criterio de calidad de la urbanización del art. 30.e. RUCyL por el cual debería clasificarse como suelo rústico, así como la accesibilidad de los itinerarios peatonales a los que hace referencia el art. 18.4 del Decreto 217/2001.

– El sector SUNC-4:

a. Según se determina en el art. 45 Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de las propias normas se debe clasificar como tal “los espacios limítrofes de límite de edificación por afección sectorial” en ambos lados de la carretera AV-503.

b. Se deben incluir las curvas de nivel con expresión de la altura.

c. Se debería ubicar, en los planos de ordenación y ficha del sector, la reserva de espacios libres públicos a lo largo del arroyo atendiendo a la posibilidad que ofrece el art.125 del RUCyL.

d. Con independencia de lo anterior, se deberían graficar los 5 metros de zona de servidumbre a ambos lados del arroyo.

El sector SUNC-5: Se debe tener en cuenta que el viario representado tiene el carácter de ordenación general y solo podrá ser alterado por una Modificación Puntual de las Normas. Debe representarse la zona de servidumbre del arroyo.

Con respecto a las fichas de los sectores SUR-D.

26. Le son de aplicación las consideraciones generales recogidas en el apartado 10 y 11 del informe.

27. En el punto XII Anexo IV Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, el art. 106 del RUCyL es de aplicación en municipios con Plan General, en el caso que nos ocupa se debe sustituir por el art. 128. Los índices recogidos de variedad tipológica y de uso (mínimo 20%) son aplicables en municipios con PGOU no correspondiéndose con los recogidos en las fichas (solo se establece un 10% de índice de variedad de uso, y ninguno en variedad tipológica).

28. Con respecto a los sectores:

Sector SUR-D1:

a. Se debería ubicar, en los planos de ordenación y ficha del sector, la reserva de espacios libres públicos a lo largo del arroyo atendiendo a la posibilidad que ofrece el art.125 del RUCyL ya que además se recoge en el plano 1.15 como “espacios potencialmente valiosos vinculados a los arroyos”.

b. Deben representarse la zona de servidumbre del arroyo y recogerse las limitaciones que establece el R.D.L 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Sector SUD-D2:

a. El sector se encuentra afectado por la banda de 100 metros de ancho, medidas a partir del perímetro exterior del cementerio, que no podrá ser clasificada como suelo urbanizable, según determina el art. 36.5 del Decreto 16/2005 por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León. Debe ajustarse la delimitación a dicha consideración.

b.- Se recogen las mismas consideraciones que en el apartado anterior relativas al arroyo.



c. Se debe clasificar como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras los espacios limítrofes de límite de edificación en ambos lados de la carretera.

29. Según determina el art. 130.c.2º del RUCyL se debe incluir la ficha del Suelo Urbanizable No Delimitado, SUR-N, donde se sintetizan las determinaciones de ordenación general aplicables.

Con respecto a los planos

30. Se debe incorporar el plano de suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

31. Los planos de información 1.02, 04, P5, 07, 08, 09, 10, 11,12 se deben incorporar con la escala suficiente para su correcta interpretación según art. 130.a.2º del RUCyL, en la actualidad tienen escala 1/25.000.

Con respecto a la documentación.

32. Se deben incluir, según art. 130.b.2º del RUCyL, la superficie de cada clase y categoría de suelo. A tales efectos faltan las superficies de suelo urbanizable no delimitado y de suelo rústico en cada una de sus categorías.

33. Según el art. 157.a.3º del RUCyL las Normas Urbanísticas Municipales que clasifiquen una superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable superior en más de un 50% a la que estuviera vigente en las actuales Normas Subsidiarias, se someterán a Dictamen Medioambiental de Evaluación Estratégica Previa. Se justificará dicha consideración una vez incorporada la superficie del Suelo Urbanizable No Delimitado.

El representante del S.T. de Medio Ambiente manifiesta que será preceptivo el dictamen de Evaluación estratégica previa por afectar a espacios incluidos en la Red natura 2000.

Los miembros de CTU manifiestan que al haberse afectada las carreteras AV-503 y una carretera de titularidad provincial se debe solicitar informe preceptivo de la Sección de Conservación y explotación de Carreteras del S.T. de Fomento y del Servicio de Carreteras y Obras Públicas de la Diputación Provincial.

El citado acuerdo de informe previo fue notificado al Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares el 12 de junio de 2006, según consta en el acuse de recibo de notificación.

La CTU en sesión ordinaria celebrada el pasado 18 de junio de 2009 por unanimidad de los miembros presentes adoptó el siguiente acuerdo:

“SUSPENDER la Normas Urbanísticas Municipales de San Bartolomé de Pinares, conforme al art. 54.2.b de la LUCyL debiéndose subsanar los siguientes defectos y tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

1. En lo relativo a la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección en los sectores de suelo urbanizable delimitado, se debe resolver la contradicción existente en el documento; de un lado las fichas no disponen reserva alguna (“no se establece índice de integración social”) y de otro, las condiciones generales de el Anexo III (página 102 de la Normativa) proponen un porcentaje mínimo del 10% del aprovechamiento residencial.

En este sentido (e informando el documento para aprobación definitiva conforme la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley de Medidas) se podría ajustar dicho límite a lo dispuesto en el art. 38.2.b de la LUCyL, en su redacción dada por la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras, todo ello teniendo en cuenta que el documento se encontraba aprobado inicialmente a la entrada en vigor de la Ley 8/2007 de Suelo (aprobación inicial de 8 de mayo de 2006).

2. Parte de los terrenos que integran el sector SUR-D2 se encuentran afectados por la banda de protección de 100 metros de ancho del cementerio (medidos a partir de su perímetro exterior) por lo que no podrán ser clasificados como suelos urbanizables, según determina el art. 36.5 del Decreto 16/2005 por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

Debe ajustarse la delimitación de éste, ya que los suelos propuestos tienen la condición de suelo rústico según las vigentes Normas Subsidiarias.

3. En las dichas de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, se ha establecido como determinación de ordenación general la cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento lucrativo del sector, lo que limita y vulnera los derechos legales de los propietarios recogidos en el art. 42.1.b.2º del RUCyL. Se eliminarán de las fichas de los sectores (en el apartado Cesiones) esta determinación. Se corregirá igualmente, el artículo 11 Deberes y cargas de la Normativa, al establecer condiciones propias de los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con PGOU



La materialización de dicho aprovechamiento “municipal”, como obligación más gravosa que los deberes urbanísticos legales, implicaría (cuando se tramitase la ordenación detallada de estos sectores) la necesaria suscripción de un convenio urbanístico entre los propietarios y la administración local, al amparo de lo dispuesto en el art. 94 de la Ley 4/2008, de medidas sobre urbanismo y suelo.

4. En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 5 Saneamiento del Dictamen de Evaluación Estratégica Previa, se debe dar traslado en el apartado VII Condiciones Técnicas de Urbanización, al contenido de la misma:

“Se deberían diferenciar en una red separativa las aguas residuales de las pluviales, al objeto de no conducir innecesariamente caudales elevados a la estación depuradora. Así mismo las aguas pluviales deberían almacenarse en la medida necesaria para que pudieran ser utilizadas en el riego de zonas verdes u otros usos.”

5. En Suelo urbano consolidado: se han clasificado parcelas en discontinuidad con el núcleo urbano, (al norte y sur del mismo) y parte de ellos en terrenos de monte de utilidad pública (según el plano de información 1.01 Plano de información, elementos estructurantes del término municipal, los ubicados al norte de la AV-503). Se procederá a la clasificación de los primeros como suelo rústico con protección natural en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 79 de la Ley 3/2009 de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

Los terrenos en ningún caso podrán clasificarse como SUC (además de los ubicados al norte del término, el cementerio y su ampliación, y las parcelas calificadas como espacio libre público) al no disponer de acceso integrado en la malla urbana ni contar con servicios urbanísticos en las condiciones del art. 23 del RUCyL.

6. Faltan las fotografías y resto de documentación gráfica que localice los yacimientos en la calle Visitación nº 1 (en suelo urbano) y el yacimiento de la Venta (en suelo rústico con protección cultural).

Se debe valorar por la PTU y CTU, la posibilidad de adaptar las determinaciones gráficas y escritas de las fichas de catálogo arqueológico al contenido del art. 92 del Reglamento para la protección del Patrimonio cultural de Castilla y León, al haberse emitido el informe del Servicio Territorial de Cultura con anterioridad a su entrada en vigor y siendo plenamente aplicable a la fecha de aprobación definitiva.

7. Con respecto a las alegaciones incluidas en el expediente administrativo, se adjuntan las notificaciones a los afectados por los cambios operados en el documento, de conformidad con el art. 158.3 del RUCyL. Se incluirá en el expediente el plano de localización de las alegaciones al que se hace referencia en la última página del mismo.

8. Se tiene que incorporar al expediente administrativo informe de cumplimiento de la Evaluación Estratégica Previa.

9. Se debe aportar Informe Ambiental al objeto de incorporarlo a la Memoria Ambiental.

10. Deberá enviarse otro ejemplar debidamente diligenciado y su correspondiente soporte informático.

11. Se deberá informar ó certificar del día de publicación en el diario de Ávila así como aportar certificación de que la contestación a las alegaciones ha sido notificada individualmente a los diferentes alegantes y si no se hubiese realizado se deberá completar este trámite.

12. En fecha registro de entrada 16 de Marzo de 2009 se aporta Resolución de la Directora General de Prevención Ambiental y de Ordenación del territorio de 5 de Marzo de 2009, en la que se declara que es inviable y no necesario someter las NUM de San Bartolomé de Pinares al procedimiento de evaluación ambiental de Planes y Programas de la Ley 9/2006.

Consta Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de fecha 27 de Septiembre de 2006 que se hacen una serie de consideraciones que deberán ser subsanadas por el Ayuntamiento. A este respecto, el Servicio Territorial de Medio Ambiente manifiesta que tanto el campo de fútbol como la ampliación del cementerio municipal están dentro del Monte catalogado de utilidad Pública, nº 128, por tanto esos terrenos deberían quedar clasificados en las NUM como suelo rústico con protección natural pero de ninguna manera como urbano o urbanizable.

A este respecto cabe indicar que existe Resolución de Dictamen Medioambiental de Evaluación Estratégica Previa de 15 de enero de 2007, habiéndose publicado en el BOCYL nº 18 del día 25 de Enero de 2007.

13. Consta Informe de la Confederación hidrográfica del Tajo de fecha 23 de Abril de 2009 con carácter favorable pero estableciendo una serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta por el ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares en la ejecución de las misma si procediese su aprobación con carácter definitivo.

14. Existe informe de la Sección de Conservación Explotación de Carreteras de pendiente del Servicio Territorial de Fomento, de fecha 8 de noviembre de 2006 con una serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuan-



ta por el ayuntamiento de san Bartolomé de pinares en su ejecución.

15 Se aporta informe del servicio de vías y obras de la Diputación Provincial de 2 de agosto de 2006 con una serie de consideraciones que deben ser tenidas en cuenta por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares en la ejecución de las mismas.

16. En el expediente consta anuncio de información pública, por lo que podría ser de aplicación la disposición transitoria segunda para los instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación.

Conforme criterio recogido en Acta de CTU de 4 de Noviembre de 2008, en caso de que el Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares entendiéndose que corresponde la tramitación conforme a legislación inmediatamente anterior a la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, deberá solicitarlo con carácter motivado al órgano competente para resolver que en esta caso es la CTU.

Los miembros presentes de CTU, por unanimidad, instan a que se pronuncie con carácter expreso al Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares sobre la solicitud del régimen jurídico aplicable, manifestando que el presente acuerdo está informado conforme a la legislación inmediatamente anterior a la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, lo que supondría, conforme a la Disposición Transitoria Segunda de la Ley referencia, que el presente expediente se podría resolver hasta el 18 de septiembre de 2009”

El citado acuerdo fue notificado al Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares a través de notificación al secretario del ayuntamiento el 3 de julio de 2009 según consta en el oficio de notificación.

Con fecha de registro de entrada 10 de Julio de 2008, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares remite un ejemplar de Normas Urbanísticas Municipales, con el sello de aprobación provisional con su correspondiente soporte informático, a la CTU para su conocimiento y a los efectos pertinentes.

Se advierte al Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares que no volverá a tramitarse documentación que no recoja el fin u objeto expreso que se pretenda, que en este caso se supone es la aprobación definitiva del citado expediente y proyecto técnico. Deberá subsanarse esta deficiencia y enviarse entre la documentación subsanatoria si procediese la aprobación de las NUM de san Bartolomé de Pinares oficio solicitando de manera expresa la aprobación definitiva de las NUM.

Al presente expediente le es de aplicación la LUCyL con la modificación prevista en la Ley 4/2008 de Medidas sobre urbanismo y Suelo, así como el RUCyL. Asimismo es de aplicación el real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

En el expediente consta anuncio de información pública, por lo que podría ser de aplicación la disposición transitoria segunda para los instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación. De la documentación enviada por el ayuntamiento consta que en fecha registro de entrada 10 de Julio de 2009 se ha enviado solicitud del Alcalde del ayuntamiento de san Bartolomé de Pinares de 6 de julio de 2009, de aprobación conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la ley 4/2008 de 15 de septiembre del régimen inmediatamente anterior a la ley 4/2008 de 15 de septiembre.

## 2.- CONSIDERACIONES

- El Ayuntamiento remite un ejemplar debidamente diligenciados por el Secretario Municipal, con el sello de aprobación provisional, a la CTU para su conocimiento y a los efectos pertinentes.

Se advierte al Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares que no volverá a tramitarse documentación que no recoja el fin u objeto expreso que se pretenda, que en este caso se supone es la aprobación definitiva del citado expediente y proyecto técnico. Deberá subsanarse esta deficiencia y enviarse entre la documentación subsanatoria si procediese la aprobación de las NUM de san Bartolomé de Pinares oficio solicitando de manera expresa la aprobación definitiva de las NUM. No se remite su correspondiente soporte informático.

En sesión celebrada el día 31 de Julio de 2008, el Pleno del Ayuntamiento acordó aprobar Provisionalmente el presente expediente, según consta en certificado del secretario Municipal de 29 de septiembre de 2008.

Dicho acuerdo de aprobación provisional se aporta al expediente (por certificación municipal de 29 de septiembre de 2008).



Por lo que respecta al periodo de información pública, el anuncio de información pública fue publicado en el BOCyL de 29 de mayo de 2006, BOP de 2 de junio de 2006 y Diario de Ávila. Se aporta certificación del secretario municipal de 6 de julio de 2009 en el que manifiesta que la publicación en el diario de Ávila es el 20 de Mayo de 2006.

Según consta en certificado del Secretario Municipal de 25 de Noviembre de 2008 en el periodo de información pública se han presentado alegaciones.

Se ha remitido copia de las mismas, con el domicilio individualizado de todos los alegantes constando que las mismas han sido tramitadas y en su caso estimadas ó desestimadas por órgano municipal competente, las cuales han sido notificadas individualmente a los diferentes alegantes según consta en certificado del secretario municipal de 6 de julio de 2009.

El acuerdo de aprobación inicial fue realizado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el pasado 8 de mayo de 2006, según consta en certificado de la Secretaria Municipal de 16 de mayo de 2006.

Existe por lo tanto un incumplimiento del Art. 159 del Rucyl que deberá justificarse por el ayuntamiento el incumplimiento del mismo. En fecha registro de entrada 26 de febrero de 2009 el Ayuntamiento presenta justificación de incumplimiento del Art. 159 del Rucyl.

- Consta que con posterioridad se ha remitido el citado acuerdo con una copia del proyecto al registro de la propiedad competente, existiendo acuse de recibo del registrador de la propiedad de Cebreros de fecha 22 de mayo de 2006.

En relación con los informes del art. 52.4 LUCyL:

- Consta informe de CTU emitido en sesión celebrada el día 11 de mayo de 2006 de a cuyo contenido ya se ha hecho referencia en el apartado de antecedentes.

Consta informe de la Diputación Provincial de 23 de mayo de 2006, determinando que "El documento presentado se informa favorablemente en cuanto a su calidad y homogeneidad", haciendo una serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta por la PTU y CTU.

- Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio, en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2006 informándose que la propuesta sobre la que se solicita el presente informe es adecuada para la conservación del patrimonio, pero realizando un serie de consideraciones que deberán ser subsanadas por el ayuntamiento y revisadas si procede por la CT de patrimonio ó el servicio territorial de cultura a efectos de si se han subsanado los mismos. Asimismo se debe tener en cuenta que la CTU en sesión ordinaria celebrada el pasado 18 de junio de 2008 que acordó lo siguiente:

"Se debe valorar por la PTU y CTU, la posibilidad de adaptar las determinaciones gráficas y escritas de las fichas de catálogo arqueológico al contenido del art. 92 del Reglamento para la protección del Patrimonio cultural de Castilla y León, al haberse emitido el informe del Servicio Territorial de Cultura con anterioridad a su entrada en vigor y siendo plenamente aplicable a la fecha de aprobación definitiva"

Se pondrá en conocimiento del servicio territorial de cultura al objeto de que manifieste lo que estime conveniente.

Consta Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de fechas 27 de Septiembre de 2006 que se hacen una serie de consideraciones que deberán ser subsanadas por el Ayuntamiento y revisadas si procede por el servicio territorial de Medio ambiente sobre si se han subsanado las mismas.

A este respecto cabe indicar que existe Resolución de Dictamen Medioambiental de Evaluación Estratégica Previa de 15 de enero de 2007, habiéndose publicado en el BOCyL nº 18 del día 25 de Enero de 2007 .

Sin perjuicio de lo anterior cabe señalar que en este punto es de aplicación la Ley 9/2006 de 28 de Abril sobre evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.

No obstante la propia Ley 9/2006 establece en su disposición transitoria Primera una tramitación diferenciada para Planes y Programas iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la propia disposición transitoria primera. A este respecto habría que tramitar a este expediente Decisión de No sometimiento al procedimiento de Evaluación ambiental de las NUM de San Bartolomé de Pinares, así como decisión motivada de no sometimiento por el órgano competente, que conforme informe previo



es el órgano ambiental. En fecha registro de entrada 16 de Marzo de 2009 se aporta Resolución de la Directora General de Prevención Ambiental y de Ordenación del territorio de 5 de Marzo de 2009, en la que se declara que es inviable y no necesario someter las NUM de San Bartolomé de Pinares al procedimiento de evaluación ambiental de Planes y Programas de la ley 912006.

- Existe informe de la Sección de Conservación Explotación de Carreteras de pendiente del Servicio Territorial de Fomento, de fecha 8 de noviembre de 2006 con una serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta por el ayuntamiento de san Bartolomé de pinares en su ejecución.

- Se aporta informe del servicio de vías y obras de la Diputación Provincial de 2 de agosto e 2006 con una serie de consideraciones que deben ser tenidas en cuenta por el ayuntamiento de san Bartolomé de Pinares en la ejecución de las mismas.

Consta Informe de la Confederación hidrográfica del Tajo de fecha 23 de Abril de 2009 con carácter favorable pero estableciendo una serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta por el ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares en la ejecución de las misma si procediese su aprobación con carácter definitivo.

- Existe informe de la dependencia de Industria y Energía dependiente de la Subdelegación del Gobierno de 21 de marzo de 2006.

### 3.- CONCLUSIÓN

En razón de lo anterior y conforme al art. 54.2.a de la LUCyL procede informar la aprobación de las NUM de San Bartolomé de Pinares. No obstante se deberán subsanar los siguientes defectos y tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- Deberá enviarse al menos otro ejemplar debidamente diligenciado y su correspondiente soporte informático corregido con la subsanación de deficiencias que pudieran indicarse por la CTU si procediese la aprobación definitiva de las NUM de san Bartolomé de Pinares. Asimismo deberá enviarse entre la documentación subsanatoria si procediese la aprobación de las NUM de san Bartolomé de Pinares, oficio solicitando de manera expresa la aprobación definitiva de las NUM.

- Existe por lo tanto un incumplimiento del Art. 159 del Rucyl que deberá justificarse por el Ayuntamiento el incumplimiento del mismo.

En fecha registro de entrada 26 de febrero de 2009 el Ayuntamiento presenta justificación de incumplimiento del Art. 159 del Rucyl.

- En fecha registro de entrada 16 de Marzo de 2009 se aporta Resolución de la Directora General de Prevención Ambiental y de Ordenación del Territorio de 5 de Marzo de 2009, en la que se declara que es inviable y no necesario someter las NUM de san Bartolomé de Pinares al procedimiento de evaluación ambiental de Planes y Programas de la ley 912006.

Consta Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de fecha 27 de Septiembre de 2006 que se hacen una serie de consideraciones que deberán ser subsanadas por el ayuntamiento y revisadas si procede por el servicio territorial de Medio ambiente se han subsanado los mismos.

A este respecto cabe indicar que existe Resolución de Dictamen Medioambiental de Evaluación Estratégica Previa de 15 de enero de 2007, habiéndose publicado en el BOCYL nº 18 del día 25 de Enero de 2007 .

Por lo que se pondrá en conocimiento del servicio territorial de Medio Ambiente al objeto de que valore el cumplimiento del contenido de los mismos.

- Consta Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 23 de Abril de 2009 con carácter favorable pero estableciendo una serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta por el ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares en la ejecución de las misma si procediese su aprobación con carácter definitivo.

- Consta Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio, en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2006 informándose que la propuesta sobre la que se solicita el presente informe es adecuada para la conservación del patrimonio, pero realizando un serie de consideraciones que deberán ser subsanadas por el ayuntamiento y revisadas si procede por la CT de patrimonio ó el servicio territorial de cultura a efectos de si se han subsanado los mismos.



Se pondrá en conocimiento del servicio territorial de cultura al objeto de que manifieste lo que estime conveniente.

- Existe informe de la Sección de Conservación Explotación de Carreteras de pendiente del Servicio Territorial de Fomento, de fecha 8 de noviembre de 2006 con una serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta por el ayuntamiento de san Bartolomé de pinares en su ejecución.

- Se aporta informe del servicio de vías y obras de la Diputación Provincial de 2 de agosto e 2006 con una serie de consideraciones que deben ser tenidas en cuenta por el ayuntamiento de san Bartolomé de Pinares en la ejecución de las mismas.

- En el expediente consta anuncio de información pública, por lo que podría ser de aplicación la disposición transitoria segunda para los instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación.

De la documentación enviada por el ayuntamiento consta que en fecha registro de entrada 10 de Julio de 2009 se ha enviado solicitud del Alcalde del ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares de 6 de julio de 2009, de aprobación conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la ley 4/2008 de 15 de septiembre del régimen inmediatamente anterior a la ley 4/2008 de 15 de septiembre.

Por todo ello, LA PONENCIA TÉCNICA, Preparatoria de la Comisión Territorial de Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes, PROPONE:

APROBAR el presente expediente de Normas Urbanísticas Municipales de SAN BARTOLOMÉ DE PINARES, conforme al art. 54.2.a. de la LUCYL, debiendo subsanarse las siguientes deficiencias y tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

1. En el plano 0.01. "Plano de Ordenación del Término Municipal" a E 1:10.000, se observa que la delimitación del Suelo Urbano actualmente aportada no coincide con el límite de Suelo Urbano que se hacía en la documentación aportada inmediatamente anterior. Se trata de una franja de suelo que se sitúa entre la delimitación del SUR-N y el SU, y que en la documentación nueva aparece como Suelo Urbano.

Comprobado el plano 0.02 "Plano de Ordenación del Núcleo Urbano" a E 1:1.000, se detecta que también se recoge como Suelo Urbano y con Ordenanza "Residencial vivienda aislada". Al observar el plano 1.06, hoja 01. "Plano de Información. Plano vigente en el conjunto urbano" (que recoge a modo informativo la clasificación de suelo de las Normas Subsidiarias), se aprecia que el límite de Suelo Urbano no recoge esa banda de suelo descrita anteriormente. En el documento no se da justificación alguna a este cambio de clasificación de suelo, ni se reflejan cambios en superficies.

Los miembros de PTU, por unanimidad y a instancia del Servicio Territorial de Medio Ambiente, determinan que se deberá incorporar como subsanación de deficiencias al Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica Previa sobre las NUM de San Bartolomé de Pinares las siguientes deficiencias:

a) Se deberá incorporar a la documentación de las NUM las medidas para minimizar los efectos ambientales recogidas en el Informe Ambiental

b) Las NUM deberán indicar los procedimientos que se han de llevar a cabo en caso de hallazgos en la elaboración de Planes Parciales, etc

c) Deberá incorporarse al texto de las NUM el Informe Ambiental y desde la fecha de aprobación definitiva de las NUM se deberá incorporar la emisión de un informe cada cinco años que analice como se ha desarrollado el Planeamiento Urbanístico en dicho período haciendo especial énfasis en los aspectos medioambientales

d) Deberá recogerse en el texto de las NUM que el Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares deberá remitir un ejemplar definitivo (impreso o digital) de las NUM al Servicio Territorial de Medio Ambiente y al Centro de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente.

La representante del Servicio Territorial de Cultura manifiesta que conforme al informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de fecha 26 de Septiembre de 2006 se deberá definir "cuando se considera que con carácter excepcional la altura podrá ser de 8:30 m en el ámbito de la ordenanza R-CI"

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Comisión Territorial de Urbanismo es competente para conocer la aprobación definitiva de este



expediente, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 54 y 138 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo preceptuado en el Decreto 146/2000 de 26 de junio, por el que se regulan las Comisiones Territoriales de Urbanismo de Castilla y León, y demás disposiciones de general aplicación.

Segundo. El expediente se tramita por el procedimiento establecido en los arts. 52 y siguientes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Por todo ello,

#### **LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO por unanimidad de los miembros asistentes ACUERDA**

APROBAR el presente expediente de Normas Urbanísticas Municipales de SAN BARTOLOMÉ DE PINARES, no obstante, conforme al art. 54.2.a. de la LUCYL, deberán subsanarse las siguientes deficiencias y tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

1. En el plano 0.01. "Plano de Ordenación del Término Municipal" a E 1:10.000, se observa que la delimitación del Suelo Urbano actualmente aportada no coincide con el límite de Suelo Urbano que se hacía en la documentación aportada inmediatamente anterior. Se trata de una franja de suelo que se sitúa entre la delimitación del SUR-N y el SU, y que en la documentación nueva aparece como Suelo Urbano.

Comprobado el plano 0.02 "Plano de Ordenación del Núcleo Urbano" a E 1:1.000, se detecta que también se recoge como Suelo Urbano y con Ordenanza "Residencial vivienda aislada".

Al observar el plano 1.06, hoja 01. "Plano de Información. Plano vigente en el conjunto urbano" (que recoge a modo informativo la clasificación de suelo de las Normas Subsidiarias), se aprecia que el límite de Suelo Urbano no recoge esa banda de suelo descrita anteriormente. En el documento no se da justificación alguna a este cambio de clasificación de suelo, ni se reflejan cambios en superficies.

2. Deberá enviarse al menos otro ejemplar debidamente diligenciado y su correspondiente soporte informático corregido con la subsanación de deficiencias que pudieran indicarse por la CTU. Asimismo deberá enviarse entre la documentación subsanatoria, oficio solicitando de manera expresa la aprobación definitiva de las NUM.

3. Consta Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 23 de Abril de 2009 con carácter favorable pero estableciendo una serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta por el ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares en la ejecución de las misma si procediese su aprobación con carácter definitivo.

4. Consta Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio, en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2006 informándose que la propuesta sobre la que se solicita el presente informe es adecuada para la conservación del patrimonio, pero realizando un serie de consideraciones que deberán ser subsanadas por el ayuntamiento y revisadas si procede por la CT de patrimonio ó el servicio territorial de cultura a efectos de si se han subsanado los mismos.

La representante del Servicio Territorial de Cultura manifiesta que conforme al informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de fecha 26 de Septiembre de 2006 se deberá definir "cuando se considera que con carácter excepcional la altura podrá ser de 8:30 m en el ámbito de la ordenanza R-CI"

5. Existe informe de la Sección de Conservación Explotación de Carreteras de pendiente del Servicio Territorial de Fomento, de fecha 8 de noviembre de 2006 con una serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta por el ayuntamiento de san Bartolomé de pinares en su ejecución.

6. Se aporta informe del servicio de vías y obras de la Diputación Provincial de 2 de agosto e 2006 con una serie de consideraciones que deben ser tenidas en cuanta por el ayuntamiento de san Bartolomé de Pinares en la ejecución de las mismas.

7. En el expediente consta anuncio de información pública, por lo que podría ser de aplicación la disposición transitoria segunda para los instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación.

Los miembros presentes de CTU, por unanimidad, acuerdan se tramite el presente expediente conforme a la legislación inmediatamente anterior a la Ley 4/2008, de 15 de septiembre.



8. Los miembros de CTU, por unanimidad y a instancia del Servicio Territorial de Medio Ambiente, determinan que se deberá incorporar como anexo a la memoria vinculante, informe de subsanación de deficiencias al Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica Previa sobre las NUM de San Bartolomé de Pinares las siguientes:

a) Se deberá incorporar a la documentación de las NUM las medidas para minimizar los efectos ambientales recogidas en el Informe Ambiental

b) Las NUM deberán indicar los procedimientos que se han de llevar a cabo en caso de hallazgos en la elaboración de Planes Parciales, etc

c) Deberá incorporarse al texto de las NUM el Informe Ambiental y desde la fecha de aprobación definitiva de las NUM se deberá incorporar la emisión de un informe cada cinco años que analice como se ha desarrollado el Planeamiento Urbanístico en dicho periodo haciendo especial énfasis en los aspectos medioambientales

d) Deberá recogerse en el texto de las NUM que el Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares deberá remitir un ejemplar definitivo (impreso o digital) de las NUM al Servicio Territorial de Medio Ambiente y al Centro de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente.

Contra el presente acuerdo que no agota la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel que tenga lugar la notificación, a tenor de lo previsto en los arts. 48, 114 y 115 de la Ley 4/1999 de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 138.4 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

Ávila, 12 de agosto de 2009

El Presidente de la Comisión, *Luis Enrique Ortega Arnaíz*

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

## NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN BARTOLOMÉ DE PINARES AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE PINARES, ÁVILA DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

### MEMORIA ÍNDICE

#### TRAMITACIÓN

#### MEMORIA INFORMATIVA

#### INFORMACIÓN TERRITORIAL

ESTADO ACTUAL DEL MUNICIPIO. CONDICIONES GEOGRÁFICAS.

ESTADO ACTUAL DEL MUNICIPIO. CONDICIONES URBANAS.

ESTADO ACTUAL DEL MUNICIPIO. PLANEAMIENTO VIGENTE.

CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

AFECCIONES LEGALES SOBRE EL MEDIO NATURAL DEL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE PINARES.

#### MEDIO SOCIAL

#### SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

#### MEMORIA AMBIENTAL

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LAS N.U.M. de SAN BARTOLOMÉ DE PINARES

#### INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y CONSECUCCIÓN DE SERVICIOS Y DOTACIONES

#### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.



## EQUIPO REDACTOR

### 1 TRAMITACIÓN

#### Documento para la Aprobación Inicial

El Documento para la Aprobación Inicial se elaboró a partir de un documento de Avance para la propuesta de ordenación para el núcleo urbano y el término municipal de San Bartolomé de Pinares.

Sobre este último documento de trabajo, revisado y analizado por el equipo municipal, se establecieron los necesarios ajustes reformulando de forma consensuada --equipo de gobierno, técnicos municipales y equipo redactor-- algunos aspectos de la ordenación del suelo urbano y del rústico. Los objetivos, criterios y pautas de ejecución de la redacción del documento de las NUM, se han ido perfilando desde el primer documento a tenor del conocimiento derivado del análisis y los diagnósticos desarrollados desde este propio trabajo. La culminación de los trabajos analíticos y de estudio del medio físico, permitió completar la ordenación del término y del núcleo urbano del municipio. Las conclusiones del diagnóstico sobre el funcionamiento del sistema urbano, han permitido completar los capítulos analíticos de la Memoria.

También se completaron los trabajos del catálogo arquitectónico y arqueológico, traducidos en un fichero pormenorizado y planos de catálogo.

El Documento de las Normas Urbanísticas Municipales fue aprobado inicialmente en Pleno Municipal Extraordinario el 08-05-2006, y sometido al preceptivo trámite de Exposición Pública desde el 03-06-2006 hasta el 03-08-2006, dos meses completos.

El documento fue expuesto al público en la sala municipal de la Casa Consistorial con un horario continuado, y con dos días de consulta por parte del personal técnico del Ayuntamiento y del Equipo Redactor que ha permitido la atención directa al público. Durante esas sesiones se han atendido de manera conjunta entre los responsables del equipo redactor y el personal técnico municipal --Arquitecto municipal-- consultas y aclaraciones, ayudando al proceso de difusión y explicación de las NUM y fomentando positivamente la presentación de alegaciones particulares.

Esta ayuda técnica --personal y documental-- prestada a los ciudadanos y la respuesta pública en asistencia y formulación de consultas, permiten hablar de un proceso de participación pública eficaz, que cumple plenamente los objetivos legales reglados en los procedimientos de participación del planeamiento y avalan la voluntad municipal de fomentar un proceso claro y abierto, es decir, realmente participativo, durante la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales.

Durante este periodo se han recibido en el Registro Municipal un total de 29 alegaciones, entre las cuales se incluyen dos alegaciones recibidas fuera del plazo, ambas consideradas y analizadas técnicamente.

En el Informe Técnico de Alegaciones se establecen los criterios generales de estimación y la respuesta pormenorizada para cada alegante. También se incluye un plano de escala 1/4000 de localización de alegaciones, tanto en el medio urbano como en el término municipal, señaladas en su posición espacial con un número de referencia que obedece al listado anexo, y una tabla síntesis.

#### Respuesta informes Sectoriales al Documento de AI.

Se han recibido los siguientes Informes al Documento de las NUM aprobado inicialmente:

Diputación Provincial de Ávila. Servicio de Fomento y Medio Ambiente Oficina Técnica.

En cumplimiento del art. 153-1-C del RUCyL, se emite informe favorable, con carácter no vinculante.

Diputación Provincial de Ávila. Servicio de Vías y Obras.

Se informa acerca de las carreteras que pertenecen a la Diputación de Ávila, y se determinan los límites de edificación correspondientes para el suelo rústico. Para el suelo urbano, se establecen las condiciones de anchos de calzada.

Se recogerán las determinaciones establecidas en el Documento para Aprobación Provisional.

Ministerio de Medio Ambiente Confederación Hidrográfica del Tajo



Se establecen que en el documento se cuantifiquen las necesidades de agua previstas con el nuevo planeamiento y se justifique mediante certificación del propio ayuntamiento o de la entidad responsable del abastecimiento de aguas, si dispone de garantías suficientes para satisfacer las nuevas demandas requeridas. Cabe recordar que el artículo 104 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece las condiciones que han de cumplir el desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, especificando la necesidad de resolver el 'ciclo del agua' en cada caso.

*"5. Al definir el sistema local de servicios urbanos deben resolverse:*

*a) El ciclo del agua, incluyendo la distribución de agua potable, el saneamiento y su conexión a las redes municipales, así como el refuerzo de éstas en caso necesario, o en su defecto instalaciones independientes de captación, potabilización y depuración; en todo caso debe justificarse el caudal de agua disponible y su origen, con informe favorable del Organismo de Cuenca."*

Se especificará en el apartado de Memoria Vinculante del Documento para Aprobación Provisional la información requerida en cuanto al abastecimiento de agua en el suelo urbano consolidado, y la demanda fruto de los nuevos sectores propuestos.

Ministerio de Administraciones Públicas. Servicio de Asuntos Jurídicos. Se informa favorablemente.

Administración General del Estado. Subdelegación de Gobierno.

Se remite a informe, favorable, de la dependencia de Industria y Energía de esa subdelegación.

Junta de Castilla y León Delegación Territorial Servicio Territorial de Medio Ambiente

Deberá modificarse la clasificación prevista de suelo rústico común y suelo rústico con protección agropecuaria en todo el ámbito afectado por los LICs y ZEPAs, denominados Pinares del Bajo Alberche. Se exceptúa de esta condición, los terrenos clasificados con esas clases de suelo en las zonas aledañas al núcleo urbano.

Se recogerán las determinaciones establecidas en el Documento para Aprobación Provisional.

Junta de Castilla y León Delegación Territorial Servicio Territorial de Cultura

En relación con el Patrimonio cultural se considera adecuada la propuesta, debiéndose ajustar las contradicciones existentes entre los diferentes documentos en cuanto a la necesidad de la prescripción del informe perceptivo de la Comisión para los edificios calificados con la ordenanza R-CT, así como la aclaración correspondiente a las condiciones excepcionales para la autorización de una altura de 8.30 m en dicha ordenanza fijadas en la normativa -determinación actualmente vigente, condición establecida por una Modificación Puntual de las anteriores Normas Subsidiarias-. También se solicita completar la información catastral de la parcela rústica del yacimiento de Tripa Ituero.

Se aclararán las posibles contradicciones entre los documentos de las NUM y se recogerán las determinaciones establecidas en el Documento para Aprobación Provisional.

Junta de Castilla y León Delegación Territorial de Ávila Servicio Territorial de Fomento Sección de Conservación y Explotación.

Se informa acerca de la carretera que pertenece a la Junta de Castilla y León, definiendo las alineaciones, límites de edificación y límites y condiciones para el cerramiento.

Se recogerán las determinaciones establecidas en el Documento para Aprobación Provisional.

Junta de Castilla y León Delegación Territorial Servicio Territorial de Fomento

En este Informe se establecen diversas observaciones, que comentadas con el técnico informante, han sido en su mayoría asumidas, corrigiendo los errores o defectos del documento aprobado inicialmente.

Se desglosan pormenorizadamente cada una de esas consideraciones, siguiendo el orden del informe.

*1. En la Legislación Sectorial aplicable se incluirá en el apartado de la Normativa Urbanística de Castilla y León la Ley 13/2005 de 27 de diciembre que modifica la LUCyL. Se debe actualizar la Normativa Sectorial Estatal: el Real Decreto 390/1996 de contratos de las Administraciones Públicas y la Ley 13/1995 no están vigentes.*

Se actualizará el listado de la Normativa Sectorial.



2. En el art. 21 Tabla síntesis de usos en el punto 3 Uso global Hostelería debe poner Uso global Terciario.

Se corregirá la contradicción entre la tabla síntesis de uso, donde sí figura como uso global el 'terciario', y el punto siguiente donde se definen las características de este uso global y por error se denomina uso global 'hostelería'.

Art. 21. Tabla síntesis de Usas.

Uso Global	Uso Pormenorizado
Residencial	Unifamiliar Colectiva
Industrial	Taller
	Industria general Almacén
Terciario	Hostelería
	Ocio - Espectaculos
	Comercio
	Oficinas-Despachos-Administración
	Servicios Automóvil
Equipamiento	Equipamiento General
Espacios Libres	Parque Urbano-Zonas Verdes Huertas-Jardines
Vial Público	Viales- Plazas
Servicios Urbanos	Eslación de Depuración- Depósito
	Eslación de Transformación y suministro
Infraestructuras Territoriales	Red de Comunicaciones

En las Ordenanzas en Suelo Urbano.

3. En el art.35 Edificabilidad máxima en sectores de suelo Urbano No Consolidado, se establecen unos coeficientes de ponderación que no se ajustan a los criterios del art. 102 del RUCyL, recogándose para la vivienda protegida un coeficiente de 1,25 frente al coeficiente 1 para todos los usos residenciales.

Se justará el texto a los criterios del RUCyL

4. En la Ordenanza de Casco Tradicional se determina como altura máxima 7 metros o 8,30 con carácter excepcional, se deben definir los criterios que establezcan la excepcionalidad.

La altura máxima de 8.30 m con carácter excepcional, es una determinación vigente de las actuales NNSS, que se mantendrá en términos generales, definiendo como condición el límite de dos plantas –pisos- como altura máxima. Esta determinación fue establecida por una Modificación Puntual de las anteriores Normas Subsidiarias.

5. En la Ordenanza de Edificación Unifamiliar Aislada, tanto en el tipo 1 como 2, se debe definir el vuelo máximo sobre el espacio público. En el tipo 2 se establece un frente mínimo de parcela de 8 metros con retranqueos laterales de 3 metros, el cumplimiento de dichos mínimos se traducirían en la imposibilidad de edificar viviendas unifamiliares aisladas en dicha parcela.

Se entiende que en la edificación de vivienda unifamiliar aislada, donde se exige un retranqueo a fachada, no es necesario la regulación de los vuelos sobre el espacio público. No obstante, en términos generales esto se regula en Condiciones Generales de Ordenación, art. 23, 'sobre volumen y forma de la edificación', 'elementos salientes'. Se recogerá en cada una de estas ordenanzas una determinación específica.

Con relación a los retranqueos laterales, en la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada tipo 2, la condición es de 0 o 3m, siempre que exista consentimiento con el colindante, posibilitando el cumplimiento del frente mínimo con un retranqueo lateral. Se eliminará de este punto, la obligación del proyecto conjunto, recogiendo parte del informe presentado por los servicios técnicos del ayuntamiento.

6.- En las Ordenanzas de Edificación Unifamiliar Adosada y Aislada se excluye en el cómputo de la edificabilidad el bajo cubierta, debiéndose computar, al menos, los espacios habitables de altura libre superior 1.50 metros.



Se incorporará esta prescripción.

7. *En la Ordenanza de Edificación Residencial en Bloque se establece un frente mínimo de parcela de 12 metros con retranqueos laterales de 5 metros, el cumplimiento de dichos mínimos se traduciría en la imposibilidad de edificar. No se establece fondo máximo en planta baja.*

Se corregirá el frente mínimo de parcela, definiéndolo en 20m, y el retranqueo lateral, que será de 4m

8. *En la Ordenanza de Equipamiento Privados se determina, para las condiciones del cómputo de edificabilidad, que serán establecidas para cada parcela por los servicios municipales. Se deben recoger unos criterios generales comunes a todos los posibles usos.*

Se definirán unos criterios mínimos.

9. *En la Ordenanza de Espacios Libres Públicos, se recoge la posibilidad de definir un espacio para aparcamiento. Según la Disposición Adicional única del RUCyL, las plazas de aparcamiento se deben incluir dentro de las Dotaciones Urbanísticas de Vías Públicas, recogándose expresamente entre las Dotaciones Urbanísticas de Espacios Libres Públicos:*

*“Los sistemas de espacios e instalaciones asociadas destinados a parques, jardines (...) y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas” Se recoge la particularidad de que dicha Ordenanza le es de aplicación a los sectores SUNC y SUR-D, lo que supondría la posibilidad de incluir parte de la reserva de aparcamientos en los Espacios Libres Públicos hasta un 15% de la superficie total del espacio. Se debe suprimir dicho párrafo. Se debe determinar una edificabilidad mínima para las pequeñas edificaciones que se permiten.*

Se corregirá la ordenanza, recogiendo las observaciones del informe.

10. *Ordenanza de Espacios Libres Públicos: sistema viario. La Disposición Adicional Única del RUCyL recoge entre las Dotaciones Urbanísticas las Vías públicas en su punto 1º y los Espacios Libres Públicos en su punto 3º, no pudiendo incluirse el sistema viario dentro de los Espacios Libres Públicos como además se recoge en el punto 10 de este informe.*

*Se incluye la posibilidad de construir aparcamientos subterráneos de promoción pública, algo que no resulta adecuado a la realidad del municipio, se debería justificar su inclusión en las ordenanzas.*

Se eliminará de la ordenanza la posibilidad de los aparcamientos subterráneos.

11. *En todas las ordenanzas donde se permitan los cuerpos volados a fachada y elementos salientes deben indicarse la altura mínima a la que se sitúan con respecto a la acera.*

En términos generales esto se regula en Condiciones Generales de Ordenación, art. 23, ‘sobre volumen y forma de la edificación’, ‘elementos salientes’.

12. *Se califica, dentro del Suelo Urbano Consolidado, una franja de Espacio Libre Público a lo largo del arroyo. Según determina el art. 120.3.c del RUCyL, para las dotaciones urbanísticas públicas necesarias las Normas deben indicar el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública.*

En el capítulo sobre dotaciones urbanísticas de la normativa de las NUM, se establecerán las formas de obtención de los terrenos calificados como tales.

*En la Normativa en suelo Urbanizable.*

13. *En el art. 37 Edificabilidad máxima en los sectores, se establecen unos coeficientes de ponderación que no se ajustan a los criterios del art. 102, entando en contradicción con los recogidos en el Anexo IV Fichas de sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.*

Se ajustarán los coeficientes de ponderación a lo establecido en el RUCyL.

14. *En el art. 38 Mezcla de grupos sociales, se recoge la obligación de destinar un 10% de su aprovechamiento lucrativo a la construcción de viviendas con algún régimen de protección, a tales efectos se debe considerar la Ley 13/2005 que modifica la LUCyL por la cual la reserva solo será obligatoria en municipios con más de 1.000 habitantes, y en todo caso su cálculo se hará sobre la edificabilidad residencial y no sobre el aprovechamiento lucrativo total como se recoge en el documento. La coincidencia del aprovechamiento con la cesión obligatoria al Ayuntamiento, se debe justificar mediante acuerdo entre el promotor y el Ayuntamiento cuando se presente el*



*correspondiente Plan Parcial, se debe recoger dicha consideración.*

Dicha determinación se eliminará de las condiciones obligatorias. *En la Normativa para el Suelo Rústico.*

*15. En el art. 42 Ordenanza de Suelo Rústico Común, en su punto 3.2 se deben sustituir los art. 58 a 65 del RUCyL por los art. 306 a 308 del RUCyL que son los que establecen el procedimiento de autorización de usos excepcionales*

Se corregirá el art. 42, recogiendo las observaciones del informe.

*16. En el art. 44 Suelo Rústico con Protección Agropecuaria, se debe excluir de los usos autorizables declarados de utilidad pública o interés social, además de los industriales, los comerciales y de almacenamiento, en virtud del régimen mínimo de protección que establece el art. 62.b.3º del RUCyL para el Suelo Rústico con Protección Agropecuaria. Se deben recoger expresamente los usos prohibidos en SR-PA, que serán como mínimo los establecidos en el art. 62.c del RUCyL.*

Se corregirá el art. 44, recogiendo las observaciones del informe.

*17. En el art. 46 Suelo Rústico de Protección Natural, en la categoría de Protección Natural Forestal, se debe tener en cuenta que las construcciones de tipología tradicional, asociadas históricamente a la explotación forestal y pecuaria, son usos sujetos a autorización, salvo cuando puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante, según determina el art. 64.2.a.1º del RUCyL, no permitidos como se recoge en las Normas. Entre los usos prohibidos en esta categoría deben incluirse las actividades extractivas según el art. 64.2.b.1º del RUCyL.*

Se corregirá el art. 46, recogiendo las observaciones del informe.

*18. En el art. 47 Suelo Rústico de Protección Cultural, deben incluirse entre los usos expresamente prohibidos, el uso de almacenamiento y los actividades extractivas según recoge el art. 64.2.b.1º y 2º del RUCyL como régimen mínimo de protección para esta categoría de suelo rústico.*

Se corregirá el art. 47, recogiendo las observaciones del informe. *Con respecto a las Condiciones Técnicas de la Edificación.,*

*19. En el art. 50 Condiciones de los garajes, se deben incorporar las dimensiones de rampa que por error se han omitido e incorporar las dimensiones de las plazas de aparcamiento de minusválidos con expresión de sus áreas de acercamiento en la forma que determina el art. 5 del Decreto 217/2001 por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de barreras.*

Se corregirá el art. 45, recogiendo las observaciones del informe.

*20. En el art. 53 Condiciones de accesibilidad, se determina entre las exigencias de las escaleras un máximo de 18 peldaños en un solo tramo, algo que contradice el art. 8.2.1.f del Decreto 217/2001 donde se recoge que el número máximo de escalones seguidos sin meseta intermedia será de 12.*

Se corregirá el art. 53, recogiendo las observaciones del informe.

*Con respecto a la ficha de la UAA-N-U 1.*

*21. Según el art. 26 del RUCyL los terrenos incluidos en la Unidad Aislada de Normalización y Urbanización, deben considerarse como un sector de suelo Urbano No Consolidado, pues se precisan actuaciones de urbanización y obtención de terrenos para ubicar dotaciones urbanísticas públicas (viario proyectado), se prevé una actuación sustancialmente diferente de la vigente y un aumento de viviendas superior al 30%. La superficie del sector, 7.310 m<sup>2</sup> tiene la entidad suficiente para constituir un sector SUNC que se desarrolle por un Estudio de Detalle.*

Se recogerá esta prescripción, coincidente con la petición formulada por los propietarios de esas parcelas en el proceso de participación pública, y en acuerdo con el ayuntamiento. Se eliminará la unidad aislada de normalización de fincas, definiendo en su lugar un nuevo sector de suelo urbano no consolidado, incorporando la totalidad de la finca oeste, clasificada en la aprobación inicial como urbanizable no delimitado. *Con respecto a las fichas de los sectores SUNC.*

*22. No se incluye en los planos de información el plano de suministro de energía eléctrica o alumbrado público luego no se puede verificar la clasificación como suelo urbano de los sectores hasta que se compruebe que cumplen a tales efectos con las condiciones del art. 23. a del RUCyL.*

Se incorporará al plano de información sobre estado del viario, la red de alumbrado público.



23. En las fichas de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, se incluyen entre las Condiciones de Ordenación General, determinaciones de ordenación detallada, que condicionarán en gran medida la elaboración del correspondiente Estudio de Detalle:

- Las reservas de Espacios libres públicos, Equipamientos y plazas de aparcamiento se calculan con la edificabilidad máxima, 0.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, obligando a hacer dicha reserva incluso en el caso de que no se agote la edificabilidad. Se da la circunstancia, al incluirlo dentro de la Ordenación General, que dichas determinaciones detalladas no podrán ser modificadas por el Estudio de Detalle, debiendo tramitarse una Modificación Puntual de las Normas. Se deben eliminar de las fichas o recogerlas como ordenación detallada.

Se eliminará esa condición de ordenación general, dejando sólo los mínimos que fija el RUCyL.

- Se fijan las Ordenanzas de aplicación, imposibilitando al redactor del Estudio de Detalle la opción de elegir entre adoptar las ordenanzas de las Normas o crear nuevas Ordenanzas de aplicación que se ajusten a los objetivos del Estudio de Detalle. La ficha se debe limitar a establecer el uso predominante y los usos compatibles y prohibidos, según se determina en el art. 122.2.a del RUCyL.

Se justificará con mayor profundidad en la Memoria Vinculante esta opción, que intenta desde las determinaciones de ordenación general condicionar los nuevos desarrollos, a las diferentes posibilidades de la vivienda unifamiliar –aislada, pareada o adosada-, restringiendo la utilización de tipologías más densas, que volumétricamente pueden comprometer la tradicional homogeneidad del núcleo de San Bartolomé.

- El aprovechamiento medio es una determinación de ordenación detallada, según el art. 128.2.f del RUCyL, que se calculará cuando se desarrolle el Estudio de Detalle y se determine el aprovechamiento lucrativo materializado. Se deben eliminar de las fichas las referencias al aprovechamiento urbanístico, ya que corresponde al Estudio de Detalle su cálculo.

Se corregirá dicha determinación, recogiendo las observaciones del informe.

- La reserva de plazas de aparcamiento es de 1 plaza de uso público según el art. 128.2.c del RUCyL, y no de 2 plazas como se recoge en las fichas. Si bien se incluye la consideración de que el 50% son de uso público, cumpliendo las condiciones del RUCyL, deberían recogerse en la ficha solamente los estándares mínimos de plazas de uso público, con las condiciones señaladas en los apartados 2, 3.a y 3.c. del art. 104 del RUCyL. El número total de plazas se calculará en el Estudio de Detalle pudiéndose incluir en la ficha de los sectores como ordenación detallada.

Se corregirá dicha determinación, recogiendo las observaciones del informe.

24. Se debe sustituir el índice de aprovechamiento medio por la edificabilidad máxima en usos privados según determina el art. 122.2.c del RUCyL.

Se corregirá dicha determinación, recogiendo las observaciones del informe. 25. Con respecto a los sectores:

- El sector SUNC-1: No puede clasificarse como suelo urbano, pues no cumple ninguno de los criterios de clasificación de suelo urbano del art.23 del RUCyL. En el supuesto de que se haya considerado urbano por el criterio de dotación de servicios, el sector no cuenta con acceso integrado en la mi urbana con las condiciones del art. 23.1.a.2º del RUCyL.

- El sector SUNC-2 y SUNC-3; De la topografía del sector se deduce que se deben incorporar las curvas de nivel con expresión de la altura a la que hace referencia cada línea de nivel con el objeto de justificar el criterio de calidad de la urbanización del art. 30.e. RUCyL por el cual debería clasificarse como suelo rústico, así como la accesibilidad de los itinerarios peatonales a los que hace referencia el art. 18.4 del Decreto 217/2001.

Para el documento de Aprobación Provisional se ha completado la información cartográfica disponible, incorporando las características reales de la zona de los bordes, donde no se dispone de material gráfico escala 1:1000, como en el resto del núcleo urbano. Este trabajo de mejora se ha realizado contando tanto con la ayuda de los servicios técnicos municipales, como con trabajo de campo específico. Esto ha permitido definir con mayor precisión los límites del grupo de sectores de suelo urbano no consolidado de la zona norte del núcleo, ámbito integrado al sistema urbano continuo a través de calles, y que cuenta con servicios urbanos e infraestructuras acordes a la clasificación de suelo propuesta.

–El sector SUNC-4:



a. Según se determina en el art. 45 Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de las propias normas se debe clasificar como tal "los espacios limítrofes de límite de edificación por afección sectorial" en ambos lados de la carretera AV-503.

b. Se deben incluir las curvas de nivel con expresión de la altura.

c. Se debería ubicar, en los planos de ordenación y ficha del sector, la reserva de espacios libres públicos a lo largo del arroyo atendiendo a la posibilidad que ofrece el art. 125 del RUCyL.

d. Con independencia de lo anterior, se deberían graficar los 5 metros de zona de servidumbre a ambos lados del arroyo.

• El sector SUNC-5: Se debe tener en cuenta que el viario representado tiene el carácter de ordenación general y solo podrá ser alterado por una Modificación Puntual de las Normas. Debe representarse la zona de servidumbre del arroyo.

Se recogerán las observaciones del informe en cuanto a los límites de edificación de las carreteras –según informe sectorial ya comentado- y las zonas de servidumbre del

arroyo, dentro de la clasificación propuesta. En el caso del SU NC 5, l vial se mantendrá como condición de ordenación general.

Con respecto a las fichas de los sectores SUR-D.

26. Le son de aplicación las consideraciones generales recogidas en el apartado 10 y 11 del informe. 27. En el punto XII Anexo IV Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, el art. 106 del RUCyL es de aplicación en municipios con Plan General, en el caso que nos ocupa se debe sustituir por el art. 128. Los índices recogidos de variedad tipológica y de uso (mínimo 20%) son aplicables en

municipios con PGOU no correspondiéndose con los recogidos en las fichas (solo se establece un 10% de índice de variedad de uso, y ninguno en variedad tipológica).

Se corregirá dicha determinación, recogiendo las observaciones del informe.

28. Con respecto a los sectores:

□ Sector SUR-D1:

a. Se debería ubicar, en los planos de ordenación y ficha del sector, la reserva de espacios libres públicos a lo largo del arroyo atendiendo a la posibilidad que ofrece el art.125 del RUCyL ya que además se recoge en el plano 1.15 como "espacios potencialmente valiosos vinculados a los arroyos".

b. Deben representarse la zona de servidumbre del arroyo y recogerse las limitaciones que establece el R.D.L 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se recogerán las observaciones del informe en cuanto a la zona de servidumbre del arroyo y a las zonas preferentes para la ubicación de las cesiones de espacio libre público y el equipamiento.

□ Sector SUD-02:

a. El sector se encuentra afectado por la banda de 100 metros de ancho, medidas a partir del perímetro exterior del cementerio, que no podrá ser clasificada como suelo urbanizable, según determina el art. 36.5 del Decreto 1612005 por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León. Debe ajustarse la delimitación a dicha consideración,

La afección del Decreto citado, refiere a los usos residenciales. Es posible definir otros usos en la zona comprendida. Se mantendrá la delimitación aprobada inicialmente,



donde figura claramente dicha afección.

*Con respecto a los planos:*

30. *Se debe incorporar el plano de suministro de energía eléctrica y alumbrado público.*

Se incorporará al plano de información sobre estado del viario, la red de alumbrado público.

31. *los planos de información I.02, 04, 05, 07, 08, 09, 10, 11, 12 se deben incorporar en la escala suficiente para su correcta interpretación según art. 130.a.2º del RUCyL, en la actualidad tienen escala 1/25.000*

Se detalla a continuación el listado de los planos de Información parte del Documento de Aprobación Inicial, con sus correspondientes escalas.

*Planos de Información y Análisis:*

*I-01 Plano de Elementos Estructurantes del Término Municipal. 1/25.000*

*I-02 Plano de Afecciones sectoriales en el Término Municipal. 1/50.000*

*I-03 Plano de Planeamiento Vigente en el Término Municipal. 1/20.000*

*I-04 Plano de Usos del Suelo. Término Municipal. 1/25.000*

*I-05 Plano de Elementos Estructurantes del Conjunto Urbano. 1/2.000*

*I-06 Plano de Planeamiento Vigente en el Conjunto Urbano. 1/2.000*

*I-07 Plano de Usos en el Suelo Urbano. 1/2.500*

*I-08 Plano de Condiciones del Viario. 1/2.500*

*I-09 Plano de Alturas de la Edificación. 1/2.000*

*I-10 Plano de Estado de la Edificación. 1/2.000*

*I-11 Plano de Edad de la Edificación. 1/2.000*

*I-12 Plano de Edificios y Lugares valorados del Conjunto Urbano. 1/2.000*

*I-13 Plano de Infraestructuras. Red de Abastecimiento. 1/25.000*

*I-14 Plano de Infraestructuras. Red de Saneamiento. 1/25.000*

*I-15 Plano de Síntesis de Diagnóstico. 1/25.000*

*Con respecto a la documentación:*

32. *Se deben incluir, según art. 130.b.2º del RUCyL la superficie de cada clase y categoría de suelo. A tales efectos faltan las superficies de suelo urbanizable no delimitado y de suelo rústico en cada una de sus categorías.*

En el capítulo correspondiente al Informe Ambiental, se disponen en forma de tabla, todas las superficies de suelo rústico, en sus diferentes categorías y subcategorías, así como los suelo urbanizables delimitado y no delimitado. En esa parte del documento, se comentan detalladamente en cada caso, los porcentajes de suelo rústico protegido con relación a la totalidad del término municipal. En el apartado 'Las Cifras de las NUM' de la Memoria Vinculante, se vuelve a repetir la tabla del Informe Ambiental.

33. *Según el art. 157.a.3º del RUCyL las Normas Urbanísticas Municipales que clasifiquen una superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable superior en más de un 50% a la que estuviera vigente en las actuales Normas Subsidiarias, se someterán a Dictamen medioambiental de Evaluación Estratégica previa. Se justificará dicha consideración una vez incorporada la superficie del Suelo Urbanizable no Delimitado.*

Conforme establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de Enero, al recoger en su Artº 130, a) 3º, la exigencia para las NUM de un Informe Ambiental, de acuerdo a la Directiva Comunitaria



2001/42/CE relativa a la Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, señalando específicamente que el Planeamiento General debe elaborar un Informe Ambiental de cara a su Evaluación Estratégica, se plantea este capítulo de Memoria Ambiental, que hace referencia a los aspectos citados en el art. 111.1.c) del Reglamento de Urbanismo, si bien de forma proporcionada a la relevancia que las transformaciones propuestas por las Normas.

En el documento Memoria de las NUM aprobado inicialmente, incorporó el Informe Ambiental como un capítulo que estructura sus contenidos según lo indicado en el Reglamento y como correlato con lo establecido en la Ley 9/2006 –aprobado posteriormente– recordando que su finalidad es simplemente mostrar cómo dicho documento de ordenación municipal ha sido redactado desde el respeto al medio ambiente y considerando los principios del desarrollo sostenible 1.

El informe aprobado inicialmente fue sometido al trámite ambiental correspondiente y expuesto al público sin que se hayan registrado alegaciones. Se obtuvo así el correspondiente Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica previa, el 15 de enero de 2007, publicado en el BOCyL, nº 18, del 25 de enero de 2007,

El Dictamen considera adecuada la propuesta de estas NUM, tanto para la clasificación del suelo, la protección de los valores medioambientales, del paisaje, de las zonas afectadas por LIC y ZEPA, de los MUP, las vías pecuarias, los cauces, el patrimonio arqueológico, y los crecimientos urbanos propuestos. En estos casos, recomienda que los instrumentos de gestión de los suelos clasificados como urbanizables, deberán establecer los mecanismos adecuados para garantizar a adecuada gestión del recurso natural ‘suelo fértil’ debiendo garantizar su conservación, a través de traslados, sea a las zonas de espacios libres públicos de cesión, sea a otras zonas degradadas en proceso de restauración ambiental.

<sup>1</sup>El informe realizado se ajusta a lo recogido en el apartado c) el Artículo 111 del Reglamento de Planeamiento, donde se indican los contenidos del informe ambiental, que a efectos de la Evaluación Estratégica Previa debe señalar, describir y evaluar los probables efectos relevantes sobre el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones de las NUM, así como las alternativas razonables que tengan en cuenta sus propios objetivos. Dicho artículo recoge los aspectos a los que el informe debe aludir, listado que incorporamos como guión del propio informe. Asociados a dichos apartados se incorporarán los contenidos del denominado Informe de Sostenibilidad, tal y como se recogen en el Anexo 1 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.

También en dicho documento se recomienda la elaboración de un informe ambiental quinquenal de seguimiento, que tiene el objeto de comprobar la eficacia y aplicación de las consideraciones ambientales establecidas.

Estas prescripciones serán recogidas en el documento de Aprobación Provisional.

*Los miembros de PTU manifiestan que al haberse afectada las carreteras AV-503 y una carretera de titularidad provincial se debe solicitar informe perceptivo de la Sección de Conservación y Explotación de Carreteras del ST de Fomento y del Servicio de Carreteras y Obras Públicas de la Diputación Provincial.*

Los servicios de carreteras tanto de las Junta de Castilla y León, como de la Diputación de Ávila, han emitido los informes correspondientes, que serán recogidos en sus

determinaciones en el documento para Aprobación Provisional. Criterios generales de estimación

Manteniendo los criterios y objetivos generales y específicos para las NUM, se definieron principios y pautas generales para la valoración y consideración de forma ecuaníme todas las alegaciones, procediendo en cada caso a su estimación o desestimación.

Destacamos aquí como ejemplos de lo solicitado:

- La reclasificación de suelos rústicos como suelo urbanizable.
- La reclasificación de suelo urbanizable como suelo urbano consolidado.
- La reclasificación de suelo urbano no consolidado como suelo urbano



consolidado.

- El incremento del número de plantas –pisos- permitidos en la ordenanza de casco tradicional.
- La recalificación de parcelas con ordenanza de vivienda unifamiliar aislada hacia tipologías más intensivas –adosadas, o incluso, bloques

Cambios en las condiciones de ocupación de la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada.

Los cambios y valoraciones estimados fueron incorporados al Documento para Aprobación Provisional.

Documento de la Aprobación Provisional y documento para la Aprobación Definitiva.

En el documento de Aprobación provisional se recogen todos los cambios y ajustes derivados de las Alegaciones recibidas durante el proceso de participación pública y exposición del documento Aprobado Inicialmente en Acuerdo de pleno de 8 de Mayo de 2006, y publicado en BOP de la Diputación de Ávila el 17 de mayo de 2006, de los Informes sectoriales y del Informe Técnico Municipal que se adjunta a este documento.

Producto de las alegaciones recibidas y del informe técnico municipal, se han ajustado los límites de algunos sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado, y se han delimitado cuatro nuevos sectores de urbano no consolidado, a instancias de los propietarios afectados. Dos sectores se delimitan en la zona antes clasificada como urbanizable no delimitado, con propuestas concretas de ordenación detallada para esos ámbitos consensuados con el equipo de gobierno y los servicios técnicos municipales, otro sector se propone coincidente con la anterior unidad aislada de normalización y urbanización nº 1, recogiendo en este caso el punto 21 del informe de la Comisión Territorial de Urbanismo; y otro en zona contigua el núcleo urbano, anteriormente clasificado como suelo rústico común, que cuenta con infraestructuras y servicios acordes a esa clasificación.

También se han incorporado, en el documento de normativa y en esta Memoria, las prescripciones establecidas en el Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica previa, del 15 de enero de 2007, publicado en el BOCyL, nº 18, del 25 de enero de 2007. Los contenidos de dicho informe se refieren en el capítulo de Memoria Ambiental.

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales han sido aprobadas provisionalmente por acuerdo del pleno del ayuntamiento en la sesión celebrada el día 31 de Julio de 2008.

Los ajustes introducidos en el Documento para Aprobación Definitiva de Septiembre de 2008 incorporan las oportunas correcciones y justificaciones técnicas de la propuesta de Ordenación, con algunos leves cambios normativos respecto al documento anterior, sin alterar aspectos entendibles como sustanciales. También se han introducido ajustes derivados del informe técnico municipal al documento aprobado provisionalmente –adjunto a este documento- .

Acuerdo de la CTU sobre el Documento para Aprobación Definitiva de septiembre de 2008. Documento de Aprobación Definitiva, julio de 2009.

El documento de las NUM de San Bartolomé de Pinares fue enviado para su aprobación definitiva a la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila durante el año 2009. El 1º de Julio de 2009 se remite al Ayuntamiento el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, donde se suspende la aprobación definitiva hasta la subsanación de las deficiencias encontradas en el documento. También se insta al Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares, a solicitar con carácter motivado a la CTU, la tramitación de este documento conforme a la legislación inmediatamente anterior a la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

En base a este Acuerdo de la CTU y atendiendo a todas las consideraciones realizadas, se ha procedido a corre-



gir las deficiencias encontradas en el Documento para Aprobación Definitiva de las NUM.

Los cambios realizados en este Documento de Aprobación Definitiva Julio 2009, devienen entonces de las exigencias y recomendaciones del Acuerdo de la CTU. Estos cambios se centran fundamentalmente en mejorar la calidad del documento,

tanto en lo que refiere a la justificación de las decisiones de ordenación de las NUM, como a su articulación con el marco legal vigente.

Se desglosan pormenorizadamente los puntos del Acuerdo de las CTU, comentando en cada caso los cambios introducidos en el Documento de Aprobación Definitiva.

1. En lo relativo a la reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección en los sectores de **suelo urbanizable delimitado**, se debe resolver la contradicción existente en el documento; de un lado las fichas no disponen reserva alguna (“no se establece índice de integración social”) y de otro, las condiciones generales de el Anexo III (página 102 de la Normativa) proponen un porcentaje mínimo del 10% del aprovechamiento residencial.

En este sentido (e informando el **documento para aprobación definitiva conforme la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley de Medidas**) se podría ajustar dicho limite a la dispuesto en el art. 3B.2.b de la LUCyL. en su redacción dada por la Lev 13/2005. de 27 de diciembre. de medidas financieras. todo ello teniendo en cuenta que el documento se encontraba aprobado inicialmente a la entrada en vigor de la Ley 812007 de Suelo (aprobación inicial de 8 de mayo de 2006).

Se corrige la contradicción. Se indica solo el cumplimiento de los mínimos legales exigidos por la legislación vigente.

!. Parte de los terrenos que integran el sector SUR-D2 se encuentran afectados por la banda de protección de 100 metros de ancho del cementerio, (medidos a partir de su perímetro exterior) por lo que no podrán ser clasificados como suelos urbanizables, según determina el art. 36.5 del Decreto 1612005 por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

Debe ajustarse la delimitación *de éste*, ya que los suelas **propuestos tienen la** condición de suelo rústico según las vigentes Normas Subsidiarias.

Se redelimita el sector SUR-D2 ajustando el límite sur y respetando la banda de afección del cementerio que queda excluida del sector.

En las dichas de los **sectores de Suelo Urbano No Consolidado**, se ha establecido coma determinación de ordenación general la cesión al Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento lucrativo del sector, lo que limita y vulnera los derechos legales de los propietarios recogidos en el art. 421.b.2º del RUCyL. Se eliminarán de las fichas de los sectores (en el apartado

Cesiones) esta determinación. Se corregirá igualmente, *el articulo 11 Deberes y cargas de la Normativa*, al establecer condiciones propias de los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con PGOU

La materialización de dicho aprovechamiento “municipal”, como obligación más gravosa que los deberes urbanísticos legales, implicaría (cuando se tramitase la ordenación detallada de estos sectores) la necesaria suscripción de un convenio urbanístico entre los propietarios y la administración local, al amparo de lo dispuesto en el art. 94 de la ley 412008, de medidas sobre urbanismo y suelo.

Se modifican las condiciones para el desarrollo del SUNC. Se indica solo el cumplimiento de los mínimos legales exigidos por la legislación vigente, tanto en fichas como en normativa.

4. En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 5 Saneamiento del Dictamen de Evaluación Estratégica Previa, se debe dar traslado en el apartado VII Condiciones Técnicas de Urbanización, al contenido de la misma:



“Se deberían diferenciar en una red separativa las aguas residuales *del las pluviales, al objeto de no conducir innecesariamente caudales elevadas a la estación depuradora. Así mismo las aguas pluviales deberían* almacenarse en la medida necesaria para que pudieran ser utilizadas en el riego de zonas verdes u otros usos.”

Se ha incorporado dicha prescripción.

5. En **Suelo urbano consolidado**: se han clasificado parcelas en discontinuidad con el núcleo urbano, (al norte y sur del mismo) y parte de ellos en terrenos de monte de utilidad pública (según el plano de información 1,01 Plano de *información*, elementos *estructurantes del término municipal*, los ubicados al norte de la AV-503). Se procederá a la clasificación de los primeros como suelo rústico con protección natural en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 79 de la Ley 312409 de 6 de Montes de Castilla y León.

Los terrenos en ningún caso podrán clasificarse como SUC (además de los ubicados al norte del término, el cementerio y su ampliación, y las parcelas calificadas como espacio libre público) al no disponer de acceso integrado en la malla urbana ni contar con servicios urbanísticos en las condiciones del art.23 del RUCyL.

Se ha modificado la clasificación de suelo, incorporando la prescripción del Acuerdo. Así la zona norte del núcleo queda clasificada como suelo rústico de protección natural, y la sur, clasificada como suelo urbano por las Normas Subsidiarias anteriores, ahora suelo rústico de protección natural y suelo rústico común, en continuidad con la ordenación del entorno.

6. Faltan las fotografías y resto de documentación gráfica que localice los yacimientos en jacalle Visitación nº 1 (en suelo urbano) y el yacimiento de la Venta (en suelo rústico con protección cultural).

Se debe valorar por la PTU y CTU, la posibilidad de adaptar las determinaciones gráficas y escritas de las fichas de catálogo arqueológico al contenido del art. 92 del Reglamento para la protección del Patrimonio cultural de Castilla y León, al haberse emitido el informe del Servicio Territorial de Cultura con anterioridad a su entrada en vigor y siendo plenamente aplicable a la fecha de aprobación definitiva.

Se ha completado la información de las fichas del catálogo arqueológico, incorporando las imágenes que faltaban en los casos señalados en el Acuerdo, así como un plano de localización en cada una. También se ha incorporado a las NUM un plano de ordenación específico de Catálogo Arqueológico O.05.

El inventario arqueológico, base para la realización del catálogo arqueológico, fue realizado al comienzo de la redacción de estas NUM, es decir, durante el 2004-2005. El informe realizado por el servicio territorial de Cultura al Documento de Aprobación Inicial (08-05-2006) consideró adecuada la propuesta de catalogación y protección.

Durante el largo proceso de tramitación de estas NUM, ha entrado en vigor el Decreto 37/2007, de 19 abril, Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, que establece condiciones específicas de formato en los catálogos arqueológicos incluidos en el planeamiento general. Se considera que en cuanto a los contenidos esenciales, el catálogo arqueológico de las NUM de San Bartolomé cumple con las determinaciones legales de la Ley vigente.

7\_ Con respecto a las alegaciones incluidas en el expediente administrativo, se adjuntan las notificaciones a las afectados por los cambios operados en el documento, de conformidad con el art. 158.3 del RUCyL. Se incluirá en el expediente el plano de localización de las alegaciones al que se hace referencia en la última página del mismo.

Se incluye como anexo de este Documento de Aprobación Definitiva el Informe Técnico de Alegaciones redactado por el equipo Redactor de las NUM con el plano de ubicación correspondiente, y el informe del Técnico Municipal posterior.

**Se tiene que incorporar al expediente administrativo informe de cumplimiento de la Evaluación Estratégica Previa.**

**Se debe aportar Informe Ambiental al objeto de incorporarlo a la Memoria Ambiental.**

Conforme establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de Enero, al recoger en su Artº 130, a) 3º, la exigencia para las NUM de un Informe Ambiental, de acuerdo a la Directiva Comunitaria



2001/42/CE relativa a la Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente, señalando específicamente que el Planeamiento General debe elaborar un Informe Ambiental de cara a su Evaluación Estratégica, se plantea este capítulo de Memoria Ambiental, que hace referencia a los aspectos citados en el art. 111.1.c) del Reglamento de Urbanismo, si bien de forma proporcionada a la relevancia que las transformaciones propuestas por las Normas.

En el documento Memoria de las NUM aprobado inicialmente, incorporó el Informe Ambiental como un capítulo que estructura sus contenidos según lo indicado en el Reglamento y como correlato con lo establecido en la Ley 9/2006 --aprobado posteriormente- recordando que su finalidad es simplemente mostrar cómo dicho documento de ordenación municipal ha sido redactado desde el respeto al medio ambiente y considerando los principios del desarrollo sostenible

El informe aprobado inicialmente fue sometido al trámite ambiental correspondiente y expuesto al público sin que se hayan registrado alegaciones. Se obtuvo así el correspondiente Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica previa, el 15 de enero de 2007, publicado en el BOCyL, nº 18, del 25 de enero de 2007,

El Dictamen considera adecuada la propuesta de estas NUM, tanto para la clasificación del suelo, la protección de los valores medioambientales, del paisaje, de las zonas afectadas por LIC y ZEPA, de los MUP, las vías pecuarias, los cauces, el patrimonio arqueológico, y los crecimientos urbanos propuestos. En estos casos, recomienda que los instrumentos de gestión de los suelos clasificados como urbanizables, deberán establecer los mecanismos adecuados para garantizar a adecuada gestión del recurso natural 'suelo fértil' debiendo garantizar su conservación, a través de traslados, sea a las zonas de espacios libres públicos de cesión, sea a otras zonas degradadas en proceso de restauración ambiental. También en dicho documento se recomienda la elaboración de un informe ambiental quinquenal de seguimiento, que tiene el objeto de comprobar la eficacia y aplicación de las consideraciones ambientales establecidas.

Estas prescripciones fueron recogidas ya en el documento de Aprobación Provisional. Se incluye a continuación el Dictamen publicado en el BOCyL.



ponde a los órganos competentes para la autorización del proyecto, sin perjuicio de la alta inspección que se atribuye a la Consejería de Medio Ambiente como órgano ambiental, quien podrá recabar información de aquellos al respecto, así como efectuar las comprobaciones necesarias en orden a verificar el cumplimiento del condicionado ambiental.

Valladolid, 15 de enero de 2007.

El Consejero,  
Fdo.: CARLOS FERNÁNDEZ CARRIEDO

**RESOLUCIÓN de 15 de enero de 2007, de la Secretaría General de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se hace público el Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica Previa sobre las Normas Urbanísticas Municipales de San Bartolomé de Pinares, promovidas por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares (Ávila).**

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 59.5 y 60 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace público, para general conocimiento, el Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica Previa sobre las Normas Urbanísticas Municipales de San Bartolomé de Pinares, promovidas por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares (Ávila), que figura como Anexo a esta Resolución.

Valladolid, 15 de enero de 2007.

El Secretario General,  
Fdo.: JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ BLÁZQUEZ

**ANEXO QUE SE CITA**

**DICTAMEN MEDIOAMBIENTAL DE LA EVALUACIÓN ESTRATÉGICA PREVIA SOBRE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN BARTOLOMÉ DE PINARES, PROMOVIDAS POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE PINARES (ÁVILA)**

**ANTECEDENTES**

La Consejería de Medio Ambiente, en virtud de las atribuciones conferidas por los artículos 43 y 44 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto 209/1995, de 5 de octubre, es el órgano administrativo de medio ambiente competente para formular los Dictámenes Medioambientales del procedimiento de Evaluación Estratégica Previa.

Los referidos Dictámenes Medioambientales deberán recoger aquellas consideraciones de carácter ambiental que se estimen oportunas, a tener en cuenta por el órgano autorizante del plan o programa.

La Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, en su punto 5 establece que «Los Municipios con población igual o superior a 1.000 habitantes que a la entrada en vigor de este Reglamento no cuenten con instrumento de planeamiento general vigente, deben elaborar y tramitar un Plan General de Ordenación Urbana o unas Normas Urbanísticas Municipales antes de dos años desde la entrada en vigor de este Reglamento. Transcurrido dicho plazo, el otorgamiento de todas las licencias urbanísticas deberá someterse al procedimiento para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico».

Por otra parte, el artículo 157 a) 3.º del citado Reglamento, señala que se debe recabar del órgano ambiental competente el Dictamen Medioambiental de Evaluación Estratégica Previa respecto de las «Normas Urbanísticas Municipales que clasifiquen una superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable superior en más de un 50 por ciento a la que estuviera vigente con anterioridad, o si el Municipio carecía previamente de planeamiento urbanístico, superior en más de un 50 por ciento a la superficie de suelo urbano consolidado».

El Documento de Normas Urbanísticas Municipales (NUM), se trata de una revisión de las Normas Municipales Subsidiarias vigentes con el objeto de su adaptación al nuevo marco legal, afectando a la totalidad de los terrenos del término municipal de San Bartolomé de Pinares.

Las NUM de San Bartolomé de Pinares plantean los siguientes objetivos:

- Mejorar y cualificar los espacios y lugares valiosos del núcleo y del término, y en general todo el sistema de lo público desde pautas y medidas de intervención urbanística.
- Controlar la transformación y el crecimiento urbano de las zonas de borde, reordenando y moderando, desde el control formal, los impactos en el medio, esto es, considerando sus fundamentos ambientales y fisiográficos, además de asegurar la preservación de unos lugares de calidad reconocida; crecimiento sostenible ligado a la protección ambiental.
- Orientar la evolución de la transformación y los posibles desarrollos urbanísticos del municipio, planificando según la idoneidad de los espacios y las demandas de usos y servicios públicos, y programando algunas acciones estratégicas de mejora y recalificación urbanística.
- Producir un documento de planeamiento general, concebido como instrumento práctico y solvente para la gestión y la regulación del desarrollo urbanístico del municipio.
- Incrementar la participación pública e institucional, sometiendo a evaluación participada el desarrollo urbanístico existente, tanto a los diferentes servicios de la Administración, como de las instituciones y colectivos locales y de la sociedad civil de San Bartolomé de Pinares.

Las líneas generales de intervención propuestas por las NUM se sintetizan en las siguientes Estrategias de Actuación Urbanística:

- Proteger los elementos estimables del espacio urbano y del territorio municipal, y conservar sus notables valores patrimoniales, culturales, ambientales y paisajísticos, públicos y privados.
- Consolidar la estructura histórica del núcleo y su entorno.
- Controlar la transformación ordenada de sus bordes y áreas urbanas no consolidadas.
- Planificar y orientar los crecimientos y potenciales expansiones urbanas, garantizando las condiciones urbanísticas idóneas y unas exigencias dotacionales y de servicios para las nuevas áreas residenciales.

Para ello se establecen siete Sectores en Suelo Urbano No Consolidado, que se desarrollarán mediante los correspondientes Estudios de Detalle; y dos Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado, que se desarrollarán mediante Planes Parciales. A esto habría que añadir el Suelo Urbanizable No Delimitado, planteado como reserva para el crecimiento en el borde oeste.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares elaboró un Informe Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales, donde se evalúan sus previsibles efectos ambientales, conforme al contenido exigido en el artículo 20 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.

El Informe Ambiental, entre otros puntos, revisa la situación del término municipal respecto a los siguientes instrumentos de conservación:

- LIC/ZEPA «Pinares del Bajo Alberche» código ES000186.
- Plan de Recuperación del Águila imperial.
- Plan de Recuperación de la Cigüeña negra.
- Montes de Utilidad Pública.
- Vías Pecuarias.

El Informe Ambiental, a la vista de los resultados de la valoración efectuada, concluye lo siguiente:

- La propuesta de las NUM tiene efectos positivos en el medio ambiente, en la medida que protege estrictamente más del 90% del término municipal, y el suelo urbano y urbanizable representa menos del 1% de la superficie del término.
- Las Normas proponen un modelo de desarrollo urbano compacto, sin nuevos desarrollos aislados o desligados del núcleo, con propuestas de extensión moderada y en la lógica de consolidar y estruc-

BELENE



1754

Jueves, 25 de enero 2007

B.O.C. y L. - N.º 18

turar áreas ya en crecimiento, desordenado y con problemas de calidad urbana, mediante pequeños sectores.

- Las Normas Urbanísticas supondrán la protección de los elementos naturales de mayor valor que aparecen en el municipio.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 42 del citado Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, el Informe Ambiental fue sometido al correspondiente trámite de información pública por el plazo de un mes, cuyo anuncio se publicó en el «Boletín Oficial de Castilla y León» n.º 102, de 29 de mayo de 2006, y en el «Boletín Oficial de la Provincia de Ávila» n.º 105, de 2 de junio de 2006. Durante dicho plazo no se han presentado alegaciones.

De conformidad con lo establecido en el artículo 43 del citado Reglamento, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares remitió el expediente, junto con toda la documentación señalada anteriormente, a la Consejería de Medio Ambiente para la elaboración del correspondiente Dictamen Medioambiental.

La Consejería de Medio Ambiente, considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, formula el preceptivo:

#### DICTAMEN MEDIOAMBIENTAL

La Consejería de Medio Ambiente determina, a los solos efectos ambientales, informar las Normas Urbanísticas Municipales de San Bartolomé de Pinares (Ávila) con las consideraciones que se señalan a continuación, sin perjuicio del cumplimiento de otras normas vigentes que pudieran impedir o condicionar su aprobación.

1.- *Medidas protectoras.* Se consideran adecuadas las medidas para minimizar los efectos ambientales recogidas en el Informe Ambiental, por lo que deberían ser incorporadas a la documentación de las Normas Urbanísticas, junto con las contenidas en los siguientes apartados, para su posterior cumplimiento en su desarrollo.

2.- *Protección del suelo.* El desarrollo de los sectores urbanizables supondrá la ocupación de una superficie considerable de suelo fértil. Al objeto de conservar el mayor volumen de tierra vegetal posible, los Planes Parciales deberían contemplar la adecuada gestión de dicho recurso natural. De esta forma, se planificará el modo de retirada de la capa fértil, su conservación y el posterior depósito en los espacios libres que vayan a ser ajardinados. En el caso de que se genere volumen de tierra sobrante, ésta debería ser utilizada para restaurar espacios degradados próximos, lo que también habrá de ser detallado en el Plan Parcial o en el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

3.- *Protección del paisaje.* La integración de los edificios, mobiliario urbano e infraestructuras que conlleva cada obra de urbanización de cada sector, deberá ser acorde con el entorno, cumpliendo en todo caso con lo previsto al efecto por la normativa urbanística.

4.- *LIC y ZEPA.* Todo el término municipal se encuentra incluido en el LIC/ZEPA «Pinares del Bajo Alberche» código ES000186. En estas áreas será de aplicación el marco para la conservación y protección recogido en las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, como correctamente se indica en la NUM. Así mismo, se encuentra incluido en esta protección, como Suelo Rústico de Protección Natural, el Área Crítica de la Cigüeña Negra, en los bordes del arroyo de la Gaznata.

La creación de los nuevos sectores urbanizables no afectaría, en principio, ni a las áreas de protección, ni a la fauna especialmente sensible como el Águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*), la Cigüeña negra (*Ciconia nigra*), el Águila culebrera (*Circus gallicus*) o el Águila calzada (*Hieraaetus pennatus*), aunque sería recomendable realizar un seguimiento de la posible afección a dichas especies.

5.- *Saneamiento.* Tal como se apunta en la Memoria justificativa de las NUM, las redes de abastecimiento y saneamiento se encuentran obsoletas, a lo que hay que sumar la inexistencia de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), vertiéndose directamente, por gravedad y sin depuración alguna, a los arroyos situados al noroeste y suroeste de núcleo urbano y que desembocan en el arroyo Gaznata. No obstante, este problema puede ser resuelto con la futura construcción de una EDAR. En ese

caso, se deberían diferenciar, en una red separativa, las aguas pluviales de las residuales, al objeto de no conducir innecesariamente caudales elevados a la estación depuradora. Así mismo, las aguas pluviales deberían almacenarse en la medida necesaria para que pudieran ser utilizadas en el riego de zonas verdes u otros usos.

Tal como se indica en las Normas, en urbanizaciones aisladas que no puedan entroncar con la red general, se debería exigir una depuradora completa.

6.- *Vías pecuarias.* Aparecen recogidas adecuadamente en la documentación gráfica las cuatro vías pecuarias clasificadas presentes en el término municipal (Cañada Real Leonesa, Colada del Camino Viejo de Madrid, Colada del Camino Viejo de Cebreros y Colada de las Eras de la Gaznata). Se les otorga la clasificación de Suelo Rústico de Protección Natural, tal como dicta el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

7.- *Montes.* Se han identificado los terrenos de monte en la documentación evaluada (Montes de Utilidad Pública n.º 83 «Dehesa Boyal», n.º 84 «El Quintanar» y n.º 128 «Pinar de las Viñas»), estando correctamente clasificados dentro del Suelo Rústico con Protección Natural.

También se ha dejado constancia en la Normativa, que esta protección se extiende, además de al Monte Consorciado que se encuentra en el eje norte sur del término municipal, a «todos los montes, o zonas dotadas de una vegetación digna de protección, y en general, todos aquellos espacios que por contigüidad y por continuidad participen en la formación de redes y corredores ecológicos, uniendo espacios valiosos o permitiendo el desplazamiento a través de poblaciones interesantes de fauna y flora: espacios adyacentes a cauces y vías que posean un valor ecológico elevado, parcelas cultivadas junto a montes o riberas, espacios poblados por sotos o agrupaciones arbóreas y arbustivas dispersas, setos y líneas de vegetación leñosa» (artículo 46 de las NUM).

8.- *Cauces, márgenes, riberas.* Los planos y la normativa recogen de modo correcto estos terrenos como Suelo Rústico con Protección Natural. También se incluye adecuadamente la legislación sectorial que afecta a este tipo de zonas.

9.- *Protección del Patrimonio.* Dentro del Suelo Rústico con Protección Cultural, se incluyen los siete yacimientos arqueológicos catalogados en el Inventario Arqueológico de la Provincia, y otros cuatro inéditos, encontrados durante el Estudio Arqueológico encargado específicamente para la Memoria de Ordenación. Por otra parte, las Normas Urbanísticas deberían indicar los procedimientos que se han de llevar a cabo en caso de hallazgos, en la elaboración de Planes Parciales, etc.

10.- *Seguimiento ambiental.* Con objeto de comprobar la aplicación y eficacia de las consideraciones ambientales formuladas tanto en las NUM, en su Informe Ambiental, como en el presente Dictamen Medioambiental, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares deberá remitir al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila, desde la fecha de aprobación definitiva de las Normas, un informe cada cinco años, que analice cómo se ha desarrollado el planeamiento urbanístico en dicho período, haciendo especial énfasis en los aspectos medioambientales.

11.- *Evaluación de Impacto Ambiental.* En el caso de que los planes parciales u otros proyectos que se desarrollen en el ámbito de aplicación de estas Normas Urbanísticas deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, los Estudios de Impacto Ambiental que se redacten para cada uno de ellos recogerán, entre otros, los condicionantes, medidas de control y protectoras, planteadas en el Informe Ambiental y en el presente Dictamen.

12.- *Exposición al público.* El Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares deberá remitir un ejemplar definitivo –impreso o digital– de las Normas Urbanísticas Municipales al Servicio Territorial de Medio Ambiente y al Centro de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente. Se recomienda así mismo su exposición en las páginas web de la Junta de Castilla y León y del Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares, en su caso.

Valladolid, 15 de enero de 2007.

El Consejero,  
Fdo.: CARLOS FERNÁNDEZ CARRIEDO



10. Deberá enviarse otro ejemplar debidamente diligenciado y su correspondiente soporte informático.

11. Se deberá informar ó certificar del día de publicación en el diario de Ávila así como aportar certificación de que la contestación a las alegaciones ha sido notificada individualmente a los diferentes alegantes y si no se hubiese realizado se deberá completar este trámite.

Con relación a estos puntos, se enviará el Documento diligenciado en papel y su correspondiente soporte informático, junto a la certificación solicitada.

12. En fecha registro de entrada 16 de Marzo de 2009 se aporta Resolución de la Directora General de Prevención Ambiental y de Ordenación del territorio de 5 de Marzo de 2009, en la que se declara que es inviable y no necesario someter las NUM de San Bartolomé de Pinares al procedimiento de evaluación ambiental de Planes y Programas de la Ley 912006.

Consta Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de fecha 27 de Septiembre de 2006 que se hacen una serie de consideraciones que deberán ser subsanadas por el Ayuntamiento. A este respecto, el Servicio Territorial de Medio Ambiente manifiesta que tanto el campo de futbol como la ampliación del cementerio municipal están dentro del Monte catalogado de utilidad Pública, nº 128, por tanto esos terrenos deberían quedar clasificados en las NUM como suelo rústico con protección natural pero de ninguna manera como urbano o urbanizable.

A este respecto cabe indicar que existe Resolución de Dictamen Medioambiental de Evaluación Estratégica Previa de 15 de enero de 2007, habiéndose publicado en el Bocyl nº 18 del día 25 de Enero de 2007.

Este cambio ha sido incorporado a este documento de aprobación definitiva de julio de 2009, según se ha explicado en el punto 5 de este apartado.

13. Consta Informe de la Confederación hidrográfica del Tajo de fecha 23 de Abril de 2009 con carácter favorable pero estableciendo una serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta por el ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares en la ejecución de las misma si procediese su aprobación con carácter definitivo.

Las consideraciones establecidas por la CH del Tajo fueron incorporadas al documento de aprobación provisional, manteniéndose en este documento de Aprobación Definitiva de julio de 2009 el capítulo "Justificación y previsiones de Dotaciones y Servicios", apartados: "Infraestructuras de Servicios Básicos; Estimación de la población equivalente futura; Estimación de dotación de agua; Estimación de las necesidades de agua."

1. Existe informe de la Sección de Conservación Explotación de Carreteras de pendiente del Servicio Territorial de Fomento, de fecha 8 de noviembre de 2006 con una serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta por el ayuntamiento de san Bartolomé de pinares en su ejecución.

15 Se aporta informe *del servicio* de vías y obras de la Diputación Provincial de 2 de agosto *de* 2006 con una serie de consideraciones que deben ser tenidas en cuenta por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares en la ejecución de las mismas.

Se consideran asumidas dichas determinaciones en el cumplimiento de la normativa sectorial vigente exigida también por la Normativa de las NUM.

#### Documento Refundido de Aprobación Definitiva

En cumplimiento del Acuerdo de la CTU de día 4 de agosto de 2009 con relación al expediente de Normas Urbanísticas Municipales de San Bartolomé de Pinares se procede a la redacción de un Documento Refundido de Aprobación Definitiva, que corrige las deficiencias encontradas en el documento anterior.

Los cambios realizados en este Documento Refundido de Aprobación Definitiva Septiembre 2009, devienen entonces de las exigencias y recomendaciones del Acuerdo de la CTU.

Se desglosan pormenorizadamente los puntos del Acuerdo de las CTU, comentando en cada caso los cambios introducidos.

Acuerdo de la CTU sobre el Documento para Aprobación Definitiva, sesión celebrada el 4 de agosto de 2009.

1. En el plano 0.01. "Plano *de Ordenación del Término Municipal*" a E 1:10.000, se observa que la delimitación del Suelo Urbano actualmente aportada **no coincide** con el límite de Suelo Urbano que se hacía en la documentación aportada inmediatamente anterior. *Se trata de una* franja de suelo que se sitúa entre la delimitación del SUR-N y el SU, y que en la documentación nueva aparece como Suelo Urbano.



Comprobado el plano 0.02 "Plano de Ordenación del Núcleo Urbano" a E 1:1.000, se detecta que también se recoge como Suelo Urbano y con Ordenanza Residencial vivienda aislada",

Al observar el plano 1.06, hoja 01. "Plano de información. Plano vigente en el conjunto urbano" (que recoge a modo informativo la clasificación de suelo de las Normas Subsidiarias), se aprecia que el límite de Suelo Urbano no recode esa banda de suelo descrita anteriormente. En el documento no se da justificación alguna a este cambio de clasificación de suelo, ni se reflejan cambios en superficies.

Se ajusta el límite de suelo urbano volviendo en esta zona a la clasificación de las NNSS.

2. Deberá enviarse al menos otro ejemplar debidamente diligenciado y su correspondiente soporte informático corregido con la subsanación de deficiencias que pudieran indicarse por la CTU. Asimismo deberá enviarse entre la documentación subsanatoria, oficio solicitando de manera expresa la aprobación definitiva de las NUM.

Se enviará el Documento diligenciado en papel y su correspondiente soporte informático.

3. Consta Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de fecha 23 de Abril de 2009 con carácter favorable pero estableciendo una serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta por el ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares en la ejecución de las misma si procediese su aprobación con carácter definitivo.

Las consideraciones establecidas por la CH del Tajo fueron incorporadas al documento de aprobación provisional y de aprobación definitiva de julio de 2009, manteniéndose en este documento Refundido de Aprobación Definitiva de septiembre de 2009 el capítulo "Justificación y previsiones de Dotaciones y Servicios", apartados: "Infraestructuras de Servicios Básicos; Estimación de la población equivalente futura; Estimación de dotación de agua; Estimación de las necesidades de agua."

Consta Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio, en sesión celebrada el 26 de septiembre de 2006 informándose que la propuesta sobre la que se solicita el presente informe es adecuada para la conservación del patrimonio, pero realizando un serie de consideraciones que deberán ser subsanadas por el ayuntamiento y revisadas si procede por la CT de patrimonio á el servicio territorial de cultura a efectos de si se han subsanado los mismos.

La representante del Servicio Territorial de Cultura manifiesta que conforme al informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de fecha 26 de Septiembre de 2006 se deberá definir "cuando se considera que con carácter excepcional la altura podrá ser de 8:30 m en el ámbito de la ordenanza R-CI"

Con relación a la altura máxima permitida para la ordenanza CA, atendiendo las características tipológicas de la edificación existente y al objetivo de estas NUM de proteger el tejido tradicional del núcleo de San Bartolomé, se ha mantenido con carácter general los 8,30 m y dos plantas (B+1) eliminando cualquier excepcionalidad, bajando así en las NUM en una planta y 1 m las determinaciones de la actual ordenanza CA vigente. Se señalan en la imagen siguiente de las NNSS estas determinaciones (fuente, archivo Planeamiento Urbanístico, JCyL).

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SAN BARTOLOME DE PINARES

ORDENANZA	1.-CASCO ANTIGUO	1
AMBITO	Zona del Casco Antiguo consolidado.	
CONDICIONES DE EDIFICACION		1
ALINEACIONES	Las existentes.	
RETRANQUEOS	No se permite.	
OCUPACION MAXIMA	100%.	
FONDO MAXIMO	No se establece.	
TIPOLOGIA	Manzana cerrada.	
CONDICIONES DE VOLUMEN		1
ALTURA MAXIMA	3 plantas / 9,30 m.	
ALTURA MINIMA	Una menos que la altura máxima.	
VUELOS	La altura mínima sobre rasante será de 3,00 m. Solo se permitirán los vuelos tipo balcón, con un canto máximo de 15 cm y una anchura máxima de 0,50 m.	

Stamp: Aprobación Avance. Sesión 21-12-89 id. Inicial id. 23-6-90 pública id. provisional sesión 17-8-90 San Bartolomé de Pinares, 27 AGO 1990 El Secretario



5. Existe informe de la Sección de Conservación Explotación de Carreteras de pendiente del Servicio Territorial de Fomento, de fecha 8 de noviembre de 2006 con una serie de consideraciones que deberán ser tenidas en cuenta por el ayuntamiento de san Bartolomé de pinares en su ejecución.

6. Se aporta informe del servicio de vías y obras de la Diputación Provincial de 2 de agosto e 2006 con una serie de consideraciones que deben ser tenidas en cuenta por el ayuntamiento de san Bartolomé de Pinares en la ejecución de las mismas.

Se consideran asumidas dichas determinaciones en el cumplimiento de la normativa sectorial vigente exigida también por la Normativa de las NUM.

7. En el expediente **consta anuncio de información pública, por lo que podría ser de aplicación la disposición transitoria segunda para los instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación.**

Los miembros presentes de CTU, por unanimidad, acuerdan se tramite el presente expediente conforme a la legislación Inmediatamente anterior a la Ley 412008, de 15 de septiembre.

8. Los miembros de CTU, por unanimidad y a Instancia del Servicio Territorial de Medio Ambiente, determinan que se deberá incorporar como anexo a la memoria vinculante, Informe de subsanación de deficiencias al Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica Previa sobre las NUM de San Bartolomé de Pinares las siguientes:

a) Se deberá incorporar a la documentación de las NUM las medidas para minimizar los efectos ambientales recogidas en el Informe Ambiental

b) Las NUM deberán indicar los procedimientos que se han de llevar a cabo en caso de hallazgos en la elaboración de Planes Parciales, etc

c) Deberá incorporarse al texto de las NUM el Informe Ambiental y desde la fecha de aprobación definitiva de las NUM se deberá incorporar la emisión de un informe cada cinco años que analice como se ha desarrollado el Planeamiento Urbanístico en dicho periodo haciendo especial énfasis en los aspectos medioambientales

d) Deberá recogerse en el texto de las NUM que el Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares deberá remitir un ejemplar definitivo (impreso o digital) de las NUM al Servicio Territorial de Medio Ambiente y al Centro de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente.

Las prescripciones establecidas en el Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica previa, fueron recogidas ya en el documento de Aprobación Provisional y en el de aprobación definitiva de Julio de 2009, manteniéndose en este documento Refundido, tanto en los documentos de Memoria Ambiental, como en el Normativa, donde específicamente en los artículos 8 (seguimiento ambiental –informe quinquenal

), 68 (condiciones técnicas de urbanización –red separativa, etc-), en los anexos III (página 108) y IV (página 114) sobre Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado, y en el título 7 Catalogación y Normativa de Protección. A tenor de este nuevo Acuerdo, se han incorporado dos nuevos artículos en este Título: el nº 25, Condiciones

generales de protección cultural y medioambiental, y el nº 28, Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico, donde se determina un procedimiento para los nuevos hallazgos arqueológicos que se produzcan en el término municipal de San Bartolomé.

Se enviará al Servicio Territorial de Medioambiente y al Centro de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medioambiente, un Documento completo de las NUM de San Bartolomé de Pinares.

Todas las correcciones señaladas en el Acuerdo de la CTU han sido incorporadas al Documento Refundido de Aprobación Definitiva.



## 1 MEMORIA INFORMATIVA.

### 1.1 INFORMACIÓN TERRITORIAL

#### 1.1.1 Estado actual del Municipio. Condiciones geográficas.

San Bartolomé de Pinares se sitúa en la zona centro-sur-este de la provincia de Ávila, comarca que se conoce como Tierra de Pinares, aunque en una clasificación más ajustada pertenece a la comarca del Valle del Alberche, que con una superficie de algo más de 1000 Km<sup>2</sup> que comprende 14 municipios, atravesada por el río Alberche, cuenca del Tajo, que nace en la cadena central, y con un desnivel de 1500 m desde su nacimiento hasta su desembocadura

La extensión municipal del término de San Bartolomé de Pinares es de 74,32 km<sup>2</sup>. Limita al norte con los términos de El Herradón, Navalperal de Pinares, y Las Navas del Marqués. Al sur con El Barraco, Cebreros y Hoyos de Pinares, al Este con Valdemaqueda (en la provincia de Madrid) y al Oeste con Santa Cruz de Pinares. Varía en altura desde los 1000 hasta los 1350 m, en la dehesa Boyal.

El perímetro municipal se inscribe en un rectángulo cuyos límites están determinados por las siguientes coordenadas geográficas (UTM, hoja 30T, cuadrícula UK):

- límite norte: 4.493.882,90 m.
- límite sur: 4.483.170,90 m.,
- límite este: 388.219,00 m.,
- límite oeste: 367.429,00 m.

Está atravesado por el arroyo de la Gaznata, límite natural con el término de Santa Cruz, el arroyo Majalobos, el río Beceas, límite entre el monte Quintanar, y el arroyo de la Hoz. Todos pertenecientes a la cuenca del río Alberche.

Su geografía está marcada por los bosques de pinos, los encinares, los espacios de monte, y las riberas de los arroyos, albergue de una variada fauna, fundamentalmente aves, y vegetación.

#### 1.1.2 Estado actual del Municipio. Condiciones urbanas.

San Bartolomé de Pinares es el único núcleo de población del término municipal, situado a una altura de 1042 m, sobre los terrenos que bajan hasta la vega de la Gaznata.

Su existencia data de varios siglos, encontrándose en el archivo histórico de la villa documentación del año 1396, referida a la concesión al Concejo de San Bartolomé, de una dehesa Boyal con facultad de poder enajenarla, otorgada por el Alcalde entregador de La Mesta. También atestigua su antigüedad la valiosa Portada del Cementerio --o compás, idéntica a la de la iglesia vieja de Cebreros- y la Torre de su Iglesia Parroquial, datadas a finales del siglo XV. La cabecera es del siglo XVI y su traza es atribuida al Arquitecto Real Alonso de Covarrubias.

Según consta en la "Demarcación y Nomenclatura de los pueblos de la provincia de Ávila" que se mantuvo, con breves alteraciones, hasta el año 1833, San Bartolomé de Pinares fue incluido dentro del llamado "Sexmo de Santiago", en el partido de Ávila, según Orden de Carlos III, y siendo su Ministro el Conde de Floridablanca, el 22 de marzo de 1785 -publicado en 1789-.

El Sexmo era una asociación de lugares y aldeas para la administración de los bienes comunes. En el Sexmo existían villas con categoría de Señoríos y Lugares con categoría de realengo (pertenecientes al Rey), así Cebreros, El Herradón, Hoyo de Pinares, San Bartolomé de Pinares, Santa Cruz de Pinares y El Tiemblo, y San Juan de la Nava, tenía categoría de Villa. Y Aldea del Rey, El Barraco, Berrocalejo de Arazona, Bernuy Salinero, Cabañas, Gemuño, Mironcillo, Mediana, Nava del Moral, Navalunga, Navatalgordo, Navarresisca, Navalosa, Navalacruz, Navaquesera, Navaredondilla, Hoyo Quesero, Ojos Albos, Riofrío, Sotalvo, Tornadizos de Vila, Urraca Miguel, y Villaviciosa tenían categoría de Lugar. Y Blanco Sarchuelo, Castellanos de Fresnedas, Geminel, Santa María de Civiercas, Santo Tomás de Linares, Serna, San Pedro de Linares y Torrecilla, eran despoblados.

La Villa de San Bartolomé de Pinares era entonces un Señorío Secular, que contaba con un Alcalde ordinario, con capacidad de entender causas graves y actuar como juez ordinario, frente al alcalde pedáneo que poseían los lugares y que solo podía entender en causas de pequeña entidad.

Actualmente, y aunque no existe una comarcalización oficial aprobada en Castilla y León, el municipio de San Bartolomé de Pinares forma parte del área funcional del Alberche, situándose en su sector central, y del que es





**Imágenes de conjunto del núcleo urbano.**





### 1.1.3 Estado actual del Municipio. Planeamiento Vigente.

San Bartolomé cuenta actualmente con Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, encargadas por la Exma. Diputación de Ávila en 1989, que fueron aprobadas en:

- |                          |            |
|--------------------------|------------|
| - AVANCE                 | 21-12-1989 |
| - APROBACIÓN INICIAL     | 29-06-1990 |
| - APROBACIÓN PROVISIONAL | 17-08-1990 |
| - APROBACIÓN DEFINITIVA  | 11-04-1991 |

Anteriormente, hacia 1975, el Municipio contaba con una Delimitación de Suelo Urbano aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ávila, clasificación revisada y ajustada por las NNSS.

### 1.1.4 Caracterización del Medio Físico.

Desde un punto de vista físico, San Bartolomé de Pinares se localiza dentro de la Cordillera Central, en su sector centro-occidental, en el enlace entre las estribaciones orientales de la Sierra de la Paramera y el borde occidental del macizo de Guadarrama, al sur de la Sierra de Malagón.

#### **Vista tridimensional del municipio de San Bartolomé de Pinares desde el oeste.**



Existe, como se observa en la vista tridimensional, una cierta homogeneidad en el relieve, a excepción de su sector occidental, en el que nos encontramos un acusado cambio de pendiente que enlaza el fondo del valle del arroyo Gaznata, a 860-820 m. de altitud con el nivel general de la paramera a 1.250-1.350 m, registrándose 1.392 metros como la mayor altitud, en el sector norte del municipio. Desde este sector central, el término tiende a descender hacia el este de manera muy progresiva, alcanzándose próxima a su borde oriental una altitud cercana a los 1.000 metros. Únicamente rompe este relieve poco anfractuoso el arroyo de la Hoz, que desciende bruscamente hasta los 900 metros.



Según la imagen, el municipio da una visión bastante homogénea, aunque destacan de manera ostensible, bajo el predominio de pastizales o de matorrales degradados, las manchas de vegetación arbórea más desarrollada, tanto de pinar como de encinar, oxicedros y rebollares.

#### 1.1.4.1 Condiciones geológicas y geomorfológicas.

El área de estudio se inserta, morfológicamente, en el sector occidental de la Cordillera Central. Desde un punto de vista morfoestructural, estamos ante una cordillera hercínica arrasada en una superficie de erosión y posteriormente levantada en un abombamiento tipo anteclice durante la fase compresiva de la orogenia alpina.

Durante la fase distensiva, la tectónica de fractura actuó dislocando el conjunto en bloques hundidos y levantados.

Se trata por lo tanto de un relieve claramente estructural, originado a partir de la fracturación en bloques de un macizo antiguo de edad hercínica (integrante del Macizo Hespérico), como consecuencia de la reactivación de antiguas fallas por el empuje de la orogenia alpina. Por la rigidez de los materiales del zócalo (granitos y gneis), esa reactivación dio como resultado una alternancia seriada de horst y fosas tectónicas, que constituyen el relieve fallado característico de la Cordillera.

La disposición y dirección de estos bloques está determinada por grandes fallas ENE/O-SO, y se presenta afectada por otros dos sistemas de fracturas que se cruzan ortogonalmente, N-NE/S-SO y E-SE/O-NO, que subdividen el conjunto y dirigen la disposición de los accidentes secundarios del relieve. Así, de norte a sur se pueden distinguir el horst de la Sierra de Ávila (1.500 m.), la fosa tectónica del Valle de Amblés, el horst de la Sierra de la Paramera (2.000 m.) y parameras orientales y la fosa del Alberche, el Macizo Grande de Gredos (2.500 m.) y sus estribaciones orientales de la Sierra del Cabezo y la Sierra del Valle, que a su vez resaltan poderosamente sobre la fosa del Tiétar. Similar disposición encontramos en el cercano macizo de Guadarrama.

La primitiva superficie de arrasamiento se reconoce en las parameras que culminan los horst, mientras los relieves más enérgicos corresponden a las vertientes labradas sobre los escarpes de fallas, que resaltan en muchos cientos de metros sobre los amplios valles en artesa que ocupan los bloques deprimidos. Sobre este esquema morfológico, durante el cuaternario se introducen algunos retoques que configuran el relieve actual.

Litológicamente, los materiales identificados en nuestra área de estudio corresponden mayoritariamente a granitoides ácidos de edad hercínica. Es el caso de los granitoides biotíticos de grano medio que forman el sustrato litológico en los sectores occidental y oriental del municipio, y que se corresponden con el material predominante en el gran batolito central sobre el que se articula la Cordillera Central. Junto a ellos, en el espacio central del municipio, a modo de afloramiento de dirección N-S, se encuentran rocas hercínicas granitizadas –fundamentalmente gneis–, y de manera más restringida, rocas metamórficas del Cámbrico, como esquistos, cuarcitas o pizarras.

Son materiales semejantes a los encontrados en el macizo de Guadarrama (en el que son predominantes las rocas metamórficas).

En cualquier caso, los materiales existentes se comportan de forma rígida ante las deformaciones y son en general muy resistentes a la erosión en condiciones climáticas templadas o frías, aunque bajo las condiciones áridas o semiáridas del pasado los granitoides se meteorizaron con facilidad, formando alteritas que han sido desmanteladas fácilmente por la arroyada o la incisión fluvial.

Dentro de este relieve granítico, son frecuentes las tolmeras, llambrias, galayares, berrocales o formas similares, de muy diversos tamaños y orientaciones, en cuya formación, aparte de las características estructurales de las rocas, influyen la descompresión que desgaja las rocas más resistentes y favorece la apertura de diaclasas y la intensa meteorización bajo paleoclimas cálidos, que permite el vaciado de las alteritas y el descubrimiento de la roca sana subyacente.

La cuenca del Alberche organiza y drena este conjunto, siguiendo líneas de fractura hercínicas o alpinas y adaptándose a la fosa tectónica por donde discurre el cauce principal. Las corrientes fluviales que circulan desde la paramera organizan un sistema hidrográfico que aprovecha el desnivel que existe hasta el fondo de las depresiones tectónicas, tallando gargantas, en general de poco recorrido, aunque en este sector aparece alguna de las más importantes como son el arroyo Gaznata, al oeste, y el arroyo de la Hoz, al este.



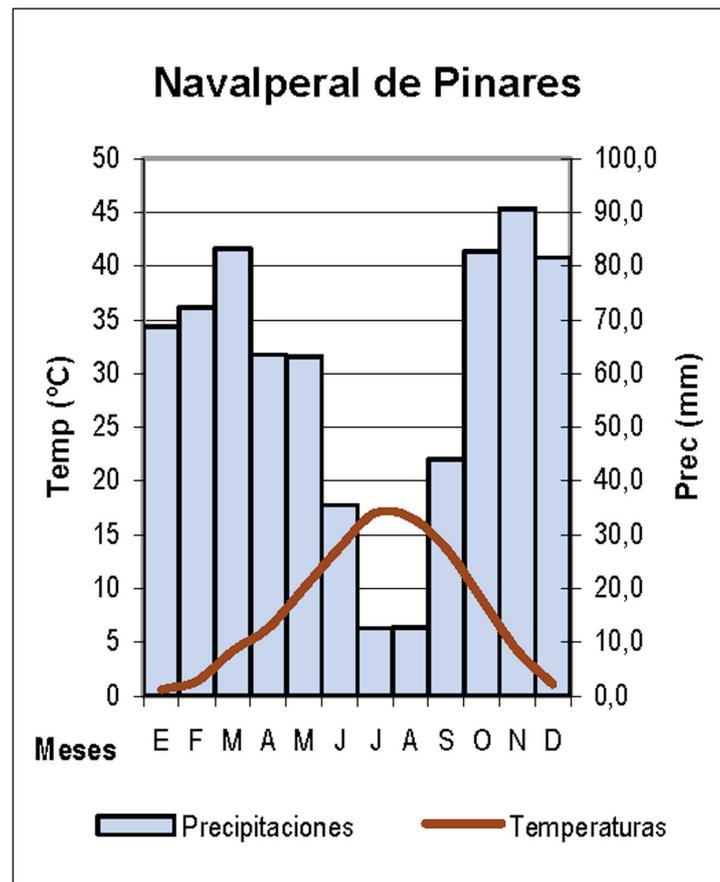
En cuanto al modelado reciente, en el Cuaternario sólo se introducen retoques del relieve expuesto. En este sector de la Cordillera no encontramos restos representativos de glaciario aunque sí se aprecia una acción periglaciaria. Esta actúa sobre las arcillas y arenas de alteración de los granitoides, encaramadas en los relieves dominantes, que experimentaron importantes desplazamientos originando infinidad de caballones a modo de rellanos discontinuos que atenúan la pendiente. Originan coluviones formados por cantos de cuarcita, granito y cuarzo embebidos en una matriz limoarcillosa con una composición petrológica que varía según la del sustrato de origen. Materiales cuaternarios aparecen fundamentalmente en el fondo del arroyo Gaznata.

#### 1.1.4.2 Condiciones Climáticas.

Se puede calificar al clima de este sector de la Cordillera Central como mediterráneo frío. Mediterráneo, a causa de su situación zonal claramente inmersa en este dominio climático que suele afectar a las fachadas oeste de los continentes entre los 30 y 40º de latitud aproximadamente, condicionado por la dinámica general atmosférica, y que se manifiesta esencialmente en la aridez estival.

Es además frío (consecuencia de la disposición del relieve y de la altitud), sobre todo si lo comparamos con otros ámbitos prototípicos del dominio mediterráneo. Según los datos del observatorio de Navalperal de Pinares, próximo al sector central del municipio de San Bartolomé de Pinares, a una altitud de 1.287 metros, una temperatura media anual ligeramente superior a 8 °C, con 7 meses por debajo de los 10 °C y ninguno que alcance los 20 °C, indica claramente el carácter frío de este clima.

Las particularidades morfológicas de esta zona se traducen en unas características climáticas bien definidas. Por un lado, la elevada altitud media del municipio de San Bartolomé de Pinares induce un considerable descenso de las temperaturas, apreciable si lo comparamos con otros sectores a igual latitud. De otro, el carácter aislado que introduce el borde montañoso de la Cuenca condiciona el comportamiento de la dinámica atmosférica de manera que confiere a su clima una mayor oscilación térmica y aridez estival, así como un régimen singular de precipitaciones.





Analizando con mayor detenimiento, podemos señalar que la gran amplitud del periodo invernal es un rasgo singular de los inviernos de las áreas de montaña. Considerando que mes invernal es aquél cuya temperatura media no supere los 10 °C –porque por debajo de este umbral, el frío constituye un factor muy restrictivo del desarrollo vegetativo de la mayoría de las plantas– y la media de las temperaturas mínimas diarias no alcance el límite de los 3 °C, en la estación meteorológica de Navalperal de Pinares se contarían más de 7 meses de invierno, tal y como muestra el climograma adjunto, de octubre a abril, aunque los datos de clima de observatorios próximos indican que en las cercanas sierras de la Paramera, de Gredos y de Guadarrama asciende a 8 (de octubre a mayo).

Este periodo invernal es particularmente riguroso en el trimestre central del invierno, cuando las temperaturas medias no superan los 4 °C y las mínimas mensuales son negativas. En este periodo, nos encontramos con un régimen de altas precipitaciones, y con una alta regularidad, al contar nueve meses con más de 50 mm., reuniendo casi el 85% del total anual (711,0 mm.). Por otro lado, cabe destacar una característica de clima mediterráneo que sufre el del área de estudio: la irregularidad interanual de estas precipitaciones, pudiéndose dar meses invernales con precipitaciones inferiores a 10 mm., mientras que en otro año el mismo mes puede superar ampliamente los 100 mm.

Frente a este largo, frío y lluvioso invierno, el verano puede considerarse corto y bastante fresco. Los meses de julio y agosto tienen una temperatura media de 17,0 y 16,6 °C, respectivamente, mientras que en los sectores más deprimidos del municipio, en torno al arroyo Gaznata, puede rozar los 20 °C, según los datos del observatorio del embalse del Burguillo.

Una característica singular del estío en este valle, que contribuye a reducir los valores termométricos medios, es su fuerte oscilación térmica diaria. Durante los meses de verano esta oscilación alcanza sus máximos valores medios anuales, que normalmente están entre 15 y 18 °C. En esta gran oscilación diaria influye decisivamente la sequedad atmosférica, inducida por el aislamiento de las influencias oceánicas que origina el cinturón montañoso a norte y sur del municipio

El carácter mediterráneo se aprecia en las escasas precipitaciones medias, inferiores en estos meses a los 15 mm., así como en su irregularidad, al ser casi siempre de carácter tormentoso, con chubascos aislados en espacio y en tiempo (4 o 5 días al mes, aunque puede darse una total ausencia de precipitaciones en uno de los meses). Las estaciones intermedias se caracterizan por su irregularidad, y por tratarse más de un periodo de transición entre las dos estaciones principales, con temperaturas intermedias, entre 10 y 15 °C, alejadas de los extremos de verano e invierno.

Entre la primavera y el otoño tan sólo se suman dos o tres meses, y ello considerando los de junio y septiembre, generalmente estivales en las llanuras de la cuenca del Duero.

#### 1.1.4.3 Caracterización Biogeográfica del espacio analizado

Las características biogeográficas del municipio de San Bartolomé de Pinares dependen esencialmente de su configuración geomorfológica y orográfica y del clima que le afecta. En función de ambos elementos, e interrelacionado con la vegetación y con la acción del hombre, en el área de estudio encontramos con un conjunto de suelos que condiciona las características biogeográficas y el aprovechamiento del suelo.

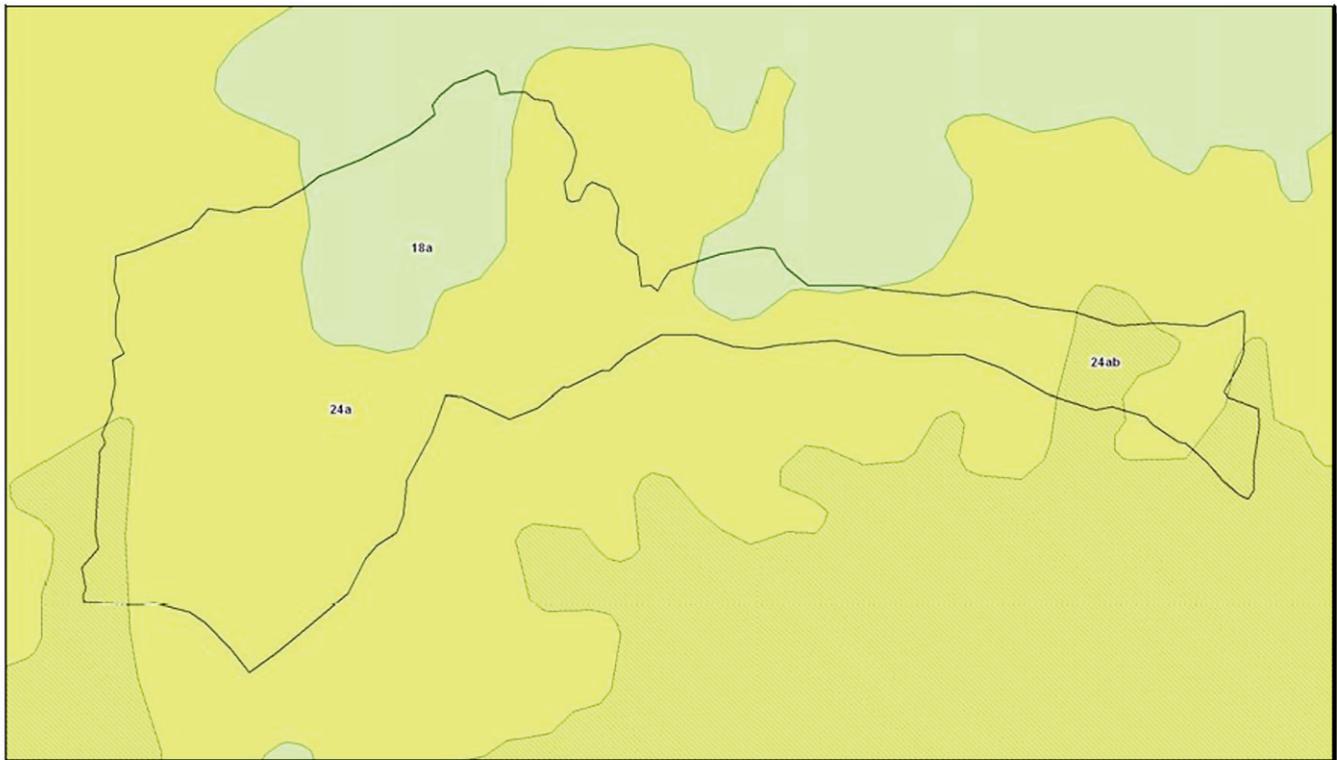
En el municipio nos encontramos los siguientes suelos:

- Leptosoles líticos (Litosoles): suelos desarrollados directamente sobre el sustrato rocoso, con menos de 10 cm. de espesor. Debido a la deforestación, cultivo inadecuado en fases de pendiente y subsiguiente erosión, las áreas de litosoles son amplias en las zonas de montaña ácidas. Los leptosoles líticos se corresponden con zonas de afloramiento rocoso del área de estudio.

- Leptosoles (Rankers): suelos desarrollados directamente sobre la roca, con menos de 30 cm. de profundidad y un epípedon úmbrico u ócrico, según se trate de Rankers húmicos o dístricos. Son suelos con horizonte A úmbrico que descansa sobre rocas silíceas como el granito. Sin embargo, la limitación de profundidad reduce la existencia de este tipo de suelos a manchas aisladas asociadas a otras unidades, generalmente cambisoles húmicos. Los leptosoles (Rankers) en el área de estudio se caracterizan por sus fases líticas y se encuentran vinculados a las zonas de paramera.



- Cambisoles: Suelos desarrollados, con perfil ABC y epípedon úmbrico (Cambisol húmico), de tipo ócrico (Cambisol dístrico) o bien algunos cambisoles específicos situados en zonas con hidromorfia permanente por debajo de los 50 cm. de profundidad (Cambisoles gleicos). En general, los cambisoles se forman sobre todas las rocas, por lo que están representados especialmente en las zonas montañosas y en colinas. Es la unidad que cubre mayor superficie en el reborde montañoso, en las penillanuras y altiplanicies silíceas. Corresponden, generalmente a suelos forestales con cierto grado de desarrollado, limitándose en la actualidad a los encinares, melojares y otras zonas arboladas.



**Mapa de series de vegetación para el municipio de San Bartolomé de Pinares.**

Sobre esta base, y en función del carácter ácido de la roca, de la altitud y de los condicionantes climáticos, comprobamos que en el municipio de San Bartolomé de Pinares, de acuerdo al mapa adjunto, aparecen las siguientes series de vegetación, pertenecientes todas ellas a la región Mediterránea de España, aunque en dos pisos diferentes. Así, en el Piso Supramediterráneo encontramos:

- Serie 18a, Serie supramediterránea carpetano-Ibérico-alcarreña subhúmeda del melojo, *Luzulo forsteri*-*Querceto pyrenaicae* sigmetum: Melojar o rebollar mediterráneo, de óptimo guadarrámico sobre suelos ácidos. Aparece como intermedio entre el encinar y el piornal oromediterráneo de las zonas altas del municipio. Ocupa los sectores más elevados del municipio, en el centro-norte. El árbol dominante sería el rebollo o melojo (*Quercus pyrenaica*).

Bosque: *Quercus pyrenaica*, *Luzula forsteri*, *Physospermum cornubiense*, *Geum sylvaticum*.

Matorral denso: *Cytisus scoparius*, *Genista florida*, *Genista cinerascens*, *Adenocarpus hispanicus*.

Matorral degradado: *Cistus laurifolius*, *Lavandula pedunculata*, *Arctostaphylos crassifolia*, *Santolina rosmarinifolia*.

Pastizales: *Stipa gigantea*, *Agrostis castellana*, *Trisetum ovatum*.

- Series 24a y 24ab, Serie supra-mesomediterránea guadarrámica, ibéricosoriana, celtibérico-alcarreña y leonesa silicícola de la encina, *Junipero oxycedri*

*Querceto rotundifoliae* sigmetum con faciación supramediterránea o mesomediterránea: Encinar mediterráneo, continentalizado, de óptimo guadarrámico, desarrollado sobre suelos ácidos. Ocupa casi la totalidad del municipio,

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

---

Número 10

Fascículo 2 de 9

Lunes, 18 de Enero de 2010

---

como se observa en la figura, a excepción de las pequeñas manchas de la serie 18. El árbol dominante de la serie es la encina (*Quercus ilex rotundifolia*). Bosque: *Quercus ilex rotundifolia*, *Juniperus oxycedrus*, *Lonicera etrusca*, *Paeonia broteroi*.

Matorral denso: *Cytisus scoparius*, *Retama sphaerocarpa*, *Genista cinerascens*, *Adenocarpus aerus*.

Matorral degradado: *Cistus ladanifer*, *Lavandula pedunculata*, *Rosmarinus officinalis*, *Helichrysum serotinum*.

Pastizales: *Stipa gigantea*, *Agrostis castellana*, *Poa bulbosa*.

Sobre esta base general, en la memoria del mapa de usos de suelo nos referiremos a los elementos particulares de estas series de vegetación en el municipio de San Bartolomé de Pinares. Pero, en cualquier caso, no debemos olvidar que la vegetación existente en el municipio es esencial para entender la fauna que podemos ubicar en él.

La fauna del área de estudio refleja las condiciones ecológicas que se han puesto de manifiesto en la descripción de la vegetación y demás factores del medio físico. La presión sobre la cubierta vegetal asociada al uso ganadero y los incendios, que provocan la uniformidad de la vegetación y la simplificación de los estratos y la estructura, la elevada altitud en algún sector, la situación de degradación de algunas zonas, etc., son factores que influyen en las características y la abundancia o escasez de la fauna local.

No obstante, existen una serie de factores, en cambio, que generan grandes posibilidades para algunas especies faunísticas de gran interés, entre ellas la baja densidad de población, la morfología accidentada, la presencia de refugios (bosquetes, roquedos y arroyos), el aislamiento geográfico de la zona respecto de grandes poblaciones y vías de comunicación y la presencia de zonas aisladas aptas para la nidificación de algunas especies generan un valor añadido para la fauna, que en algunas especies en concreto adquiere una gran importancia a nivel peninsular, caso del águila imperial y del buitre negro.

Respecto a la avifauna, debemos resaltar el valor ornitológico de la zona, que se plasma en la presencia de dos Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAs) ligadas al LIC "Pinares del Bajo Alberche". En el ámbito de estudio habitan varias especies de aves rapaces, como el buitre leonado (*Gyps fulvus*), el buitre negro (*Aegypius monachus*), el alimoche (*Neophron percnopterus*), el águila real (*Aquila chrysaetos*), el águila imperial (*Aquila adalberti*), el águila perdicera (*Hieraetus fasciatus*) y otras especies.

Asimismo, otras comunidades se pueden agrupar según sus preferencias en cuanto a hábitat. Los paseriformes que nidifican genéricamente en el área de estudio pertenecen, en general, a comunidades de matorral y pastizales, como son la alondra (*Alauda arvensis*), la totovía (*Lullula arborea*), el alcaudón real (*Lanius excubitor*), el bisbita campestre (*Anthus campestris*), el acentor común (*Prunella modularis*), el pechiazul (*Luscinia svecica*), la tarabilla común (*Saxicola torquata*), la collalba gris (*Oenanthe oenanthe*), el mirlo (*Turdus merula*), la curruca zarcera (*Sylvia comunis*), la curruca tomillera (*Sylvia conspicillata*), el pardillo común (*Carduelis cannabina*), el escribano hortelano (*Emberiza hortulana*), el escribano montesino (*Emberiza cia*) y el triguero (*Miliaria calandra*).

Entre las especies que habitan en los pastizales, podemos destacar también a la perdiz roja (*Alectoris rufa*) y a la codorniz (*Coturnix coturnix*), ambas frecuentes en la zona. Ligada a los escasos arroyos y puntos de agua existentes en la zona se encuentra la lavandera boyera (*Motacilla flava*) y otras aves típicas de la ribera del río y de los espinares adyacentes, como el chochín (*Troglodytes troglodytes*), el petirrojo (*Erithacus rubecula*), el mosquitero papialbo (*Phylloscopus bonelli*), el escribano hortelano (*Emberiza hortulana*), o el zarcero común (*Hippolais polyglota*). En estos espinares son frecuentes también los fringílicos como el pinzón vulgar (*Fringilla coelebs*), el pardillo (*Acanthis cannabina*) y las bandadas de jilgueros (*Carduelis carduelis*).



También pueden observarse en las áreas con mayor número de infraestructuras ganaderas, algunas especies de aves propias de medios humanizados, como son el gorrión común (*Passer domesticus*), el estornino negro (*Sturnus unicolor*), el vencejo común (*Apus apus*), el avión común (*Delichon urbica*) o la golondrina común (*Hirundo rustica*).

En las zonas arboladas (encinares, melojares, pinares o sotos) habita un buen número de especies propias de estos medios. Ese es el caso de la paloma torcaz (*Columba palumbus*) y del zorzal charlo (*Turdus viscivorus*), ambos bastante abundantes. También son habitantes de las zonas arboladas el pito real (*Picus viridis*), el pico picapinos (*Dendrocopos major*), el mirlo (*Turdus merula*), la curruca mosquitera (*Sylvia borin*), la curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*), el mosquitero papialbo (*Phylloscopus bonelli*), el reyezuelo sencillo (*Regulus regulus*), el reyezuelo listado (*Regulus ignicapillus*), el mito (*Aegithalos caudatus*), el herrerillo capuchino (*Parus cristatus*), el carbonero garrapinos (*Parus ater*), el herrerillo común (*Parus caruelus*), el carbonero común (*Parus major*), el trepador azul (*Sitta europaea*), el agateador común (*Certhia brachydactyla*), el pinzón vulgar (*Fringilla coelebs*) y verdecillo (*Serinus serinus*). En la zona también habitan varias especies de córvidos, como la corneja negra (*Corvus corone*) o, en las zonas elevadas, el cuervo (*Corvus corax*) y la chova piquirroja (*Pyrrhocorax pyrrhocorax*).

Finalmente, las comunidades de mamíferos presentes en la zona pueden adscribirse a tres grandes grupos, según el hábitat que ocupan: áreas forestales, pastizales y matorral de montaña, y mamíferos ubicuos que explotan por igual ambos medios.

Los mamíferos de mayor porte presentes en la zona son el jabalí (*Sus scrofa*), muy abundante y presente tanto en los pastizales y matorrales como en las áreas forestales; y el corzo (*Capreolus capreolus*), también bastante frecuente, que acude regularmente a los pastizales y piornales colindantes para alimentarse. En la zona también aparece el ciervo (*Cervus elaphus*) aunque mucho más restringidos a áreas de entorno forestal.

Por toda la zona de estudio es probable la presencia de lobo (*Canis lupus signatus*), si bien en densidades reducidas. En cuanto al resto de carnívoros, es bastante abundante en la zona el zorro (*Vulpes vulpes*), presente en todo tipo de hábitats. En las áreas de piornal y pastizal habitan el tejón (*Meles meles*) y la comadreja (*Mustela nivalis*), mientras que en las áreas forestales está presente la gineta (*Genetta genetta*), el gato montés (*Felis sylvestris*), la garduña (*Martes foina*). Como especie de elevada singularidad, en el entorno de la zona de estudio aparece el lince (*Lynx pardinus*), concretamente se afirma su presencia en el LIC y ZEPA "Pinares del Bajo Alberche" (ES0000186).

Como representantes del orden de los insectívoros aparece ampliamente representado el erizo común (*Erinaceus europaeus*) y el topo ibérico (*Talpa occidentalis*), que ocupan una amplia variedad de nichos. Entre los roedores, la rata de agua (*Arvicola sapidus*) ocupa fundamental zonas bajas y en entornos fluviales y del embalse, dado su carácter semiacuático. Muy vinculada a las manchas de pino presentes en la zona se encuentra la ardilla (*Sciurus vulgaris*).

#### 1.1.4.4 Configuración hidrográfica del municipio

El municipio de San Bartolomé de Pinares forma parte de la cuenca hidrográfica del río Tajo, y, en concreto, del río Alberche, que discurre al sur del término, a través de El Barraco o Cebreros. Dicho río discurre por la fosa situada entre los bloques levantados de la Sierra de Gredos y las Parameras de Ávila, aunque no presenta un fondo plano porque ambas llegan hasta el propio río. Nace en la Sierra de Piedrahita y se aloja en la fosa tectónica septentrional de la Sierra de Gredos, fluyendo en dirección O-E. En la cabecera existe una pequeña fosa, basculada hacia el norte, de topografía muy plana; está separada de la fosa del Alberche Medio por un abrupto escalón, de modo que una gran parte de las aguas que llegan a ella procedentes de cotas elevadas que la rodean, quedan retenidas en su interior. Adapta su trazado a las fracturas del relieve, transitando por la fosa tectónica que lo aloja hacia la zona de debilidad que separa las Sierras de Gredos y Guadarrama, entrando en la Comunidad de Madrid y continuando por la de Toledo hasta su desembocadura en el río Tajo, donde aporta una media anual de 802 Hm<sup>3</sup> anuales.

En el área de estudio únicamente tienen importancia los arroyos que avenan el territorio hacia dicho río. En concreto, destaca el arroyo Gaznata, que, en límite oeste del municipio, funciona como un importante colector de aguas de la Sierra de la Paramera, con dirección N-S. Junto a él, el arroyo Becedas, en su sector central, y el arroyo del Sotillo, al este, configuran la escasa red hidrográfica del municipio.

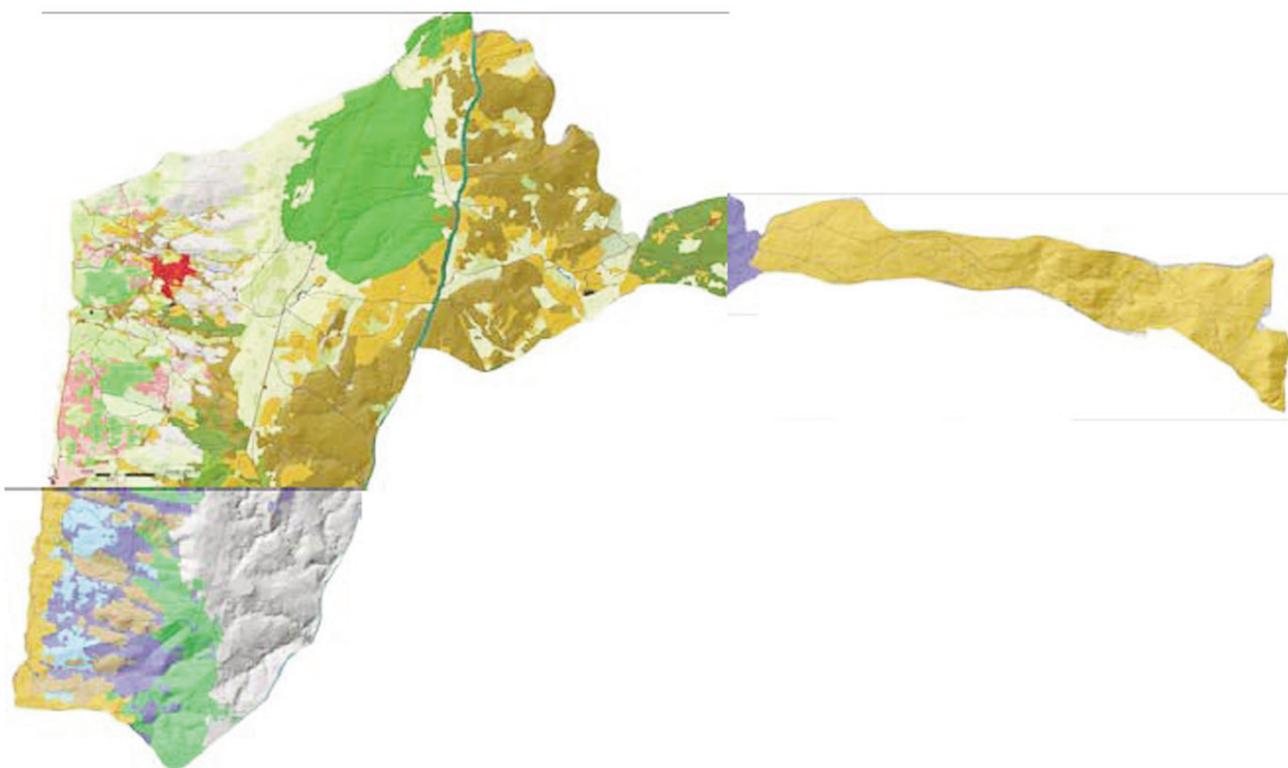
Si encontramos, en cambio, un número importante de manantiales y fuentes en el sector central del municipio, que pueden relacionarse con los materiales metasedimentarios ya referidos, que configuran un subsuelo menos impermeable que el que se encuentra en las áreas dominadas por los granitos biotíticos.



#### 1.1.4.5 Mapa de Usos del Suelo

Una vez caracterizado geográficamente el municipio de San Bartolomé de Pinares, debemos centrar la memoria en la descripción y explicación del mapa de usos de suelo y de las categorías que en él se encuentran, como base para poder estructurar posteriormente la propuesta de delimitación de suelo rústico. Así, señalaremos someramente las superficies ocupadas por los distintos usos del suelo recogidos, para posteriormente detenernos en dichos usos, desde la vegetación natural a los espacios humanizados.

### **Imagen Plano resumen de Usos del Suelo del Término Municipal.**



Como nos muestra la tabla adjunta en los 74,32 Km<sup>2</sup> de extensión de San Bartolomé de Pinares existen usos muy diversos de acuerdo a sus variadas características físicas y a los modelos de ocupación del espacio por parte del hombre a lo largo de la historia.



	<b>Sup (km<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
<b>Vegetación Natural</b>	<b>41,28</b>	<b>55,5</b>
encinar	1,37	1,8
encinares menos desarrollados	1,82	2,5
oxicedros por degradación de encinar	0,54	0,7
pinares	12,89	17,3
pinares menos desarrollados	2,49	3,4
rebollares	6,91	9,3
matorral	15,26	20,5
<b>Espacios de roquedo</b>	<b>8,05</b>	<b>10,8</b>
berrocales con matorral	3,21	4,3
berrocales con vegetación desarrollada	4,84	6,5
<b>Usos agrarios</b>	<b>22,95</b>	<b>30,9</b>
pastos y tierras de labor	9,55	12,8
pastizales con rebollos dispersos	0,37	0,5
pastizales cercados	2,25	3,0
mosaico de vega	0,14	0,2
viñedo	1,54	2,1
viñedos derivando a matorral	0,93	1,2
pastizales degradados	7,53	10,1
cañada real	0,65	0,9
<b>Cauces y sotos arbolados</b>	<b>0,28</b>	<b>0,4</b>
cauce	0,24	0,3
soto arbolado	0,03	0,0
<b>Espacios humanizados</b>	<b>1,77</b>	<b>2,4</b>
núcleo urbano	0,29	0,4
chalet o residencial disperso	0,02	0,0
caminos, viales y su entorno	1,22	1,6
eriales y entornos improductivos	0,05	0,1
instalaciones y equipamientos	0,02	0,0
instalaciones agrarias o industriales	0,06	0,1
espacios abancalados	0,09	0,1
áreas degradadas	0,03	0,0
<b>TOTAL</b>	<b>74,32</b>	<b>100,0</b>

A primera vista, destaca la extensión de las áreas con vegetación natural, ya que hemos definido algo más de 41,28 Km<sup>2</sup>, lo que supone más del 55% del total superficial. Dentro de ellas, hemos distinguido las formaciones básicas de encinares con mayor o menor desarrollo, pinares, rebollares, así como espacios de matorral.

Toda la extensión municipal forma parte del LIC "Pinares del Bajo Alberche", muestra de la necesidad de conservar sus valores ambientales.

Otro espacio con unos valores ambientales elevados son los referidos a espacios de roquedo. Con algo más del 10% de la superficie total (8,05 Km<sup>2</sup>), encontramos áreas de berrocal, en asociación con vegetación desarrollada (encinas, rebollos, oxicedros o pinos) así como con matorrales diversos, y que, como veremos posteriormente, presentan también unos valores ambientales de calidad que conviene tener en cuenta.

En cuanto a las riberas, la falta de ríos de entidad hace que los cauces o sotos arbolados sean un porcentaje muy minoritario del suelo municipal, ya que sólo se han considerado 0,28 Km<sup>2</sup> (0,4%), en el entorno de espacios como el arroyo Gaznata o similares.

En este municipio, las tierras con usos agrarios son minoritarias, muy inferiores a la media de la provincia o de la Comunidad Autónoma. Ahora bien, dentro de estas tierras, conviene hacer referencia a las tierras de pastos, que, generando diferentes paisajes, ocupan algo más de 12 Km<sup>2</sup> (16%), así como a los viñedos, que aparecen en casi 2,5 Km<sup>2</sup>. Apenas tienen importancia los huertos u otros mosaicos de cultivos próximos al núcleo, a diferencia



de las vías pecuarias, y particularmente la Cañada Real Leonesa, que atraviesa el núcleo de norte a sur ocupando cerca del 1% del total municipal.

Finalmente, los espacios humanizados, entendidas como las áreas en las que la influencia del hombre ha dejado una huella más intensa en el territorio, son el 2,4% del total (poco más de 1,7 Km<sup>2</sup>), encontrándonos, como veremos, con usos muy diversos, desde el estrictamente urbano en el núcleo de San Bartolomé de Pinares, al económico, en instalaciones agroindustriales, u otros, como los equipamientos, las áreas degradadas, las vías de comunicación y los espacios de terrazas aún no ocupadas por la vegetación forestal.

En cualquier caso, detallaremos a continuación cada uno de estos usos del suelo.

#### 1.1.4.5.1 Vegetación Natural

##### Encinares



En el sector occidental del municipio de San Bartolomé de Pinares, nos encontramos a unas altitudes entre 800 y 1000 metros un espacio importante en el que predominan los encinares, alcanzando una superficie aproximada de 3,19 Km<sup>2</sup> (4,3%).

El encinar se configura como la formación dominante de la serie supramesomediterránea guadarrámica, ibérico-soriana, celtibérico-alcarreña y leonesa silicícola de la encina, *Juniperus oxycedrus-Quercus rotundifoliae sigmetum* (24a y 24ab). El estrato arbóreo, compuesto básicamente de encinas (*Quercus ilex* sp. *rotundifolia*), con enebros, madreseñas y peonías, aunque puede tener un menor desarrollo, y aparecer como matorral denso o degradado, o como pastizal.

En el municipio de San Bartolomé de Pinares aparece en este sector como especie predominante, sin duda, la encina, formando un monte poco denso, de carácter adhesionado, en el que la cubierta arbórea se sitúa entre el 20 y el 40% del suelo, y que se acompaña bien de un matorral variado de jaras (*Cistus ladanifer*), lavanda (*Lavandula pedunculata*), tomillos (*Thymus* sp.), romero (*Rosmarinus officinalis*), etc., bien de pastizales (*Stipa gigantea*, *Agrostis castellana*, *Poa bulbosa*). Ocupa los suelos silíceos ácidos procedentes de la degradación de las rocas graníticas de esta zona.

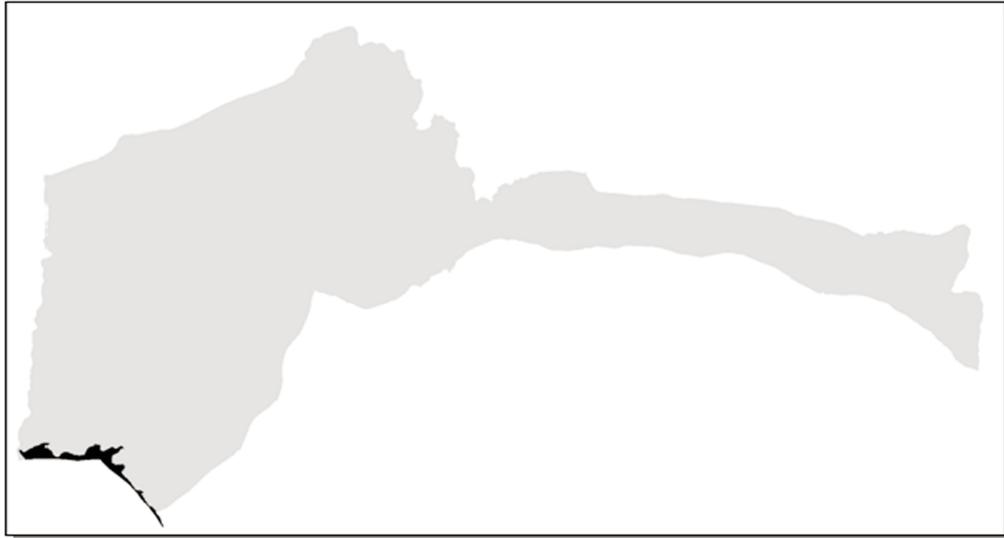
El porte adhesionado y la asociación de la encina con pastizales o matorrales degradados nos revelan una utilización ganadera del espacio. Se trata de un espacio de alta calidad ambiental, formando parte del hábitat de la cigüeña negra. El carácter público de este suelo es, en buena medida, responsable de ello, puesto que una parte importante de esta superficie coincide con el M.U.P. nº 128 "Pinar de las Viñas".

El hecho de encontrarnos con espacios en los que el encinar está menos desarrollado, tal y como hemos señalado en el mapa de usos de suelo, puede relacionarse tanto con la presión en los usos, como por el afloramiento de berrocales, que hacen que el suelo, de por sí no muy profundo, tenga menor calidad, y la roca de granito apa-



rezca de manera muy significativa. Esta presencia menos destacada de la encina hace que tenga mayor importancia los estratos subarbutivo y herbáceo antes señalado.

#### Oxicedros por degradación del encinar.



Uno de los usos del suelo establecidos para el municipio de San Bartolomé de Pinares es el de oxicedros por degradación del encinar.

Con una superficie definida de 0,5 Km<sup>2</sup> (0,7%), constituye un uso del suelo importante en el área suroccidental del municipio como se ve en, la figura adjunta. La presencia del oxicedro está más extendida al norte de este espacio marcado, pero se ha considerado dentro de los berrocales con vegetación desarrollada por ser el roquedo un elemento distintivo de estos espacios.

Como se señalaba en las series de vegetación 24a y 24ab de este espacio, los oxicedros (*Juniperus oxycedrus*) constituyen una etapa de sustitución de las encinas en espacios supramediterráneos de carácter silicícola. Son importantes los niveles de vegetación inferiores, tanto subarbutivos como herbáceos. Así, aparece un matorral variado de jaras (*Cistus ladanifer*), lavanda (*Lavandula pedunculata*), tomillos (*Thymus sp.*), romero (*Rosmarinus officinalis*), etc., y, sobre todo, de pastizales con las especies ya señaladas para la encina (*Stipa gigantea*, *Agrostis castellana*, *Poa bulbosa*).

#### Pinares





Los pinares constituyen, tanto en extensión superficial como en calidad ambiental, las principales áreas de vegetación natural del municipio de San Bartolomé de Pinares.

El topónimo del término --y en municipios próximos-- permite entender de manera rápida la importancia de esta especie en este sector de la Cordillera Central.

Se han cartografiado 15,38 Km<sup>2</sup> de pinares (20,7%), con diferentes grados de desarrollo. En conjunto, por tanto, más de una quinta parte de este municipio queda ocupada directamente por esta formación – a lo que se podría añadir aquellos espacios de berrocales cuya vegetación desarrollada principal son también pinos-. Su ubicación está relacionada con los montes de utilidad pública y los montes consorciados, que han permitido ordenar y mantener estas formaciones con una alta calidad ambiental hasta la actualidad.

Así, la mancha principal de pinar del municipio se corresponde con el M.U.P. nº 84, al este del municipio, mientras que las manchas en el sector occidental se corresponden con un sector del M.U.P. nº 128 (la más al norte), y con el monte consorciado que recorre el municipio desde el núcleo hasta el sur (la más meridional). El M.U.P. nº 84 “El Quintanar” presenta en buena parte de su superficie una alta calidad ecológica, a lo que debe añadirse el hecho de formar parte del área crítica del hábitat de la cigüeña negra, dentro de la ZEPA y del LIC ya señalado que ocupan toda la superficie municipal. Los pinares localizados en los montes de utilidad pública están compuestos, fundamentalmente, por ejemplares de pino resinero o negral (*Pinus pinaster*), así como *Pinus pinea*. El aspecto vegetativo de los pinos es bueno, aunque debemos señalar que en muchos espacios apenas aparece un piso subarbustivo. Por su parte en el monte consorciado encontramos también otras especies de pino, como el laricio (*Pinus nigra*), peor adaptado a las condiciones ecológicas de este espacio. Esto ha provocado que en algunos sectores el porte sea muy reducido, y bien podría catalogarse como arbustivo.

### Rebollares



El reoo o meoouercus pyrenaica), es, como señalábamos con anterioridad, la formación de bosque característica del piso supramediterráneo 18a (Serie supramediterránea

carpetano-Ibérico-alcarreña subhúmeda del melojo, *Luzulo forsteri*-*Querceto pyrenaicae sigmetum*), de acuerdo con el mapa de series de vegetación (Rivas Martínez, 1987).

Aunque no suele ser común, existe una coincidencia casi completa entre la superficie que se ha definido para esta serie de vegetación y el ámbito municipal en el que aparecen precisamente los rebollares o melojares. Se han contabilizado 6,91 Km<sup>2</sup> (9,3% del total).

Esta formación vegetal se encuentra directamente relacionada con el monte de utilidad pública nº 83 “Dehesa Boyal”, puesto que la mayor parte de los rebollares se encuentran en este espacio.



En la zona aparece, bien en forma de bosque desarrollado, bien en forma de monte adeshado, bien en forma de bosque aún no desarrollado completamente.

En el sotobosque de estos rebollares nos podemos encontrar con especies como la hiedra (*Hedera helix*), los acebos (*Ilex aquifolium*) y las madreselvas (*Lonicera hispanica*). El estrato inferior está ocupado por especies típicas de los melojares, como *Arenaria montana*, *Satureja vulgaris*, *Lilium martagon*, *Melampyrum pratense*, *Luzula forsteri*, *Knautia arvernensis* o *Melica uniflora*.

En cualquier caso, con este monte arbolado estamos ante uno de los espacios de alta calidad ecológica dentro del municipio, y como tal ha sido considerado a la hora de establecer la protección de los distintos suelos.

### Matorrales



Junto a la vegetación natural de porte arbóreo, nos encontramos con áreas en las que existe una vegetación natural que puede considerarse como arbustivo o subarbustivo.

Suele aparecer o por degradación de áreas forestales, como los melojares los encinares, o de los pinares, o a partir del abandono de tierras de labor y pastizales. También hay lugares en los que configuran una vegetación desarrollada en áreas de roquedo, aunque en el mapa de usos de suelo se han diferenciado ambas categorías.

En conjunto, las áreas de matorral tienen una importancia destacada en el municipio de San Bartolomé de Pinares, puesto que ocupan –sin contar las referidas a espacios de roquedo destacado– 15,26 Km<sup>2</sup>, es decir, el 20% del término municipal. Se localizan fundamentalmente en el sector central del municipio, a ambos lados de la Cañada Real Leonesa, y, a pesar, de carecer de una cobertera vegetal arbórea, pueden entenderse como espacios con una formación vegetal de monte mediterráneo.

Son muy numerosas las especies y las formaciones de matorral que aparecen en el municipio, aunque una de las formaciones de matorrales que aparece con mayor frecuencia en esta zona es el jaral, que presenta como especies dominantes la jara estepa (*Cistus laurifolius*) y la manzanilla perruna (*Santonina rosmarinifolia*), junto a las que pueden aparecer otras cistáceas como *Halimium ocymoides* y gramíneas típicas de los berciales (*Stipa gigantea*, etc.).

En los espacios más degradados aumenta la proporción de suelo desnudo y aparecen los cantuesos (*Lavandula stoechas* subsp. *pedunculata*) y otras plantas leñosas rastreras, como tomillos (*Thymus mastichina*) así como especies propias del pastizal degradado.

También podemos encontrar algunos piornos típicos de pisos inferiores, fundamentalmente la escoba negra o retama negra (*Cytisus scoparius*) junto con el codeso (*Adenocarpus aureus*) y otros piornos como *Genista cinerascens* y *Genista florida*. Estos escobares también constituyen la primera etapa de sustitución, en suelos no alterados, de encinares supramediterráneos y de facies termófilas de melojares supramediterráneos.



#### 1.1.4.5.2 Espacios de roquedo

##### Berrocal con vegetación desarrollada



Como hemos señalado en apartados anteriores, algunos espacios en los que existe una importante vegetación desarrollada, ya sean pinos, encinas u oxicedros, coincide con ámbitos en los que asoma de manera evidente y decisiva el sustrato litológico.

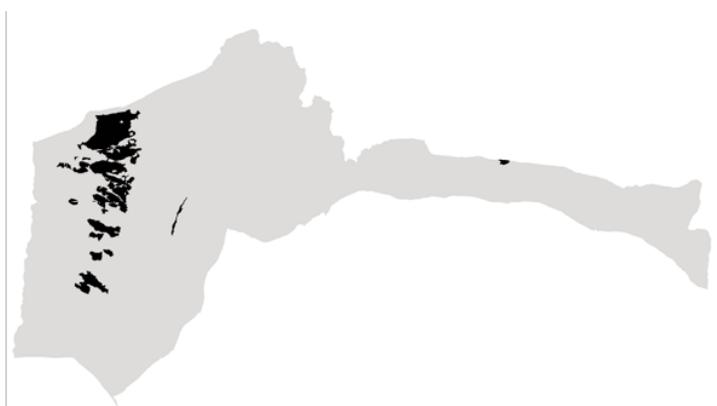
Los granitoides y los materiales metasedimentarios aparecen frecuentemente en superficie en forma, bien de berrocales, bien de lanchares, rodeados de las formaciones antes señaladas. Su extensión dentro del municipio es considerable, puesto que los 4,84 Km<sup>2</sup> delimitados en el mapa suponen el 6,5% de su extensión, aunque su disposición en el municipio no es uniforme.

Así, la combinación de roquedo y vegetación desarrollada aparece concentrada en dos sectores determinados. En primer lugar, en el espacio occidental del municipio, donde se concentran las mayores pendientes, al salvar el desnivel desde el arroyo Gaznata hasta la paramera a 1.100-1.200 metros, y donde los cursos de agua que vierten a dicho arroyo han incidido en mayor medida en el relieve, encontramos áreas de encinar fuertemente condicionadas por el sustrato litológico. En el extremo meridional, esta encina está acompañada por una presencia significativa de oxicedros, en un monte mixto de tipo mediterráneo de indudable calidad ecológica.

En el este, en espacios incididos por los arroyos ya señalados en el apartado de la configuración hidrográfica, encontramos áreas en las que el berrocal forma parte del pinar, limitándolo en cuanto a sus potencialidades de desarrollo.

Aparece, junto a las especies forestales, un conjunto de especies de matorrales que contribuyen a dotar estas áreas de una mayor complejidad y riqueza biogeográfica, que conviene ser conservada.

##### Berrocales con matorrales





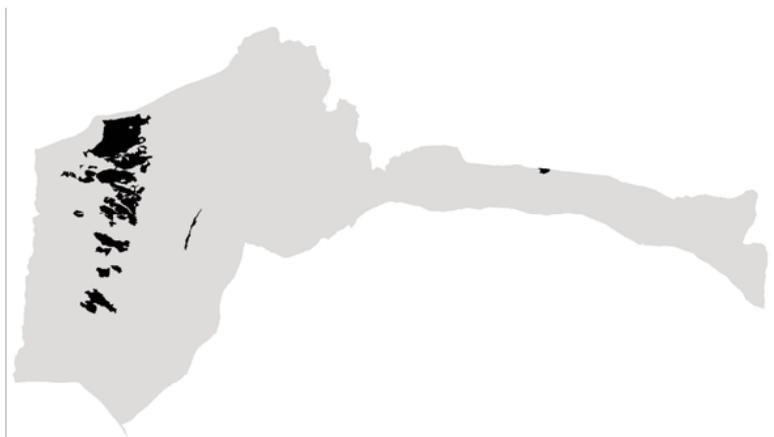
Las condiciones ecológicas de estos berrocales no siempre permiten el desarrollo de una cubierta vegetal forestal, y, de hecho, como se ve en la figura adjunta, buena parte de los berrocales aparecen acompañados únicamente por una cobertera vegetal de matorrales poco desarrollados.

Se localizan casi exclusivamente en el oeste del municipio, en el espacio señalado en el apartado anterior como de mayores pendientes y dificultad para generar un suelo de una cierta profundidad. Esto hace que sean comunes los litosuelos. Coincide en una parte importante de su superficie con el M.U.P. nº 128 que rodea el núcleo de San Bartolomé de Pinares, lo que explica el mantenimiento de una cierta calidad ambiental, aunque puede entenderse también que se ha respetado por la falta de aptitud de este espacio para cualquier otro uso más intensivo.

En cuanto a las especies encontradas, son las mismas que las señaladas en el apartado referido a los matorrales, si bien el desarrollo de la formación suele ser menor, de acuerdo a sus condiciones biogeográficas más complejas.

#### 1.1.4.5.3 Usos agrarios

##### Tierras de labor y pastos, y pastizales degradados



Aunque las áreas de vegetación natural o con unos valores ecológicos más elevados son, en extensión, mayoritarias en el municipio de San Bartolomé de Pinares, no podemos obviar la existencia de otros espacios en los que el uso de suelo ha modificado con mayor intensidad el paisaje. Así, aunque ocupan un porcentaje minoritario del suelo (16%) los pastos y tierras de labor son, por su singularidad y su valor económico, un uso de suelo a tener en consideración.

Como se observa en el mapa de usos, los 12,30 Km<sup>2</sup> contabilizados como tierras de labor y pastos, se sitúan fundamentalmente en el centro del municipio, en espacios en los que el suelo está más desarrollado y las pendientes son menores, aunque aparecen manchas por todo el conjunto municipal.

Se trata esencialmente de tierras de pastos, puesto que, según los datos del Censo Agrario de 1999, las tierras labradas son, en el total del municipio, 138 hectáreas, en tanto que los pastos permanentes superan las 6.000 hectáreas.

Se han diferenciado, dentro de los pastizales dos espacios con características especiales. Por un lado encontramos en el sector central del municipio, próximo a la carretera que une el sur del municipio con La Cañada, pastizales cercados dentro de un espacio destinado a este uso, y que corresponden en unos casos con tierras comunales. Por otro, aparecen pequeños espacios en los que el pastizal aparece en asociación con rebollos, en forma de dehesa, y que por su alto valor ecológico se han diferenciado.

En cualquier caso, las tierras de labor y pastos siempre han tenido un peso limitado en la superficie municipal, debido a las características biogeográficas de este espacio; pero el proceso de despoblación y envejecimiento, y la dificultad para tecnificar la actividad agrícola con un parcelario muy atomizado, ha hecho que su superficie sea cada vez menor, siendo en algunos casos colonizadas por matorrales. De hecho, junto a las tierras de labor y pastos, hemos definido una categoría de uso del suelo para pastizales y tierras de cultivo que están derivando hacia matorrales aún no dominantes. La superficie cartografiada es muy importante, algo más de la mitad que la de las



tierras de labor y pastos, alcanzando los 7,53 Km<sup>2</sup> (10,1% del total municipal). Se encuentran estos pastizales degradados por todo el municipio, pero sobre todo en el centro del municipio, al este de las parcelas de labor y pastos y *muy* próximo a áreas de matorral mediterráneo, lo que viene a corroborar la idea de que provienen del abandono, temporal o definitivo, de las actividades agrarias en esas tierras.

Viñedos.



Los viñedos se configuran en el paisaje como un cultivo representativo del municipio de San Bartolomé de Pinares, tanto por la superficie que ocupan dentro del conjunto municipal (2,46 Km<sup>2</sup>, el 3,3% del total del municipio) como por la tradición que tiene en esta zona.

La elaboración de vinos en la comarca parece atestigüada desde la antigüedad, con referencias incluso de la época romana. Sin embargo, es durante el siglo XIX cuando comienza a desarrollarse de una manera más organizada la producción en esta zona, aunque a etapas de prosperidad han seguido largos periodos de crisis.

Los viñedos de San Bartolomé de Pinares forman parte de la comarca vitivinícola de Cebreros, formando parte del sector de la Comarca de Pinares, junto a El Barraco, Cebreros, El Herradón, El Hoyo de Pinares, Naval Moral, Navaluenga, Burgohondo, San Juan de la Nava, Santa Cruz de Pinares y El Tiemblo. La variedad de uva tradicional de la tierra es la Garnacha Tinta, aunque cada vez ha tomado más importancia la blanca Albillo. Actualmente está en trámites para adquirir la mención de Vino de la Tierra como distintivo de calidad, aunque estuvo a punto de lograr la Denominación de Origen.

En San Bartolomé de Pinares el viñedo se localiza a lo largo de todo el sector occidental del municipio, relativamente próximo al núcleo de población. Este cultivo está dividido en un número muy elevado de parcelas, lo que unido a las dificultades orográficas de algunas de ellas impide en buena medida los procesos de tecnificación del viñedo.

Por otro lado, no todas las parcelas tienen el mismo grado de atención, y junto a parcelas en las que las vides están limpias y cuidadas nos encontramos otras en las que comienzan a dominar plantas herbáceas y matorrales. En conjunto, se trata del espacio cultivado con mayor valor agrícola del municipio.



## Vías pecuarias



Finalmente, dentro de los usos agropecuarios del municipio, queremos hacer una mención específica a la Cañada Real Leonesa Oriental, que atraviesa el municipio de San Bartolomé de Pinares en su sector central de norte a sur, con una anchura de 75 metros y una longitud cercana a los 10 Km.

La Cañada Real Leonesa Oriental parte del noreste leonés en las cabeceras del EslaCea en torno a Riaño, y se conduce por el occidente palentino hasta Valladolid, de ahí a la provincia de Segovia (Campo Azálvaro) y después al mediodía abulense para cruzar el Sistema Central entre Guadarrama y Gredos por la Venta del Cojo, uno de los principales puertos reales de la Mesta en el siglo XV. Desde aquí, pasando junto a los Toros de Guisando y al valle del Alberche, se encamina por la Jara toledana hacia Puente del Arzobispo, que es vado sobre el Tajo. Bordea el sureste de la provincia cacereña y arriba finalmente a tierras pacenses, cordobesas y sevillanas.

En el municipio de San Bartolomé de Pinares, a esta cañada real deben añadirse tres coladas que lo atraviesan:

La Colada de las Eras de la Gaznata, que recorrería el fondo del valle del arroyo Gaznata de sur a noreste, con una anchura de 12-14 metros. La Colada del Camino Viejo de Madrid, procedente del municipio de Hoyo de Pinares y que llega hasta el núcleo de San Bartolomé de Pinares, con una anchura de 10-12 metros y una dirección predominante este-oeste.

La Colada del Camino Viejo de Cebreros, con una extensión aproximada de 4,7 Km., una anchura de 10-12 metros y una dirección predominante norte - - sur.

### 1.1.4.5.4 Cauces y sotos arbolados



Como señalamos al analizar la configuración hidrográfica del municipio, en San Bartolomé de Pinares encontramos una muy pequeña red de arroyos, todos ellos de escasa importancia, a excepción del arroyo Gaznata, que articula una red de pequeños arroyos de dirección este-oeste

En cualquier caso, no existen formaciones vegetales de mucha importancia próximas a los cauces. Ahora bien estos cursos de agua presentan algunas formaciones vegetales riparias de alto valor ecológico al constituirse como refugios arbolados para la fauna. Resultan muy importantes, en este sentido, los espinares de muchos de los arro-



yos o espacios húmedos del área de estudio. Esta formación está dominada por espinos albares (*Crataegus monogyna*), arborescentes, deformados por la influencia del ganado y por las condiciones climáticas, que crecen formando sotos densos en algunos tramos. Junto a estos espinos albares crecen algunos sauces arbustivos, zarzas y rosales silvestres, contribuyendo a crear unos espacios muy cotizados como refugio por diversas especies de fauna.

Además encontramos un muy reducido número de sotos arbolados, en el que aparecen especies típicas de las riberas en esta zona, como fresnos (*Fraxinus angustifolia*), alisos (*Alnus glutinosa*), álamos (*Populus alba*), o sauces (*Salix sp.*), formando pequeños espacios de calidad ambiental destacada.

#### 1.1.4.5.5 Espacios Humanizados

Esta categoría de usos se refiere a espacios que han sido o son en la actualidad altamente intervenidos por actividades humanas.

#### Núcleo urbano y pequeños residenciales dispersos.



Dentro de la diferenciación en unidades realizada en el mapa de usos de suelo, hemos distinguido entre el núcleo urbano y los pequeños espacios residenciales de su entorno

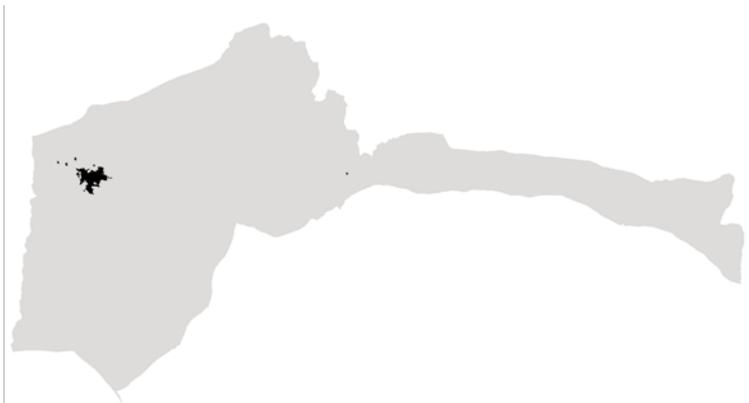
A diferencia de la mayor parte de los municipios del entorno, en San Bartolomé de Pinares nos encontramos con un único núcleo de población, que presenta un poblamiento muy compacto en un espacio en el que resulta compleja su extensión superficial.

No aparecen, por tanto, ni otros núcleos de población ni espacios nuevos dedicados a la segunda residencia. Incluso apenas se encuentran chalets u otros residenciales dispersos en las proximidades del núcleo, lo que se debe relacionar con las dificultades impuestas por el relieve, y por la titularidad pública de buena parte del suelo que rodea al núcleo urbano.

Su extensión, dentro del término municipal, es muy restringida pues, como señala la tabla adjunta, únicamente ocupa 0,3 Km<sup>2</sup>, el 0,5% del total, porcentaje que contrasta sin duda con la extensión de las áreas de vegetación natural anteriormente definidas.

#### Viales, caminos y su entorno

Como se observa en esta figura y en el mapa de usos de suelo, existe una tupida red de caminos y viales que recorren el municipio de San Bartolomé de Pinares, cuya importancia es muy superior a la superficie que ocupan (1,22 Km<sup>2</sup>, el 1,6% del total). Ahora bien, esta red de caminos y carreteras no tiene una calidad homogénea, puesto que algunas de estas vías únicamente permite la circulación de vehículos con alta capacidad de tracción (pequeños tractores o todoterrenos, por ejemplo).

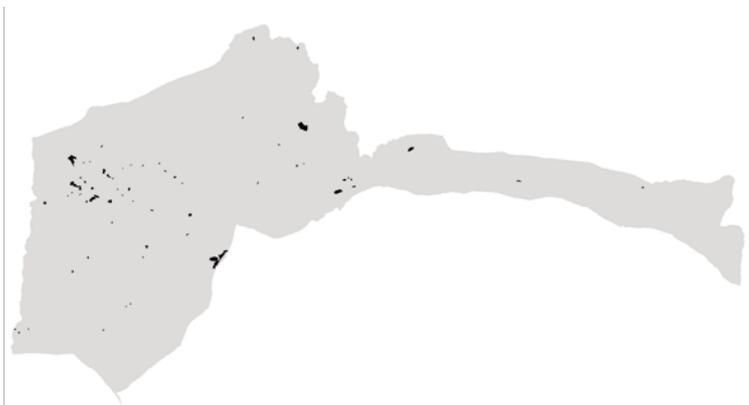


En cualquier caso, destaca la red de carreteras que cruza el municipio:

- AV-503, que conecta San Bartolomé de Pinares con El Herradón, al norte, y con Cebreros, al sur.
- AV-502, que atraviesa el municipio para unir los núcleos de El Hoyo de Pinares y Navalperal de Pinares, al este del núcleo.
- La carretera local que une la AV-503 al sur de San Bartolomé con el núcleo de La Cañada, al norte.
- Las carreteras locales que unen el núcleo de San Bartolomé de Pinares con los núcleos de Santa Cruz de Pinares y de El Barraco.

#### Otros espacios humanizados

Finalmente, se han considerado otros usos del suelo en los que existe una impronta de la actividad humana bastante elevada, de escaso peso en el conjunto municipal. Es el caso de: Los eriales y espacios improductivos (5 ha., 0,1%), fundamentalmente en el borde de los núcleos, sin uso agrario ni desarrollo de formaciones naturales, y en muchos casos esperando que mejoren las plusvalías del suelo.



Las instalaciones agrarias o industriales (6 ha., 0,1%), fundamentalmente naves para uso agrícola y ganadero, en las proximidades del núcleo. Instalaciones y equipamientos dirigidos a la población local o visitantes (2 ha.), aunque separados del núcleo urbano, como pueden ser algunas instalaciones deportivas (piscina) o el cementerio.

Áreas degradadas (3 ha.), que en este municipio coinciden con vertederos o escombreras, aunque muy limitadas superficialmente.

Espacios abancalados (9 ha., 0,1%), entendidas como espacios de ladera acondicionadas para la vegetación forestal, pero sin que esta sea aún apreciable.



### 1.1.5 Afecciones Legales sobre el Medio Natural del Municipio de San Bartolomé de Pinares.

#### 1.1.5.1 Instrumentos de protección de espacios y especies

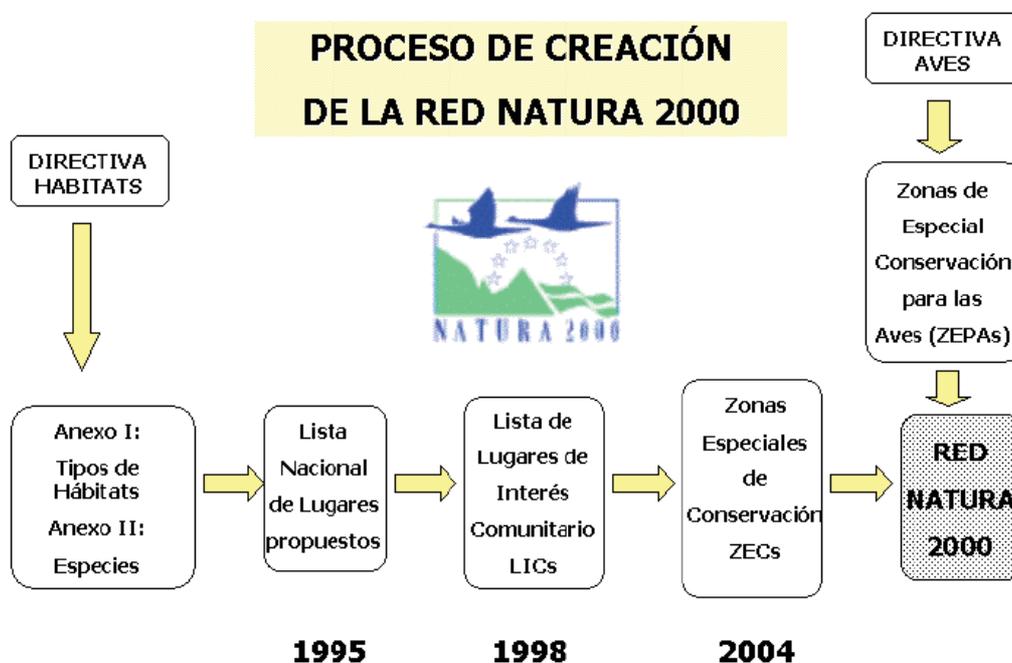
Se revisa a continuación la situación del término municipal de San Bartolomé de Pinares (Ávila) respecto a diversos instrumentos de conservación: Red Natura 2000, Plan de Espacios Naturales de Castilla y León, Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra, Plan de Recuperación del Águila Imperial, Montes de Utilidad Pública, Catálogo Regional de Zonas Húmedas. Dada la variedad de figuras y el solapamiento espacial que se produce entre muchas de ellas, se debe acudir al plano elaborado para una mejor comprensión.

#### 1.1.5.2 RED NATURA 2000

La red Natura 2000, que constituye una gran red europea de territorios para la gestión y conservación de las especies silvestres y los hábitats naturales presentes en el ámbito de la Unión Europea, procede de la aplicación de la Directiva 92/43/CE de conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, traspuesta al ordenamiento jurídico español a través del Real Decreto 1.997/1995, 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 silvestre (modificado posteriormente por el Real Decreto 1.193/1998, de 12 de junio ).

Para la creación de Natura 2000, la Directiva 92/43/CE toma también en consideración el marco de conservación para las aves que establece la Directiva 79/409/EEC para la Conservación de las Aves Silvestres, la cual fue parcialmente traspuesta al ordenamiento español a través de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres (esta Ley junto con el citado Real Decreto 1.997/1995 y otras normas derivadas transponen íntegramente las dos directivas citadas, popularmente conocidas como Directiva Hábitats y Directiva Aves).

El esquema del proceso de declaración es el siguiente:



El artículo 6 de la citada directiva contiene las principales medidas de conservación que afectan al planeamiento urbanístico, y que se centran en la evaluación de los efectos nocivos de planes y proyectos sobre los lugares incluidos en la Red Natura 2000



## Artículo 6

### *Medidas de conservación.*

1. *Respecto de las zonas especiales de conservación, las Comunidades Autónomas correspondientes fijarán las medidas de conservación necesarias que implicarán, en su caso, adecuados planes de gestión, específicos a los lugares o integrados en otros planes de desarrollo, y las apropiadas medidas reglamentarias, administrativas o contractuales, que respondan a las exigencias ecológicas de los tipos de hábitats naturales del anexo I y de las especies del anexo II presentes en los lugares.*

2. *Por las Comunidades Autónomas correspondientes se adoptarán las medidas apropiadas para evitar en las zonas especiales de conservación el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de las zonas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos del presente Real Decreto.*

3. *Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades Autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo, las Comunidades Autónomas correspondientes sólo manifestarán su conformidad con dicho plan o proyecto tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.*

4. *Si, a pesar de las conclusiones negativas de la evaluación de las repercusiones sobre el lugar y a falta de soluciones alternativas, debiera realizarse un plan o proyecto por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, las Administraciones públicas competentes tomarán cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de Natura 2000 quede protegida. En su caso, las Comunidades Autónomas comunicarán al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación las medidas compensatorias que hayan adoptado y éste, a través del cauce correspondiente, informará a la Comisión Europea.*

*En caso de que el lugar considerado albergue un tipo de hábitat natural y/o una especie prioritarios, únicamente se podrán alegar consideraciones relacionadas con la salud humana y la seguridad pública, o relativas a consecuencias positivas de primordial importancia para el medio ambiente, o bien, otras razones imperiosas de interés público de primer orden. En este último caso, a través del cauce correspondiente, habrá que consultar, previamente, a la Comisión Europea.*

*Desde el momento en que un lugar figure en la lista de lugares de importancia comunitaria, éste quedará sometido a lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 de este artículo.*

*También será de aplicación a las zonas de especial protección para las aves, declaradas, en su caso, por las Comunidades Autónomas correspondientes, al amparo del artículo 4 de la Directiva 79/409/CEE, lo establecido en los apartados 2, 3 y 4 de este mismo artículo.*

Por tanto, este artículo recoge las medidas de gestión y mecanismos de prevención a considerar en los espacios que conforman la red Natura 2000; no obstante, resulta evidente que presenta una elevada ambigüedad. La interpretación correcta de los contenidos del mismo ha sido objeto de múltiples controversias, por lo que la Comisión

Europea elaboró el informe "Gestión de Espacios Natura 2000. Disposiciones del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE sobre hábitats".

Este documento (de 73 páginas íntegramente dedicadas a la interpretación del artículo anteriormente transcrito) se considera que es el que ha de ser oficialmente asumido como esclarecedor de toda duda en cuanto al significado del texto normativo citado.

Así, la aplicación de la citada directiva al planeamiento urbanístico supone:

–Que se evaluarán las repercusiones sobre el medio ambiente de cualquier plan o proyecto que afecte a los espacios incluidos en la Red Natura 2000.



– Que la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León deberá informar de cualquier plan o proyecto que afecte a espacios incluidos en la Red Natura 2000, y que sólo informará positivamente tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión.

– Que la aceptabilidad del plan o proyecto está vinculada a la no existencia de efectos negativos sobre los espacios de la Red Natura 2000, salvo que se aleguen razones de salud humana, seguridad pública o efectos positivos de importancia primordial para el medio ambiente. Otras razones de interés público de primer orden deben ser consultadas a la UE.

Por tanto, la clasificación del suelo contemplada en las figuras de planeamiento debe respetar la integridad de los espacios incluidos en la red Natura 2000; esto podría interpretarse como que deben evitarse modificaciones en la clasificación del suelo que puedan tener efectos negativos sobre dichos espacios.

La actual Propuesta de la Junta de Castilla y León de Natura 2000 se configura a partir de más de un centenar de espacios localizados en su territorio, los cuales abarcan más del 23% de la superficie regional. Todos ellos se proponen como LICs (Lugares de Interés Comunitario) y aquéllos con una clara relevancia en cuanto a sus poblaciones de aves, se designan además como ZEPAs (Zonas de Especial Protección para las Aves). Por otra parte, en muchos casos se trata además de lugares incluidos en la Red de Espacios Naturales de Castilla y León (REN).

– El municipio de San Bartolomé de Pinares se encuentra incluido por completo en el LIC y ZEPA de los pinares del Bajo Alberche. Este LIC/ZEPA destaca, entre sus principales valores, las poblaciones siguientes:

– La población reproductora de Águila Imperial Ibérica (*Aquila adalberti*), con 2-5 parejas, con importancia a nivel regional (supone el 19% de la población total nidificante en Castilla y León), nacional (2% de la población total española) y que también tiene importancia internacional.

– La población nidificante de Cigüeña Negra (*Ciconia nigra*), con 3-5 parejas, tiene asimismo importancia nacional (1% de la población total española) e internacional y bastante interés a nivel de la comunidad autónoma (representa el 7% del total de parejas reproductoras en Castilla y León).

– Del resto de las especies del Anexo 1 presentes en la zona destaca la población nidificante de Águila Culebrera (*Circaetus gallicus*), con al menos 20 parejas en el año 1999, que tiene importancia nacional (1% de la población total española) e internacional, así como los numerosos efectivos reproductores de Águila Calzada (*Hieraaetus pennatus*), hasta 65 parejas en el año 1999, con importancia nacional (2% de la población total española) e internacional.

– Las amenazas se derivan del desarrollo de infraestructuras, dada su cercanía a polos de desarrollo urbanístico como Madrid. También molestias de excursionistas a la avifauna, minería, obra hidráulicas y presión urbanística.

En cuanto a la vulnerabilidad del espacio, la fichas enviada por la Junta de Castilla y León a la UE para la declaración del mismo, recoge:

*“Las principales amenazas se derivan del desarrollo de infraestructuras y urbanístico, dada su cercanía a polos de desarrollo urbanístico como Madrid.*

*También suponen amenazas significativas las molestias de excursionistas a la avifauna, la minería, las obras hidráulicas y la instalación de parques eólicos.*

*La presión urbanística tiende a instalar nuevas urbanizaciones, algunas con campo de golf asociado, no colindantes con los cascos urbanos actuales en terreno forestal arbolado, que con estas actuaciones queda destruido. Es notable la amenaza creciente de los envenenamientos, por conflictos cinegéticos y ganaderos, de los que estos últimos podrían dispararse si se consolida la presencia del lobo en la zona debido a los daños que éste causa a la ganadería. Otra amenaza creciente es la de los incendios forestales, si no se reincorporan a la comarca los medios de extinción de los que se disponía hasta hace muy pocos años y cuya ausencia hará inevitable que las superficies forestales quemadas se incrementen significativamente. El incremento del tránsito de motocicletas, quads y demás vehículos todo-terreno y la intensificación de todos los tipos de usos recreativos de los montes, dada la cercanía de Madrid, supondrá a medio plazo un importante problema por las molestias causadas a la fauna. Por último, debe destacarse el proceso de regresión de las masas de *Pinus pinaster*, que tiende a ser sustituido por *Quercus ilex* por encima de los 1000 metros de altitud, y por *Pinus pinea* por debajo, que probablemente origina-*



*rá a medio plazo un importante cambio del paisaje forestal de una buena superficie del Lugar. Por tratarse de un fenómeno con causa climática, no puede detenerse, si bien el progresivo adeshamiento y pérdida de densidad de las masas forestales puede ser corregida con repoblación forestal. Probablemente éste sea uno de los lugares más vulnerables de la provincia de Ávila, dados sus grandes valores ecológicos, y sus potencialidades urbanísticas y recreativas todavía mínimamente desarrolladas.”*

### 1.1.5.3 RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

La Comunidad Autónoma de Castilla y León dispone de un Plan de Espacios Naturales Protegidos, establecido a través de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales.

La propuesta inicial consistía en 29 espacios, a la cual se han incorporado posteriormente varios espacios más, siendo el espacio natural “Sierra de Guadarrama” la última de estas incorporaciones. El Plan de Espacios Naturales cuenta en la actualidad con un total de 40 espacios.

El municipio de San Bartolomé de Pinares no incluye ningún espacio perteneciente a la REN de Castilla y León.

### 1.1.5.4 PLAN DE RECUPERACIÓN DEL ÁGUILA IMPERIAL

El Plan de Recuperación del Águila imperial, regulado por el Decreto 114/2003, de 2 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica y se dictan medidas para su protección en la Comunidad de Castilla y León. Dicho Decreto tiene por objeto aprobar el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica (*Aquila adalberti*), así como establecer las medidas de protección para dicha especie en el territorio de la Comunidad de Castilla y León

Entre las medidas de protección desarrolladas por el citado Decreto existe un artículo específico que regula el urbanismo en el ámbito del Plan, conteniendo las siguientes disposiciones:

*Artículo 8.º– Sobre el urbanismo en el ámbito del Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica.*

*1.– Con independencia de lo previsto en el apartado 3 de este mismo artículo, en todo el ámbito de aplicación del Plan de Recuperación, deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental los instrumentos de planeamiento urbanístico que supongan una clasificación de terrenos rústicos como urbanizables, siempre que:*

- a) Afecten a más de 5 hectáreas.*
- b) No sean colindantes a los núcleos de población existentes.*

*2.– A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, el desarrollo en un mismo ámbito territorial en un plazo inferior a diez años, de actuaciones urbanísticas sucesivas que, en su conjunto, igualen o superen el límite superficial indicado en el mismo, se considerarán en su superficie acumulada.*

*3.– En el ámbito de las Áreas Críticas para esta especie, no pueden clasificarse como suelo urbanizable terrenos no colindantes con los núcleos de población existentes.*

El Decreto, por tanto, no regula la promoción de nuevos desarrollos urbanísticos pero obliga a someterse a Evaluación de Impacto Ambiental a las herramientas de planeamiento que clasifiquen suelos rústicos como urbanizables salvo que la afección sea inferior a 5Has o colindante con los núcleos de población existente.

La ZEPA “Pinares del bajo Alberche” se encuentra incluida dentro del ámbito del Plan de Recuperación, afectando la totalidad del término municipal de San Bartolomé de Pinares.

El Plan de Recuperación del Águila Imperial no incluye áreas críticas en el municipio.

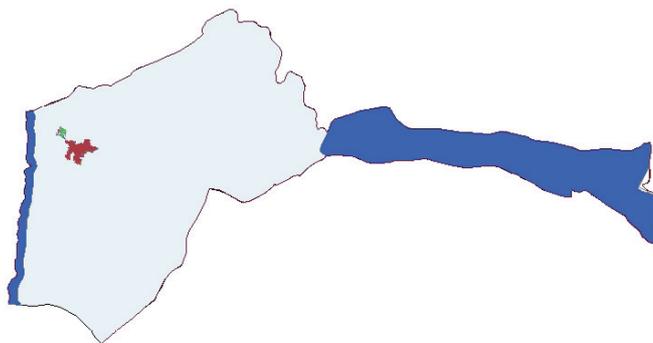
### 1.1.5.5 Plan de recuperación de la Cigüeña negra

La Junta de Castilla y León aprobó el correspondiente Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra mediante el Decreto 83/1995, de 11 de mayo. El objetivo del Plan es preservar la Cigüeña Negra (*Ciconia nigra L.*) y sus hábitats en Castilla y León, evitando las causas que vienen provocando su regresión, garantizando la viabilidad de los núcleos de reproducción de la especie, manteniendo el resto de áreas críticas para el desarrollo de su ciclo biológico y favoreciendo la colonización de las áreas potenciales de acogida.



Dicho Decreto establece para Castilla y León las normas que regulan las Zonas de Importancia para la Conservación de la Cigüeña negra, esto es:

*Art. 3.º Régimen de protección general*



*Dos. A los efectos de la aplicación de la normativa vigente en materia de protección de los hábitats de las especies «en peligro de extinción», se considera como hábitat de la Cigüeña Negra en Castilla y León, todos los terrenos no urbanizables, incluidos en las denominadas Zonas de Importancia para la Conservación de la Cigüeña Negra delimitadas en el Plan de Recuperación.*

En la provincia de Ávila las Zonas de Importancia para la Conservación de la Cigüeña Negra son las siguientes:

- Río Tiétar. Completo con sus arroyos correspondientes.
- Río Alberche. Desde la presa de Burguillo hasta el límite con la provincia de Madrid y los arroyos de Gaznata, Becedas y Sotillo.
- Río Voltoya. Desde el nacimiento, incluyendo arroyos subsidiarios hasta la localidad de Juarros de Voltoya (compartido con la provincia de Segovia).

*“Anexo I*

*...*

*Las zonas delimitadas más adelante como Zonas de Importancia abarcan los siguientes tramos fluviales:*

*...*

*Río Alberche. Desde la presa de Burguillo hasta el límite con la provincia de Madrid y los arroyos de Gaznata, Becedas y Sotillo.”*

El núcleo del río Alberche afecta, además de San Bartolomé de Pinares, a otros municipios del entorno, como San Juan de la Nava, Herradón de Pinares o Navalperal de Pinares.

La totalidad del municipio de San Bartolomé de Pinares está ocupada por esta área de importancia, siguiendo la delimitación marcada en el Decreto:

#### **LIMITES PROVINCIALES DE LAS ZONAS DE IMPORTANCIA: Ávila ...**

*El núcleo de Alberche: El límite Norte queda definido por la carretera C-505 de Ávila a El Escorial desde su intersección con el límite provincial de Madrid hasta el Alto de Valdelavía al Oeste. Desde el Alto se sigue con dirección Sureste la divisoria de términos municipales de El Herradón y Tornadizos de Ávila, hasta llegar al puerto de El Boquerón y desde allí, por la divisoria entre los términos de Tornadizos de Ávila y Santa Cruz de Pinares, hasta el Puerto de La Paramera. Se toma la carretera C-403 por el embalse del Burguillo y El Tiemblo hasta el límite provincial con Madrid, quedando como límite Este del núcleo, el provincial con la Comunidad de Madrid.*



El hábitat de la Cigüeña negra dentro de estas áreas de importancia abarca todo el antiguo suelo no urbanizable, el actual rústico, que incorpora los espacios de querencia de la especie, tales como tramos de río que vienen manteniendo zonas de nidificación, así como roquedos y masas forestales situadas a menos de 10 kilómetros del curso principal de agua.

El municipio de San Bartolomé de Pinares cuenta, además, con terrenos incluidos en dos áreas críticas, el área crítica del Arroyo Gaznata y el área crítica de la Tierra de Pinares.

La descripción de dichas áreas críticas se recoge en la ORDEN de 10 de julio de 2002, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se declaran veintisiete nuevas áreas críticas para la Conservación de la Cigüeña negra (*Ciconia nigra*) en su Zona de Importancia para la conservación de la especie en las provincias de Ávila, Salamanca y Segovia.. Los límites del área crítica son los siguientes:

*“Área 4. Río Gaznata.*

*El límite parte del puente de la carretera local que une San Bartolomé de Pinares y El Herradón continúa por dicha carretera en dirección a San Bartolomé de Pinares hasta la intersección con la línea paralela al margen izquierdo del río Gaznata situada a 250 metros, medidos sobre la línea de máxima avenida, sigue por esta línea hasta el arroyo de la Vejiga, el cual remonta hasta el límite entre los términos municipales de Barraco y Cebreros.*

*Continúa por el límite municipal en dirección sur hasta el arroyo de Arreballos por donde desciende hasta la línea paralela establecida a 200 metros de la cota máxima de inundación del embalse de Burguillo. Sigue esta línea hasta 1 kilómetro antes de llegar al puente de la N-403 que atraviesa el embalse. Desde este punto se atraviesa el embalse transversalmente llegando a la línea paralela situada a 200 metros de la cota de máxima inundación en el extremo opuesto por donde continúa hasta su intersección con la línea paralela situada a 250 metros del margen derecho del río Gaznata, medidos sobre la línea de máxima avenida. Se sigue por la citada línea hasta el límite entre los términos municipales de Barraco y Santa Cruz de Pinares, continúa por el límite municipal en dirección oeste hasta la cabecera del arroyo de la Gargantilla, descendiendo por el mismo hasta retomar la línea paralela situada a 250 metros del margen derecho del río Gaznata sigue por ella hasta su intersección con la carretera local que une Santa Cruz de Pinares con el Herradón continuando por la misma hasta el punto de partida.*

*Área 5. Tierra de Pinares.*

*Comprende un área cuyo límite este lo constituye la divisoria provincial con Madrid, desde la carretera C-507, en el término municipal de Las Navas del Marqués, hasta que cruza el camino de la Cabreruela a las casas de Santa Leonor en el término de Cebreros, continúa hasta Santa Leonor y de aquí siguiendo por el camino de Cebreros hasta cruzar el arroyo de Seroles, continúa hacia el norte por el límite de monte de Utilidad Pública (MUP) n.º 67 al que se bordea en su totalidad hasta alcanzar la carretera de Cebreros a Robledo de Chavela (Madrid) en el puente del Vado del Pasaje. En este punto se prosigue por la carretera local hasta tomar el camino vecinal que bordea por el oeste el paraje de Cabeza Quemada y que lleva hasta el límite del término de Hoyo de Pinares. A partir de este punto se toma el límite oeste del MUP n.º 71, hasta que se cruza la carretera de Hoyo de Pinares a Robledo de Chavela (Madrid), por la que se continúa hacia el oeste dejando 100 metros al sur el límite urbano de Hoyo de Pinares y siguiendo por la carretera a Navalperal de Pinares. En el punto kilométrico K.8 se sigue el camino que llega hasta la presa del Embalse de El Hoyo, continúa por el río Becedas hasta cortar el límite del MUP n.º 133 de Cebreros, prosigue por todo el perímetro hasta volver a cruzar el río Becedas, por el que sube hasta la desembocadura del arroyo de la Mujer y por este último hasta el arroyo del Horcajuelo. Continúa por el arroyo del Horcajuelo hacia el norte hasta cruzarse con el límite municipal entre San Bartolomé de Pinares y Hoyo de Pinares, para seguirlo hacia el noreste hasta arroyo de Pradomolino que se cruza a su vez con el límite entre San Bartolomé de Pinares y Navalperal de Pinares, sigue por este límite de términos hacia el paraje de Canto de Benavides donde continúa hacia el este por el arroyo de Retuerta y alcanza el límite oeste del MUP n.º 78 por cuyo borde continúa hacia el norte hasta la carretera C-507, que hace de límite noreste hasta el límite provincial con Madrid.”*

El Plan de Recuperación de la Cigüeña negra no contempla un apartado específico sobre planeamiento urbanístico, lo que deja al arbitrio del planificador y sujeto al preceptivo informe de la Consejería de Medio Ambiente



de la Junta de Castilla y León la posibilidad de introducir cambios urbanísticos que afecten a estas zonas. El decreto se refiere específicamente a los suelos clasificados como no urbanizables, pero no hace mención alguna a la introducción de cambios en la clasificación del suelo, que, no obstante, quedaría sujeta a información previa por parte de la Consejería de Medio Ambiente y a la correcta evaluación de sus posibles efectos sobre la población de Cigüeña negra. No obstante, queda implícito que, al tratarse de suelos no urbanizables no se contemplan usos urbanos en dichas áreas.

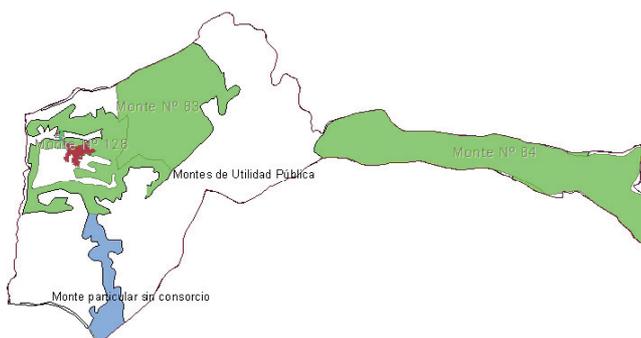
#### 1.1.5.6 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

Los terrenos forestales están regulados en la legislación básica del estado por la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, (BOE núm. 280, de 22-11-2003).

San Bartolomé de Pinares dispone de una amplia superficie de terrenos forestales, muchos de ellos de utilidad pública o consorciados.

El mapa adjunto incorpora estas propiedades forestales existentes en el municipio, quedando en blanco los espacios (forestales o no) de titularidad privada sin consorciar.

La Ley de Montes establece, en cuanto al planeamiento urbanístico una cautela general, lo siguiente:



### TÍTULO IV. Conservación y protección de montes

#### CAPÍTULO I. Usos del suelo

##### Artículo 39. Delimitación del uso forestal en el planeamiento urbanístico.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando afecten a la calificación de terrenos

forestales, requerirán el informe de la Administración forestal competente. Dicho informe será vinculante si se trata de montes catalogados o protectores.

Los Montes de Utilidad Pública se regulan mediante la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, (BOE núm. 280, de 22-11-2003). La ley opta por la declaración como dominio público de los montes catalogados de utilidad pública, constituyéndose el dominio público forestal con estos montes junto con los restantes montes afectados a un uso o un servicio público.



*TÍTULO II. Clasificación y régimen jurídico de los montes*

*CAPÍTULO 1. Clasificación de los montes*

*Artículo 12. Montes de dominio público y montes patrimoniales.*

*1. Son de dominio público o demaniales e integran el dominio público forestal:*

*a) Por razones de servicio público, los montes incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública a la entrada en vigor de esta ley, así como los que se incluyan en él de acuerdo con el artículo 16.*

El régimen de usos de los Montes de Utilidad pública regulado también por la Ley de Montes establece lo siguiente:

*CAPÍTULO II. Régimen jurídico de los montes públicos*

*Artículo 14. Régimen jurídico de los montes demaniales.*

*Los montes del dominio público forestal son inalienables, imprescriptibles e inembargables y no están sujetos a tributo alguno que grave su titularidad.*

*Artículo 15. Régimen de usos en el dominio público forestal.*

*1. La Administración gestora de los montes demaniales podrá dar carácter público a aquellos usos respetuosos con el medio natural, siempre que se realicen sin ánimo de lucro y de acuerdo con la normativa vigente, en particular con lo previsto en los instrumentos de planificación y gestión aplicables, y cuando sean compatibles con los aprovechamientos, autorizaciones o concesiones legalmente establecidos.*

*2. La Administración gestora de los montes demaniales someterá a otorgamiento de autorizaciones aquellas actividades que, de acuerdo con la normativa autonómica, la requieran por su intensidad, peligrosidad o rentabilidad. En los montes catalogados será preceptivo el informe favorable del órgano forestal de la comunidad autónoma.*

*3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los aprovechamientos forestales en el dominio público forestal se regirán por lo que se establece en los artículos 36 y 37 de esta ley.*

*4. La Administración gestora de los montes demaniales someterá a otorgamiento de concesión todas aquellas actividades que impliquen una utilización privativa del dominio público forestal. En los montes catalogados, esta concesión requerirá el informe favorable de compatibilidad con la persistencia de los valores naturales del monte por parte del órgano forestal de la comunidad autónoma.*

*Artículo 16. Catálogo de Montes de Utilidad Pública.*

*1. El Catálogo de Montes de Utilidad Pública es un registro público de carácter administrativo en el que se inscriben todos los montes declarados de utilidad pública. ...*

El término municipal de San Bartolomé de Pinares posee varios montes de UP., incluidos en el catálogo de Montes de U.P. con los números 83, 84 y 118. Varios de estos montes contactan con otros montes de UP en municipios vecinos. Además de los montes de U.P. la propiedad forestal recoge también algunos montes de propiedad municipal, y otros montes particulares acogidos a consorcio para su gestión forestal.

El MUP N°84, "El Quintanar" es un gran pinar (con mezclas de Pinus pinea, P.pinaster y encinas), con una cabida pública de 1.551,2Has que, junto con un enclavado de 1,37Has. hacen un total de 1552,27Has.

Sus límites son:

Norte: Jurisdicción de Navalperal de Pinares, según Arroyo Navalamuera o Masegosilla y término de Las Navas del Marqués según límite con la finca Estado de Las Navas intercalando el monte "El Alijar" del término y propios de Las Navas del Marqués n°78 del Catálogo..

Este: Jurisdicción de Valdemaqueda (Madrid) según el límite de la finca Estado de Las Navas.

Sur: Jurisdicción de Hoyo de pinares según el límite de los montes "Quintanar de San Pedro de felipar" del Asocio de la Extinguida Universidad y Tierra de Ávila; "Gelipar, Reventón, Cerro de las Ollas y Risco del Cuervo" de los propios de Hoyo de Pinares y "Romeral, Garbanzal de Pinares" n°73, 70 y 74 del Catálogo respectivamente.

Oeste: Río Becedas y jurisdicción de Navalperal de pinares, según el arroyo de Navalamuera o Masegosilla.



Imagen de un sector del MUP N°84.



El MUP N°83, la “Dehesa Boyal” de San Bartolomé es un amplio melojar de *Quercus pyrenaica*, con cabida (tanto pública como total) de 790,75 Has. Sus límites son:

Norte: término de El Herradón y fincas particulares. Este: Cordel de merinas y tierras particulares

Sur: tierras particulares.

Oeste: monte “Pinar de las Viñas” del término y propios de San Bartolomé de Pinares n° 128 del Catálogo y enclavados en este monte.

Imagen del MUP N°83 y del 128.





El MUP N°128, "Pinar de Las Viñas" es continuo con el n°83 del Catálogo, consta de dos parcelas de pinar de pino resinero, a veces mezclado con encinas y pastizales. La cabida pública es de 745,32Has, que sumadas a las 230,73 Has. de enclavados hacen una cabida total de 976,05Has.

Los límites son los siguientes:

Parcela 1

Norte: Término de El Herradón y propiedades particulares.

Este: Propiedades particulares, Dehesa Boyal, propiedades particulares y carretera a La Cañada.

Sur: Propiedades particulares.

Oeste: Término de El Barraco, propiedades particulares y Pesquera de Los Molinos.

Parcela 2

Norte: Propiedades particulares y Arroyo de la Umbría. Este: Propiedades particulares.

Sur: Propiedades particulares.

Oeste: Propiedades particulares.

#### 1.1.5.7 Vías Pecuarias

Las vías pecuarias en Castilla y León, a falta de aprobarse la Ley de Vías Pecuarias de Castilla y León, actualmente en fase de borrador del anteproyecto, quedan reguladas por la siguiente normativa:

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE 71/1995, de 24 de marzo).

Ley 6/1987, de 7 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL n° 63 de 8 de mayo de 1987)

Reglamento de la Ley 6/1987, de 7 de mayo de la Comunidad de Castilla y León aprobada por Decreto 250/1998, de 30 de noviembre (BOCyL n° 232, de 2 de diciembre de 1998).

La Ley 3/1995, a expensas de desarrollar la normativa autonómica establece la naturaleza jurídica de las vías pecuarias, los fines de la actuación y los tipos de vías pecuarias. Así, se señalan:

*Art. 2. Naturaleza jurídica de las vías pecuarias.*

*Las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.*

*Art. 3. Fines.*

*1. La actuación de las Comunidades Autónomas sobre las vías pecuarias perseguirá los siguientes fines: a) Regular el uso de las vías pecuarias de acuerdo con la normativa básica estatal. b) Ejercer las potestades administrativas en defensa de la integridad de las vías pecuarias. c) Garantizar el uso público de las mismas tanto cuando sirvan para facilitar el tránsito ganadero como cuando se adscriban a otros usos compatibles o complementarios. d) Asegurar la adecuada conservación de las vías pecuarias, así como de otros elementos ambientales o culturalmente valiosos, directamente vinculados a ellas, mediante la adopción de las medidas de protección y restauración necesarias.*

*2. Con el fin de cooperar con las Comunidades Autónomas en el aseguramiento de la integridad y adecuada conservación del dominio público de las vías pecuarias, el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación podrá instrumentar ayudas económicas y prestar asistencia técnica para la realización de cuantas acciones redunden en la consecución de dicha finalidad.*

*Art. 4. Tipos de vías pecuarias.*

*1. Las vías pecuarias se denominan, con carácter general: cañadas, cordeles y veredas.*

*a) Las cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros. b) Son cordeles, cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros. c) Veredas son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 metros.*

*2. Dichas denominaciones son compatibles con otras de índole consuetudinaria, tales como azagadores, cabañeras, caminos: ganaderos, carreradas, galianas, ramales, traviesas y otras que reciban en las demás lenguas españolas oficiales.*



3. Los abrevaderos, descansaderos, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie que determine el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias. Asimismo, la anchura de las coladas será determinada por dicho acto de clasificación.

Asimismo, se establecen en esta ley las ocupaciones y aprovechamientos posibles en las vías pecuarias, así como los usos compatibles y complementarios que puedan señalarse:

#### **CAPITULO IV**

##### **Ocupaciones y aprovechamientos en las vías pecuarias**

*Art. 14. Ocupaciones temporales.*

*Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél. En cualquier caso, dichas ocupaciones no podrán tener una duración superior a los diez años, sin perjuicio de su ulterior renovación. Serán sometidas a información pública por espacio de un mes y habrán de contar con el informe del Ayuntamiento en cuyo término radiquen.*

*Art. 15. Aprovechamientos sobrantes.*

*1. Los frutos y productos no utilizados por el ganado en el normal tránsito ganadero podrán ser objeto de aprovechamiento.*

*2. Los aprovechamientos tendrán carácter temporal y plazo no superior a diez años. Su otorgamiento se realizará con sometimiento a los principios de publicidad y concurrencia. Los aprovechamientos podrán ser revisados:*

*a) Cuando se hayan modificado los supuestos determinantes de su otorgamiento. b) En caso de fuerza mayor a petición de los beneficiarios.*

*3. El importe del precio público que se perciba, en su caso, por los frutos y aprovechamientos de las vías pecuarias se destinará a la conservación, vigilancia y la mejora de las mismas.*

#### **TITULO II**

##### **De los usos compatibles y complementarios de las vías pecuarias**

*Art. 16. Usos compatibles.*

*1. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, las Comunidades Autónomas podrán autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.*

*2. Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.*

*Art. 17. Usos complementarios.*

*1. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero. 2. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el Art. 14. Para ello será preciso informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad Autónoma. 3. Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, las Administraciones competentes podrán establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.*

Finalmente la ley estatal también establece, a falta de desarrollo normativo autonómico, las infracciones y sanciones generales:



## TITULO IV

### De las infracciones y sanciones

#### Art. 19. Disposiciones generales.

1. Las acciones u omisiones que infrinjan lo previsto en la presente Ley generarán responsabilidad de naturaleza administrativa, sin perjuicio de la exigible en vía penal, civil o de otro orden en que puedan incurrir los responsables.

2. Cuando no sea posible determinar el grado de participación de las distintas personas que hubiesen intervenido en la realización de la infracción, la responsabilidad será solidaria, sin perjuicio del derecho a repetir frente a los demás participantes, por parte de aquel o aquellos que hubieran afrontado las responsabilidades.

3. En ningún caso se producirá una doble sanción por los mismos hechos y en función de los mismos intereses públicos protegidos, si bien deberán exigirse las demás responsabilidades que se deduzcan de otros hechos o infracciones concurrentes. Art. 20. Reparación de daños.

1. Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que en cada caso procedan, el infractor deberá reparar el daño causado. La reparación tendrá como objetivo lograr, en la medida de lo posible, la restauración de la vía pecuaria al ser y estado previos al hecho de cometerse la agresión. En el caso de que no se pueda restaurar el daño en el mismo lugar deberá recuperarse en otro espacio donde cumpla la finalidad de la vía pecuaria. 2. Asimismo, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subsidiariamente proceder a la reparación por cuenta del infractor y a costa del mismo. En todo caso, el infractor deberá abonar todos los daños y perjuicios ocasionados en el plazo que, en cada caso, se fije en la resolución correspondiente.

3. Con independencia de las que puedan corresponder en concepto de sanción, el órgano sancionador podrá acordar la imposición de multas coercitivas con arreglo a lo dispuesto en el Art. 99 de la Ley 30/1992, una vez transcurridos los plazos señalados en el requerimiento correspondiente. La cuantía de cada una de dichas multas no superará el 20 por 100 de la multa fijada por la infracción correspondiente.

#### Art. 21. Clasificación de infracciones.

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

2. Son infracciones muy graves:

- La alteración de hitos, mojones o indicadores de cualquier clase, destinados al señalamiento los límites de las vías pecuarias.
- La edificación o ejecución no autorizada de cualquier tipo de obras en terrenos de vías pecuarias.
- La instalación de obstáculos o la realización de cualquier tipo de acto que impida totalmente el tránsito de ganado o previsto para los demás usos compatibles o complementarios.
- Las acciones u omisiones que causen daño o menoscabo en las vías pecuarias o impidan su uso, así como la ocupación de las mismas sin el debido título administrativo.

3. Son infracciones graves:

- La roturación o plantación no autorizada que se realice en cualquier vía pecuaria.
- La realización de vertidos o el derrame de residuos en el ámbito delimitado de una vía pecuaria.
- La corta o tala no autorizada de los árboles existentes en las vías pecuarias.
- El aprovechamiento no autorizado de los frutos o productos de las vías pecuarias no utilizables por el ganado.
- La realización de obras o instalaciones no autorizadas de naturaleza provisional en las vías pecuarias.

f) La obstrucción del ejercicio de las funciones de policía, inspección o vigilancia previstas en la presente Ley.

- Haber sido sancionado, por resolución firme, por la comisión de dos faltas leves en un período de seis meses.

4. Son infracciones leves:

- Las acciones u omisiones que causen daño o menoscabo en las vías pecuarias, sin que impidan el tránsito de ganado o demás usos compatibles o complementarios.
- El incumplimiento de las condiciones establecidas en los correspondientes títulos administrativos.



c) El incumplimiento total o parcial de las prohibiciones establecidas en la presente Ley y la omisión de actuaciones que fueran obligatorias conforme a ellas. Art. 22.

Sanciones.

1. Las infracciones tipificadas en el Art. 21 serán sancionadas con las siguientes multas: a) Infracciones leves, multa de 10.000 a 100.000 pesetas.

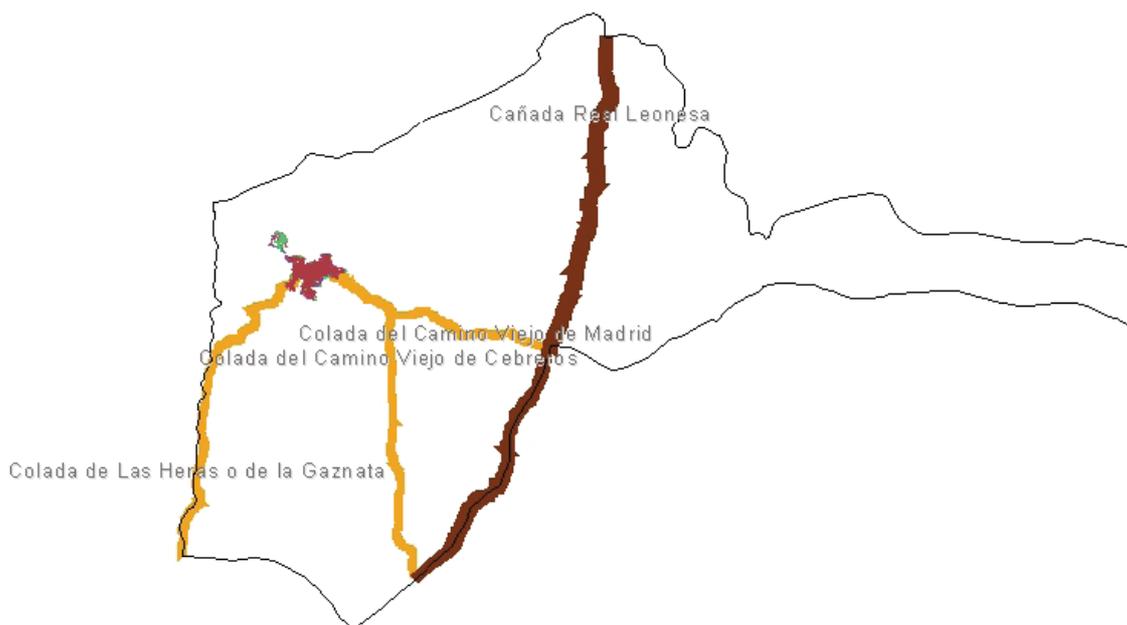
b) Infracciones graves, multa de 100.001 a 5.000.000 de pesetas.

c) Infracciones muy graves, multa de 5.000.001 a 25.000.000 de pesetas.

2. Las sanciones se impondrán atendiendo a su repercusión o su trascendencia por lo que respecta a la seguridad de las personas y bienes, así como al impacto ambiental y a las circunstancias del responsable, su grado de culpa, reincidencia, participación y beneficios que hubiesen obtenido y demás criterios previstos en el Art. 131.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves, una vez firmes, serán publicadas en la forma que se determine reglamentariamente.

Por el municipio de San Bartolomé de Pinares discurren en la actualidad, según las categorías legales, una cañada y tres coladas o veredas, como se observan en la cartografía adjunta.



- Cañada Real Leonesa Oriental, que parte del noreste leonés en las cabeceras del Esla-Cea en torno a Riaño, y se conduce por el occidente palentino hasta Valladolid, de ahí a la provincia de Segovia (Campo Azálvaro) y después al sur abulense para cruzar el Sistema Central entre Guadarrama y Gredos por la Venta del Cojo, uno de los principales puertos reales de la Mesta en el siglo XV. Desde aquí, pasando junto a los Toros de Guisando y al valle del Alberche, se encamina por la Jara toledana hacia Puente del Arzobispo, para pasar el río Tajo. Bordea el sureste de la provincia cacereña, para llegar finalmente a tierras pacenses, cordobesas y sevillanas.

Centrándonos en el espacio abulense, esta cañada entra en Ávila por el bosque de Navalperal de Pinares, baja el puerto para pasar entre los pueblos de La Cañada y Navalperal, prosiguiendo hacia el sur por los términos de San Bartolomé de Pinares, entre tierras de pastos y matorrales, y Hoyo de Pinares, antes de llegar a Cebreros, en la vertiente sur de la Cordillera Central.

En lo referente al municipio de San Bartolomé de Pinares, el recorrido es el siguiente.

La Cañada Real Leonesa Oriental procede del término municipal de Navalperal de Pinares, de tal forma que al cruzar el Arroyo de Majalobos penetra en el de San Bartolomé dejando la casa de Navacarros a la izquierda y Encerradero, sigue dirección al sur pasando por la Dehesa de Navacarros y cruzando por el sitio de El Palomar.



Así continúa dejando por la derecha terrenos de la Boquilla, para cruzar el camino del Gorrión y por la derecha queda la Fuente de este nombre; sigue igual dirección sur para cruzar el camino de Navalperal, después el arroyo de las Cerquillas y pasar por la Cerca del Moreno que queda por la izquierda y a la derecha Casas de San Juan.

Atraviesa el camino del Colmenarejo y después por la derecha arranca el camino de Navacarros, sigue la Vía para pasar por la Fuente del Corcho que está dentro de la Calada y dejar por la derecha el sitio "Valpeñoso" continua por el Corcho de la Carrasca, después por la Moñigosa a cruzar el camino de Espinarejo y La Matta, y a la izquierda queda la Fuente de la Moñigosa sigue hacia el sur. y se deja por la izquierda el camino de la Laguna

Continúa por el Espinarejo que queda a la derecha; después la Laguna por la izquierda y más adelante en la parte derecha El Palancarejo, luego Las Lagunillas y llega el Camino Viejo de Madrid o Colada que cruza, para tomar ahora por la mojonera de Hoya de Pinares pasando por la Vía a pertenecer por igual a ambos términos y continuando igual dirección para pasar por Las Lagunillas, El Bosquecillo, por la derecha el arroyo del Espinarejo se cruza camino a Hoyo de Pinares,

Después se pasa por la Casa del Rey y al llegar al arroyo de las Barrancas penetra en el termino municipal de Cebreros también por la mojonera y sirviendo esta de eje a la Calada; cruza el arroyo de la Mujer sigue por la Umbría del Palancar izquierda y La Herradura derecha y al llegar al Llano de los Civiles pasa a pertenecer con toda su anchura al termino de Cebreros y abandonando el de San Bartolome.

La anchura de esta vía es de 75,22 metros. Su dirección de Norte a Sur y su recorrido aproximado de unos 9.600 metros.

- Colada del Camino Viejo de Madrid: su anchura es de diez metros en dirección de Este a Oeste, y su longitud aproximada de unos 5.500 m.

El recorrido descrito es el siguiente:

Procede del término de Hoyo de Pinares y sigue por la mojonera de éste y el término de San Bartolomé dejando por la derecha el camino de Las Lagunas, más adelante por esta mano la Fuente de las Hazas y por la izquierda tierras de Las Lagunillas para cruzar a continuación la Cañada Real Leonesa.

Segue por el Corral de Albaladejo, Cercas de Santa Teresa y la Umbría de la Peña, cruzando el arroyo de este nombre y seguidamente pasa sobre la carretera del Empalme a La Cañada, cruza por las Eras del Segoviano, después el camino Viejo de Cebreros donde por la izquierda se aparta la Colada de este nombre y poco mas adelante la Vía se une a la carretera de San Bartolomé a La Cañada bajando con ella al pueblo.

- Colada del Camino Viejo de Cebreros: su anchura es de 10 a 12 metros. Su dirección de Norte a Sur y su longitud aproximada de unos 4.700 metros.

El recorrido que se describe es el siguiente:

Arranca de la Colada del Camino Viejo de Madrid en el sitio "Las Eras" y toma dirección al Sur pasando por sitio de El Salteado. Después se acerca a la Fuente de la Venta y pasa a continuación junto a la Venta Vieja (hoy en ruinas), para cruzar la carretera del Empalme, siguiendo por el sitio de la Umbría, El Pavón y la Boca del Celemín, así como el arroyo Barbadillo uniéndose a la carretera de Avila a Toledo en este lugar, y pasando después por la Herradura y en el sitio de los Civiles penetra en el termino de Cebreros, uniéndose mas adelante esta colada con la Cañada Real Leonesa.

- Colada de las Eras de la Gaznata: su anchura es de 12 a 14 metros. Su dirección va de sur a noreste, y su recorrido aproximado es de unos 5.600 metros.

El recorrido que se describe es el siguiente:

Procedente del término de El Barraco por el sitio denominado Puente de Burguillo, penetra en el de San Bartolomé de Pinares, y teniendo a la izquierda terrenos de huerta sigue hacia el norte para cruzar el arroyo de Barbellido; después pasa por el Llano del Tejar, a continuación por las Eras de la Gaznata quedando por el Molino de las Eras a la izquierda; sigue entre huertas y terrenos de Viña por la Vega de Gonzalo, después pasa Vega Nueva, deja por la izquierda el Molino Cornicana. Cruzando seguidamente el arroyo de la Umbría sigue con huertas por la izquierda y a la derecha Viñas Nuevas. Después pasa por Monte Sauce, luego por la izquierda del Molino de Pablo tuerce algo hacia el este, pasando por el Alto de la Corva cruza el camino de la Vega, sigue por la



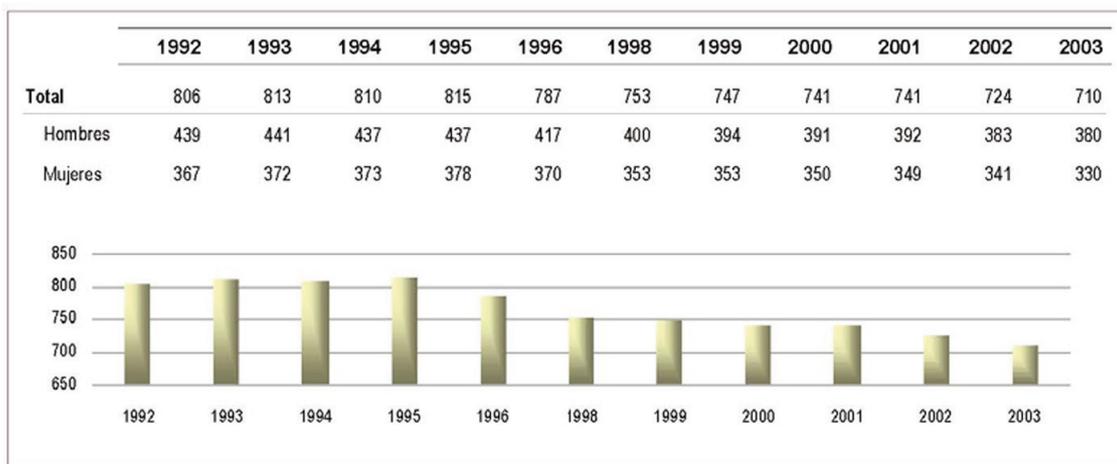
Peguera a cruzar el arroyo de Espinillos, luego Las Lanchuelas y los Parrales y se acerca al Parador y pueblo de San Bartolomé donde finaliza.

### 1.2 MEDIO SOCIAL

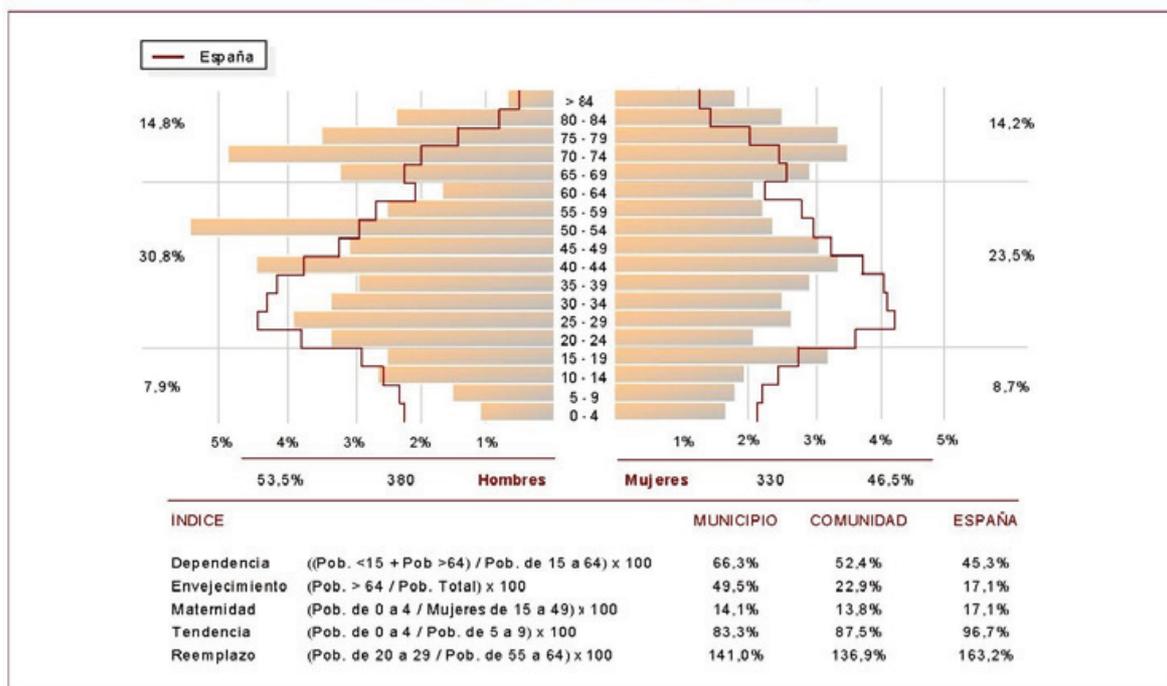
Actualmente, San Bartolomé de Pinares se configura como un municipio rural, marcado fuertemente por los procesos de despoblación y envejecimiento, que caracterizan al conjunto de las áreas rurales de la región, y muy especialmente a los espacios de montaña.

Entre 1960 y 2001 ha pasado de 1.511 a 720 habitantes, un descenso acusado similar al registrado en municipios próximos no afectados de manera directa por la influencia del área metropolitana madrileña. Este proceso que tuvo su pico más abrupto hacia 1950, se encuentra hoy prácticamente congelado en sus variaciones. Igualmente sucede con el índice de envejecimiento, que es de 2,4 (86 menores de 16 años frente a 209 mayores de 64 años).

El Municipio cuenta con una población de derecho 710 habitantes, -380 varones y 330 mujeres según datos de 2003- con variaciones en la época estival, con incrementos por la afluencia de veraneantes y residentes de temporada en viviendas de segunda residencia existentes en el municipio, tendencia que de seguir creciendo podría orientar el crecimiento urbanístico del municipio.



La Estructura de la población, según el Censo del 2003, se configura así, en relación con la nacional.





1.2.1 Actividades económicas e indicadores municipales.

La distribución de la estructura productiva en San Bartolomé de Pinares se estructura, según la siguiente tabla de datos --INE 1999-, sin apenas evolución hasta hoy:

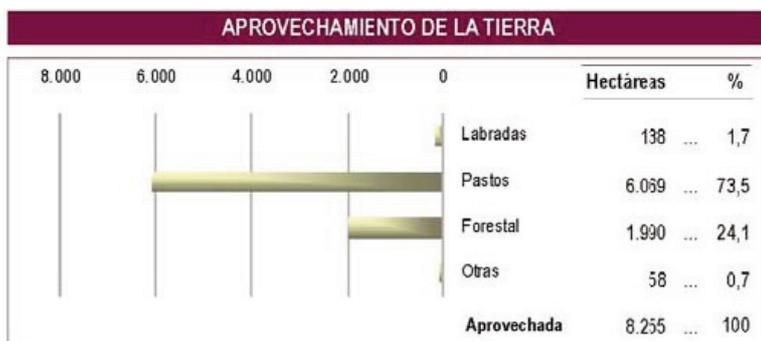
EMPRESAS Y PROFESIONALES POR SECTOR DE ACTIVIDAD				
	Empresas		Autónomos	
	Número	%	Número	%
<b>Total</b>	9	100	5	100
Ganacería independiente	..	0,0	..	0,0
Energía y agua	..	0,0	..	0,0
Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química	..	0,0	..	0,0
Industrias transformadoras de los metales, mecánica y precisión	1	11,1	1	20,0
Otras industrias manufactureras	1	11,1	..	0,0
Construcción	1	11,1	..	0,0
Comercio, restaurantes, hospedaje, reparaciones	5	55,6	2	40,0
Transporte y comunicaciones	..	0,0	2	40,0
Instituciones financieras, seguros, servicios prestados a las empresas y alquileres	1	11,1	..	0,0
Educación, sanidad, servicios recreativos y culturales, espectáculos deportivos	..	0,0	..	0,0

Los indicadores económicos marcan un crecimiento del sector terciario, comercio – servicios, aunque las actividades vinculadas a las explotaciones ganaderas y agrícolas, no han perdido la primacía. Los viñedos y los pastizales siguen predominando en las explotaciones, siempre en fincas de pequeño tamaño. La explotación forestal, a través de los Montes Consorciados y los MUP, sigue teniendo un peso importante.

Tabla de distribución de superficie de las explotaciones.



Aprovechamiento de la tierra.





La cabaña ganadera, siempre según datos del INE de 1999 supone:

UNIDADES GANADERAS	
Unidades Ganaderas	➤ Bovinos 735
	➤ Ovinos 240
	➤ Caprinos 270
	➤ Porcinos 2
1.440	➤ Equinos 190
	➤ Aves (miles) 3
	➤ Conejas madre 0

El régimen catastral del municipio, actualizado al 1999, resulta:

CATASTRO						
Catastro de Rústica	Año de renovación	Titulares catastrales	Superficie catastrada en Ha.	Número de parcelas	Número de subparcelas	Valor catastral (miles de euros)
	..	1.034	7.485	5.381	5.574	758,00
Catastro de Urbana	Año de renovación	Parcelas edificadas	Superf. parcelas edif. (m²)	Número de solares	Superf. solares (m²)	Valor catastral (miles de euros)
	1.985	901	164.429	53	50.451	10.933,00
Parcelas catastrales según superficie en m²	Menos de 100	de 100 a 500	de 500 a 1.000	de 1.000 a 10.000	Más de 10.000	No consta
Solares	12	15	13	12	12	0
Parcelas edificadas	611	226	32	32	0	0

El número de viviendas según tipos es:

VIVIENDAS		HOGARES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA	
Viviendas familiares	681	<b>Total</b>	296
Principales	296	En propiedad por compra, totalmente pagada	154
Convencionales	296	En propiedad por compra, con pagos pendientes (hipotecas...)	32
Aljamentos	0	En propiedad por herencia o donación	38
No principales	385	En alquiler	10
Secundarias	305	Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa...	8
Vacías	80	Otra forma	54
Otro tipo	0		
Viviendas colectivas	0		

En los planos de Información de las NUM se espacializa una clasificación de la edificación y un diagnóstico del estado de conservación por edades de los edificios.

Los principales locales no residenciales del municipio son por grupos de actividad:

ENTIDADES FINANCIERAS - 2003	
Bancos	0
Cajas de ahorro	1

FARMACIAS - 2003	
Número de farmacias	2

GASOLINERAS - 2003	
Número de gasolineras	0

CINES - Marzo de 2003	
Locales	0
Pantallas	0

TURISMO - 2003	
Hoteles y moteles	0
Hostales y pensiones	1
Fondas y casas de huéspedes	0

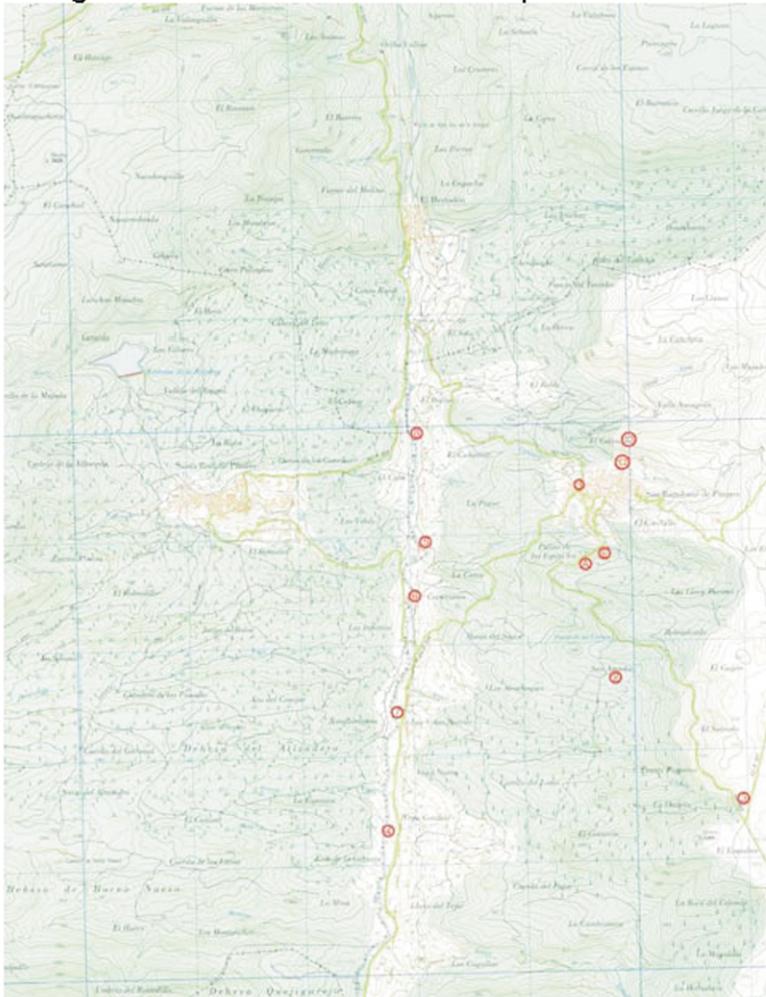
PARQUE DE VEHICULOS		
	<b>2003</b>	<b>Automóviles</b>
Total vehículos	424	
Automóviles	237	
Camiones	150	
Motocicletas	18	
Autobuses	0	
Tractores industriales	0	
Otros vehículos	19	



### 1.2.2 Valores Patrimoniales.

En el término municipal se encuentran numerosos elementos arquitectónicos y restos arqueológicos que esas NUM catalogan convenientemente, en documento Anexo específico, garantizando su protección y fomentando cuando la naturaleza e implantación del bien lo permita su recuperación y rehabilitación patrimonial.

#### Imagen de localización de elementos patrimoniales en el término.



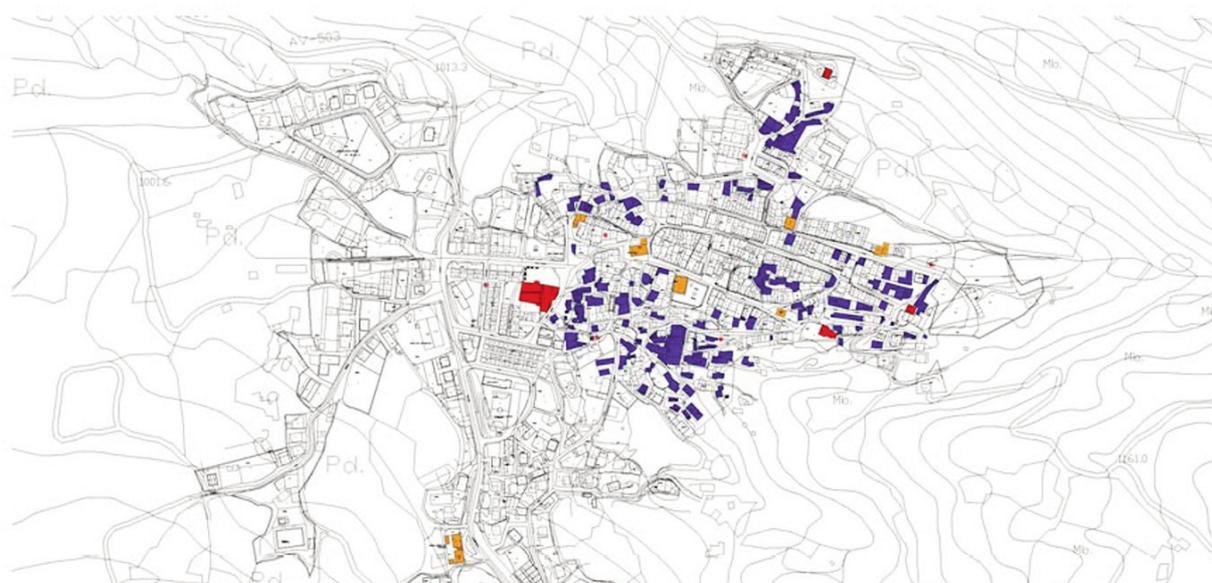
- ① CALLE VISITACIÓN Nº 1
- ② SAN AMADOR / NAVAGALLEGOS
- ③ LA VENTA
- ④ MOLINO DE LAS ERAS DE LA GAZNATA
- ⑤ MOLINO ARROYOMONTE
- ⑥ MOLINO CHORRITO CORNICANAS
- ⑦ MOLINO EN "RUINAS"
- ⑧ EL BATÁN
- ⑨ ERAS DE SAN JUAN (Sin ubicación exacta)
- ⑩ SAN ILDEFONSO (Sin ubicación exacta)
- ⑪ LA ATALAYA / SAN SEBASTIÁN (Sin ubicación exacta)
- ⑫ ERMITA DE SAN ROQUE
- ⑬ TRIPA - ITUERO
  
- A CRUCERO DEL CEMENTERIO
- B ERMITA DEL CRISTO DE LA VERA CRUZ (Casco urbano)
- C ERMITA DE NUESTRA SRA. DE LA VISITACIÓN (Casco urbano)
- D IGLESIA PARROQUIAL (Casco urbano)
- E FUENTE DE LOS ESPINILLOS
- F FUENTE DEL GATO (Casco urbano)
- G LAVADEROS (Casco urbano)
- H PARADOR (Casco urbano)
- I "CASA DE LA INQUISICIÓN" (Casco urbano)

Junto a los valores intrínsecos del asentamiento urbano histórico, con piezas como la Iglesia Parroquial, su case-río tradicional, sus calles adoquinadas, y las numerosas Ermitas, son especialmente destacables en el término los elementos hidráulicos, como las fuentes, lavaderos, etc, propios del carácter serrano del asentamiento, así como los molinos en el arroyo de la Gaznata --Molinos de Viñas Nuevas, del Chorrillo Cornicacas, de las Eras de la Gaznata, del arroyo Monte- en uso hasta hace relativamente pocos años muchos de ellos, indicio de las actividades tradicionales en San Bartolomé y situados en parajes de gran valor natural y paisajístico.

Las fuentes y otros elementos de la arquitectura popular, afectos a la explotación agropecuaria, constituyen junto a las cuadras y corrales tradicionales una huella patrimonial sobre el territorio que conviene poner en valor, asegurando así su conservación efectiva.



En la imagen pueden verse los edificios valorados patrimonialmente en San Bartolomé.



En Rojo, aquellos considerados Monumentales –Iglesia, Ermitas-, En naranja, los edificios civiles de valor arquitectónico, en azul, edificios en piedra, propios de la arquitectura popular de pueblos agrícolas, -tenadas, almacenes, corrales-





Imagen de algunos almacenes en el casco histórico de San Bartolomé.

Pero son los Cruceros, y las cruces conmemorativas, junto a las Ermitas de San Roque, de la Visitación y del Cristo, los que aluden a la acendrada tradición de las peregrinaciones y la Fiesta del Santo Patrono, San Antón, propias de San Bartolomé, desde su origen como Villa, más conocida como la Fiesta de las Luminarias.

Parte singular del acervo antropológico y etnográfico del municipio, lo constituye esta celebración popular, de remoto origen.

D. J. Alberto Sáez, en un publicación del ayuntamiento explica que :

*“No hay constancia documentada sobre los orígenes de la fiesta, posiblemente porque siempre estuvo ligada a las tareas propiamente campesinas, como algo inherente. Las luminarias, aunque con periodicidad anual, eran consideradas como algo cotidiano nada extraordinario de lo que hubiera que dejar constancia por escrito como tampoco dejamos escritas las rutinas más habituales de nuestra vida. San Antón fue siempre una especie de santo veterinario a quien los ganaderos confiaban el cuidado de sus animales. El fuego purificador era la dosis medicinal de cada año y el humo devuelto al santo, su pago en forma de agradecimiento. Incluso nunca hubo los fastos protocolarios de otras fiestas (basta recordar las que se organizaban desde un particular que ejercía de mayordomo, que nadie estrenaba traje el día de San Antón, que su celebración fue siempre día laborable, etc.). así pues, en un país de clara tradición oral en la forma de transmitir costumbres, ante la pregunta ¿desde cuándo existen las luminarias? Sólo cabe la respuesta que nos dieron nuestros padres y abuelos: desde siempre...El fuego ha simbolizado al sol, origen y motor de la vida, en las culturas precristianas. Son muchos los ritos paganos que han existido en torno a él, sobre todo en dos momentos del año: el solsticio de invierno (el sol empieza a nacer) y el solsticio de verano (el sol alcanza su máxima presencia). En este sentido, la fiesta de San Antón se sitúa en torno al solsticio de invierno, natalicio del sol en las tradiciones de los pueblos europeos ajenos al imperio romano (bárbaros o extranjeros). No es desdeñable pues, la posibilidad de nuestro sustrato celta a través de los siglos, sobre todo si tenemos en cuenta la existencia de enclaves vetones en las cercanías de nuestra villa y que el origen de San Bartolomé de Pinares está ligado a repoblaciones procedentes del norte en tiempos de Alfonso VI tras la reconquista de Toledo. Incluso entre los rituales más comunes de os pueblos celtas, más de 1000 ac estaba el de hacer saltar animales por las hogueras con el fin de purificarlos y de aumentar la fertilidad y la salud de sus jinetes...Después del concilio de Nicea (325) y fundamentalmente a lo largo de la Edad Media, se produce un proceso de reconversión en Europa de los ritos paganos a las nuevas prácticas cristianas. Los nuevos ritos cristianizados mantienen, muchas veces, símbolos anteriores cambiándolos paulatinamente de significado. Este podría ser el caso de San Antonio Abad, asociado al fuego ahuyentador de los malos espíritus provocadores de enfermedades cutáneas en las personas, y posteriormente, protector de los animales domésticos; eso sí, dentro de los parámetros del solsticio que es cuando el fuego adquiere mayor significado.”*

### 1.2.3 Efectos del Planeamiento Vigente.

San Bartolomé cuenta actualmente con Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, encargadas por la Exma. Diputación de Ávila en 1989, que fueron aprobadas inicialmente el 29-06-1990, y definitivamente el 11-04-1991



Estas Normas revisaron y ajustaron, una delimitación de suelo urbano anterior. Los criterios de las San Bartolomé han sido:

*“1- la consolidación del casco antiguo de San Bartolomé de Pinares, quizás no de los mejores conservados de la provincia, con un alto grado de calidad en la urbanización de sus calles adoquinadas y con árboles. El ambiente urbano de esta zona debe ser potenciado controlando la altura de la edificación, sin impedir la adaptación de los edificios a los criterios constructivos actuales.*

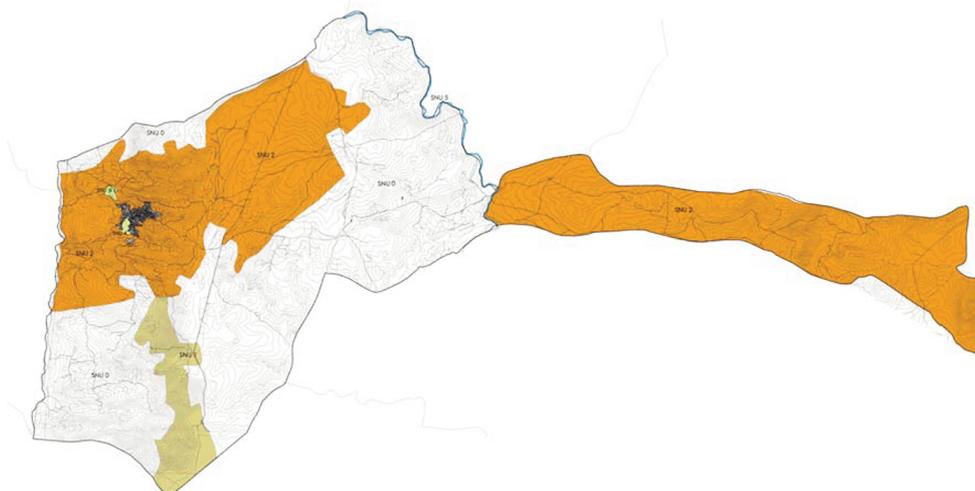
*2- Controlar el crecimiento en las áreas de extensión con una tipología adecuada.*

*3- favorecer los mecanismos de gestión que permitan obtener las cesiones necesarias, así como la calificación de determinados espacios y edificios.*

*4- protección del medio físico, natural del municipio, en especial de los Montes Públicos y señalando normas específicas que eviten la formación de núcleos de población en Suelo no Urbanizable.*

*5- Mejora de las Infraestructuras existentes, en especial de la red de saneamiento, previendo la instalación del emplazamiento de una depuradora de aguas residuales.”*

**Imagen del planeamiento vigente en el término municipal.**



En la clasificación de suelo propuesta por las NNSS, se determinaban dos zonas de Suelo Urbano, una correspondiente al núcleo, y otra a la zona del cementerio y el parque recreativo en la ribera del arroyo Espinillo, dos zonas en previsión de crecimiento, una contigua al núcleo y otra en la zona del depósito de aguas municipales, y tres tipos de protecciones para el suelo rústico:

- SNU 1 Para los Montes Consorciados.
- SNU 2 Para los Montes de Utilidad Pública.
- SNU 3 Para las zonas de riberas.

Para el resto de término, se determinó una protección general. Tanto para esta categoría, como para la SNU 1, se permite, con diferentes condiciones la edificación de viviendas y naves.

Las zona previstas para el crecimiento, no se han desarrollado. Algo previsible en el caso de la zona próxima al depósito de agua, de suelo público, pero ya consolidado como zona deportiva, con sus correspondientes infraestructuras: saneamiento, abastecimiento, pavimentación y alumbrado público.

Para el Suelo urbano, las NNSS definen 10 tipos diferentes de ordenanzas, específicas para cada zona urbana.

Se establece así, una para el casco antiguo (1), dos diferentes para los ‘arrabales’ –(2) para la parte sur –que incluye una amplia zona de vivienda unifamiliar aislada, (3) para la norte-, otra para la ‘zona ganadera’ (4) – - antiguas casa con corrales y almacenes en el entorno de la ermita San Roque- otra para el entorno de la iglesia (5) – barrio de vivienda publica de mitades del XX -, dos para las viviendas aisladas (6) (7), otra para las zonas verdes (8), otra para los ‘terrenos municipales’ (9), y la (10) de conservación histórica artística, para la zona del entorno de la iglesia.



Las Normas fueron modificadas posteriormente, con el fin de modificar las ordenanzas 1 y 5, para regular, los bajo-cubiertas habitables.

En estos 14 años de vigencia, aunque algunos de los 'objetivos' de las NNSS se pueden dar por 'cumplidos', éstas, por diferentes motivos, no han alentado el crecimiento urbano, tan necesario para San Bartolomé, ni tampoco han resuelto eficazmente sus problemas de articulación y "cosido" urbano, que afectaban al núcleo urbano desde antes.

La escasa sensibilidad a la topografía de las ordenanzas, y la imposición de unos instrumentos de gestión urbanística poco adaptados a la realidad catastral del núcleo y sus bordes, impidieron el consenso social y cercenaron en cierta medida la posibilidad del crecimiento urbano de San Bartolomé.

Esto ha repercutido también, en la falta incremento, por cesiones de nuevos espacios verdes o zonas para equipamiento, que se tornan necesarias, con el paulatino cambio de los comportamientos sociales de la población.

San Bartolomé, por sus condiciones geográficas, y por la presencia de una gran superficie de Monte de Utilidad Pública, desde tiempos históricos, no ha tenido los problemas de dispersión edificatoria que son comunes a los municipios del entorno.

La aparición de nuevas lógicas de promoción inmobiliaria con actuaciones planificadas de mayor envergadura edificatoria que las viviendas tradicionales de carácter unifamiliar, y planteamientos tipológicos diferentes que deben ser adecuados al contexto, supone una alteración espacial y funcional que reclama ordenación.

Un panorama sintético de las diferentes problemáticas urbanísticas se desarrolla en el siguiente capítulo de Diagnóstico.

Los factores de oportunidad y conveniencia para la redacción de estas Normas Urbanísticas, más allá de los preceptos de exigencia legal y reglamentaria del ordenamiento jurídico de Castilla y León, resultan inmediatos como justificaremos en los siguientes apartados de diagnóstico.



#### 1.2.4 Un contexto de adaptación a la Legislación Urbanística Vigente. Exigencias y oportunidades para la regulación y la proyección urbana de San Bartolomé de Pinares.

El actual marco normativo autonómico en materia de Urbanismo LUCyL 5/1999 y su más reciente desarrollo Reglamentario RUCyL Decreto 22 – 2004, establecen en sus Disposiciones Transitorias las exigencias de dotarse de Planeamiento General para aquellos municipios que no disponen aún de dichos instrumentos Urbanísticos.

En concreto el Reglamento de Urbanismo establece:

##### *Disposición Transitoria Primera*

#### **ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

*5. Los Municipios con población igual o superior a 1.000 habitantes que a la entrada en vigor de este Reglamento no cuenten con instrumento de planeamiento general vigente, deben elaborar y tramitar un Plan General de Ordenación Urbana o unas Normas Urbanísticas Municipales antes de dos años desde la entrada en vigor del Reglamento. Transcurrido dicho plazo, el otorgamiento de todas las licencias urbanísticas deberá someterse al procedimiento para la autorización de usos excepcionales en suelo rústico.*

San Bartolomé de Pinares por su necesidad de crecer y planificar ese crecimiento económico y social, debe dotarse de unas Normas Urbanísticas Municipales, como instrumento adecuado para la Ordenación de su Término Municipal, máxime cuando los procesos de expansión y transformación urbanística de los municipios de su entorno comienzan a darse con una tensión creciente y bajo lógicas inmobiliarias ya profesionales.

Disponer de un marco normativo urbanístico propio, entronca con los más básicos principios constitucionales de política económica y social, en los que el suelo y el territorio deben ser considerados como un patrimonio colectivo para ser utilizado equilibrada y sosteniblemente buscando que:

– El uso del suelo se realice conforme al interés general, para así mejorar la calidad de vida y la cohesión social de la población, mediante el acceso a una vivienda digna y el disfrute de unas dotaciones urbanísticas adecuadas, siempre de forma compatible con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural.

– Se dé una total Transparencia administrativa (mediante el adecuado acceso a la información urbanística y a los instrumentos de planeamiento).

–Se fomente la cohesión social, protección del medio ambiente y del patrimonio, tratando de lograr un abaratamiento del suelo y una mejor dotación de servicios.

–La obligación de la Administración y de los Poderes Públicos de matizar la acción del mercado inmobiliario, generadora de riqueza y desigualdad, se imponga asegurando unas dotaciones urbanísticas suficientes y adecuadas.

–La actividad urbanística en definitiva, sea entendida como función pública, correspondiendo a la Administración, en este caso local, su dirección, procurando lograr y alcanzar los principios constitucionales de política económica y social.

Así, de conformidad con las Determinación y Objetivos Básicos de la LUCyL, y con la Ley de Ordenación del Territorio Autonómica 10/1998, que perfilan un Modelo Territorial deseable para Castilla y León, en el que prime la compacidad urbana frente a modelos dispersos, esto es, donde las nuevas construcciones se realicen como norma general en núcleos existentes, tanto para rentabilizar inversiones públicas como para mantener la estructura territorial y demográfica, muy debilitada en extensas áreas de la región, se desarrollarán en las Normas Urbanísticas Municipales de San Bartolomé de Pinares, unas regulaciones y medidas, implementadas junto a unas Normas de Aplicación Directa, garantes de unos Principios generales de aplicación en toda clase de suelo, basadas en los siguientes aspectos:

–Criterios a observar por todos y cada uno de los instrumentos de planeamiento urbanístico (bien general o bien de desarrollo): Orientación del crecimiento urbano, delimitación de Sectores, sostenibilidad, protección del medio ambiente y del patrimonio cultural, calidad urbana, cohesión social y equidistribución.

–Transformación del Urbanismo en sentido ecológico: Para ello, se fijan densidades máximas de población y edificación, así como estándares de sostenibilidad (índice de permeabilidad).



-Cohesión social: Mediante unos niveles mínimos de calidad urbana (exigencia de reservas para dotaciones urbanísticas) y mezcla equilibrada de usos (índice de variedad urbana).

Imagen de la estructura urbana del núcleo tradicional de San Bartolomé de Pinares.



### 1.3 SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Por la operatividad justificada en la propuesta metodológica de concebir una propuesta de Ordenación con celeridad, se ha tratado de definir un diagnóstico urbanístico certero, síntesis fundamental del análisis preliminar.

Será sobre el consenso de este trabajo de diagnosis sobre el que se han diseñado las medidas de regulación urbanística y se han definido las pautas y actuaciones públicas de estas Normas, para la resolución de las problemáticas urbanísticas detectadas. Se desarrollan en otro apartado, bajo el convencional esquema DAFO, los principales aspectos evaluados para el municipio y su territorio, en su contexto comarca) y provincial.

#### 1.3.1 Análisis del Estado, Edad y Altura de la Edificación, de los Usos Urbanos, y de las condiciones del viario.

##### Estado de la edificación

El estado general de la edificación es bueno. Se encuentran en mal estado edificios con uso tradicional de casas de aperos o ganaderos. Únicamente es destacable el estado de abandono del edificio destinado a cuartel de la Guardia Civil y de un edificio de viviendas situado a la entrada del núcleo (ambos junto a la carretera Ávila-Cebreros).

##### Edad de la edificación

Se han establecido tres niveles:

##### Edad superior a 70 años

Edificios construidos mediante muros de carga de piedra, con forjados y estructura de cubierta de madera, cubrición de teja árabe y carpintería exterior de madera. Los edificios destinados a vivienda tienen dos plantas. Las construcciones auxiliares (casas de aperos, establos) tienen una única planta.

Estos edificios se reparten por todo el casco original, con uso predominante de vivienda, y por las zonas al norte y sur de este casco original, donde perviven las construcciones destinadas a otros usos (agrícola y ganadero). Son destacables los conjuntos de viviendas adosadas, pareadas o en bloque pertenecientes a este nivel, que se levantan



tan a la entrada del pueblo, junto a las calles de la Iglesia, Hogar y de Nuestra Señora de la Visitación.

Edad comprendida entre 15 y 70 años

Los edificios comprendidos en este grupo se extienden por todo el casco urbano, distinguiéndose los más antiguos, que se mezclan con los del grupo anterior en el casco original y al norte y al sur del mismo, y los más recientes (con edad inferior a 40 años) situados al Oeste de la carretera Ávila-Cebreros y al sur del núcleo urbano. Mientras que las construcciones de este grupo más antiguas se destinan a vivienda unifamiliar entre medianeras, las más modernas son viviendas unifamiliares aisladas, promociones de viviendas adosadas o bloques de vivienda colectiva.

Edad inferior a 15 años

La mayor parte de los edificios pertenecientes a este grupo corresponden a sustituciones realizadas en el casco original y en su entorno más próximo. Junto a la carretera Ávila-Cebreros apenas hay construcciones nuevas, algunas viviendas unifamiliares, un bloque de vivienda colectiva y una promoción de vivienda unifamiliar adosada. Se desprende de esto que la población no ha crecido en extensión en los últimos años, ya que las construcciones del perímetro del núcleo urbano pertenecen en su mayoría al nivel anterior (edificios con edad comprendida entre 15 y 70 años).

Alturas de la edificación

El número predominante de alturas de la edificación es de dos para el uso de vivienda y de uno para el uso de establos, casas de aperos y otras edificaciones auxiliares. Esto se refiere tanto a vivienda tradicional como a vivienda más reciente. No obstante, en el casco original se han levantado nuevas edificaciones de tres plantas, sustituyendo edificios de dos, que distorsionan la imagen de las calles, con edificaciones todas ellas de dos plantas. Se levantan así mismo con tres plantas nuevos bloques de vivienda colectiva y promociones de viviendas adosadas de reciente construcción situadas a ambos lados de la carretera Ávila-Cebreros, y los equipamientos del colegio y el centro de salud.

Existe una única edificación de cuatro plantas, dos bloques de vivienda colectiva, en el borde Norte del núcleo.

Usos Urbanos según tipos edilicios.

Vivienda unifamiliar entre medianeras: es el uso predominante, ocupando el casco original, donde las manzanas se dividen transversalmente en franjas estrechas, y dos parcelas por franja, cada una de ellas con un frente a vía pública. En el caso de manzanas de mayor tamaño, en el fondo de la parcela existe un patio o una edificación de una planta destinada a trastero. Se trata de viviendas de dos plantas con una fachada a calle y el resto de los linderos medianeros con edificación.

Vivienda unifamiliar adosada o pareada: ocupa la zona Oeste del núcleo, y corresponden a dos momentos diferentes de construcción (primera mitad del siglo XX y momento actual).

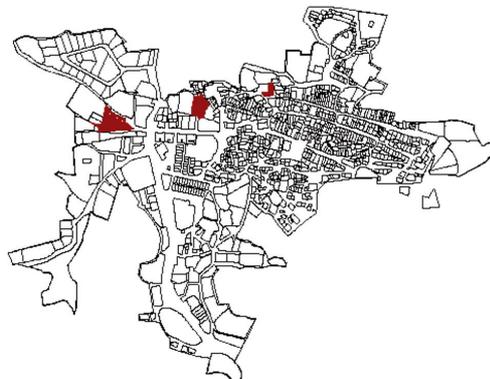
Los edificios más antiguos se levantan entre el casco original y la carretera Ávila-Cebreros (AV-503), ocupando manzanas completas. Son edificios de dos alturas, con una fachada a la calle y un patio o una edificación de una planta en la parte posterior. La construcción es de muros de carga de piedra, forjados y cubierta de madera, y cubrición de teja árabe.

La edificación de esta tipología correspondiente al momento actual se levanta al Oeste de la carretera Ávila-Cebreros (exceptuando una pequeña promoción situada entre las edificaciones descritas anteriormente y otra mayor en la periferia, al norte del casco original). Son actuaciones cuyo tamaño oscila entre las 5 y las 11 viviendas.

Vivienda unifamiliar aislada: se distribuye por el Sur y el Oeste del núcleo, localizándose aleatoriamente, excepto en la urbanización "Prado del Molinillo" al Oeste de la carretera Ávila-Cebreros (a la entrada del núcleo) y en torno a la calle Juan Chico, al sur del núcleo y al Este de la carretera citada, en una zona de fuertes pendientes. Ambos grupos están formados por edificación de más de 15 años. Todas las edificaciones que actualmente se están construyendo en el núcleo, pertenecen a esta tipología.



Vivienda multifamiliar en bloque: exceptuando tres actuaciones de bloque abierto (una de reciente construcción, al Oeste de la carretera Ávila-Cebreros, y las dos restantes más antiguas, al Este de la carretera, en torno al casco original), el resto son actuaciones aisladas de dos o tres plantas construidas como sustituciones de edificios exis-



tentes en el casco original. La altura media de las edificaciones en el casco es de dos plantas, por lo que los bloques existentes de tres plantas (la mayor parte) suponen un impacto negativo. Existen por último dos bloques en la calle principal de acceso, de construcción más antigua (muros de carga de piedra).

Terciario: apenas existen edificios dedicados totalmente a este uso (un hostel, un bar y dos discotecas) y se encuentran en el borde Noreste del núcleo. Los locales dedicados a uso terciario se localizan en la planta baja de edificios de viviendas situados en torno al Ayuntamiento, siendo también escasos.

Equipamiento: se localiza en edificios cuyo uso exclusivo es el de equipamiento, y se sitúan a ambos lados de la carretera Ávila-Cebreros (cuartel, abandonado, de la Guardia Civil, colegio, centro de salud) y de la calle de la Iglesia (iglesia y centro de la tercera edad). El resto lo constituyen el Ayuntamiento, en el casco original y tres ermitas localizadas en los bordes del núcleo urbano. Existe un edificio en la plaza de España, en el centro del núcleo, sin uso definido. El equipamiento deportivo está formado por las piscinas municipales, al Suroeste del núcleo, y un campo de fútbol al Noroeste, alejado unos Kilómetros del pueblo.

Industrial: este uso se localiza en naves situadas al Oeste de la carretera Ávila-Cebreros, en parcelas de gran tamaño, en las que el espacio no ocupado por la edificación es aprovechado como almacén.

Almacenes, establos, casas de aperos: a este uso se dedican pequeñas edificaciones, la mayoría antiguas, de una planta, con muros de carga de piedra y cubierta de madera y teja árabe, utilizadas como establo para animales o casas de aperos. Algunas de ellas han sido sustituidas por edificaciones nuevas que han mantenido el volumen original y se destinan a garaje. Se localizan en la parte posterior de las parcelas del casco original, o en los bordes del núcleo, al Norte, Este y Sur del casco original, en zonas de fuertes pendientes., ocupando en algunos casos parcelas grandes en las que el suelo no edificado se destina a huerto.

Zona verde pública: existe un único jardín público junto al Centro de Salud. El jardín perteneciente al Centro de la tercera edad, no tiene cerramiento alguno, con lo que se permite la utilización libre del mismo .

Huerto privado: grandes parcelas situadas al Oeste de la carretera Ávila-Cebreros se destinan a huertos de vid o de otros productos.

Solares: en el casco original existen muy pocos solares, algunos de los cuales ya se van a construir. Se trata de pequeños solares donde se ubicaban viviendas unifamiliares. En los bordes Norte y Este del núcleo, junto a zonas de establos y antiguo uso ganadero existen solares de mayores dimensiones. Por último, a ambos lados de la carretera Ávila-Cebreros existen también solares grandes, entre edificaciones de reciente construcción. En la urbanización "Prado del Molinillo" (a la entrada del núcleo) existen varias parcelas sin edificar.

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Número 10

Fascículo 3 de 9

Lunes, 18 de Enero de 2010

*(viene de fascículo anterior)*

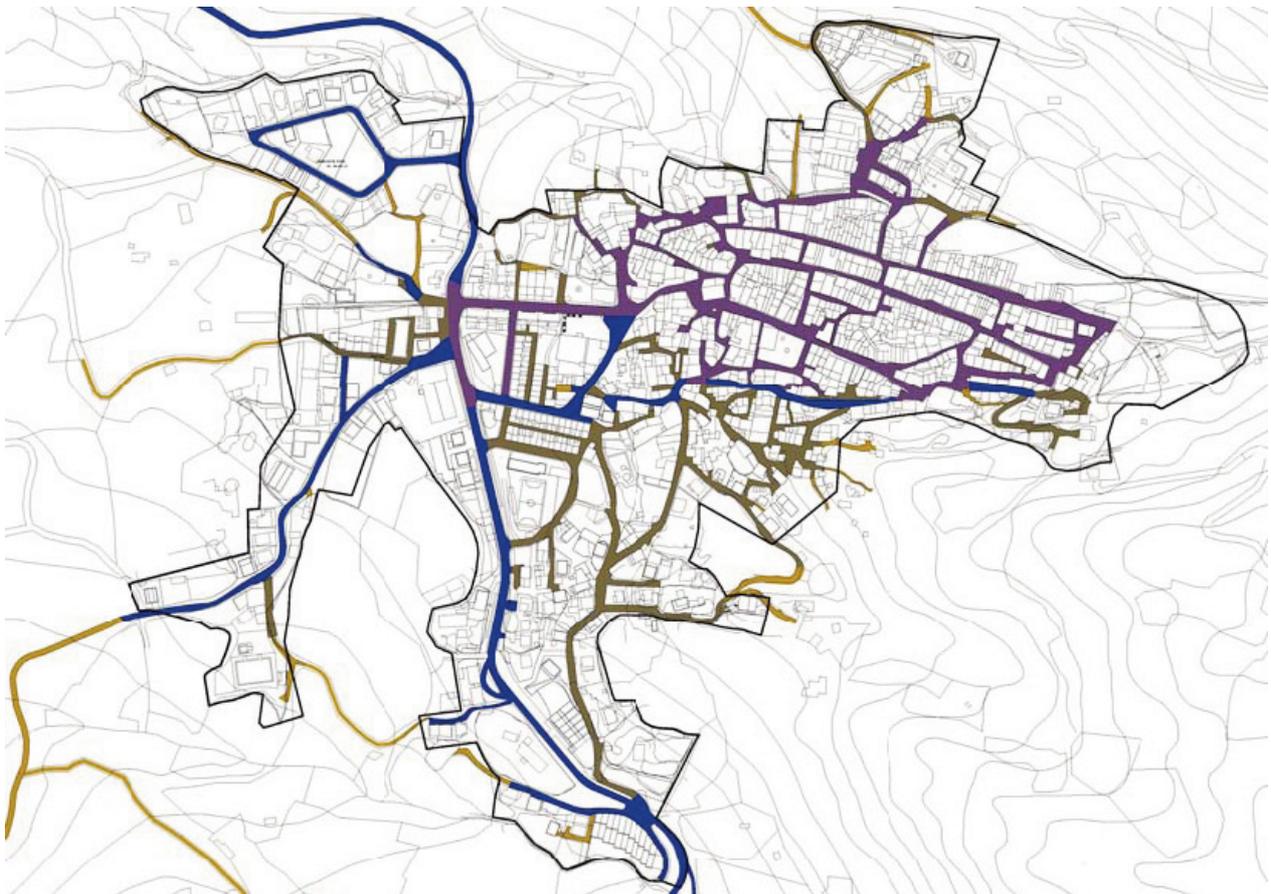
## Red viaria

El aspecto más destacable en cuanto a urbanización es la existencia de gran número de calles pavimentadas con adoquín de granito, todo el casco original y muchas vías contiguas al mismo, proporcionando calidad al espacio público. Las calles de las zonas periféricas (norte y sur del casco original) tienen un pavimento de hormigón. Se trata de zonas con fuertes pendientes donde se ha construido vivienda unifamiliar aislada (en el sur) o donde perviven los usos ganaderos (en el norte).

Como vías asfaltadas únicamente existen las carreteras (AV-503:Ávila-Cebreros y la carretera San Bartolomé-Barraco, la calle de la urbanización de viviendas unifamiliares "Prado del Molinillo", en el límite Noroeste del pueblo, y dentro del casco, una vía que lo recorre de Este a Oeste (calles Hogar, Atalaya y Santo Cristo), entre la zona pavimentada con adoquín y la zona de construcción menos antigua, pavimentada con hormigón.

Apenas existen caminos de tierra y se localizan en zonas periféricas.

Ventana estado del viario.





### 1.3.2 Una problemática urbanística creciente condicionada por la estructura del asentamiento.

Se han sintetizado gráficamente los “problemas” urbanísticos detectados en el análisis del medio urbano de San Bartolomé de Pinares, en un Plano específico de Síntesis de Diagnóstico, conforme a las siguientes categorías temáticas, definidas a partir de la evaluación de los problemas con incidencia directa en la calidad espacial y en la eficacia del sistema urbano, así como los aspectos que en clave positiva, emergen como potenciales soluciones urbanísticas directamente orientadas a la compensación o corrección de dichas carencias:

- Sistema urbano
- Calidad espacial -Condiciones de los espacios
- Condiciones de la edificación
- Equipamientos y servicios básicos -Movilidad

El análisis se ha orientado hacia aquellas cuestiones que se consideran actual o potencialmente problemáticas, y hacia los déficit o disfunciones que emergen de un reconocimiento del sistema urbano de San Bartolomé de Pinares, para ajustar el diagnóstico sobre el que graviten las propuestas de ordenación y las medidas de actuación.

Se ha plasmado también en la base gráfica la valoración del viario, con un plano específico, como complemento explicativo de los problemas funcionales detectados y en especial como soporte de la movilidad y a los espacios ocupados por Montes de Utilidad Pública, que junto al relieve, marcado por la abrupta topografía, condicionan la estructura del asentamiento urbano y suponen los condicionantes fisiográficos más determinantes del núcleo tradicional.

La mayor parte de los problemas urbanísticos del municipio refieren a la carestía de suelo donde proyectar, con realismo, el crecimiento del pueblo. Situación singularmente conflictiva, por la naturaleza de los posibles lugares de asentamiento, marcados por la difícil topografía del suelo y por los valiosos espacios de los históricos montes de pinos y encinas.

Podemos clasificar los problemas urbanísticos de San Bartolomé de Pinares en

Problemas de Implantación de la edificación, traducibles en problemas de corte ambiental, infraestructural y de imagen urbana, especialmente relevantes en los bordes del conjunto urbano generados por los últimos crecimientos y edificaciones;

Problemas de estructura Urbana, rastreables en las deficiencias de articulación entre tejidos urbanos y espacios libres sin conformación, con múltiples insuficiencias del sistema público de calles y plazas, particularmente en la zona oeste;

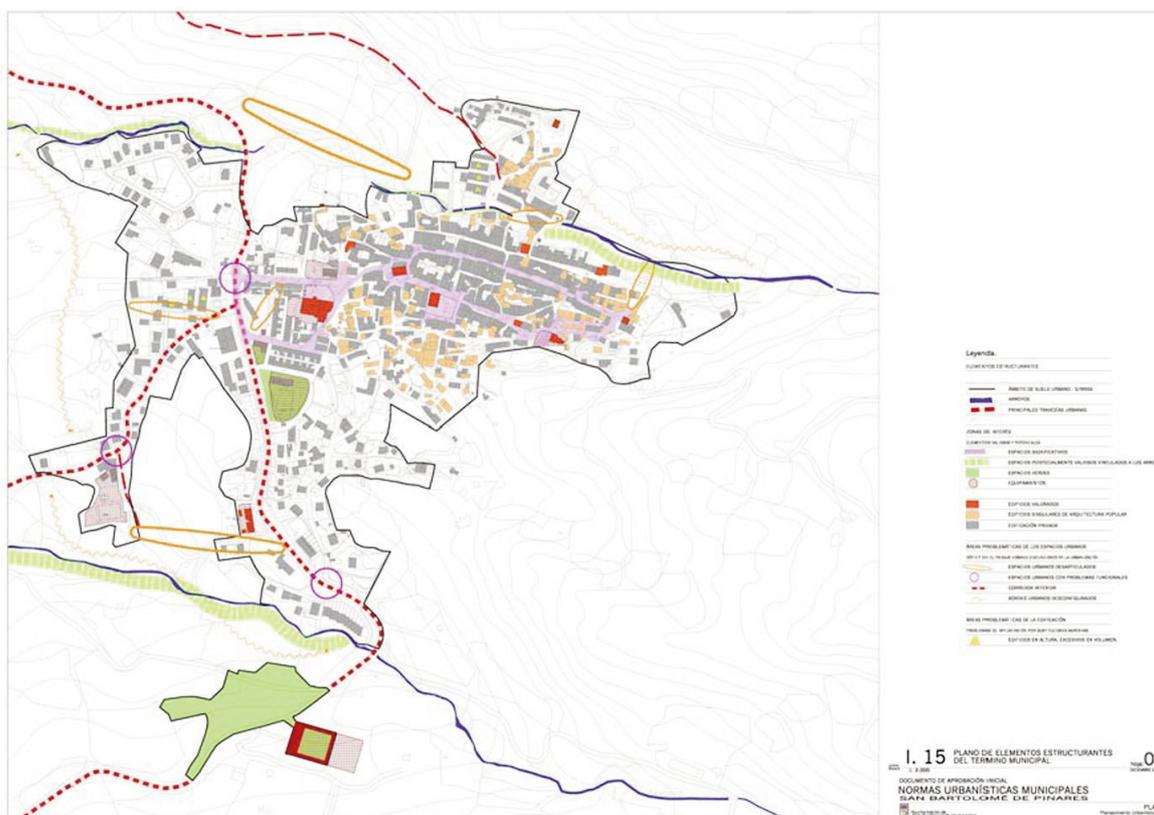
Problemas de Calidad Espacial, de los nuevos crecimientos, que centraremos bajo una óptica de potencialidades, esto es, de aquellos aspectos que pueden ser mejorables desde las acciones urbanísticas abordables por unas Normas Urbanísticas, valorando en sus términos cuantitativos y especialmente cualitativos las dotaciones y equipamientos singulares del municipio, sus espacios y lugares más relevantes y aquellos paisajes más deteriorados o sometidos a tensiones de transformación agresiva, las deficiencias funcionales del viario o de la urbanización;

Problemas de la edificación, en los que se atenderá de manera operativa a las principales cuestiones corregibles desde el diseño normativo propuesto- en aquellos derivados de la inadecuación tipológica -volumen excesivo, posición / ocupación de parcela indebidas, inadaptación al terreno o al contexto urbano, figuración indebida-, las sustituciones agresivas -imagen, parcelario, entorno, instalaciones y las de la precariedad constructiva;

Déficit de equipamientos, espacios libres y servicios dotacionales, con el capítulo importante de las redes de infraestructuras básicas -abastecimiento, saneamiento, energías y comunicaciones



Ventana del Plano de Síntesis de Diagnóstico.



### 1.3.3 Síntesis D.A.F.O.: Tendencias de evolución del Municipio e Implicaciones urbanísticas.

La formulación de la síntesis de diagnóstico de esta manera, evaluando bajo la lógica del binomio problemas / potencialidades, supone una plasmación muy esquemática, que debe remitir en su generalidad a la complejidad e interacción entre los diferentes aspectos y factores de incidencia comentados en el análisis. Especialmente necesario se hace recordar el obligado encuadre y la contextualización socio-económica de muchos de los capítulos urbanísticos aquí tratados.

La derivación analítica de algunos de los factores y condiciones subrayados en el municipio y su formulación estratégica como argumentos de propuesta, estructuran los objetivos de la Ordenación, en todas sus escalas y alcance.

Así, organizando las conclusiones según la metodología DAFO, empezaremos manifestando como principales Debilidades de San Bartolomé de Pinares, asumiendo como tales aquellos condicionantes de carácter urbanístico y socio-económico sobre los que resulta factible plantear acciones de corrección o mejora:

- Su alejamiento del centro provincial de Ávila, con la conexión actual por las carreteras de El Barraco o de Ávila, relativamente dificultosa en cuanto a la fluidez de las infraestructuras viarias rodadas por las condiciones de las citadas vías provincial y nacional y con una baja frecuencia del escaso transporte público.
- La escasez de suelos, como oferta estructurada, aptos para usos no residenciales, especialmente la baja oferta de infraestructuras turísticas.
- La relativa carencia de oferta cualificada en comercios y dotaciones privadas, así como una limitación de actividades socio-culturales, que genera una reducida vida social y grupal, incide en acentuar la dependencia respecto a Ávila capital y a otros municipios del valle de Gredos y de la comarca.
- La particular estructura urbana del municipio, fruto de su asentamiento en laderas con fuertes pendientes y con algunos problemas de articulación – remitimos al apartado del diagnóstico urbanístico en el que se desglosa su problemática urbanística específica-, genera una dificultad para la edificación ordenada y una serie de pequeños problemas funcionales, asociados principalmente a la movilidad, con algunas zonas de baja accesibilidad y lugares nodales conflictivos, que inciden en la calidad ambiental y urbanística.



Las situaciones considerables como amenazas, mayoritariamente generadas por factores externos a la política estrictamente local, han de entenderse como condicionantes del desarrollo urbano, resolubles o moderables desde estrategias de corrección de sus impactos e influencias negativos.

- Procesos de crecimiento urbano desordenado en su borde oeste, con viarios estrechos, sin espacio para aceras, que constituyen barreras edificatorias para el crecimiento ordenado.
- La baja calidad urbanística y arquitectónica de las recientes actuaciones, con modelos de asentamiento urbano inadecuados y poco sensibles, en general, a las condiciones topográficas y específicas de los diversos lugares, van produciendo un impacto paisajístico y funcional de problemática incidencia en el conjunto urbano.

Frente a estos factores con implicaciones negativas, el municipio presenta también un conjunto de aspectos claramente positivos, que constituyen evidentes fortalezas para su dinamismo urbano, que habrá que consolidar y potenciar.

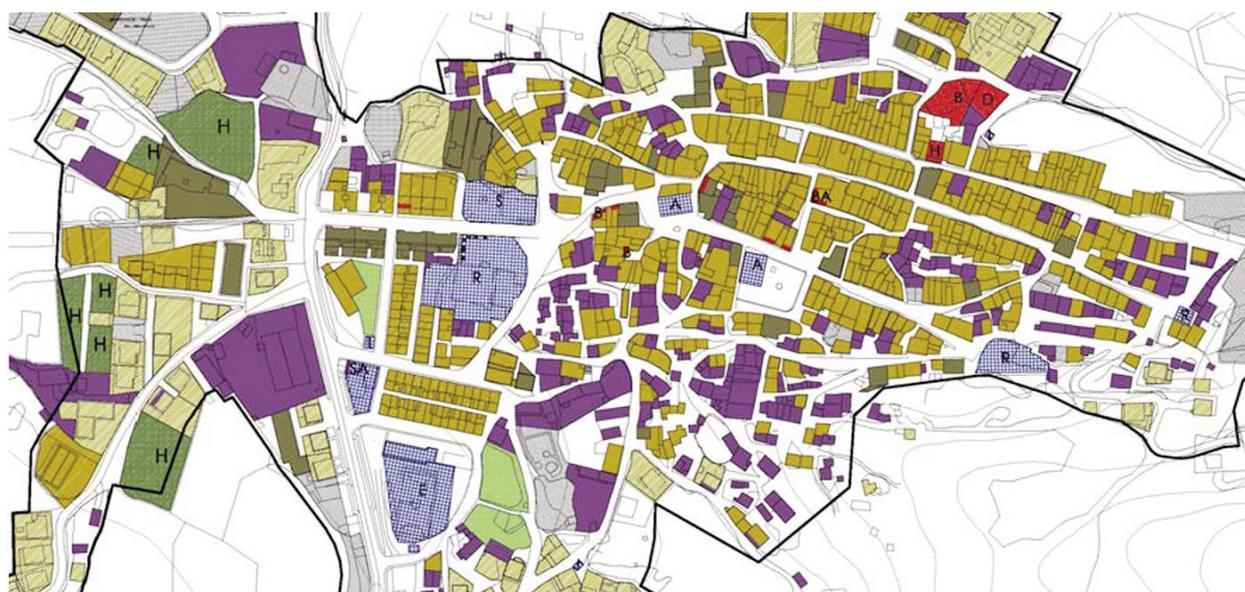
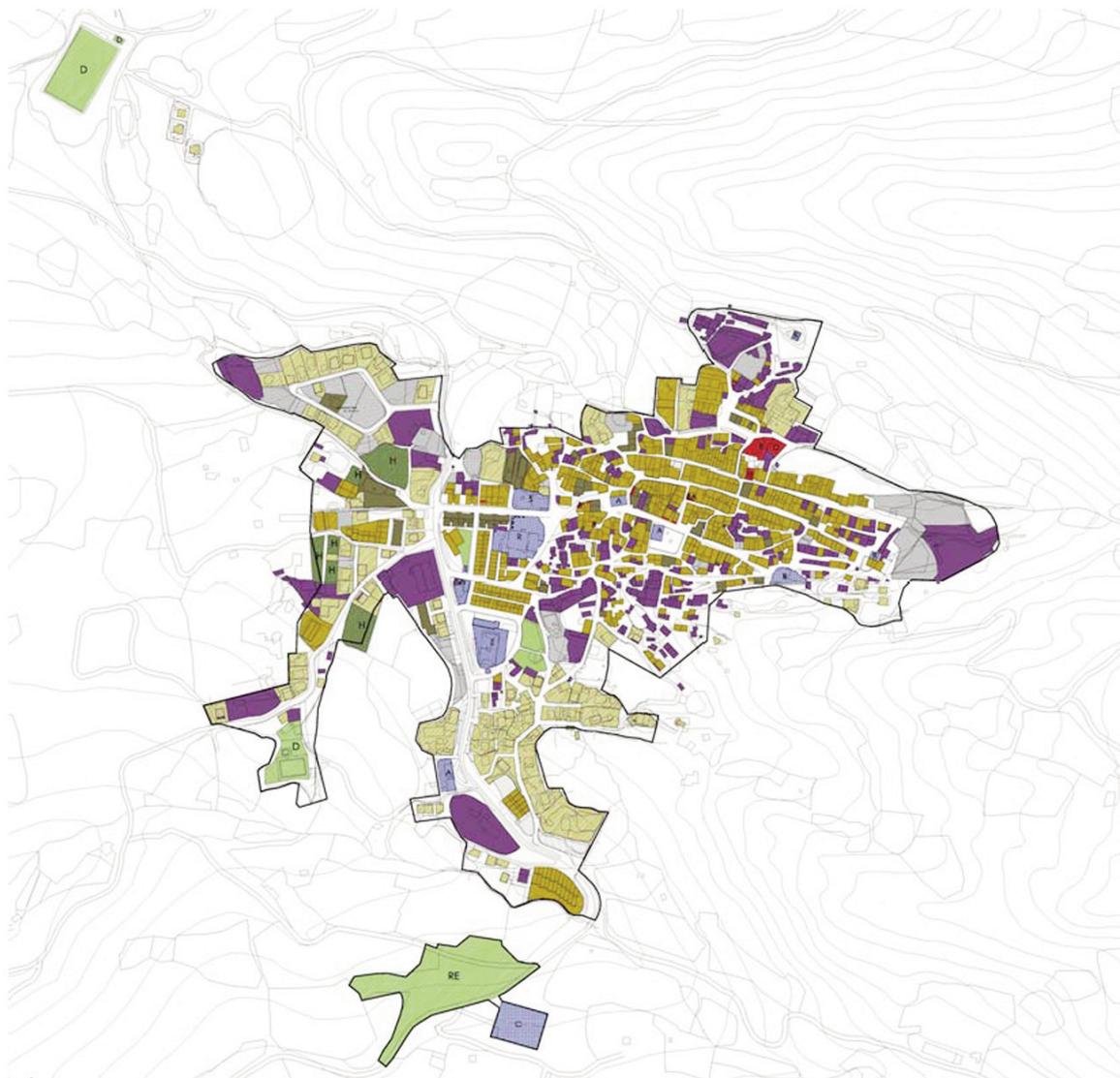
- Un identidad territorial y urbana acusada, reforzada por numerosos testimonios históricos y valores patrimoniales –su Iglesia, sus ermitas, molinos, fuentes, Montes asociados a su singularidad paisajística y urbana.
- La calidad indudable de los diversos espacios naturales del territorio serrano de San Bartolomé de Pinares, con un municipio extensivamente ocupado por pinares y espacios de monte, de pinos y encinas, viñedos, prados y campiña, que junto con los espacios ligados al arroyo de la Gaznata, suponen un conjunto de valores –ecológicos, paisajísticos, ambientales- de gran potencial.
- La preservación relativa de la singularidad del municipio y de su enclave urbano, con un modelo residencial solvente de media densidad, que le otorga indudables atractivos. Un modelo que mantiene, una buena calidad urbana en su condición de núcleo compacto, sin dispersión y donde la relación con el medio natural es muy directa.

No podemos dejar de referir un conjunto de oportunidades, que aún dependientes de factores y estrategias exógenas, el municipio debe tratar de aprovechar, y fomentar con acciones propias orientadas a la consecución de los mayores beneficios locales.

- La proximidad directa entre el conjunto urbano de San Bartolomé de Pinares y los valiosos espacios serranos y de monte adyacentes, supone un factor de calidad ambiental y valores paisajísticos sobresaliente, que subrayan la necesaria preservación y puesta en valor de los lugares más delicados.
- Las particularidades geográficas de su término municipal, particularmente de sus montes, susceptibles formar parte de un sistema territorial más amplio, constituye también un potencial indudable para la puesta en valor de los recursos naturales del municipio y la re-qualificación de su conjunto urbano. Los arroyos que bordean el núcleo, vinculados a las zonas aledañas de pinares y encinares, suponen corredores ecológicos de gran potencial al respecto.
- La “oferta” de San Bartolomé de Pinares debe orientarse hacia un modelo de hábitat eminentemente residencial, fortaleciendo en lo posible la creciente actividad turística, que aproveche sus valores naturales –ocio, turismo rural, pesca, caza, montaña sin olvidar el tejido productivo, la explotación vitivinícola, la ganadería, compensado con usos y actividades laborales y de ocio. Un modelo de calidad urbana que se apoye en los notables valores culturales, ambientales y paisajísticos de su territorio, y en su autonomía de infraestructuras y servicios propios, en el que prime la condición cualitativa frente a otros modelos inmobiliarios de segunda residencia, puede impulsar el dinamismo del municipio fomentando y mejorando sus valores intrínsecos.



Imagen reducida del plano de usos en el núcleo urbano.





## 2 MEMORIA AMBIENTAL

Conforme establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de Enero, al recoger en su Artº 130, a) 3º, la exigencia para las NUM de un Informe Ambiental, de acuerdo a la Directiva Comunitaria 2001/42/CE relativa a la *Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente*, señalando específicamente que el Planeamiento General debe elaborar un Informe Ambiental de cara a su Evaluación Estratégica, se plantea este capítulo de Memoria Ambiental, que hace referencia a los aspectos citados en el art. 111.1.c) del Reglamento de Urbanismo, *si bien de forma proporcionada a la relevancia que las transformaciones propuestas por las Normas.*

Este capítulo estructura sus contenidos según lo indicado en el Reglamento y como correlato con lo establecido en la Ley 9/2006, recordando que su finalidad es simplemente mostrar cómo dicho documento de ordenación municipal ha sido redactado desde el respeto al medio ambiente y considerando los principios del desarrollo sostenible (*El presente informe se ajusta a lo recogido en el apartado c) el Artículo 111 del Reglamento de Planeamiento, donde se indican los contenidos del informe ambiental, que a efectos de la Evaluación Estratégica Previa debe señalar, describir y evaluar los probables efectos relevantes sobre el medio ambiente de la aplicación de las determinaciones de las NUM, así como las alternativas razonables que tengan en cuenta sus propios objetivos. Dicho artículo recoge los aspectos a los que el informe debe aludir, listado que incorporamos como guión del propio informe. Asociados a dichos apartados se incorporan los contenidos del denominado Informe de Sostenibilidad, tal y como se recogen en el Anexo 1 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los Efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.*)

Desde esta memoria Informativa, base sustantiva de las determinaciones de Ordenación establecidas por las NUM, se han considerado, según refleja el punto anterior 1.1., los valores ambientales y condiciones propias del medio natural.

Sobre estos aspectos y elementos de la estructura fisiográfica del territorio municipal, de notables valores ecológicos y paisajísticos, se han planteado las condiciones de su ordenación, tratando de proteger y poner en valor los elementos más frágiles del medio natural y compatibilizando la mejora del desarrollo del sistema urbano con los espacios naturales que le circundan o en el caso del núcleo tradicional de San Bartolomé de Pinares lo rodean, tal como plantea el punto de la justificación de la *propuesta 2.2.1.A. El medio urbano cualificado y articulado desde el esqueleto natural.*

A esta propuesta aprobada inicialmente, se han incorporado las prescripciones establecidas en el Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica previa, del 15 de enero de 2007, publicado en el BOCyL, nº 18, del 25 de enero de 2007, así como las recomendaciones del Informe del Servicio de Medioambiente de la JCyL.

El Dictamen considera adecuada la propuesta de estas NUM, tanto para la clasificación del suelo, la protección de los valores medioambientales, del paisaje, de las zonas afectadas por LIC y ZEPa, de los MUP, las vías pecuarias, los cauces, el patrimonio arqueológico, y los crecimientos urbanos propuestos. En estos casos, recomienda que los instrumentos de gestión de los suelos clasificados como urbanizables, deberán establecer los mecanismos adecuados para garantizar a adecuada gestión del recurso natural 'suelo fértil' debiendo garantizar su conservación, a través de traslados, sea a las zonas de espacios libres públicos de cesión, sea a otras zonas degradadas en proceso de restauración ambiental. Esta prescripción es recogida en el anexo de Fichas de suelo urbanizable, dentro del documento de Normativa de estas NUM.

También en dicho documento se recoge la prescripción sobre la elaboración de un informe ambiental quinquenal de seguimiento, que tiene el objeto de comprobar la eficacia y aplicación de las consideraciones ambientales establecidas.



turar áreas ya en crecimiento, desordenado y con problemas de calidad urbana, mediante pequeños sectores.

- Las Normas Urbanísticas supondrán la protección de los elementos naturales de mayor valor que aparecen en el municipio.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 42 del citado Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, el Informe Ambiental fue sometido al correspondiente trámite de información pública por el plazo de un mes, cuyo anuncio se publicó en el «Boletín Oficial de Castilla y León» n.º 102, de 29 de mayo de 2006, y en el «Boletín Oficial de la Provincia de Ávila» n.º 105, de 2 de junio de 2006. Durante dicho plazo no se han presentado alegaciones.

De conformidad con lo establecido en el artículo 43 del citado Reglamento, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares remitió el expediente, junto con toda la documentación señalada anteriormente, a la Consejería de Medio Ambiente para la elaboración del correspondiente Dictamen Medioambiental.

La Consejería de Medio Ambiente, considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, formula el preceptivo:

#### DICTAMEN MEDIOAMBIENTAL

La Consejería de Medio Ambiente determina, a los solos efectos ambientales, informar las Normas Urbanísticas Municipales de San Bartolomé de Pinares (Ávila) con las consideraciones que se señalan a continuación, sin perjuicio del cumplimiento de otras normas vigentes que pudieran impedir o condicionar su aprobación.

1.- *Medidas protectoras.* Se consideran adecuadas las medidas para minimizar los efectos ambientales recogidas en el Informe Ambiental, por lo que deberían ser incorporadas a la documentación de las Normas Urbanísticas, junto con las contenidas en los siguientes apartados, para su posterior cumplimiento en su desarrollo.

2.- *Protección del suelo.* El desarrollo de los sectores urbanizables supondrá la ocupación de una superficie considerable de suelo fértil. Al objeto de conservar el mayor volumen de tierra vegetal posible, los Planes Parciales deberían contemplar la adecuada gestión de dicho recurso natural. De esta forma, se planificará el modo de retirada de la capa fértil, su conservación y el posterior depósito en los espacios libres que vayan a ser ajardinados. En el caso de que se genere volumen de tierra sobrante, ésta debería ser utilizada para restaurar espacios degradados próximos, lo que también habrá de ser detallado en el Plan Parcial o en el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

3.- *Protección del paisaje.* La integración de los edificios, mobiliario urbano e infraestructuras que conlleva cada obra de urbanización de cada sector, deberá ser acorde con el entorno, cumpliendo en todo caso con lo previsto al efecto por la normativa urbanística.

4.- *LIC y ZEPA.* Todo el término municipal se encuentra incluido en el LIC/ZEPA «Pinares del Bajo Alberche» código ES000186. En estas áreas será de aplicación el marco para la conservación y protección recogido en las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, como correctamente se indica en la NUM. Así mismo, se encuentra incluido en esta protección, como Suelo Rústico de Protección Natural, el Área Crítica de la Cigüeña Negra, en los bordes del arroyo de la Gaznata.

La creación de los nuevos sectores urbanizables no afectaría, en principio, ni a las áreas de protección, ni a la fauna especialmente sensible como el Águila imperial ibérica (*Aquila adalberti*), la Cigüeña negra (*Ciconia nigra*), el Águila culebrera (*Circaetus gallicus*) o el Águila calzada (*Hieraaetus pennatus*), aunque sería recomendable realizar un seguimiento de la posible afección a dichas especies.

5.- *Saneamiento.* Tal como se apunta en la Memoria justificativa de las NUM, las redes de abastecimiento y saneamiento se encuentran obsoletas, a lo que hay que sumar la inexistencia de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), vertiéndose directamente, por gravedad y sin depuración alguna, a los arroyos situados al noroeste y suroeste de núcleo urbano y que desembocan en el arroyo Gaznata. No obstante, este problema puede ser resuelto con la futura construcción de una EDAR. En ese

caso, se deberían diferenciar, en una red separativa, las aguas pluviales de las residuales, al objeto de no conducir innecesariamente caudales elevados a la estación depuradora. Así mismo, las aguas pluviales deberían almacenarse en la medida necesaria para que pudieran ser utilizadas en el riego de zonas verdes u otros usos.

Tal como se indica en las Normas, en urbanizaciones aisladas que no puedan entroncar con la red general, se debería exigir una depuradora completa.

6.- *Vías pecuarias.* Aparecen recogidas adecuadamente en la documentación gráfica las cuatro vías pecuarias clasificadas presentes en el término municipal (Cañada Real Leonesa, Colada del Camino Viejo de Madrid, Colada del Camino Viejo de Cebreros y Colada de las Eras de la Gaznata). Se les otorga la clasificación de Suelo Rústico de Protección Natural, tal como dicta el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

7.- *Montes.* Se han identificado los terrenos de monte en la documentación evaluada (Montes de Utilidad Pública n.º 83 «Dehesa Boyal», n.º 84 «El Quintanar» y n.º 128 «Pinar de las Viñas»), estando correctamente clasificados dentro del Suelo Rústico con Protección Natural.

También se ha dejado constancia en la Normativa, que esta protección se extiende, además de al Monte Consorciado que se encuentra en el eje norte sur del término municipal, a «todos los montes, o zonas dotadas de una vegetación digna de protección, y en general, todos aquellos espacios que por contigüidad y por continuidad participen en la formación de redes y corredores ecológicos, uniendo espacios valiosos o permitiendo el desplazamiento a través de poblaciones interesantes de fauna y flora: espacios adyacentes a cauces y vías que posean un valor ecológico elevado, parcelas cultivadas junto a montes o riberas, espacios poblados por sotos o agrupaciones arbóreas y arbustivas dispersas, setos y líneas de vegetación leñosas» (artículo 46 de las NUM).

8.- *Cauces, márgenes, riberas.* Los planos y la normativa recogen de modo correcto estos terrenos como Suelo Rústico con Protección Natural. También se incluye adecuadamente la legislación sectorial que afecta a este tipo de zonas.

9.- *Protección del Patrimonio.* Dentro del Suelo Rústico con Protección Cultural, se incluyen los siete yacimientos arqueológicos catalogados en el Inventario Arqueológico de la Provincia, y otros cuatro inéditos, encontrados durante el Estudio Arqueológico encargado específicamente para la Memoria de Ordenación. Por otra parte, las Normas Urbanísticas deberían indicar los procedimientos que se han de llevar a cabo en caso de hallazgos, en la elaboración de Planes Parciales, etc.

10.- *Seguimiento ambiental.* Con objeto de comprobar la aplicación y eficacia de las consideraciones ambientales formuladas tanto en las NUM, en su Informe Ambiental, como en el presente Dictamen Medioambiental, el ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares deberá remitir al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Ávila, desde la fecha de aprobación definitiva de las Normas, un informe cada cinco años, que analice cómo se ha desarrollado el planeamiento urbanístico en dicho período, haciendo especial énfasis en los aspectos medioambientales.

11.- *Evaluación de Impacto Ambiental.* En el caso de que los planes parciales u otros proyectos que se desarrollen en el ámbito de aplicación de estas Normas Urbanísticas deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, los Estudios de Impacto Ambiental que se redacten para cada uno de ellos recogerán, entre otros, los condicionantes, medidas de control y protectoras, planteadas en el Informe Ambiental y en el presente Dictamen.

12.- *Exposición al público.* El ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares deberá remitir un ejemplar definitivo –impreso o digital– de las Normas Urbanísticas Municipales al Servicio Territorial de Medio Ambiente y al Centro de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente. Se recomienda así mismo su exposición en las páginas web de la Junta de Castilla y León y del ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares, en su caso.

Valladolid, 15 de enero de 2007.

El Consejero,  
Fdo.: CARLOS FERNÁNDEZ CARRIEDO

Del informe del Servicio de Medioambiente, se atiende la recomendación de clasificar la totalidad del término municipal de San Bartolomé de Pinares como suelo rústico de protección natural –en sus diferentes tipos–, exceptuando las zonas contiguas al núcleo urbano, que mantendrán la clasificación propuesta de suelo rústico común y suelo rústico de protección agropecuaria. Así, los suelos con algún tipo de protección, alcanzan el 98% de la totalidad del término municipal, como se analiza más detalladamente en los apartados siguientes, y se resume en el capítulo 'las cifras de las NUM'



Seguiremos el guión estructurado por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para ordenar las principales cuestiones ambientales de la propuesta de las Normas.

1º

*Los aspectos relevantes de la situación del medio ambiente en el término municipal, y su evolución probable en caso de que no se apliquen las determinaciones de las Normas Urbanísticas.*

El término municipal tiene una importante extensión de 74.32 km.<sup>2</sup>, sobre las laderas de la sierra de Gredos, atravesado por el arroyo de la Gaznata, limitando, desde el norte y en sentido horario, con los municipios de Herradón de Pinares, Navalperal de Pinares, Las Navas del Marqués, Valdemaqueda (provincia de Madrid), El Hoyo de Pinares, Cebreros, El Barraco y Santa Cruz de Pinares.

Su geografía está marcada por los bosques de pinos, los encinares, los espacios de monte, y las riberas de los arroyos, albergue de una variada fauna, fundamentalmente aves, y vegetación.

Como desarrolla el punto 1.1.1. de la Memoria informativa de este Documento, el medio físico del municipio de San Bartolomé de Pinares se localiza dentro de la Cordillera Central, en su sector centro-occidental, en el enlace entre las estribaciones orientales de la Sierra de la Paramera y el borde occidental del macizo de Guadarrama, al sur de la Sierra de Malagón.

En el sector occidental nos encontramos un acusado cambio de pendiente que enlaza el fondo del valle del arroyo Gaznata, a 860-820 m. de altitud con el nivel general de la paramera a 1.250-1.350 m, registrándose 1.392 metros como la mayor altitud, en el sector norte del municipio. Desde este sector central, el término tiende a descender hacia el este de manera muy progresiva, alcanzándose próxima a su borde oriental una altitud cercana a los 1.000 metros. Únicamente rompe este relieve poco anfractuoso el arroyo de la Hoz, que separa al municipio del contiguo de Valdemaqueda, al descender bruscamente hasta los 900 metros.

En diferentes apartados del capítulo informativo 1.1.1. se detallan la caracterización geológica y geomorfológica, el clima -mediterráneo frío-, las condiciones biogeográficas, que muestran la gran variedad y riqueza de vegetación y fauna, la configuración hidrográfica y los variados usos del suelo en el término.

En cuanto al mosaico de usos, destaca la extensión de las áreas de vegetación natural, montes de encinas y pinos, algo más del 55 % de la superficie total, es decir, 41,28 Km<sup>2</sup> localizadas en la parte norte y este del municipio. Dentro de ellas, hemos distinguido las formaciones básicas de encinares con mayor o menor desarrollo, pinares, rebollares, así como espacios de matorral. Áreas de vegetación natural que representan casi 30% de esta superficie, casi un tercio de la superficie municipal.

Toda la extensión municipal forma parte del LIC "Pinares del Bajo Alberche", muestra de la necesidad de conservar sus valores ambientales.

Nos encontramos asimismo con vegetación natural en buena parte de las riberas del municipio, formando comunidades complejas de alto valor ecológico, aunque la falta de ríos de entidad hacen que los sotos arbolados sean escasos, o minoritarios en las cifras globales, y ocupen sólo el 1 % de la superficie municipal.

Frente a estos usos naturales destaca la extensión del espacio utilizado preferentemente para uso agrario, primordialmente pastizales, y viñedos. En conjunto, los casi 23 km<sup>2</sup> suponen casi el 30% del territorio. Apenas tienen importancia los huertos u otros mosaicos de cultivos próximos al núcleo, a diferencia de las vías pecuarias, y particularmente la Cañada Real Leonesa, que atraviesa el núcleo de norte a sur ocupando cerca del 1% del total municipal.

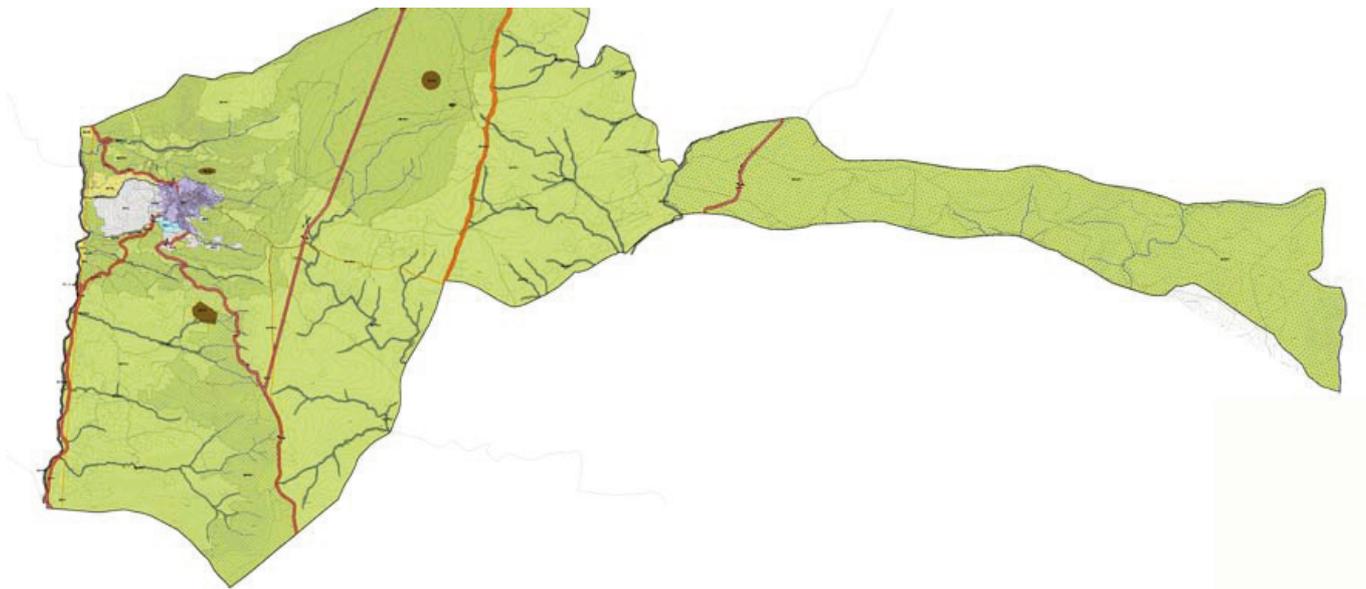
Los espacios de roquedo y berrocales, que representan casi el 11% de la superficie del término municipal, es decir, 8,05 Km<sup>2</sup>, poseen también altos valores ambientales. Encontramos áreas de berrocal, en asociación con vegetación desarrollada (encinas, rebollos, oxicedros o pinos) así como con matorrales diversos, que presentan también unos valores ambientales de calidad.

Finalmente, los espacios humanizados, entendidas como las áreas en las que la influencia del hombre ha dejado una huella más intensa en el territorio, son el 2,4% del total (poco más de 1,7 Km<sup>2</sup>), encontrándonos, como veremos, con usos muy diversos, desde el estrictamente urbano en el núcleo de San Bartolomé de Pinares, al económico, en instalaciones agroindustriales, u otros, como los equipamientos, las áreas degradadas, las vías de comunicación y los espacios de terrazas aún no ocupadas por la vegetación forestal. Es notable la escasa presencia del disperso urbano, problema que afecta a otros municipio de la comarca.



La preocupación ambiental de las Normas se manifiesta sobre todo en la variable espacial, no olvidemos que un Planeamiento General es un instrumento de planificación espacial o física y que es el espacio su variable central, ya que su finalidad es la correcta ordenación de los usos del suelo.

Imagen del Plano de Ordenación General del Término.



Nos encontramos en un territorio que cuenta con indudables valores ambientales, pero que a la vez está muy humanizado, como se ve en pastizales y dehesas. Desde esta perspectiva ambiental, la Propuesta de Ordenación de las NUM, se apoya en los criterios de clasificación de suelo rústico y su definición "positiva" desde la Ley de Urbanismo regional y su desarrollo Reglamentario reciente, que definen y tipifican para cada clase de Suelo Rústico unos criterios reglados muy precisos y pormenorizados.

Si no se aprobaran estas Normas Urbanísticas la protección de los espacios valiosos estaría disminuida en su potencial, y sin duda alguna algunos espacios relevantes por sus valores ambientales, paisajísticos, ecológicos o productivos estarían desprotegidos. Desarrollando las diferentes categorías de Suelo Rústico en el municipio se facilita una ordenación del espacio con efectos claramente positivos para la protección del Medio Natural.

La propuesta de las NUM tiene efectos positivos en el Medio en la medida que protege estrictamente más del 98% del término municipal, y el suelo urbano y urbanizable sólo representa menos del 1 % de la superficie del término.

<b>SU</b>		<b>51,76</b>
<b>SUD</b>		<b>6,70</b>
<b>SUND</b>		<b>7,84</b>
<b>SR-C</b>		<b>77,89</b>
<b>SR-PA</b>		<b>34,37</b>
<b>SR-PN 1</b>		<b>6.914,53</b>
	MUP	2.347,62
	MC	3.599,68
<b>SR-PN 2</b>		<b>282,21</b>
<b>SR-PN 3</b>		<b>56,70</b>
<b>SR-PI</b>		<b>89,70</b>
<b>TOTAL</b>		<b>7.432,00</b>



Por otro lado y en la medida en que las NUM proponen un modelo de desarrollo urbano compacto, sin nuevos desarrollos aislados o desligados del núcleo, con propuestas de extensión moderada y en la lógica de consolidar y estructurar áreas ya en crecimiento –desordenado y con problemas de calidad urbana-, mediante pequeños sectores viables de suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, con una zona de Suelo Urbanizable No Delimitado como reserva de crecimiento, en el borde oeste sin valores a proteger del núcleo urbano tradicional, la calidad ambiental del sistema urbano compacto que se fomenta, vendrá garantizada desde la perspectiva que el nuevo marco legal regional plantea.

Así, introduciendo elementos de eficacia internos –dentro de los suelos ya clasificados como urbanos o urbanizables-, se entienden las Normas como una oportunidad para introducir mejoras en la ordenación física de los espacios ya urbanizados --Unidades de Actuación, Dotaciones- y en la estructuración de las infraestructuras, equipamientos y servicios con el fin de mejorar la calidad de vida en el municipio

La definición de la propuesta, en su formulación actual, ha optado por las opciones que se entienden más respetuosas con el medio.

2º

*Las características ambientales de las zonas que puedan verse afectadas de forma relevante por la aplicación de las Normas Urbanísticas.*

San Bartolomé de Pinares resulta un municipio de montaña con unos caracteres muy homogéneos en el relieve, que bien podemos dividir en dos unidades, al oeste del río Beceas, caracterizado por un relieve en pendiente pero poco quebrado, vertiente descendente de enlace entre el valle del arroyo de la Gaznata que presenta un paisaje alomado, con cerros apenas separados por las incisiones de los arroyos y riachuelos que desaguan en él: el espacio de los encinares y de los pinos, los viñedos; hasta llegar al Gaznata y sus molinos, que recorre el municipio de norte a sur recto, formando una cuña en el valle, que pasa de los 1250m a los 850m. Es un espacio de gran valía ecológica, por su vegetación, su fauna, sus aves; también de gran valía arqueológica: sus molinos, sus fuentes, su historia. La otra unidad, desde el río Beceas hacia el oeste, una manga estrecha, de encinas y pinos –el MUP 84-, con poca pendiente, limitada por dos carreteras, que llega hasta Madrid, muy alejada del entorno del núcleo y su zona de influencia.

El límite del MUP 84 determina el límite de municipio y se configura como la divisoria de las comunidades de Madrid y Castilla. Esta vertiente define un espacio de alta calidad ambiental, lo que se traduce en la existencia de distintas figuras de protección.

Los valores de este monte, derivan de las singulares condiciones de su vegetación, su fauna, y su historia, condicionado por su aislada posición respecto al resto del término, y de los tipos de suelos, como se describe el capítulo de la Memoria Informativa.

La fauna del área de estudio refleja las elevadas condiciones ecológicas de la vegetación y demás factores del medio físico. La presión sobre la cubierta vegetal asociada al uso ganadero y los incendios, que provocan la uniformidad de la vegetación y la simplificación de los estratos y la estructura, la elevada altitud en algún sector, etc., son factores que influyen en las características y la abundancia de la fauna local, aunque globalmente siguen manteniéndose en el término grandes posibilidades para algunas especies faunísticas de gran interés, entre ellas la baja densidad de población, la morfología accidentada, la presencia de refugios (bosquetes, roquedos y arroyos), el aislamiento geográfico de la zona respecto de grandes poblaciones y vías de comunicación y la presencia de zonas aisladas aptas para la nidificación de algunas especies generan un valor añadido para la fauna, que en algunas especies en concreto adquiere una gran importancia a nivel peninsular. La cigüeña negra, o el águila imperial son parte de este entorno.

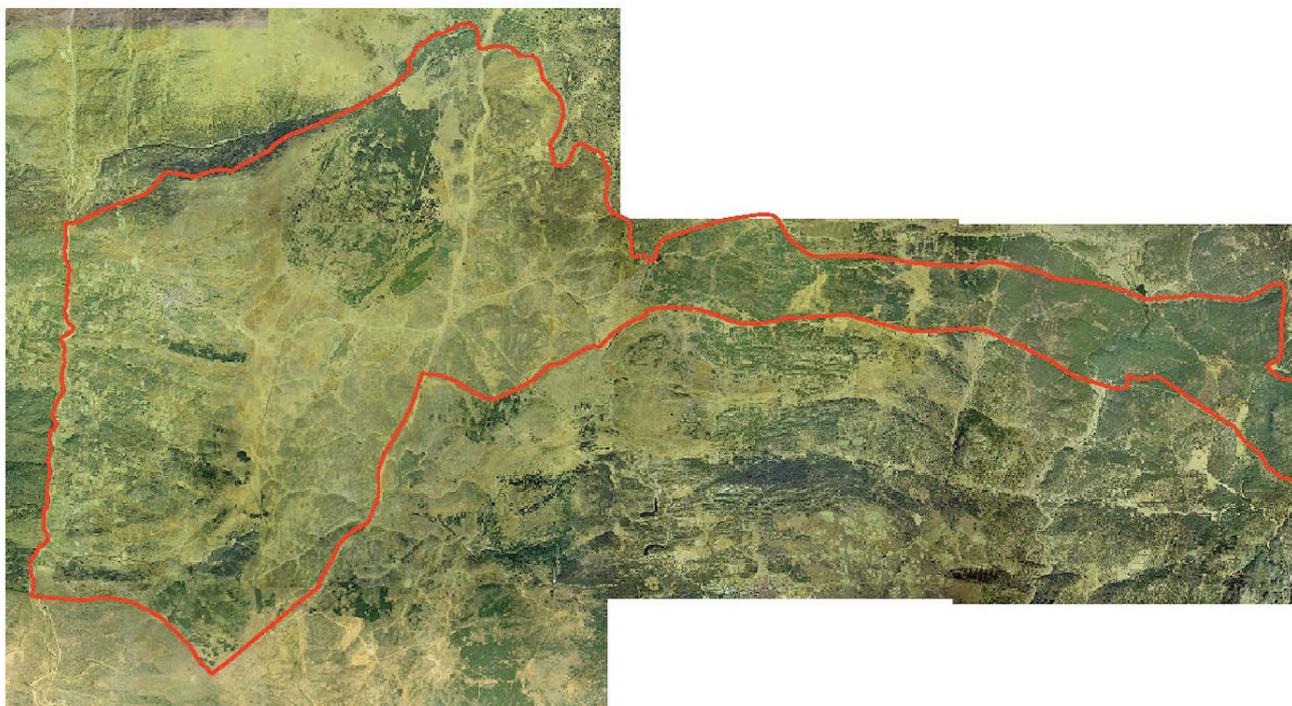
La singular extensión del término recoge sectores y ambientes de gran entidad territorial: el valle del arroyo Gaznata eje estructurante del municipio y de la zona, con los arroyos afluentes al mismo y sus reducidas vegas, las grandes superficies de montes predominantes en el término, encinares, pinares, viñedos y zonas de pastizal, y la Sierra de La Paramera, extensos sectores forestales, con rebollar y fresnedas, y áreas de matorrales ya de montaña, hasta los roquedos y canchales de las zonas de más altura, etc.



Todos los elementos naturales rastreables en el municipio, registrados en el capítulo de caracterización biogeográfica o en las descripciones geológicas o del sistema hidrográfico, sus valores faunísticos afectados de algunas protecciones derivadas de la Red Natura 2000, del Plan de Espacios Naturales de Castilla y León, del Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra, del Plan de Recuperación del Águila Imperial, del catálogo de Montes de Utilidad Pública, del LIC "Pinares del Bajo Alberche", importante variedad de figuras, convenientemente recogidas, con sus solapes espaciales en un plano Informativo, y que comentaremos en el punto siguiente, y finalmente aquellos enclaves y lugares singulares, entre los que destaca el núcleo tradicional de San Bartolomé de Pinares, asentamiento histórico, los diversos yacimientos arqueológicos, los numerosos molinos y los singulares Montes, ligados a la explotación agropecuaria invernada, en conjuntos de notable valor patrimonial, son inventariados por las Normas, para establecer en cada caso las adecuadas medidas de protección, conservación o recuperación, a través de criterios de ordenación, con pautas de regulación pasiva –catalogación, normativas de protección, clasificación de suelo...- y acciones de regulación activa –actuaciones de rehabilitación, recualificación ambiental, dotación y proyección de infraestructuras, calificación urbanística...-.

En cuanto que la propuesta esencial de las NUM es la de consolidar el asentamiento urbano actual, mejorando sus calidad y servicios básicos, y la de proteger el resto del suelo rústico del término municipal, con categorías de suelo y condiciones normativas de uso acordes con las características específicas de cada elemento natural, unidad ambiental y valores propios de los lugares, la aplicación del planeamiento urbanístico aquí justificado, será netamente positivo para la preservación de los valores y condiciones naturales descritos.

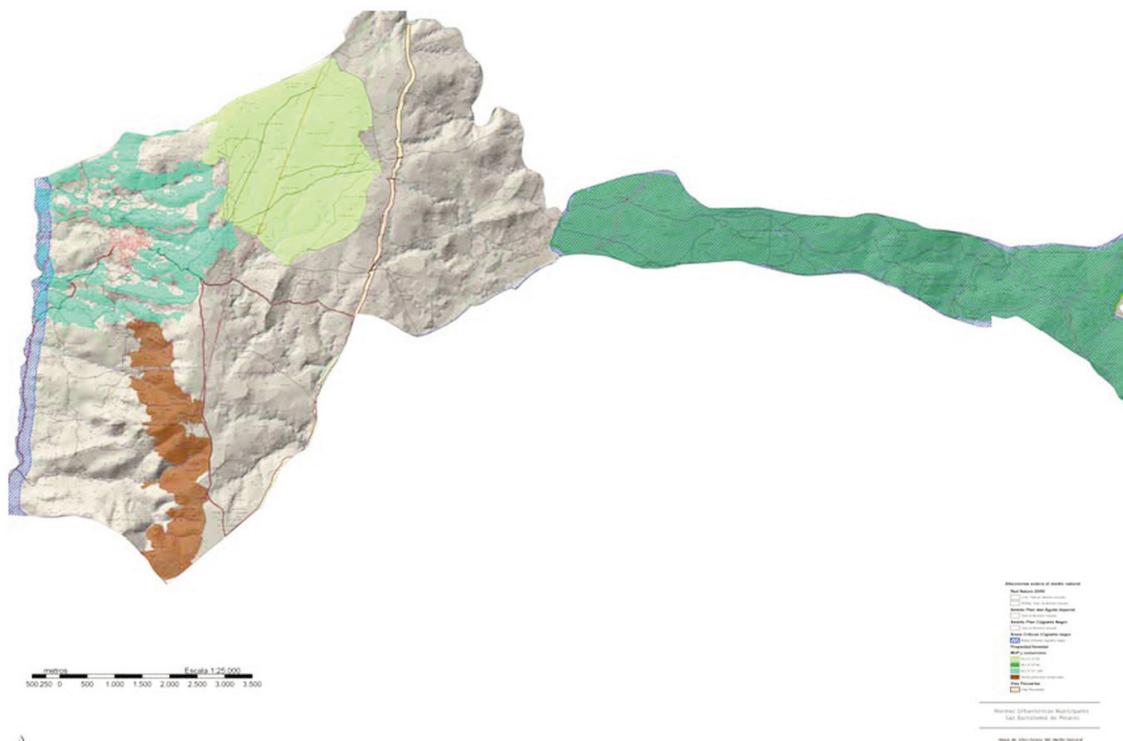
Orto-Imagen del término.



3º

*Los problemas ambientales relevantes, en especial los relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental designadas por la Unión Europea y por las normas estatales y autonómicas que las desarrollan.*

En los capítulos anteriores de la memoria Informativas de estas Normas, se detallan las figuras de conservación de espacios y especies silvestres, haciendo singular referencia a los instrumentos ya actuados desde la lógica ambiental. Se revisa por ello la situación del término municipal de San Bartolomé de Pinares respecto a diversos instrumentos de conservación: Red Natura 2000, Plan de Espacios Naturales de Castilla y León, Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra, Plan de Recuperación del Águila Imperial, Montes de Utilidad Pública, LIC "Pinares del Bajo Alberche", Dada la variedad de figuras y el solapamiento espacial que se produce entre muchas de ellas, se elabora un plano que traslada los espacios vinculados para una mejor comprensión.



La actual Propuesta de la Junta de Castilla y León de Natura 2000 se configura a partir de más de un centenar de espacios localizados en su territorio, los cuales abarcan más del 23% de la superficie regional. Todos ellos se proponen como LICs (Lugares de Interés Comunitario) y aquéllos con una clara relevancia en cuanto a sus poblaciones de aves, se designan además como ZEPAs (Zonas de Especial Protección para las Aves). Por otra parte, en muchos casos se trata además de lugares incluidos en la Red de Espacios Naturales de Castilla y León (REN).

Recordemos que el municipio de San Bartolomé de Pinares se encuentra incluido por completo en el LIC y ZEPA de los pinares del Bajo Alberche. Este LIC/ZEPA destaca, entre sus principales valores, las poblaciones siguiente

- La población reproductora de Águila Imperial Ibérica (*Aquila adalberti*), con 2-5 parejas, con importancia a nivel regional (supone el 19% de la población total nidificante en Castilla y León), nacional (2% de la población total española) y que también tiene importancia internacional.

- La población nidificante de Cigüeña Negra (*Ciconia nigra*), con 3-5 parejas, tiene asimismo importancia nacional (1% de la población total española) e internacional y bastante interés a nivel de la comunidad autónoma (representa el 7% del total de parejas reproductoras en Castilla y León).

- Del resto de las especies del Anexo 1 presentes en la zona destaca la población nidificante de Águila Culebrera (*Circaetus gallicus*), con al menos 20 parejas en el año 1999, que tiene importancia nacional (1% de la población total española) e internacional, así como los numerosos efectivos reproductores de Águila Calzada (*Hieraaetus pennatus*), hasta 65 parejas en el año 1999, con importancia nacional (2% de la población total española) e internacional.

- Las amenazas se derivan del desarrollo de infraestructuras, dada su cercanía a polos de desarrollo urbanístico como Madrid. También molestias de excursionistas a la avifauna, minería, obra hidráulicas y presión urbanística.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León dispone de un Plan de Espacios Naturales Protegidos, establecido a través de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales.

La propuesta inicial consistía en 29 espacios, a la cual se han incorporado posteriormente varios espacios más, siendo el espacio natural "Sierra de Guadarrama" la última de estas incorporaciones. El Plan de Espacios Naturales cuenta en la actualidad con un total de 40 espacios.



El municipio de San Bartolomé de Pinares no incluye ningún espacio perteneciente a la REN de Castilla y León.

El Plan de Recuperación del Águila imperial, regulado por el Decreto 114/2003, de 2 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica y se dictan medidas para su protección en la Comunidad de Castilla y León. Dicho Decreto tiene por objeto aprobar el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica (*Aquila adalberti*), así como establecer las medidas de protección para dicha especie en el territorio de la Comunidad de Castilla y León. La ZEPA "Pinares del bajo Alberche" se encuentra incluida dentro del ámbito del Plan de Recuperación, afectando la totalidad del término municipal de San Bartolomé de Pinares.

El Plan de Recuperación del Águila Imperial no incluye áreas críticas en el municipio.

La Junta de Castilla y León aprobó el correspondiente Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra mediante el Decreto 83/1995, de 11 de mayo. El objetivo del Plan es preservar la Cigüeña Negra (*Ciconia nigra L.*) y sus hábitats en Castilla y León, evitando las causas que vienen provocando su regresión, garantizando la viabilidad de los núcleos de reproducción de la especie, manteniendo el resto de áreas críticas para el desarrollo de su ciclo biológico y favoreciendo la colonización de las áreas potenciales de acogida.

En la provincia de Ávila las Zonas de Importancia para la Conservación de la Cigüeña Negra son las siguientes:

- Río Tiétar. Completo con sus arroyos correspondientes.
- Río Alberche. Desde la presa de Burguillo hasta el límite con la provincia de Madrid y los arroyos de Gaznata, Becedas y Sotillo.
- Río Voltoya. Desde el nacimiento, incluyendo arroyos subsidiarios hasta la localidad de Juarros de Voltoya (compartido con la provincia de Segovia).

El núcleo del río Alberche afecta, además de San Bartolomé de Pinares, a otros municipios del entorno, como San Juan de la Nava, Herradón de Pinares o Navalperal de Pinares. La totalidad del municipio de San Bartolomé de Pinares está ocupada por esta área de importancia, siguiendo la delimitación marcada en el Decreto:

El hábitat de la Cigüeña negra dentro de estas áreas de importancia abarca todo el antiguo suelo no urbanizable, el actual rústico, que incorpora los espacios de querencia de la especie, tales como tramos de río que vienen manteniendo zonas de nidificación, así como roquedos y masas forestales situadas a menos de 10 kilómetros del curso principal de agua.

El municipio de San Bartolomé de Pinares cuenta, además, con terrenos incluidos en dos áreas críticas, el área crítica del Arroyo Gaznata y el área crítica de la Tierra de Pinares.

El término municipal de San Bartolomé de Pinares posee varios Montes de Utilidad Pública, incluidos en el catálogo de Montes de U.P. con los números 83, 84 y 118. Varios de estos montes contactan con otros montes de UP en municipios vecinos.

Además de los montes de U.P. la propiedad forestal recoge también algunos montes de propiedad municipal, y otros montes particulares acogidos a consorcio para su gestión forestal.

El MUP N°83, la "Dehesa Boyal" de San Bartolomé es un amplio melojar de *Quercus pyrenaica*, con cabida (tanto pública como total) de 790,75 Has. El MUP N°84, "El Quintanar" es un gran pinar (con mezclas de *Pinus pinea*, *P. pinaster* y encinas), con una cabida pública de 1.551,2Has que, junto con un enclavado de 1,37Has. hacen un total de 1552,27Has. El MUP N°128, "Pinar de Las Viñas" es continuo con el n°83 del Catálogo, consta de dos parcelas de pinar de pino resinero, a veces mezclado con encinas y pastizales. La cabida pública es de 745,32Has, que sumadas a las 230,73 Has. de enclavados hacen una cabida total de 976,05Has.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León dispone de un Plan de Espacios Naturales Protegidos, establecido a través de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales. Señalamos aquí aquellos delimitados para la provincia de Ávila, por su proximidad inmediatamente periférica al municipio de San Bartolomé de Pinares:



#### Plan de Espacios Naturales en el provincia de Avila

Todos estos espacios se incluyen en la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural, en sus diversas categorías. Su régimen de protección trata de fomentar lo indicado en el artículo 6 de la *Directiva 92/43/CE de conservación de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres*, artículo análogo del *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 hábitat naturales y de la fauna y flora silvestre*.

Por otro lado y en la medida de sus posibilidades, asociadas al control de los procesos urbanos transformadores en el territorio del municipio de San Bartolomé de Pinares, las NUM facilitan con su propuesta de protección del suelo rústico el trabajo de los planes de recuperación de especies en peligro de extinción al liberar la mayoría del municipio de cualquier tensión transformadora.

Al fomentarse desde la propuesta de Ordenación de las Normas Urbanísticas la compacidad del desarrollo urbano, siempre asociado a las áreas urbanas ya consolidadas, cualquier referencia al impacto ambiental del modelo urbano de las NUM debe estar encuadrada en la realidad existente, en los núcleos tal y como son ahora, con sus limitados crecimientos proyectados, moderando sustancialmente el efecto más perverso de un urbanismo fuera de control, esto es, el abuso en el consumo de suelo.

#### 4º

*Los objetivos de protección ambiental y de sostenibilidad de los asentamientos humanos que guarden relación con el ámbito de las Normas Urbanísticas y el modo en que se han tenido en cuenta en su elaboración.*

Si partimos de un instrumento de Planeamiento general de rango local vigente en el municipio, con serios problemas de obsolescencia y no adaptadas al actual y preciso marco reglamentario, el paso que supone la clasificación pormenorizada de los suelos Rústicos con las categorías de la actual legislación, resulta un avance innegable



en la protección eficaz de los valores ambientales y paisajísticos de San Bartolomé de Pinares.

Recordemos que en el término de San Bartolomé de Pinares las determinaciones de sus NN.SS. establecen en la mayor parte el régimen de protección básica para el suelo No Urbanizable, una zona de Protección que coincide con el MUP, otra con las riberas de los arroyos y ríos, y una con el monte consorciado, permisiva en cuanto a la posibilidad de edificar viviendas y naves.

La elaboración de un nuevo planeamiento general de rango municipal adaptado a la nueva Ley de Urbanismo y su Reglamento, suponen una sustancial revisión del suelo rústico --anterior suelo No Urbanizable-, bajo los diferentes criterios y conceptualización de esta clase de suelo.

Por ello el Suelo Rústico recibe un tratamiento amplio y concreto en la Ordenación de las NUM, ya que tendrán la condición de tal los terrenos que deban ser preservados del proceso urbanizador, entendiendo entre ellos los siguientes (*Artículo 30 RUCyL*):

*Artículo 30.- Criterios de clasificación*

*El suelo rústico es el conjunto de terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo rústico los terrenos que cumplan alguno de los siguientes criterios:*

*a) Criterio de protección singular: que los terrenos estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento.*

*b) Criterio de valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto debe tenerse particularmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 17, y deben entenderse como merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.*

*c) Criterio de recuperación de valores: que los terrenos, habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación.*

*d) Criterio de prevención de riesgos: que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. A tal efecto debe tenerse especialmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 18.*

*e) Criterio de calidad de la urbanización: que los terrenos no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se entiende que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:*

*1º.- Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.*

*2º.- Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.*

*3º.- Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.*

*4º.- Su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.*



La redacción de estas Normas Urbanísticas, comienza reconociendo esos valores que pertenecen al término municipal de San Bartolomé de Pinares, a partir del análisis territorial que permite agrupar los espacios más valiosos, para acotar un suelo rústico que está, incluso en sus formas más “naturales”, acogiendo un paisaje bastante humanizado.

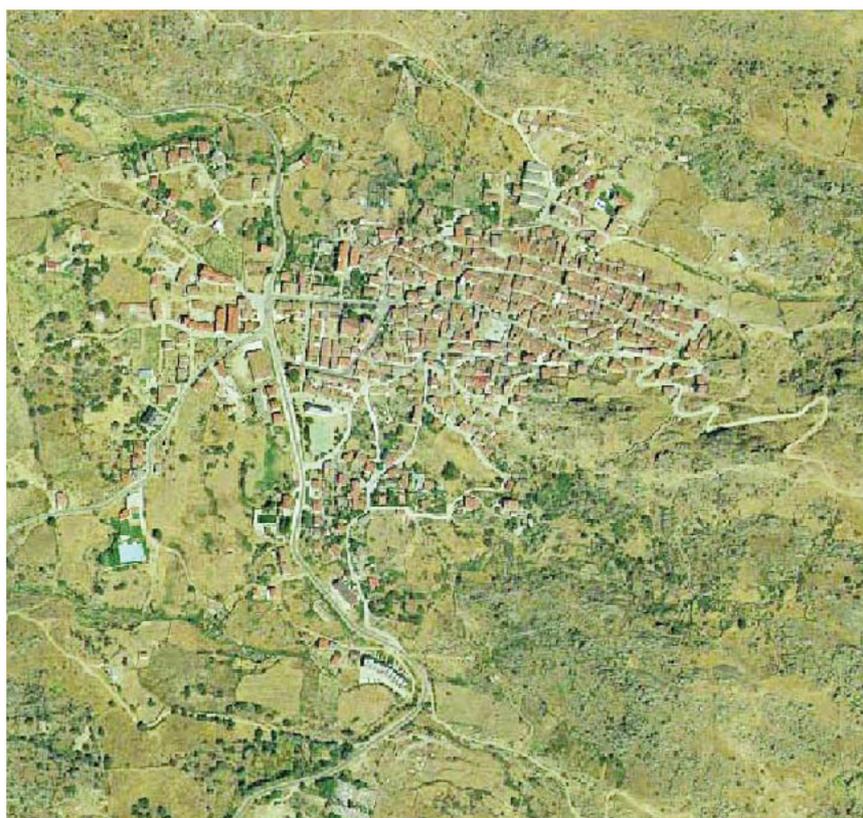
Uno de los mayores esfuerzos realizados es el de trasladar la información disponible a la escala adecuada, rehaciendo la cartografía, dibujando el territorio, añadiendo lugares y una información arqueológica completa.

Además de lo ya indicado sobre la protección de los espacios naturales valiosos, las Normas Urbanísticas buscan igualmente, como finalidad y tal como recogen sus criterios básicos, responder de una manera plena y meridiana a los nuevos límites máximos para el aprovechamiento urbanístico –densidad e intensidad de lo construido– en Suelo Urbano no Consolidado y en Suelo Urbanizable que pueden desarrollar las Unidades de Actuación y los Planes Parciales (Artículo 36 LUCyL *sobre sostenibilidad y protección del medio ambiente*), en el cual se fijan unos parámetros medios en función de las diferentes zonas y tipologías edificatorias pensadas para cada situación en el municipio. Al aplicarse la nueva legislación se cumplirán los objetivos que ésta introduce en una lógica urbana, quedando el propio texto legislativo y, sobre todo, su reglamento, como referencia estable para la gestión cotidiana del planeamiento.

Los criterios generales para la ordenación de los suelos de consolidación y transformación urbanas, estos es el sectorizado en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, introducen unos valores de aprovechamiento acordes con las tipologías edificatorias en cada zona, buscando siempre densidades medias que aseguren la compacidad de los crecimientos continuos y la variedad tipológica reglamentaria, donde predominen en los sectores residenciales las edificaciones unifamiliares.

La utilización en la propuesta de los principales elementos naturales del núcleo y su entorno inmediato -, montes, huertas y eras- como soporte estructurante de algunas propuestas de mejora y recualificación ambiental, integrándolos en el sistema de espacios libres públicos, y la mejora de servicio e infraestructuras básicas –colectores de saneamiento, redes de abastecimiento, pavimentación y alumbrado públicos– supondrá una indudable mejora global del conjunto urbano en sus condiciones urbanísticas y ambientales.

Imagen entorno del núcleo urbano.





5º

*Los probables efectos de la aplicación de las Normas Urbanísticas sobre el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, el clima, los bienes materiales y la interrelación entre los mismos.*

Como hemos subrayado anteriormente, del estudio detallado del Medio y de las condiciones de partida de los suelos se deducen las clases de suelo rústico, encuadrando las formas de poblamiento existentes y vinculando los destinos de uso idóneos en función de la naturaleza de los terrenos, ya que la clasificación del Suelo Rústico surge de la naturaleza y valores de cada espacio o paisaje. Mediante categorías de protección, clarificando los suelos que están ya incorporados de alguna manera al proceso urbanizador según sus características y desarrollando una normativa de usos y edificaciones para suelo rústico común adaptada a las circunstancias de San Bartolomé de Pinares, las Normas Urbanísticas utilizan desde su Normativa las herramientas legales disponibles:

*Se consideran como Suelo Rústico todos aquellos terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador, bien porque en dichos suelos concurren especiales valores intrínsecos - naturales, históricos, paisajísticos o agropecuarios- y deben ser sometidos a algún régimen específico de protección, o bien porque se consideran inadecuados para su urbanización por estar ligados a usos agrarios. Su régimen se ajustará a la legislación del suelo Estatal, a la legislación Autonómica aplicable, así como a aquella legislación sectorial que pueda implicar limitaciones en el Suelo Rústico. Los terrenos que pertenecen a este tipo de suelo están delimitados, según sus categoría, en los Planos de Ordenación a Escala 1:10.000. Cualquiera que sea su categoría, general o especial, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico.*

Se definen cinco categorías de Suelo Rústico, en función de los objetivos que se pretenden conseguir en el modelo territorial que se propone, así como por los valores

de distinta índole que aconsejan su protección específica atenta en cada caso y de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica:

- Suelo Rústico Común (SRC).
- Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), compuesto por los suelos correspondientes a las siguientes situaciones de protección:
  - SRPN1, Suelo Rústico de Protección Natural-Forestal
  - SRPN2, Suelo Rústico de Protección Natural: Riberas y Ecosistemas Acuáticos
  - SRPN3, Suelo Rústico de Protección Natural: Infraestructuras Históricas.
  - Suelo Rústico de Protección Cultural, Yacimientos y áreas arqueológicas.
  - Suelo Rústico de Protección Agropecuaria, (SRPA)
  - Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras(SRPIT):
    - Infraestructuras de Transporte
    - Redes de energía y telecomunicaciones

Es posible pues comprobar la relevancia dada en las Normas, Planos de Ordenación, Memoria y Normativa, al suelo Rústico y la mejora sustantiva introducida en la protección de los espacios derivada de su aplicación. Es esta la principal variable para considerar los probables efectos de la aplicación de esta propuesta de planeamiento el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, el clima, los bienes materiales y la interrelación entre los mismos. Tengamos para ello también en cuenta lo dicho en apartados anteriores y las consecuencias tan positivas de la amplitud que se le ha dado al Suelo Rústico con Protección Natural, en sus tres categorías.



6º

Los motivos de selección de las alternativas tenidas en cuenta para la elaboración de las Normas Urbanísticas, incluyendo una descripción del modo en que se realizó su evaluación.

Sin pormenorizar en la exposición de los procesos decisionales desarrollados durante la redacción del Planeamiento General, comentaremos que se ha presentado un documento de Avance, planteado metodológicamente como marco de discusión y documento de trabajo, para el diagnóstico consensuado de las problemáticas urbanísticas del municipio y la orientación de las propuestas de corrección y ordenación urbanística. Así, esta propuesta preliminar, con distintos niveles de precisión y desarrollo, trató de enfocar aquellos lugares susceptibles de preservarse del consumo urbanístico y aquellos otros más indicados para los futuros desarrollos urbanos, en el conjunto urbano y en el resto del término municipal, tratando de destacar los espacios y lugares idóneos para las actuaciones públicas y la mejora urbana y puesta en valor.

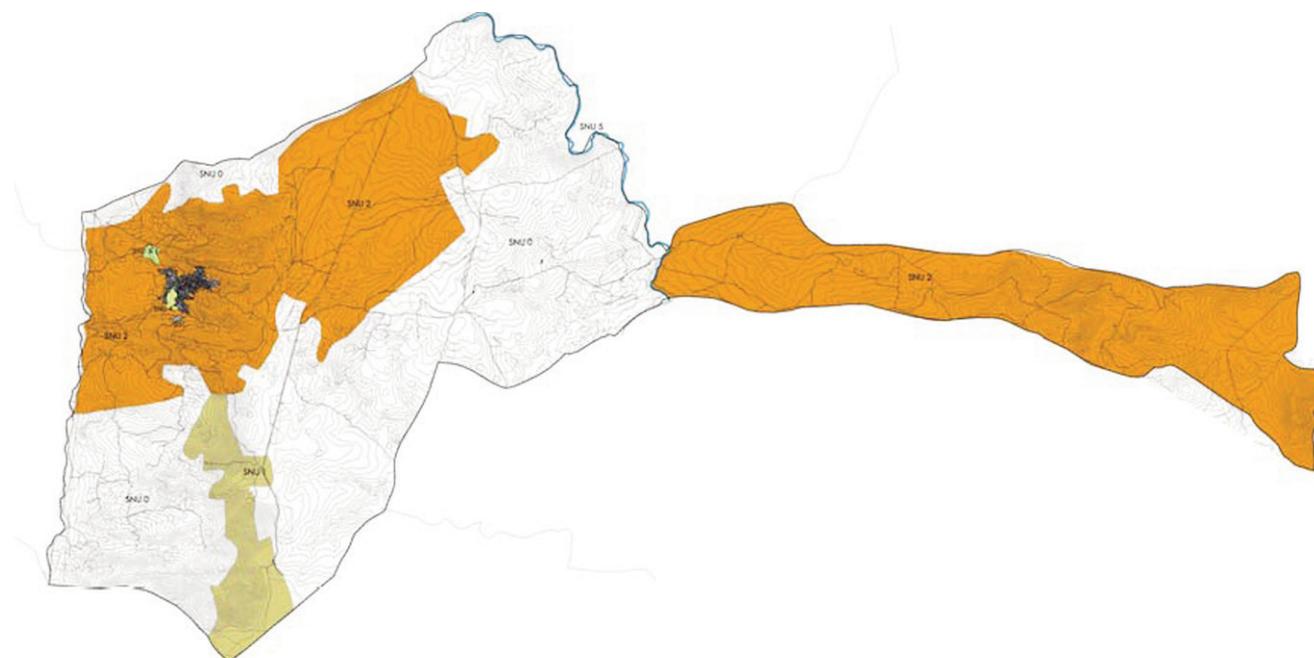
Podemos pues considerar como alternativa previa de ordenación urbanística este Avance, sobre cuyas acciones y estrategias de desarrollo urbanístico formuladas, ligeramente corregidas bajo el acuerdo técnico y político, se desarrolló la propuesta de ordenación de las Normas Urbanísticas del Documento para Aprobación Inicial, perfilada y mejorada ahora, en este documento de Aprobación Definitiva.

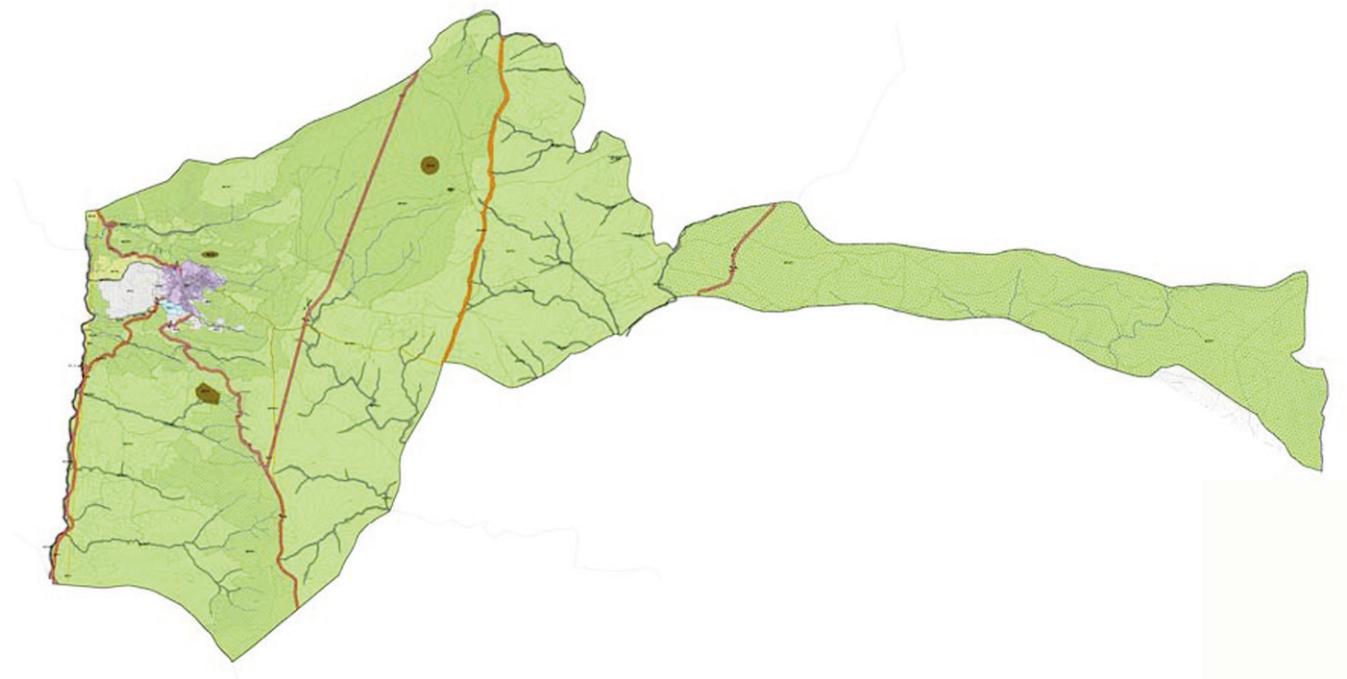
Los ámbitos de protección del suelo rústico del término municipal, ya planteados en la aprobación inicial, no se han modificado en la actual propuesta. Tan solo se han retocado los bordes del suelo urbano y la sectorización del suelo urbano no Consolidado y el Urbanizable Delimitado, y se han incorporado en el borde urbano una zona de suelo Urbanizable No Delimitado, como reserva de crecimiento residencial, en zonas de suelo rústico sin valores específicos de protección.

La verdadera evaluación previa de alternativas está en la propuesta inicial de protección, apenas corregida en esta definitiva, que decide, sobre el análisis del inventario territorial, el mosaico de espacios y unidades de paisaje diferenciadas sobre el que definir, como matriz básica, las categorías de protección.

La ordenación pormenorizada de los suelos rústicos de protección, y la clasificación de los espacios urbanos y urbanizables, formuladas por las NUM frente a las clasificaciones que rigen desde las NNSS, suponen ya una importante evolución planificadora.

De la comparación de las dos imágenes siguientes se puede también deducir, con la simple observación de los suelos protegidos, que se mantienen, y el perfilado de las distintas categorías de suelo Rústico de Protección natural, diferenciando las riberas, las áreas serranas del resto de las áreas de interés faunístico y agroforestal, que se ha realizado con una activa preocupación por proteger de forma precisa y comprensiva todos los espacios con valores naturales del municipio.





7º

Las medidas previstas para prevenir, reducir y en lo posible compensar cualquier efecto negativo importante sobre el medio ambiente que pueda derivarse de los procesos de urbanización del territorio vinculados a la aplicación de las Normas Urbanísticas.

En la medida en que las Normas Urbanísticas redactadas a expensas de la voluntad municipal, han valorado muy positivamente la oportunidad protectora del medio natural ofrecida por la nueva legislación, podemos concluir que nos encontramos en el mejor de los escenarios posibles. Como hemos explicado en los anteriores apartados de este capítulo de Informe Ambiental, la propuesta de protección abarca y regula, conforme al marco legal y reglamentario, todos los espacios y valores naturales del municipio, tanto en el suelo rustico como en el medio urbano y su entorno.

La aplicación de las NUM, en un contexto de obsolescencia y déficit funcional del planeamiento general vigente de rango local, supondrá siempre un efecto positivo, máxime cuando la propuesta de ordenación formula un sistema de reglas claras y equivalentes, conforme al sentido de la legislación vigente, para controlar y regular los crecimientos urbanísticos, objetivo principal que la Ordenación aquí propuesta trata de moderar, reglar y programar.

En este sentido, y dentro de su estrategia de estructurar la ordenación urbana las Normas introducen una reflexión sobre las travesías, las calles del casco histórico, y los espacios libres de uso público a lo largo de todo su proyecto. Desde la clarificación de los equipamientos y dotaciones públicos, se les asigna una función reguladora a los estos recorridos, concebidos como espina medular del sistema urbano del núcleo, o se propone la apertura de un viario hacia el borde oeste, que se suman a los necesarios en las áreas de expansión, fundado en una administración más sostenible del espacio y en una mejor adecuación paisajística, en la difícil topografía de S. Bartolomé.



Imagen propuesta de Actuaciones Públicas: Áreas de Proyecto Urbano.



No hay un sistema de medidas previstas específicamente para prevenir, reducir y en lo posible compensar cualquier efecto negativo importante sobre el medio ambiente que pueda derivarse de los procesos de urbanización del territorio vinculados a la aplicación de las Normas Urbanísticas. Al tratarse de una propuesta que fomenta el crecimiento continuo y compacto, consolidando los valores espaciales y funcionales del asentamiento tradicional, y tratando de incrementar la mezcla de usos en las nuevas áreas, se está fomentando un modelo urbano sostenible. La aplicación efectiva de las determinaciones de las NUM y de sus disposiciones normativas reguladoras en la edificación a conservar y rehabilitar, en las nuevas construcciones y suelos urbanizables, en la compleción de infraestructuras básicas y mejora de dotaciones y servicios públicos, en las protecciones y régimen de actividades y usos en los distintos suelos rústicos, común y de protección...en definitiva, la correcta gestión de este planeamiento general, garantizará un crecimiento sosteniblemente gestionado desde las necesidades y propuestas del propio ayuntamiento

8º

*Las medidas de supervisión que permitan evaluar los efectos de la aplicación de las Normas Urbanísticas, señalar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir la ejecución de las medidas de reparación adecuadas y la readaptación de las Normas Urbanísticas.*

Debemos insistir en la correcta gestión y aplicación de estas Normas Urbanísticas Municipales, como garantía de mejora urbanística y protección ambiental del municipio. La propuesta de ordenación contenida ya supone unos criterios de actuación pública –acciones sobre espacios y servicios públicos, co-gestión urbanística, vivienda protegida...- y unas pautas de regulación –infraestructuras y servicios básicos, dotacionales, patrimonio municipal de suelo-, que permiten tutelar con relativa eficacia el desarrollo urbanístico y la preservación de elementos y espacios a conservar.

En este sentido para el cumplimiento de las determinaciones de las NUM confluyen intereses que garantizan, en un contexto de prudencia administrativa local y de tutela ambiental reglada, un positivo desarrollo de esta propuesta de planeamiento, razonablemente comedida en sus expectativas de desarrollo urbano.

No podemos olvidar que la aplicación del Planeamiento Urbanístico queda encuadrada por la propia Ley de Urbanismo de Castilla y León y por su Reglamento y que ha de tenerse en cuenta que en el devenir de las Normas Urbanísticas –su redacción, aprobación y aplicación posterior- hay que considerar la influencia de una amplia legislación sectorial y de la acción sistemática de la planificación sectorial, que encuentra en la propuesta de Ordenación Urbanística su referencia espacial.



Se dispone por lo tanto ya de una amplia batería de herramientas, especialmente si tenemos en cuenta la clara definición de espacios y su vinculación a regímenes específicos de protección planteada en la propuesta de Ordenación.

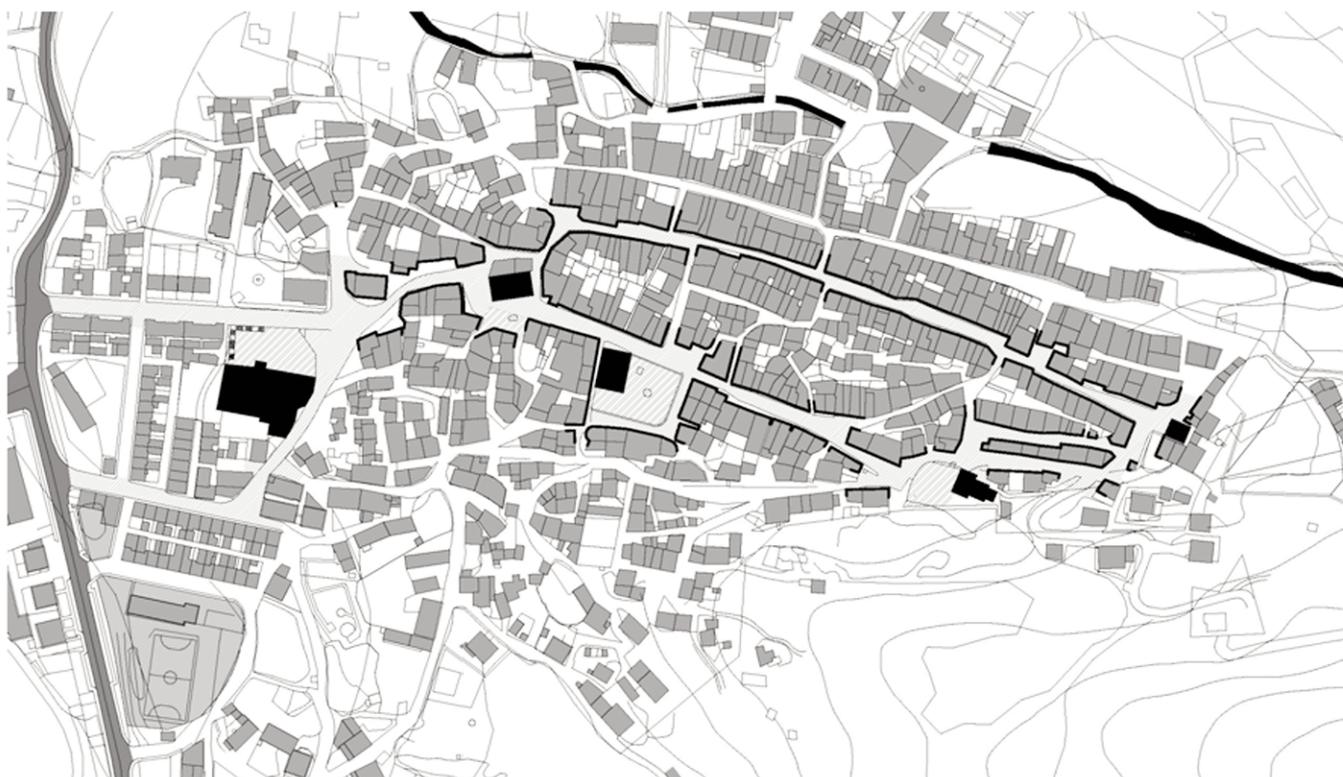
En todo caso, el Informe de seguimiento cada 5 años que deberá aportarse al Servicio territorial de Medio ambiente por el Ayuntamiento, permitirá evaluar las incidencias y grado de adecuación ambiental de los desarrollos urbanísticos y la evolución urbana, permitiendo si fuese necesario instrumentar correcciones o ajustes en las NUM.

### 3 MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 3.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LAS N.U.M. DE SAN BARTOLOMÉ DE PINARES

##### 3.1.1 OBJETIVOS GENERALES.

Los valores de la Estructura urbana y territorial como sustento comprensivo de la ordenación y la puesta en valor.



Bajo el criterio general de entender la estructura histórica y paisajística del municipio, núcleo urbano y su entorno territorial, como potencial, capaz de enriquecer y revalorizar los factores de calidad ambiental del sistema urbano, fortaleciendo de su posición territorial protegiendo a la vez su patrimonio cultural y ambiental, se definen una serie de objetivos básicos del presente instrumento de Planificación Urbanística.

Los objetivos fundamentales que debe recoger el documento de las Normas Urbanísticas Municipales de San Bartolomé de Pinares y para cuya consecución será necesario dirigir tanto las estrategias generales a escala del término, como las determinaciones y formulaciones de ordenación más detallada o parcial en aquellos ámbitos urbanos más consolidados se resumen:

- Mejorar y cualificar los espacios y lugares valiosos del núcleo y del término, y en general todo el sistema de lo público desde pautas y medidas intervención urbanística.
- Controlar la transformación y el crecimiento urbano de las zonas de borde, reordenando y moderando desde el control formal los impactos en el medio, esto es, considerando sus fundamentos ambientales y fisiográficos, además de asegurar la preservación de unos lugares de calidad reconocida –crecimiento sostenible ligado a la protección ambiental.



– Orientar la evolución de la transformación y los posibles desarrollos urbanísticos del municipio, planificando según la idoneidad de los espacios y las demandas de usos y servicios públicos y programando algunas acciones estratégicas de mejora y recualificación urbanística.

– Producir un documento de planeamiento general concebido como instrumento práctico y solvente para la gestión y la regulación del desarrollo urbanístico del municipio, diseñando de forma específica para San Bartolomé de Pinares las herramientas normativas capaces de ordenar reglamentadamente y de acuerdo al marco legal vigente sus transformaciones urbanas y territoriales, que permita también potenciar el crecimiento económico y social del municipio.

– Incrementar la participación pública e institucional, sometiendo a evaluación participada el desarrollo urbanístico existente -tanto de los diferentes servicios de la Administración, como de las instituciones y colectivos locales y de la sociedad civil de San Bartolomé de Pinares.

### 3.1.2 ESTRATEGIAS BÁSICAS DE ACTUACIÓN DE LAS N.U.M

Regulación de la transformación territorial, control del crecimiento urbanístico y acciones de recualificación urbana.

Para corregir las disfunciones y tratar de solventar los problemas detectados en el diagnóstico anterior, garantizando la conservación de los elementos patrimoniales valiosos, mejorando a su vez los aspectos cualitativos de dotaciones, servicios y espacios libres públicos, las Normas Urbanísticas plantean dos grandes campos instrumentales, los orientados a la regulación y ordenación de los procesos de desarrollo y transformación urbana, dotándose de las herramientas habituales de control normativo y gestional, y los dirigidos a la actuación directa o inducida sobre el espacio urbano, con propuestas de intervención y acciones programadas para el sistema de lo público.

Estas líneas generales de intervención propuestas por las NUM se sintetizan en las siguientes Estrategias de Actuación Urbanística:

– Proteger los elementos estimables del espacio urbano y del territorio municipal, y conservar sus notables valores patrimoniales, culturales, ambientales y paisajísticos, públicos y privados.

– Consolidar la estructura histórica del núcleo y su entorno, con sus elementos conformadores, regulando la actividad urbanística por ámbitos urbanos homogéneos, fomentando la rehabilitación, potenciando y cualificando los Espacios Libres y mejorando el sistema dotacional, las infraestructuras y los servicios urbanos del municipio.

– Controlar la transformación ordenada de sus bordes y áreas urbanas no consolidadas, diseñando ámbitos de ordenación y gestión capaces de dotar de servicios e infraestructura general las nuevas áreas urbanas en desarrollo, garantizando la supervisión municipal sobre el desarrollo residencial y fortaleciendo una política de vivienda planificada.

– Planificar y orientar los crecimientos y potenciales expansiones urbanas, garantizando las condiciones urbanísticas idóneas y unas exigencias dotacionales y de servicios para las nuevas áreas residenciales.

Ordenar los espacios de borde urbano, y definir sus límites de colonización urbana, con sus dificultosas condiciones para la urbanización, derivadas principalmente de su abrupta topografía en el este urbano, y de la compleja realidad catastral, hacia el oeste, y sus focos de desorden urbanístico y dispersión.

Dotar de servicios e infraestructuras básicas las zonas de nueva edificación, tratando de coordinar acciones públicas y privadas y favorecer sinergias entre propietarios y zonas con manifiestas carencias y problemas característicos del desorden urbanístico, supone establecer *un antes y un después* en la regulación legal de estos procesos de dispersión urbana y construcción incontrolada.

### 3.1.3 ACCIONES PREFERENTES DE LA ORDENACIÓN.

#### 3.1.3.1 Elementos estructurantes y pautas de Protección: Determinaciones de Ordenación General y de Ordenación Detallada.

Se establecen en estas Normas unas determinaciones de Ordenación General y otras de Ordenación Detallada, acordes con las definiciones reglamentarias de sus contenidos.



En el art. 3 de la Normativa Urbanística se establecen los contenidos normativos de Ambos tipos de Determinaciones, que suponen:

Como Condiciones de Ordenación General para todo el término municipal las reglamentariamente exigibles: la clasificación de suelo, la localización, calificación y dimensionado de todas las dotaciones urbanísticas y servicios básicos, la catalogación de los bienes arquitectónicos y arqueológicos, y las determinaciones establecidas para los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, recogidas en las fichas particularizadas y en los planos de Ordenación de escala 1:2000, que incluyen todo el viario estructurante.

Como Condiciones de Ordenación Detallada para cada parcela en suelo urbano consolidado, la asignación de usos, aprovechamiento y tipología edificatoria, mediante la calificación por ordenanzas de edificación. Las Determinaciones de O. Detallada comprenden la calificación urbanística por parcelas, con la asignación de aprovechamiento medio y usos, la localización cuantificada de todas las reservas de suelo para servicios urbanos, viarios y espacios libres públicos, cesiones dotacionales, instrumentos de gestión y plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

Se desarrollan a continuación para cada ámbito de clasificación de suelo las principales estrategias y objetivos de la ordenación.

### **3.1.3.2 El medio urbano cualificado y articulado desde el esqueleto natural.**

Considerar la estructura histórica y paisajística del municipio, núcleo urbano y su entorno territorial, como potencial, capaz de enriquecer y revalorizar los factores de calidad ambiental del sistema urbano --fortalecimiento de su posición territorial protegiendo a la vez su patrimonio cultural y ambiental-, es un criterio definido como básico y prioritario en estas Normas.

Los elementos y sistemas físicos conformadores del medio natural en el territorio municipal, serán inventariados y analizados para delimitar sus rasgos estructurantes y las grandes unidades de paisaje del término, soporte de una propuesta de protección, que atenta a los valores y características particulares en positivo de cada espacio, clasifique los suelos rústicos con sus particulares lógicas normativas de protección, para su preservación reglada del consumo urbano.

Los espacios serranos y de monte, los prados y viñedos tradicionales en ladera, los pinares y encinares, todo el sistema hidrológico, las vías y caminos históricos, son elementos componentes de la estructura tradicional del espacio rústico que se protegerán en función de sus características propias y potenciales y de su interrelación funcional, biológica y ambiental.

Establecer normativas reguladoras para las condiciones de edificación y urbanización, reglando de forma sencilla pero unificada los desarrollos edificatorios y urbanísticos, supone aplicar mediante las habituales herramientas de ordenanzas de usos, edificación y normativas técnicas, una regulación en volumen y edificabilidad, formas de ocupación de la parcela, condiciones figurativas y materiales, usos permitidos, compatibles y prohibidos en cada situación urbana diferenciada –por ámbitos, manzanas y parcelas en cada caso-, supondrá mejorar las condiciones de adaptación al contexto de las transformaciones urbanas de toda escala, tanto en el medio urbano como en el rústico.

Se subrayan en el Plano de Síntesis de Diagnóstico estos espacios singulares y elementos territoriales y urbanos estructurantes, sobre los que se centran las medidas de protección y las acciones de recualificación y puesta en valor para el sistema urbano de San Bartolomé de Pinares.

### **3.1.3.3 Una Propuesta de protección y puesta en valor del medio natural: LAS CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO DEFINIDAS EN LA NORMATIVA**

Se plantean y justifican a continuación las diferentes clases de suelo rústico a proteger pormenorizadamente en la propuesta de Ordenación, conforme a las categorías reglamentariamente adaptables a la variedad territorial que abarca el término de San Bartolomé de Pinares. Categorías que tendrán su corpus normativo y sus determinaciones específicas de regulación de usos y actividades en los capítulos Normativos de las NUM.



#### 1.- SRPN: Suelo Rústico con Protección Natural

Esta categoría se propone para los suelos más valiosos, desde el punto de vista ambiental, del término. Se trata de espacios que deben conservarse y potenciar su valor ecológico mediante actuaciones dirigidas al efecto.

Como se definía en apartados anteriores, de los 74,32 Km<sup>2</sup> de extensión de San Bartolomé de Pinares, se hace una propuesta de clasificación como suelo rústico con protección natural para casi el 97% del total municipal. Esta amplia extensión de dicha categoría está directamente relacionada con las distintas afecciones que presenta este municipio, tales como los montes de utilidad pública, las vías pecuarias, y los Lugares de Interés Comunitario (LIC), que afecta a la totalidad del municipio, como también sucede con la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

Ahora bien, dado que la superficie es tan amplia, se han diferenciado seis ámbitos diferentes dentro del suelo rústico de protección natural, como son:

- Monte mediterráneo
- Riberas y hábitats de la Cigüeña Negra
- Montes arbolados
- Berrocales
- Explotación Forestal
- Vías pecuarias.

Estos ámbitos sirven para explicar cómo se han determinado las zonas del suelo rústico con protección especial natural. Posteriormente, se han agrupado en tres tipos:

- SRPN-1 Natural-Forestal
- SRPN-2 Natural-Riberas y Ecosistemas acuáticos.
- SRPN-3 Natural Infraestructuras Históricas.

#### - Monte mediterráneo

Se propone proteger con esta figura la mayor parte del municipio, bien porque cuenta con alguna figura de protección especial, como LIC o ZEPA, bien por sus indudables valores naturales, como los espacios arbolados de encinar, pinar y rebollar, o las áreas con menor grado de alteración de la Sierra de Gredos. En conjunto, se trata de una superficie próxima a los 48 km<sup>2</sup>, es decir, algo más del 85%, lo que está en consonancia con los valores naturales que hemos venido destacando en la memoria.



El S.R.P.N. que ha sido catalogado como monte mediterráneo afecta a una superficie de 24 Km<sup>2</sup>, es decir, casi un tercio del total municipal. Su distribución, como se aprecia en la figura adjunta, no es homogénea, sino que está concentrada, por un lado, en su sector central, en torno al M.U.P. nº 83 y en el espacio que separa éste del M.U.P. nº 84; y, por otro, en el sector occidental, de manera menos compacta.

Este espacio catalogado como monte mediterráneo permite tomar en consideración aquellas áreas ocupadas por formaciones vegetales arbustivas o subarbustivas en las que predominan los matorrales mediterráneos.



Asimismo, algunos pastizales y viñedos en proceso de transformación en áreas de matorrales también se han considerado de esta manera.

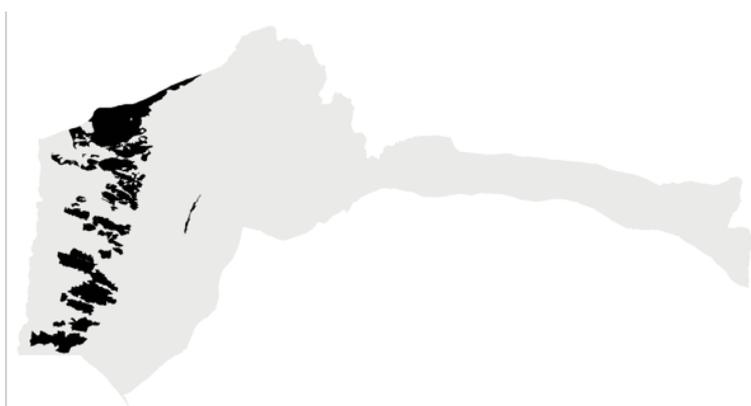
#### - Riberas y hábitats de la cigüeña negra



El SRPN que a sido catalogado como riberas y hábitats de la cigüeña negra afecta a una superficie de casi 20 Km<sup>2</sup>, es decir, el 26% del término municipal. Como ya hemos señalado, la totalidad del municipio de San Bartolomé de Pinares forma parte del LIC y de la ZEPA “Pinares del Bajo Alberche”, y a ello se suma su incorporación a los Planes de Recuperación del Águila Imperial y de la Cigüeña Negra.

En este último caso, se ha hecho una especial mención dentro del S.R.P.N. a las áreas críticas de dicho Plan, como se señala también en las afecciones del municipio. Entre ellas destacan las riberas del arroyo Gaznata, al oeste, y el M.U.P. nº 84 “El Quintanar”, en el este del término. Además se han considerado los demás pequeños cauces de arroyos existentes en el municipio, por ser espacios importantes en el hábitat de la cigüeña negra.

#### - Montes arbolados



Los sectores del S.R.P.N. definidos como montes arbolados ocupan una extensión superficial a 8,87 Km<sup>2</sup>, es decir, el 12% del municipio. Su distribución está concentrada en dos sectores concretos del municipio.

Al norte, se ha dado esta categoría a los rebollares existentes en el M U P nº. 83 “Dehesa Boyal”, así como algunos existentes en el límite septentrional del municipio. Se trata, como señalamos anteriormente, de un espacio de alta calidad ecológica. Al oeste, encontramos encinares con un tamaño y un porte de las encinas que merecen ser tenidos en cuenta.

#### - Berrocales

Los espacios del sector occidental del municipio en los que la cobertura vegetal está condicionada en mayor medida por el sustratolitológico presentan unas características de paisaje y ecológicas definidas.



De ahí que, dentro del S.R.P.N., se hayan definido 621 Km<sup>2</sup> como , berrocales, afectando al ocupan una extensión superficial a 8,87 Km<sup>2</sup>, es decir, el 8,4% del municipio.

Se extiende a modo de banda norte-sur en el espacio de mayores pendientes, en los que la erosión ha eliminado en muchos puntos los mantos de alteritas típicos del granito y otros materiales metamórficos y aparece en superficie la roca, principalmente en forma de berruecos. En aquellos lugares en los que, a pesar de los condicionantes, aparece vegetación arbórea o de matorral, se generan espacios de gran calidad ambiental.

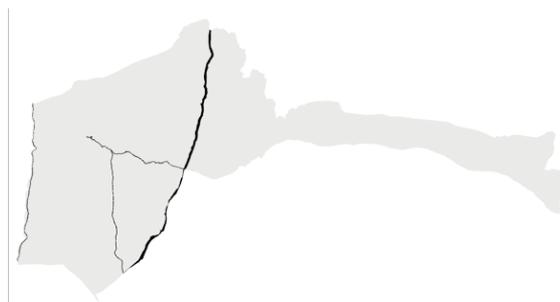
#### - Explotación forestal



Con una exensn superficial menor, se ha delimitado dentro del suelo rústico un espacio de algo más de 4 Km<sup>2</sup> (5,6%) en el que encontramos de manera predominante una explotación forestal de pinares. Su localización, como se observa en la imagen adjunta, está muy concentrada en el sector meridional del municipio.

Una parte importante de este suelo rústico coincide con el monte consorciado que se encuentra al sur del núcleo de San Bartolomé de Pinares. Dentro de este espacio encontramos pinares con muy diferente nivel de desarrollo, pero su valor ecológico, en todos los casos, conviene ser considerado y protegido.

#### - Vías pecuarias.



Finalmente, dentro del S.R.P.N. debemos hacer mención de la Cañada Real Leonesa, puesto que la Ley del Suelo especifica que las vías pecuarias deben ser catalogadas dentro de esta categoría de suelo rústico. Sus características ya han sido señaladas con anterioridad.



Ocupa una reducida extensión dentro del municipio, muy minoritaria en el conjunto del suelo rústico con protección natural (0,65 Km<sup>2</sup>, cerca del 1% del total municipal).

## 2.- SRPA: SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGRÍCOLA.

Más que por su valor agrícola, se han definido como suelo rústico con protección agrícola aquellos espacios que aún mantienen, en alguna medida, un aprovechamiento agrario nítido. Los suelos de estas áreas, incluso en las vegas del río y los arroyos son poco profundos, y las características climáticas condicionan el número de cultivos posibles.

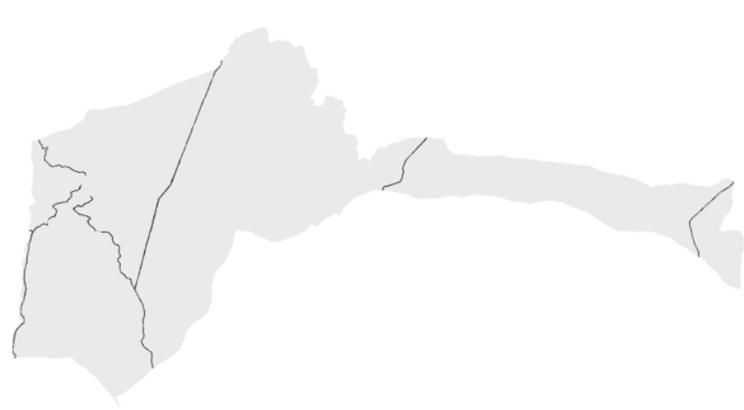
Sin embargo, dada la extensión y la tradición agraria del lugar, se ha dado una especial protección a los viñedos que se sitúan fundamentalmente en las proximidades del núcleo de San Bartolomé, y en las vegas de los arroyos.



Considerando la importancia del suelo rústico con protección natural, las demás categorías de suelo rústico tienen una importancia más restringida. Aun así, se han definido 34,37 Ha como suelo rústico con protección agrícola (S.R.P.AG), lo que supone el 0,5% de la superficie total.

Se localiza esta categoría en el sector central del municipio, y se ha delimitado con esta categoría un sector en el que aparecen pastos y pequeñas parcelas de tierras de labor, en los que aún se mantiene la actividad ganadera.

## 3.- SRPI: SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

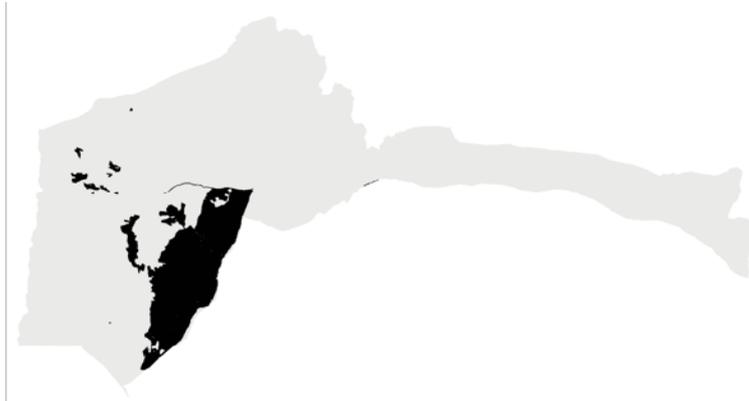


Tal y como señala la legislación vigente, hemos considerado en esta categoría de suelo rústico a los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Dada la escasa densidad de infraestructuras viarias, y la inexistencia de grandes infraestructuras de otro tipo, únicamente 89,70 hectáreas, el 1,2 % del municipio, se señalan en esta categoría, coincidiendo con las carreteras referidas en la descripción del mapa de usos de suelo: AV-502, AV-503, y carreteras locales a El Barraco, Santa Cruz de Pinares y La Cañada, así como sus espacios anejos.



#### 4.- SRC: SUELO RÚSTICO COMÚN



Finalmente, dentro del suelo rústico se han definido 77,89 Ha como suelo rústico común, lo que afecta al 1,04% de la superficie municipal. Se trata de espacios que, en virtud de su uso o de sus condiciones ecológicas, no se ha considerado que precisen un tipo de protección específica. Ocupa, fundamentalmente, el sector de matorrales al oeste de la Cañada Real, en un espacio con escasas aptitudes agronómicas y en el que la cobertera vegetal y la fauna no presentan características especialmente destacables.

#### 3.1.3.4 Ámbitos de Evolución Urbana: Consolidación, Transformación y Extensión del núcleo actual.

##### Desarrollo reglado del sistema urbano con unas pautas de evolución planificada.

Consolidar las tendencias y objetivos establecidos como Criterios y Objetivos de estas NUM, tratando de:

- Mejorar el sistema dotacional, las infraestructuras y los servicios urbanos del municipio
- Potenciar un crecimiento urbano con una oferta de suelo realista en zonas de controlado impacto paisajístico.
- Potenciar la incorporación de las riberas del arroyo y los espacios naturales colindantes al sistema urbano, como bordes y recorridos de calidad ambiental y paisajística
- Garantizar un control municipal sobre el desarrollo residencial fortaleciendo una política de vivienda planificada

Resulta fundamental diferenciar a priori los ámbitos o áreas urbanas y peri-urbanas con situaciones urbanísticas y condiciones morfo-tipológicas de la edificación relativamente homogéneas, para establecer sobre las mismas las distintas lógicas de regulación e intervención. Diferenciar las zonas y estructuras urbanas consolidadas, de aquellas otras con vacíos –solares, ruinas- y suelos susceptibles o con procesos en curso de transformación, y sobre las anteriores predefinir y tratar de orientar las áreas de expansión urbana, supone un primer paso para abordar la ordenación del núcleo.

Asegurar la viabilidad técnica, económica y la solvencia funcional de los crecimientos urbanos y potencialmente urbanizables, desde una óptica enfocada a la calidad y eficiencia del sistema público, favoreciendo la continuidad y conectividad entre las distintas áreas. Consolidar el crecimiento urbano sobre el soporte lineal de la travesía, supone fortalecer la estructura del asentamiento tradicional, mejorando la eficacia de las infraestructuras y redes de servicios y utilizando eminentemente los suelos de titularidad pública.

Reordenar la estructura de algunos desarrollos no planificados, corrigiendo disfunciones y problemas de calidad urbana y solvencia funcional, asegurando desde su Ordenación General una correcta articulación entre sí y dentro de un sistema coherente de espacios libres públicos –calidad ambiental de los sistemas dotacionales-.

Definir ámbitos de gestión para los desarrollos urbanísticos, algunos ya planificados e incluso comenzados, permitirá asegurar su viabilidad promocional, garantizando el cumplimiento de los estándares de cesión de espacios libres, dotaciones y plazas de aparcamientos, así como la eficacia funcional y solvencia mínima de las redes básicas de infraestructuras –accesos, abastecimiento, saneamiento y depuración, energías seriamente deficitarias.

Estos distintos ámbitos de evolución urbanística serán regulados mediante herramientas normativas –clasificación y calificación del suelo- y pautas de actuación diferentes.



La situación urbanística actual de San Bartolomé exige definir con claridad las zonas a consolidar, para ordenar los procesos de transformación incipientes, con nuevas tipologías y lógicas de promoción y construcción, de forma diferenciada respecto al sistema de urbanización, asentamiento y edificación tradicional.

Máxime cuando los valores patrimoniales del núcleo histórico y de su tejido tradicional, mantienen una vigencia y vitalidad funcional y urbana que deben conservarse.

Moderar entonces las transformaciones y desarrollos proyectados, dotando de garantías normativas y de estructura e infraestructuras urbanas los ámbitos a incorporar en el sistema urbano, será la pauta para articular sobre ellos las potenciales zonas de extensión planificadas desde las Normas.

Favorecer la implantación sobre los suelos y espacios más idóneos para la urbanización y la edificación, pasa por fortalecer la lógica lineal de la estructura tradicional del asentamiento, condicionada por el relieve y las vías de comunicación, clasificando los posibles crecimientos en áreas de borde accesibles y con el menor impacto paisajístico. La incorporación de los amplios suelos públicos en estas áreas de extensión urbanizable, siempre en continuidad del sistema compacto, podrá complementarse con acciones de gestión o participación pública en la promoción residencial.

El alcance espacial de todas las zonas de expansión urbana y urbanizable, en sus distintas zonas, aparece junto con los ámbitos de consolidación y transformación interior, plasmado esquemáticamente en los Planos de Propuesta de Ordenación.

Los diversos ámbitos definidos de Conservación, Consolidación, Transformación y Expansión, se corresponden en la propuesta de ordenación con lógicas de clasificación del suelo que no permite delimitar ámbitos normativos y de gestión diferenciados para cada zona, siempre en una pauta envolvente para el núcleo tradicional, que estructura y refuerce la continuidad del crecimiento urbano.

Se define para el conjunto tradicional un área de regulación para la preservación de la estructura urbana histórica y el fomento de la rehabilitación edificatoria, regulada mediante Ordenanza de Casco Antiguo, que en sus bordes se extiende en dos ámbitos, correspondientes a crecimientos posteriores: uno hacia el norte, vinculado a la actividad ganadera del pueblo, con edificaciones con anexos de corrales y tenadas, en piedra, de singular valor. Otra, hacia el oeste, de vivienda pública de mediados del s. XX, también de singular valor urbano, hoy puerta de entrada desde la carretera hacia el núcleo tradicional, en buen estado de conservación, y que se entiende, debe ser mantenido y preservado en sus valores arquitectónicos, materiales y urbanos.

Hacia el sur del núcleo, existe ya consolidada una zona de viviendas unifamiliares aisladas, más recientes, exclusivamente residencial, a diferencia del crecimiento hacia el sur-oeste apoyado en la carretera hacia el Barraco, donde los usos se comparten: residenciales y agrarios y las viviendas crecen en volumen y altura.

Hacia el Norte y hacia el sur de la estructura tradicional del Suelo Urbano Consolidado, se conciben zonas de menor grado de consolidación, con carencias de estructura viaria --e infraestructuras- y heterogeneidad de usos y tipos edificatorios, que deberán ordenarse mediante sectores de Suelo Urbano No Consolidado, de gestión privada para su desarrollo, con tipologías residenciales de vivienda unifamiliar en adosada y aislada.

Para fomentar el desarrollo de los sectores urbanizables delimitados, se proponen desde las normas unos plazos --cuatrienales- condicionantes para la ejecución de los mismos por los particulares incluidos. El municipio, mantendrá su posibilidad de participar en la gestión por los sistemas de cooperación o concurrencia, orientando además la posición estratégica y condiciones de los dotacionales y espacios libres públicos de cesión.

Como áreas propiamente de extensión urbanística, se plantean sobre suelos privados, dos sectores de Suelo Urbanizable Delimitado residenciales, en los que convivirán tipologías de Vivienda adosada, y aislada con su proporción legal, al menos, de vivienda de protección pública.

Estos suelos de crecimiento extensivo, se proponen en continuidad con el suelo urbano, apoyados sobre accesos directos desde las travesías urbanas, pero prefigurando como condiciones de Ordenación General que desarrollarán sus Planes Parciales respectivos, el viario necesario así como las rotondas de enlace. Estas infraestructuras viarias, accesos y viales estructurantes interiores a los sectores, servirán para la conexión entre ambas travesías.

El suelo planteado como área de reserva para el crecimiento residencial de medibaja densidad, se clasifica como Suelo Urbanizable No Delimitado, hacia el oeste del núcleo, sobre los terrenos considerados más aptos para la urbanización, por ser más planos y sin valores naturales, usos o cultivos susceptibles de protección.



Las posibilidades reales de acuerdo entre propietarios y la continuidad con el suelo urbano del núcleo, especialmente en lo tocante a las infraestructuras básicas de servicios, permitirán al Ayuntamiento ir moderando la expansión, aprobando la delimitación contingente de los sectores, siempre acordes con las condiciones de superficie e imposiciones de urbanización y cesiones legales.

Para el desarrollo de estos suelos, deberá cumplirse con las prescripciones establecidas en el Dictamen Medioambiental, comentado en el capítulo de la Memoria Ambiental de este documento.

### **3.1.3.5 Medidas de Conservación y reutilización Patrimonial.**

#### **Elementos relevantes de identidad territorial: medidas de protección activa.**

La puesta en valor de las riberas de los arroyos como corredores verdes de valor ecológico y ambiental e interés paisajístico y funcional, será una de las actuaciones positivas sustanciales y estructurantes de la Propuesta de las Normas. Se potenciará la preservación de esos corredores verdes, tanto en suelo urbano como rústico y fomentando con acciones públicas los espacios públicos –creación de dos parques lineales.

Las fuentes pueden ser elementos a recuperar para usos públicos-recreativo, como piezas singulares en el recorrido lineal propuesto como parque.

El fomento de la rehabilitación del caserío histórico del núcleo tradicional, allí donde posee cualidades de homogeneidad tipológica y estilística reseñables, se planteará desde una política normativa que prime la conservación y refuncionalización de las edificaciones pre-existentes, con suficiente flexibilidad de usos y en las actuaciones de intervención “actualizadora”. Promover el reuso protegiendo los valores de la arquitectura popular tradicional pasa por regular las sustituciones, sin permitir incrementos de aprovechamiento o sustituciones tipológicas generadoras de alteraciones profundas sobre los tejidos y fisonomía tradicional que, pese al “bombardeo” de los últimos años, aún se conserva en el núcleo de San Bartolomé de Pinares.

Una sencilla y operativa catalogación de aquellos elementos arquitectónicos y arqueológicos más destacables, con sus espacios asociados y sus respectivas interrelaciones protectivas, permitirá establecer un marco de regulación normativa para la conservación y la recuperación y puesta en valor de dichos bienes, tanto públicos como privados, controlando sus destinos de uso y pautas de intervención --relación entre niveles de protección y obras permitidas-. Se define un ámbito propuesto de Entorno Monumental de Protección para la notable Iglesia Parroquial.

### **3.1.3.6 Actuaciones públicas de mejora y cualificación espacial.**

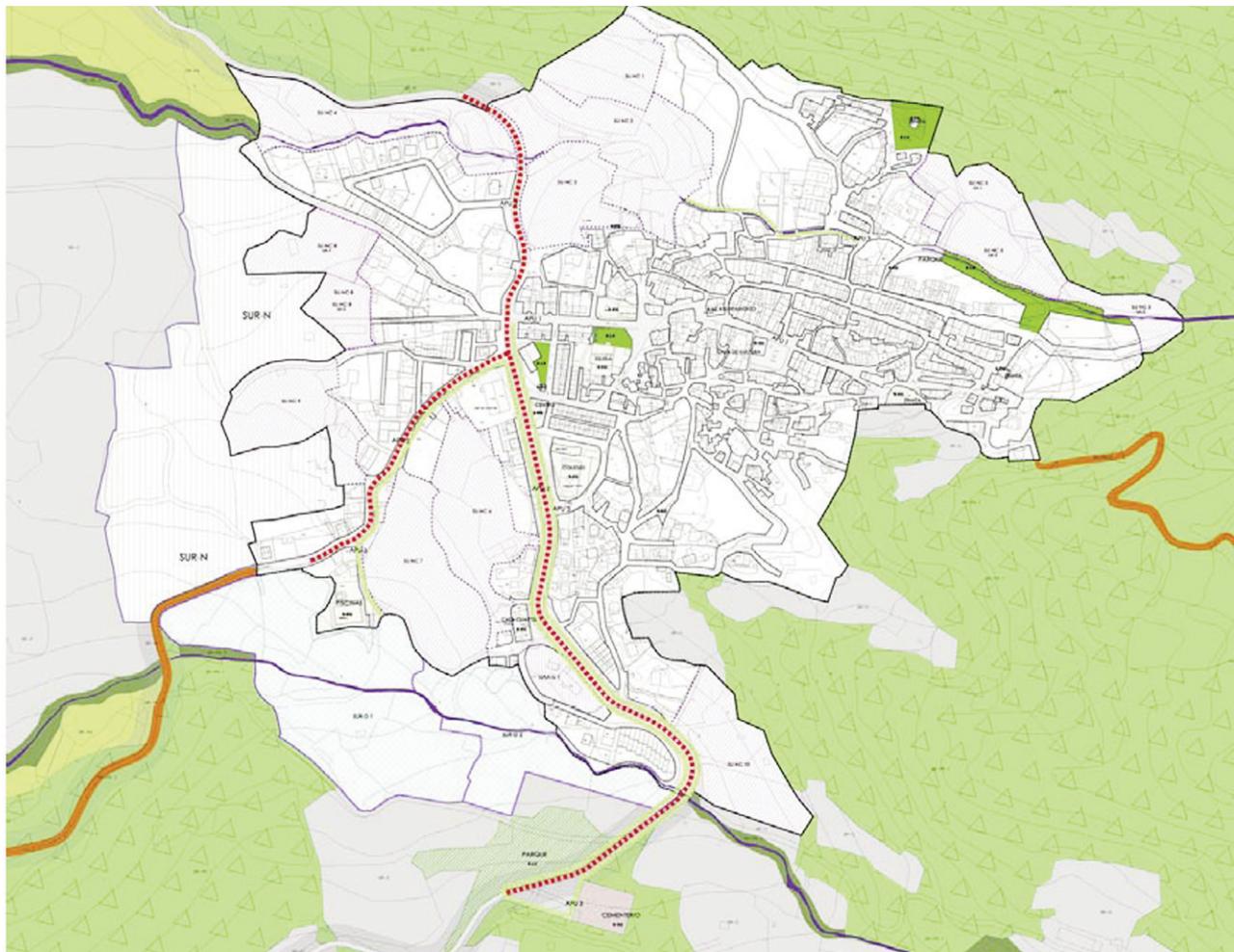
#### **Lugares singulares para la puesta en valor y su articulación sistémica.**

Además de la recalificación protectora de los espacios naturales, y de la mejora del sistema de los espacios públicos asociados a elementos arquitectónicos representativos y con mayor cualidad formal, fortaleciendo un auténtico sistema público de espacios libres, se plantean otras actuaciones como dinamizadores funcionales del núcleo urbano.

Se focalizan desde este Documento con carácter indicativo los principales ámbitos de propuesta de actuación pública, centrados inicialmente sobre aquellos lugares nodales que por su condición funcional y características espaciales, permitan una intervención estratégica, capaz de resolver y mejorar de manera complementaria distintos factores.

Estos “puntos” representativos de la secuencia de acciones públicas, se insertan en una red cuyos elementos de continuidad serán los corredores peatonales apoyados en los edificios representativos y las riberas de los arroyos y sus enormes posibilidades paisajísticas y cualidades ambientales por un lado, las travesías tratadas y recalificadas como vías urbanas y soporte funcional de las conexiones rodadas y la accesibilidad y la “espinas” de la calle mayor y la calle de la virgen por otro, como ejes articuladores de los espacios públicos más emblemáticos del núcleo tradicional.

Posteriores desarrollos sobre las acciones esbozadas desde estas NUM permitirán concretar las actuaciones, estableciendo sus determinaciones y pautas vinculantes y orientativas para sus futuros proyectos de intervención y programando entre sí su gestión y ejecución.



Ventana del Plano de Actuaciones públicas de recalificación del Espacio Público.

### Área de Proyecto Unitario 1.

En el sistema urbano del núcleo tradicional son reconocibles elementos de la estructura histórica del asentamiento que permiten generar un sistema continuo de plazas y espacios públicos relevantes, secuencia de gran calidad ambiental --Iglesia Parroquial, Ermitas de la Visitación, y del Cristo, calles de la Virgen y calle Mayor,





Y de espacios unidos a esos recorridos, ajardinados como el atrio de la iglesia o la zona alta de la ermita de San Roque,



O pequeñas plazas, frente a la Casa de Cultura o la Casa Consistorial.



Área de Proyecto Unitario 2.

La recuperación como zonas verdes de las riberas del arroyo *Merdero*, hoy un sitio de traseras hacia el este, utilizado por animales como zona de pastura y bebedero, y *muy* integrado, hacia el oeste, en el sistema viario, aunque sin él carácter singular que podría asignársele en un futuro proyecto. A los que deberán sumarse también, la ordenación del espacio libre que rodea la fuente, elemento ahora catalogado por las NUM.

Imágenes del arroyo hacia el este del municipio.





Imagen del arroyo hacia el Oeste del municipio.

Imagen de la fuente.

### Área de Proyecto Unitario 3.

La recualificación de las travesías - - carretera Ávila- desde la calle de la Iglesia, hasta el cementerio, completando un proyecto que el propio ayuntamiento viene realizando, que debería englobar también, la rehabilitación de las Casas Cuartel, ahora cedida al municipio, para uso dotacional.



También se contempla como una zona de proyecto, la ribera del arroyo del Espinillo, dentro de dos sectores de futuro desarrollo urbanizable, de manera que permita coser adecuadamente, las zonas del parque recreativo y del cementerio, con el resto del sistema urbano.



Imagen del arroyo Espinillo hacia el Oeste del municipio.



### 3.2 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y CONSECUCCIÓN DE SERVICIOS Y DOTACIONES

#### 3.2.1 Actuaciones integradas.

La compleja realidad urbana del núcleo, especialmente en sus bordes, ha generado zonas sin estructura viaria ni infraestructuras en ámbitos de suelo urbano. Estas bolsas semi-consolidadas de suelo, con alguna vivienda, rodeadas de suelos con todos los servicios urbanísticos y ya consolidadas, se incluyen en ámbitos de gestión –sectores de suelo urbano no consolidado- para ordenarlos, buscando principalmente la articulación vial con el resto del tejido urbano, y la conexión entre travesías.

También en el norte, la extensión inmediata del suelo urbano se “conecta” y articula con la trama urbana mediante estas áreas de Actuación Integrada, buscando generalmente el “cosido” con su entorno y la resolución ordenada de los bordes urbanos, lugar paisajísticamente delicado por extender los crecimientos hacia zonas en ladera.

En todos estos sectores, previstos para la gestión mediante Unidades de Actuación de iniciativa privada, se plantea desde las Normas su Ordenación General, definiendo unas condiciones mínimas y unas determinaciones básicas de aprovechamiento, tipología edificatoria –mediante Ordenanzas de Edificación y Uso-, remitiendo a la ejecución mediante el instrumento de un Estudio de Detalle, que completará las determinaciones de Ordenación Detallada.

Se proponen 10 sectores de Suelo Urbano No Consolidado, todos con destino de uso residencial. En fichas particularizadas se definirán para cada sector las condiciones de ordenación, cesiones mínimas y aprovechamientos urbanísticos. Y dos sectores de suelo urbanizable, cuyas condiciones se establecen en fichas anexas al documento de Normativa.

#### 3.2.2 Actuaciones aisladas.

Las NUM delimitan una unidad de actuación aislada de urbanización, en la zona sur del núcleo urbano, sobre la carretera de Ávila, de gestión privada.

Esta unidad tiene como objeto urbanizar el viario público en un tramo acotado permitiendo mejorar sustancialmente las condiciones de accesibilidad a la parcela privada englobada en el ámbito de la unidad. Los costes de esta urbanización deberán ser asumidos por los propietarios de dicha parcela.

#### 3.2.3 Justificación y previsiones de Dotaciones y Servicios. Suficiencia cuantitativa versus calidad de los servicios.

Una primera evaluación de las Dotaciones, tanto Equipamientos como Servicios Urbanos existentes en el municipio, así como de los Sistemas de Espacios Libres Públicos y zonas verdes, permite considerar, para la población censada, un grado de satisfacción cuantitativa holgado.



Recordemos que los principales espacios dotacionales públicos:

- Casa Consistorial
- Casa de Cultura (antiguas escuelas)
- Centro-Hogar del Jubilado
- Centro-Asistencia-Salas de asociaciones
- Cementerio Municipal
- Matadero Municipal
- Piscinas. (Corral del Concejo en las Lanchuelas)
- Zona Deportiva Norte
- Depósito
- Casa Cuartel de la Guardia Civil.
- Ermita de la Visitación.
- Ermita San Roque
- Ermita del Cristo
- Iglesia Parroquial
- Transformadores Públicos
- Colegio

Suponen un total en superficie de parcela de 19.258 m<sup>2</sup>.

En cuanto a los servicios básicos de abastecimiento, saneamiento y alumbrado público, si bien resulta reseñable una mejora cualitativa, podemos concluir que para el suelo urbano consolidado, se dispone de unas prestaciones básicas aceptables, con algunas carencias en la depuración (saneamiento) –ver planos de Información–.

Se han considerado como Equipamientos las principales dotaciones públicas, educativas, asistenciales, sanitarias, culturales y religiosas del núcleo, que por su entidad y la escala sirven en sus funciones a todo el municipio.

Tabla de Dotaciones propuestas:

<b>EQUIPAMIENTOS</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>
S-EQ 1. Casa Consistorial	245
S-EQ 2. Casa de Cultura	285
S-EQ 3. Centro-Hogar	1.080
S-EQ 4. Centro-Asistencial	490
S-EQ 5. Piscinas	2.950
S-EQ 6. Zona Deportiva Norte	5.360
S-EQ 7. Matadero	100
S-EQ 8. Casa Cuartel	760
S-EQ 9. Instalaciones	42
S-EQ 10. Iglesia Parroquial	1.080
S-EQ 11. Ermita Visitación	735
S-EQ 12. Ermita del Cristo	90
S-EQ 13. Ermita San Roque	90
S-EQ 14. Colegio	3.020
S-EQ 15. Cementerio	2.931
<b>TOTAL</b>	<b>19.258</b>

Como refleja la tabla anterior, la Dotaciones propuestas por la NUM de San Bartolomé, localizadas en los Planos de Ordenación del núcleo urbano, establecen los Equipamientos, amplían el sistema de Espacios Libres Públicos



existentes, y mejoran su tratamiento mediante Actuaciones de Proyecto Urbano, extienden y mejoran las redes de Infraestructuras y Servicios Urbanos básicos, así como prevén a modo de reserva dotacional, la propuesta de ampliación del cementerio municipal.

No se plantean más espacios de Reserva para el Sistema de Equipamientos, que el espacio para la ampliación del cementerio, en la parcela municipal contigua, comprobándose un satisfactorio cumplimiento de los estándares, aún cuando por el alcance del Instrumento Normas Urbanísticas, no sería exigible legalmente  $5\text{m}^2$  por habitante, tanto en la actualidad como en función de los potenciales incrementos de población paralelos al desarrollo urbano proyectado.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	SUPERFICIE $\text{m}^2$
<b>VERDES</b>	
E-LV 1. Parque Municipal El Espinillo	12.529
E-LV 2. Parque Arroyo Merdero	3.900
E-LV 3. Plaza de la Iglesia	850
E-LV 4. Plaza Casa de Cultura	510
E-LV 5. Plaza Barrio de la Iglesia	450
<b>TOTAL</b>	<b>18.239</b>

Los espacios libres públicos y dotacionales obtenidos por las cesiones de todas las actuaciones integradas, en suelo Urbano No consolidado y Urbanizable, se considerarán, por su situación y tamaño, Sistemas Locales, que serán en todos los casos de titularidad pública y que se adscriben, sin localizar, en las fichas particularizadas de dichos sectores.

Las plazas de aparcamientos públicos y privados se han calculado conforme a las exigidas legalmente –RUCyL– tanto en suelo residencial como industrial, para todos los nuevos desarrollos urbanizables y serán localizadas al definir la Ordenación Detallada, desde los instrumentos pertinentes para su desarrollo, con los criterios reglamentarios.

### Infraestructuras de servicios básicos,

En el capítulo de las Infraestructuras de servicios básicos, el viario, en el que incluimos las redes y conducciones subterráneas, el alumbrado público y las pavimentaciones, presentan un estado global bueno.

La compleción de la pavimentación para la rodadura, no parece tan importante en general, en las zonas carentes, que se irán acabando con el desarrollo paulatino de la urbanización –imposiciones de gestión–, como la mejora de sus condiciones materiales y reparación en las muchas zonas deterioradas –baches, raíces, desaparición de la capa de rodadura, juntas

La mejora del tratamiento material demandada debe volcarse hacia las condiciones de uso por el viandante, primando un diseño de sección y un acabado material en los que se asegure la continuidad del circuito peatonal, con suficiente facilidad y confort.

Un posible modelo de actuación para la cualificación de los espacios públicos más notables, es el de la peatonalización “flexible” que primando el carácter predominantemente peatonal –puede plantearse perfectamente un sistema de convivencia vehículo / peatón–, sí parece adecuado implantar en determinados espacios y trazados selectivos, como se orienta en estas NUM desde las propuestas de APU´s áreas de Proyecto Urbano en espacios Públicos..

Un aspecto destacable del diagnóstico de las infraestructuras básicas, es la obsolescencia de las redes de abastecimiento y saneamiento, y fundamentalmente la inexistencia de tratamiento de los vertidos al carecer de E.D.A.R.. Esta carencia supone el aspecto ambiental más problemático del municipio. En la Información existente de las redes, ha sido actualizada en la medida de lo posible, se indican los trazados y conexiones mínimas, que permita luego proyectar la compleción de las Infraestructuras básicas por los suelos de desarrollo, urbanos y urbanizables.

Recordemos en este punto, que el abastecimiento es prestado por el propio ayuntamiento, a través de la Mancomunidad de Aguas Presa de Santa Cruz de Pinares. Esta mancomunidad está formada por los ayuntamien-



tos de Herradón --125 habitantes- Santa Cruz de Pinares --202 habitantes- y San Bartolomé --790 habitantes, y administra el caudal de agua de la presa de Santa Cruz, con capacidad de 0750 hectómetros cúbicos de almacenamiento, que garantizan más que sobradamente tanto la demanda anual de cada término, como la estacional -julio y agosto- donde la cantidad de habitantes servidos llega a 2000 para toda la mancomunidad. La purificación de agua la realiza cada ayuntamiento en sus propios depósitos

Así, con relación al ciclo del agua, San Bartolomé cuenta con importantes infraestructuras vinculadas al abastecimiento de agua, soporte para horizontes de crecimiento muy extensos, que nos permiten prever un umbral de satisfacción de servicios dentro de los márgenes previstos en estas NUM

El municipio pues dispone de Infraestructuras generales de Abastecimiento y Captación, Saneamiento y Depuración capaces con sus actuales instalaciones y proyectos en curso, para soportar un potencial incremento de servicio. Los paulatinos crecimientos y desarrollos permitirán ir contrastando las demandas y modulando sus posibles refuerzos o la previsión de nuevas infraestructuras de reserva.

### Estimación de la población equivalente futura

La población demandante de agua estará formada por la población actual que vive en San Bartolomé de Pinares más la población máxima que potencialmente pueda asentarse en la localidad, fruto del desarrollo urbanístico municipal.

Actualmente, no existen ni industria ni dotaciones comerciales locales y tampoco está previsto un desarrollo industrial en el municipio, con lo que, para valorar la población equivalente futura, se contemplará el número de habitantes horizonte y la superficie destinada a equipamientos públicos, ya que también precisa de suministro de agua para usos públicos.

Según el censo local existen 790 vecinos en San Bartolomé, que cuentan con una superficie total destinada a espacios dotacionales públicos de 19.258 m<sup>2</sup>.

Las NUM clasifican diez sectores de Suelo Urbano No Consolidado, todos ellos con destino de uso residencial y dos sectores de suelo urbano delimitado. Las superficies totales de estos sectores, así como su edificabilidad máxima son:

	Superficie SSUNC	Índice edif. Max. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovech. Total m <sup>2</sup>	Número Máximo de Viviendas	Número Mínimo de Viviendas
SUNC 1	9.280,00	0,4	3.712	30 v/Ha 28	15 v/Ha 14
SUNC 2	20.665,00	0,4	8.266	30 v/Ha 62	15 v/Ha 31
SUNC 3	10.640,00	0,4	4.256	30 v/Ha 32	15 v/Ha 16
SUNC 4	17.285,00	0,4	6.914	30 v/Ha 52	15 v/Ha 26
SUNC 5	19.363,00	0,4	7.745	30 v/Ha 58	15 v/Ha 29
SUNC 6	15.250,00	0,4	6.100	30 v/Ha 46	15 v/Ha 23
SUNC 7	18.120,00	0,4	7.248	30 v/Ha 54	15 v/Ha 27
SUNC 8	11.984,00	0,4	4.794	30 v/Ha 36	15 v/Ha 18
SUNC 9	13.387,00	0,4	5.355	30 v/Ha 40	15 v/Ha 20
SUNC 10	13.925,00	0,4	5.570	30 v/Ha 42	15 v/Ha 21
<b>TOTALES</b>	<b>149.899,00</b>		<b>59.959,60</b>	<b>450</b>	<b>225</b>



	Superficie SUR-D	Índice edif. Max. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovech. Total m <sup>2</sup>	Número Máximo de Viviendas	Número Mínimo de Viviendas
<b>SUR-D 1</b>	<b>46.911,73</b>	<b>0,4</b>	<b>18.764,69</b>	<b>30 v/Ha 140</b>	<b>15 v/Ha 71</b>
<b>SUR-D 2</b>	<b>20.104,88</b>	<b>0,4</b>	<b>8.041,95</b>	<b>30 v/Ha 60</b>	<b>15 v/Ha 31</b>
<b>TOTALES</b>	<b>67.016,61</b>		<b>26.806,64</b>	<b>200</b>	<b>102</b>

Según la valoración anterior, el número máximo de viviendas potenciales que podrán desarrollarse serán 650 viviendas (450+200), lo cual, y bajo un ratio medio de 2,5 habitantes por vivienda suman un total de 1625 habitantes, como valor máximo a emplear para la evaluación de las necesidades potenciales de agua. Mientras que el número mínimo de viviendas es de 327 (225+102), que bajo el ratio antes aplicado, suma un total de 818 habitantes, valor más cercano a las posibilidades de desarrollo real de los sectores propuestos.

En lo que respecta a la estimación de la superficie futura destinada a dotacionales y equipamientos públicos, se seguirán los ratios que exige la legislación urbanística autonómica vigente, aplicando los coeficientes de cesión de superficies que establece esta normativa. De este modo, la superficie de equipamientos públicos se estima en 11.357 m<sup>2</sup>.

#### Estimación de dotación de agua

La estimación de las necesidades de agua se valora multiplicando la población horizonte por un valor de dotación expresado en caudal de agua por habitante equivalente.

$$N = P \times d$$

Siendo

P = población horizonte equivalente (hab)

d= dotación horizonte (litros por habitante y día ó litros por m<sup>2</sup> y día)

Para la valoración de las dotaciones de agua haremos uso de la bibliografía existente en la materia (Recomendaciones para el Proyecto de Redes de Abastecimiento de agua del Ministerio de Fomento, Publicaciones relativas a la materia del Colegio de Ingenieros de Caminos, cuyo autor es Aurelio Hernández Muñoz, etc) donde se dan unos valores de consumo de agua en función del tamaño de población y su grado de industrialización.

De este modo, el valor de dotación actual en el municipio se puede establecer en 220 l/hab.día al tratarse de una población con grado de industrialización bajo de menos de 5000 habitantes.

Para la dotación futura y suponiendo que se puedan desarrollar viviendas unifamiliares con dotaciones privadas emplearemos un valor más alto, establecido en 300 l/hab.día, ya que las posibilidades de crecimiento de la población son bastante notables.

En lo referente a la dotación relativa a las superficies de equipamientos públicos se empleará el baremo de 0,5 litros por día y metro cuadrado de superficie dotacional.

#### Estimación de las necesidades de agua

Las necesidades futuras de agua serán las demandadas por la población equivalente actual junto con las debidas al aumento de población futura.



La estimación de estas necesidades se expone en el cuadro siguiente:

HABITANTES ACTUALES	EQUIV	DOTACIÓN ACTUAL	CONSUMO DE AGUA ACTUAL
790 hab		220 l/ hab.día	173,8 m <sup>3</sup> /día
19.258 m <sup>2</sup> equipamientos		0,5 l/m <sup>2</sup> .día	9,6 m <sup>3</sup> /día
		<b>CONSUMO ACTUAL</b>	<b>183,4 m<sup>3</sup>/día</b>

HABITANTES POTENCIALES -Nº MÁXIMO VIV-	EQUIV	DOTACIÓN FUTURA	CONSUMO DE AGUA DEL DESARROLLO FUTURO
1.625 hab		300 l/ hab.día	487,5 m <sup>3</sup> /día
11.357 m <sup>2</sup> equipamientos		0,5 l/m <sup>2</sup> .día	5,7 m <sup>3</sup> /día
		<b>CONSUMO DESARROLLO FUTURO</b>	<b>493,2 m<sup>3</sup>/día</b>

HABITANTES POTENCIALES -Nº MÍNIMO VIV-	EQUIV	DOTACIÓN FUTURA	CONSUMO DE AGUA DEL DESARROLLO FUTURO
818 hab		300 l/ hab.día	245,4 m <sup>3</sup> /día
11.357 m <sup>2</sup> equipamientos		0,5 l/m <sup>2</sup> .día	5,7 m <sup>3</sup> /día
		<b>CONSUMO DESARROLLO FUTURO</b>	<b>251,1 m<sup>3</sup>/día</b>

	<b>TOTAL</b>	<b>676,60 / 434,50 m<sup>3</sup>/día</b>
--	--------------	--

Estos valores de consumo futuro se refiere al consumo medio diario que podría generar la población de San Bartolomé de Pinares bajo un crecimiento residencial mínimo/máximo de población.

El abastecimiento de agua es actualmente prestado por el propio ayuntamiento, a través de la Mancomunidad de Aguas "Presa de Santa Cruz de Pinares". Esta mancomunidad está formada por los ayuntamientos de Herradón -125 habitantes, Santa Cruz de Pinares -202 habitantes- y San Bartolomé -790 habitantes-, y administra el caudal de agua de la presa de Santa Cruz, con capacidad de 750 hectómetros cúbicos de almacenamiento. Este volumen garantiza más que sobradamente tanto la demanda anual de cada término, como la estacional -julio y agosto- donde la cantidad de habitantes servidos llega a superar en la actualidad los 2000 para toda la mancomunidad.

Con el desarrollo urbanístico recogido en las NUM, la presa de Santa Cruz tiene capacidad para almacenar el agua que demandará la población horizonte y por tanto dar garantía de suministro al crecimiento residencial previsto.

En todo caso la dotación actual existente y las infraestructuras en ejecución y proyectadas, suponen una reserva de capacidad que justifica generosamente las previsiones anteriormente establecidas como horizonte real de crecimiento poblacional derivado de la propuesta de desarrollo urbanístico planteada en el modelo de estas NUM.

Para el caso hipotético de superación de los 1.600 habitantes en el municipio, cifra de población equivalente al doble actual, estas NUM establecen que deberán implementarse, de manera paulatina y verificada, nuevas infraestructuras de Abastecimiento y Depuración, ampliando las instalaciones existentes en sus actuales localizaciones.

Se recomienda también la redacción de un Plan Especial Integral de Infraestructuras que ordene, planifique y coordine con perspectiva y alcance comarcal todas estas infraestructuras de servicios, en especial las del Ciclo



del Agua, y programe las actuaciones necesarias de mejora –calidad y eficiencia- de las redes y servicios, sobre una estimación –estado actual y prognosis- más realista y actualizada de las demandas en una lógica mancomunada.

Solo entonces, a partir de un plan sectorial actualizado tendrán sentido y fiabilidad las proyecciones de los instrumentos de planificación urbanística, que en todo caso, como esta Revisión, tratan de garantizar la solvencia funcional de sus crecimientos y transformaciones territoriales con un margen muy amplio y coherente de garantía para las necesidades y calidad urbana de la población existente y prevista del municipio.

Los nuevos desarrollos previstos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, siempre planteados en áreas a las que alcanzan los servicios básicos, deberán garantizar el refuerzo oportuno de las redes de servicios básicos y complementar zonalmente algunas carencias localizadas –abastecimiento de agua, alumbrado público...-, cumpliendo en todos los casos, el artículo 105 del RUCyL.

Si la mejora y cualificación del sistema público, espacios libres, dotaciones y servicios, se ha definido como objetivo básico de las Normas, su consideración en clave de actuación, como vertebrador del resto de las intervenciones, públicas y privadas, resulta el aspecto estructurante de mayor potencial para el núcleo y en el territorio que ocupa el término.

Actuaciones públicas sobre el espacio público –A.P.U.- para insertar los equipamientos y cualificar los espacios libres relevantes del núcleo y su entorno, completando algunas actuaciones públicas ya proyectadas, en un sistema trabado de recorridos y lugares valiosos y atractivos, servirán como sostén y potencial catalizador de otras acciones y desarrollos urbanísticos.

Un análisis sobre el grado de satisfacción de dotacionales, no puede dejar de considerar el tipo y condiciones propias de los equipamientos y elementos públicos, que en los sectores básicos de servicios y dotaciones públicas –educación, sanidad, asistenciales básicos-, aún cumpliendo holgadamente la demanda de la población residente, presenta algunos potenciales campos de mejora, principalmente para los usuarios estivales, que recordemos, podrían representar un importante futuro dinamizador para el municipio y hacia la incipiente oferta socio-cultural, ligada al turismo, el ocio y el esparcimiento.

San Bartolomé de Pinares cuenta en su conjunto urbano con una media hectárea de espacios libres públicos urbanizados y considerables como Parques Urbanos, que bien pueden extenderse desde la propuesta de desarrollo de los sectores urbanizables contiguos. A ellos había que añadir los equipamientos públicos –colegio, instalaciones deportivas, culturales, administrativas, asistenciales- que considerando el espacio total de sus parcelas –solo las instalaciones deportivas alcanzan más de 1 has, complementadas con las educativas.

Así, entendemos que para San Bartolomé de Pinares los requerimientos cuantitativos que aparecen relativamente satisfechos, han de complementarse con una demanda cualitativa, que será la base de algunas propuestas de actuación de estas Normas.

La existencia de algunos contenedores edificados relevantes de propiedad pública en el núcleo –Casa Cuartel de la Guardia Civil- sin uso actual y a la espera de una intervención rehabilitadora, bien puede servir para futuras actividades dotacionales representativas o equipamientos culturales públicos y privados -biblioteca, cine, o locales asociativos concebidos como centros de ocio y diversión, completando y mejorando, con espacios e instalaciones destinadas al teatro, auditorios, salas de exposiciones, galerías o talleres de manifestaciones artísticas o creativas, oferta dotacional global del municipio, tanto para sus habitantes permanentes como para aquellos periódicos –veraneantes- o eventuales –turistas y visitantes-.

Inciendo en la ponderación cualitativa de los equipamientos y dotacionales del municipio como auténtico indicador, en su grado de oferta pública, de la calidad de vida, comentaremos más detalladamente algunos aspectos de la calidad ambiental del medio urbano y del medio natural del término.

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

---

Número 10

Fascículo 4 de 9

Lunes, 18 de Enero de 2010

---

*(viene de fascículo anterior)*

## **Calidad ambiental: Medio urbano y Medio natural.**

Más allá de la comprobación cuantitativa de los estándares dotacionales y de la valoración del sistema funcional urbano, resulta imprescindible una observación global directa sobre la calidad ambiental de San Bartolomé, aspecto que junto con los factores de crecimiento económico sostenible y la equidad social, constituyen los componentes esenciales de la calidad de vida.

Una visión planificadora que no integre en la lógica del desarrollo sostenible todos los factores principales de adecuación de los usos del suelo y el control ambiental, con el desarrollo socio-económico, complementados con una administración prudente de los recursos naturales y una gestión de los sistemas de transporte --movilidad-, no podrá garantizar un sistema urbano en desarrollo cualitativo.

Comentada en el análisis del Medio natural la elevada calidad ambiental del municipio --paisajística, ecológica, biológica en muchos espacios de su territorio, especialmente en determinados parajes naturales singulares, son las conexiones territoriales y el medio urbano y algunos de sus espacios de entorno inmediato los que presentan mayores problemas para su utilización, lo que incide directamente en detrimento de la calidad de vida en el núcleo urbano y en sus posibilidades de crecimiento y mejora.

Los difíciles accesos al núcleo y la proximidad entre el tejido urbano y el medio rural, especialmente los espacios de Monte Público, en su bordes norte, este y sur, lejos de suponer un notable valor ambiental para el sistema urbano, debido a las condiciones de la "estructura" urbana se constituye en un tapón para la expansión y el crecimiento urbano, que potencia la voluntad de sustituciones en el casco urbano tradicional, de singulares valores arquitectónico y urbanos. A esta situación, hay que sumarle la 'estructura catastral' del límite oeste, que dificulta aún mas el desarrollo.

El paisaje natural, indudable recurso de San Bartolomé, especialmente desde su implantación urbana en laderas, resulta un valor desaprovechado, pese a su inmediatez física.

La oportunidad de subsanar este problema, incorporando a los bordes urbanos toda una red estructurada de espacios naturales, como los arroyos y caminos hacia el Gaznata y las laderas serranas...se convierte así en un capítulo propositivo determinante de las Normas Urbanísticas, con estimable incidencia potencial en la mejora de la calidad ambiental del municipio.

Aunar la calidad del espacio urbano histórico con los valores paisajísticos y ambientales del medio natural cercano, son los objetivos de las actuaciones públicas proyectadas desde estas Normas.

La posibilidad de ordenar y estructurar algunos de los crecimientos y ámbitos de transformación urbana del núcleo, desde un planteamiento de continuidad con el sistema público de espacios libres urbanos y naturales, supondrá tanto una garantía de control del desarrollo urbano como de su mejora cualitativa actual.

### **3.2.4 Una política municipal de suelo.**

En suelos de titularidad municipal se clasifica un sector de suelo urbano no consolidado, sector delimitado con destino de uso residencial, en las proximidades del arroyo Merdero.



La participación del municipio como propietario de suelo en otros sectores y ámbitos de suelo urbanizable No Delimitado, permitirá favorecer y controlar las tendencias de desarrollo futuro del núcleo, siempre bajo la regla de la extensión en continuidad y la garantía de los servicios y las infraestructuras solventes en cada desarrollo.

En los sectores de suelo urbanizable Delimitado, programados temporalmente desde estas Normas, la participación del Ayuntamiento garantizará su correcta gestión y la consecución coordinada de los espacios de cesión dotacional para futuras implantaciones de equipamientos públicos.

El cumplimiento de la legalidad que introducirán las NUM en la gestión y control de los procesos urbanísticos, supondrá una fuente de financiación municipal, así como la obtención de unos suelos de cesión capaces de ir compensando las carencias dotacionales y de servicios públicos del lugar.

La gestión de esos patrimonios de suelo y aprovechamientos provenientes de las actuaciones urbanísticas a desarrollar, deberá orientarse a la mejora y cualificación urbanística del municipio, destinando a actuaciones urbanísticas -acciones sobre el espacio público y el medio natural, financiación y gestión de equipamientos, servicios e infraestructuras, participación en programas de vivienda pública o bajo algún régimen de protección, rehabilitación concertada de algunos edificaciones o elementos patrimoniales valiosos...- los frutos de esa recaudación.

Solo una política de este tipo sostenida en el tiempo, más allá de los ciclos electorales, permitirá evidenciar los logros de las acciones públicas más estructurales y garantizar el eficaz cumplimiento del espíritu equidistributivo de las plusvalías urbanísticas presente en la legislación urbanística vigente.

3.2.5 Las cifras de las NUM.

Se recogen en tablas sintéticas las superficies por clases de suelo según la propuesta de Ordenación.

El Suelo Urbano Consolidado del núcleo tradicional supone en estas Normas Urbanísticas una superficie de 367.666 m<sup>2</sup>. En este Suelo la gestión directa del suelo, en su condición de solar, se plantea mediante la solicitud de licencia conforme a las regulaciones definidas en la Normativa Urbanística.

Se delimita en suelo urbano una unidad aislada de urbanización, con el objeto de completar el viario de acceso de una parcela privada.

El suelo incluido como Urbano No Consolidado, estos es sectorizado para la consolidación de la estructura urbana mediante instrumentos de gestión integrados es:

	Superficie SUNC
SUNC 1	9.280,00
SUNC 2	20.665,00
SUNC 3	10.640,00
SUNC 4	17.285,00
SUNC 5	19.363,00
SUNC 6	15.250,00
SUNC 7	18.120,00
SUNC 8	11.984,00
SUNC 9	13.387,00
SUNC 10	13.925,00
<b>TOTALES</b>	<b>149.899,00</b>

El Suelo Urbanizable Delimitado en 2 sectores, suma en la propuesta:

	Superficie SUR-D
SUR-D 1	46.911,73
SUR-D 2	20.104,88
<b>TOTALES</b>	<b>67.016,61</b>

Habría que añadir el Suelo clasificado como Suelo Urbanizable No Delimitado, planteado como reserva para el crecimiento en el borde oeste:

	Superficie SUND
SUND	78.391
<b>TOTAL</b>	<b>78.391</b>



Finalmente resumimos las diferentes clases de Suelo, Urbano, Urbanizable y Rústico en cada una de sus categorías común y de protección:

Suelo Rústico con Protección Natural en sus 3 niveles	7.253,44 Has.
SRPN-1 Natural-Forestal	6.914,53 Has.
SRPN-2 Natural-Riberas	282,21 Has.
SRPN-3 Natural-Infraestructuras Históricas	56,70 Has.
Suelo Rústico de Protección cultural	--- Has.
Suelo Rústico de Protección Agropecuaria	34,37 Has.
Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras	89,70 Has.
<b>Total Suelo Rústico Protegido</b>	<b>7.287,81 Has.</b>
Suelo Rústico Común	77,89Has.
Suelo Urbano	51,76 Has.
Suelo Urbanizable D	6,70 Has.
Suelo Urbanizable ND	7,84 Has.
<b>Total Suelo Término Municipal</b>	<b>7.432 Has.</b>
% de Suelo con Protección	<b>98,06 %</b>

#### 4 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.

Planos de Información y Análisis:

- I-01 Plano de Elementos Estructurantes del Término Municipal.
- I-02 Plano de Afecciones sectoriales en el Término Municipal.
- I-03 Plano de Planeamiento Vigente en el Término Municipal.
- I-04 Plano de Usos del Suelo. Término Municipal.
- I-05 Plano de Elementos Estructurantes del Conjunto Urbano.
- I-06 Plano de Planeamiento Vigente en el Conjunto Urbano. I-07 Plano de Usos en el Suelo Urbano.
- I-08 Plano de Condiciones del Viario y Alumbrado Público.
- I-09 Plano de Alturas de la Edificación.
- I-10 Plano de Estado de la Edificación.
- I-11 Plano de Edad de la Edificación.
- I-12 Plano de Edificios y Lugares valorados del Conjunto Urbano.
- I-13 Plano de Infraestructuras. Red de Abastecimiento.
- I-14 Plano de Infraestructuras. Red de Saneamiento.
- I-15 Plano de Síntesis de Diagnóstico.

Planos de Ordenación:

- O-01 Plano de Ordenación del Término Municipal. 1:10.000
- O-02 Planos de Ordenación del Núcleo Urbano. 1:1.000
- O-03 Plano de Instrumentos de Gestión, Sistemas Locales y APUS:1:2.000 O-04 Plano de Catálogo:1:2.000
- O-05 Plano de Catálogo Arqueológico. 1:10.000.

Tanto para la zona urbana, como para el término municipal, los planos que forman parte de las NUM, han sido elaborados sobre una cartografía catastral proporcionada por el propio ayuntamiento de San Bartolomé, actualizada al año 2002 aproximadamente, a la que se le han superpuesto otros datos topográficos, obtenidos de levantamientos fotogramétricos realizados para la Junta de Castilla y León, también de la misma fecha. Estas bases han sido trabajadas y cotejadas minuciosamente con las Ortoimágenes del Término Municipal, a escala 1:1000, también facilitadas por la Junta de Castilla y León a través del Ayuntamiento. Sin embargo, las zonas de bordes, ya con-



solidadas, no se reflejan en estas bases. En este nuevo documento, se ha hecho un esfuerzo por reflejar con mayor detalle estas zonas, incorporando nuevos datos tomados en campo.

Los planos de Información han sido elaborados sobre esta cartografía y de datos recogidos en el lugar. Los Planos de Ordenación se han elaborado a partir de la información cartográfica y de los planos de análisis, reelaborados en un documento de Avance, y en el de aprobación inicial, como síntesis del trabajo de levantamiento previo realizado.

### Planos de Información.

En el Plano de Estructura del Término Municipal, se han valorado gráficamente los elementos relevantes del término de San Bartolomé: los Montes de Utilidad Pública, aquellos consorciados, los restos y hallazgos arqueológicos asociados a la historia y desarrollo del lugar; las zonas urbanas; las carreteras que conectan territorialmente al núcleo con la provincia y los núcleos vecinos, los arroyos y el río.

En el Plano de Afecciones sectoriales en el Término Municipal, se han plasmado gráficamente, los ámbitos de la Red Natura 2000, el Ámbito de la Cigüeña Negra, el Área Crítica de la CN, y la delimitación específica de cada MUP.

En el Plano de Planeamiento Vigente en el Término Municipal, la clasificación de suelo de las NNSS vigentes.

En el Plano de Usos del Suelo en el Término Municipal, la valoración del análisis realizado sobre todas las condiciones físicas y medioambientales del término de San Bartolomé.

El plano de Elementos Estructurantes del Conjunto Urbano, subraya los principales elementos del sistema urbano, donde se han considerado los edificios de valor patrimonial y funcionalmente relevantes, las plazas, las calles históricas, las zonas verdes y los espacios valiosos asociados a ermitas y los arroyos. Muestra también las zonas consolidadas y edificadas del núcleo urbano, y su singular estructura histórica.

En el Plano de Planeamiento Vigente en el Conjunto Urbano, la delimitación de las zonas ordenadas con las NNSS, el límite de suelo urbano, y las zonas previstas para el crecimiento urbano.

En el Plano de Edificios y Lugares valorados del Conjunto Urbano, se han indicado aquellos edificios, o sitios, que por su valía arquitectónica, simbólica o por su singularidad, constituyen el carácter urbano particular de San Bartolomé,

Se han elaborado una serie de planos temáticos, donde se ha volcado la toma de datos en campo, sobre el estado, edad, alturas de la edificación, los usos del suelo, y las condiciones del viario. En cada caso, se han analizado aspectos que denotan conflictos o muestran impactos que afectan al núcleo en su conjunto, o que requieren de una estrategia global para su tratamiento. La serie que refiere a las infraestructuras, solo trasladan de forma esquemática el escaso material disponible sobre las redes de abastecimiento y saneamiento, actualizados con ayuda de los servicios municipales.

Como síntesis de estas series informativas, se ha producido el Plano de Síntesis de Diagnóstico, donde considerando la estructura orgánica del núcleo, se organiza la propuesta urbanística de las NUM sobre una radiografía de las problemáticas y los valores urbanísticos destacados. Allí se valoran las zonas verdes asociadas a los arroyos, los edificios y espacios urbanos históricos, las travesías y los paseos vinculados a los nuevos crecimientos.

### Planos de Ordenación.

En el Plano O-01 de Ordenación del Término Municipal, aparecen destacados en los criterios de representación de la Ordenación mediante las clasificaciones diferenciadas del suelo rústico en su régimen pormenorizado de protección, aquellos suelos y elementos mas valiosos del municipio, en un gradiente protector que va desde aquellos espacios, corredores y lugares, que debían de ser protegidos de forma específica por sus condiciones intrínsecas, hasta llegar a aquellos que podían ser considerados factibles de transformación, para asumir nuevos usos o zonas de expansión para el crecimiento urbano. Algunas de estas protecciones, bien por sus especiales determinaciones normativas y afección espacial, bien por aplicarse solapadamente sobre espacios con diversos valores, trabajan por superposición de acuerdo a las posibilidades legales del régimen del suelo rústico.



Siguiendo este criterio de valoración se ha trabajado gráficamente: los corredores verdes de las zonas de riberas que se corresponden a la protección Natural, son los que estructuran visualmente el plano, donde el resto de los colores, según intensidad y gama, indican las distintas valoraciones del rústico; las áreas arqueológicas, que localizan de forma indicativa los yacimientos y hallazgos existentes y cotejados a partir del Inventario Arqueológico Provincial; las afecciones de protección de infraestructuras, que trabajan en su lógica sectorial, sobre corredores espaciales de uso único –carreteras- o sobre otros espacios –redes de energía-; se destacan sobre el variado mosaico de protecciones que cubre prácticamente todo el término, I y los Montes de Utilidad Pública por sus especiales condiciones de propiedad.

El Plano O-02, de Ordenación Pormenorizada del Núcleo Urbano, se elaboró en 9 hojas, a escala 1/1000, siguiendo los criterios expuestos para el O-01. En este caso, en escala de grises, matizando solo la intensidad de acuerdo a la valoración establecida -a mayor valor, mayor intensidad de gris- para los espacios verdes, sean privados o públicos, y por otro, mostrando con la densidad de la trama utilizada, la diferencia entre las zonas más edificadas y consolidadas y las menos, resaltando además los edificios que por su valor patrimonial han sido protegidos desde un régimen de catalogación, y aquellos equipamientos y dotaciones públicas que sirven al conjunto urbano.

Se indica así la ordenación pormenorizada para cada parcela del suelo urbano consolidado, mediante la alineación a fachada remarcada en negro y la calificación diferenciada por Ordenanza edificatoria, que establece sus condiciones tipológicas de edificación, aprovechamiento y uso, dejando en blanco los sectores que serán desarrollados posteriormente -señalando su delimitación-. El sistema de calles y travesías estructurante se define por oposición a los grises utilizados, y para el caso de las zonas a transformar, se dibuja el sistema viario estructurante, estableciendo para cada tramo una sección tipo que se especifica por remisión al documento de normativa.

La estructura orgánica del núcleo principal queda definida en el Plano O-03, donde se visualizan el total de las áreas de proyecto unitario propuestas, acciones de carácter orientativo para la mejora del sistema público, de los equipamientos y espacios públicos que sirven al conjunto urbano, y de los ámbitos de transformación y de expansión proyectados. En esta caso, sobre la grafía en blanco del suelo urbano consolidado se representan en color las zonas de proyecto público, los equipamientos y los espacios libres, subrayando el carácter estructurante de esos espacios y elementos urbanos y con tramas diferenciadas las zonas de transformación y las de expansión.

En el Plano de catálogo O.04, en escala 1:2.000, se indican los edificios, elementos arquitectónicos y arqueológicos protegidos ubicados dentro del núcleo urbano, o en sus proximidades, con sus niveles de protección reglados mediante Ordenanza, en la que se establecen sus grados de conservación --integral, estructural, ambiental o parcial-, las obras y usos permitidos, y en el Plano de catálogo arqueológico O.05 se localizan todos los yacimientos del núcleo y término municipal en escala 1:10.000.

## 5 EQUIPO REDACTOR

Esta Memoria forma parte del Documento Refundido de Aprobación Definitiva de las NUM de San Bartolomé de Pinares que ha sido redactado por el equipo de Planz Planeamiento Urbanístico S.L.P:

Han participado en la redacción del documento:

DIRECCIÓN TÉCNICA: D. Gregorio Vázquez Justel, Arquitecto-Urbanista, PLANZ S.L.P.

REDACCIÓN DEL DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA Andrea Roderer, Arquitecto-Urbanista.

PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P.

ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO: GAMA Alternativas Medioambientales S.L.

ESTUDIO Y CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO: Castellum Cooperativa: Jesús Caballero Arribas, arqueólogo  
Gregorio Vázquez Justel

DIRECTOR TÉCNICO DEL EQUIPO REDACTOR

Valladolid, Septiembre 2009.



## NORMATIVA

### ÍNDICE

#### I. NORMAS GENERALES

##### 1. NATURALEZA, CONTENIDO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS

Art. 1. Objeto de las Normas Urbanísticas Municipales.

##### 2. INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DERIVADOS DE LAS NORMAS.

Art. 2. Documentos de la Adaptación de las Normas Urbanísticas.

Art. 3. Determinaciones de las Normas Urbanísticas.

Art. 4. Contenido

##### 3. RÉGIMEN JURÍDICO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

Art. 5. Vigencia de las Normas Urbanísticas. Actualización de las NUM y Revisión de Plazos.

Art 6

Modificación de las Normas Urbanísticas

Art. 7. Supuestos de Revisión

Art. 8. Seguimiento ambiental

##### 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Art. 9. Régimen del suelo

Art. 10. Definición y delimitación del Suelo Urbano.

Art. 11. Derechos y obligaciones.

Art. 12. Deberes y cargas.

Art. 13. condiciones previas para edificar.

Art. 14. Gestión en suelo urbano. Condiciones previas para edificar.

Art. 15. Obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.

Art. 16. Actuaciones Aisladas.

Art. 17. Actuaciones Integradas

##### 5. DOTACIONES URBANÍSTICAS.

Art. 18. Dotaciones urbanísticas.

##### 6. LICENCIAS

Art. 19. Licencias.

Art. 20. Actos sujetos a licencia de Obra mayor

Art. 21. Actos sujetos a licencia de obra menor

Art. 22. Actos no sujetos a licencia

Art. 23. Caducidad y prórroga de las licencias.

Art. 24. Documentación para la solicitud de Licencia.

##### 7. CATALOGACIÓN Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

Art. 25. Condiciones generales de protección cultural y medioambiental

Art. 26. Condiciones de protección en suelo urbano.



Art. 27. Condiciones de protección en suelo rústico.

Art. 28. Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico.

#### 8. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE.

Art. 29. Legislación sectorial aplicable.

### II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

#### 1. CLASES Y CONDICIONES GENERALES DE USO.

Art. 30. Condiciones Generales de los usos.

Art. 31. Clases de Usos.

#### 2. USOS GLOBALES.

Art. 32. Clasificación de los Usos Globales.

Art. 33. Tabla síntesis de Usos.

### III. ORDENANZAS EN SUELO URBANO

#### 1. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.

Art. 34. Ordenanzas en suelo urbano.

Art. 36. Ordenanzas. Tabla Síntesis.

#### 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

Art. 37. Ordenanzas de Edificación Residencial. 3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL. 4. ORDENANZAS DE EDIFICIOS SINGULARES. 5. ORDENANZAS DE ESPACIOS LIBRES. 6. ORDENANZAS DE PROTECCIÓN.

Art. 38. Protección de elementos catalogados.

Art. 39. Uso de las edificaciones protegidas desde las Normas Urbanísticas Art. 40. Obras permitidas.

Art. 41. Edificaciones protegidas integralmente (EPI).

Art. 42. Edificaciones protegidas estructuralmente (EPE). Art. 43. Edificaciones protegidas Ambientalmente (EPA). Art. 44. Elementos singulares protegidos (EPS).

Art. 45. Declaración de ruina y demolición de las edificaciones catalogadas.

#### 7. CONDICIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Art. 46. Sectores en Suelo Urbano No Consolidado.

Art. 47. Edificabilidad máxima de los sectores en S. Urbano No Consolidado.

### IV. NORMATIVA EN SUELO URBANIZABLE.

#### 1. CONDICIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Art. 48. Planes Parciales.

Art. 49. Edificabilidad máxima de los sectores.

#### 2. CONDICIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

Art. 50. Condiciones generales.

Art. 51. Criterios para la Delimitación de los Sectores Urbanizables.

**V. NORMATIVA PARA EL SUELO RÚSTICO.**

Art. 52. Concepto y Categorías de Suelo Rústico.

Art. 53. Ordenanza de Suelo Rústico Común (SR-C); Art. 54. Suelo Rústico de Protección.

Art. 55. Suelo Rústico de Protección agropecuaria (SR-PA).

Art. 56. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI). Art. 57. Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN).

Art. 58. Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC) –Yacimientos arqueológicos

**VI. CONDICIONES TÉCNICAS DE LA EDIFICACIÓN.**

Art. 59. Ámbito de aplicación

Art. 60. Condiciones de superficie y programa de vivienda Art. 61. Condiciones de los Garajes.

Art. 62. Condiciones Higiénicas

Art. 63. Servicios básicos de la edificación Art. 64. Condiciones de accesibilidad

Art. 65. Condiciones de seguridad

Art. 66. Condiciones Acústicas, Térmicas y de Protección contra incendios.

Art. 67. Condiciones de sostenibilidad.

**VII. CONDICIONES TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN.**

Art. 68. Condiciones técnicas de urbanización

Art. 69. Condiciones para la recepción de la urbanización.

**VIII. CONDICIONES DE LOS PLANES Y PROYECTOS.**

Art. 70. Aprobación del planeamiento de desarrollo.

Art. 71. Desarrollo del suelo urbano.

Art. 72. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada.

Art. 73. Desarrollo del suelo urbanizable no delimitado.

**IX. DEROGACIÓN Y VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO.**

Art. 74. Procedimiento de aprobación y entrada en vigor.

Art. 75. Vigencia.

**X. USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO**

Art. 76. Se consideran fuera de ordenación:

Art. 77. Se consideran disconformes con el planeamiento:

Art. 78. Régimen jurídico aplicable

**XI. ANEXO I. FICHA DE UNIDAD AISLADA DE URBANIZACIÓN.****XIII. ANEXO II. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.****XIV. ANEXO III. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.****XV. ANEXO IV. FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.**



## XVI. ANEXO V. TABLAS RESUMEN.

## XVII. EQUIPO REDACTOR.

### I. NORMAS GENERALES

#### 1. NATURALEZA, CONTENIDO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LAS NORMAS

Art. 1. Objeto de las Normas Urbanísticas Municipales.

El Presente Documento de Normas Urbanísticas desarrolla los contenidos establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, 5/1999 LUCyL, sus modificatorias y en su Reglamento de Urbanismo, RUCyL, (Decreto 22/04 del 29 de enero y Decreto 68/2006).

Se trata de una revisión de las Normas Subsidiarias Municipales vigentes con el objeto de su adaptación al nuevo marco legal, afectando a la totalidad de los terrenos del Término Municipal de San Bartolomé de Pinares.

El Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares es competente para aprobar inicial y provisionalmente sus Normas Urbanísticas. Una vez aprobado definitivamente las Normas serán públicas, inmediatamente ejecutivas y de aplicación obligatoria.

#### 2. INSTRUMENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DERIVADOS DE LAS NORMAS.

##### Art. 2. Documentos de la Adaptación de las Normas Urbanísticas.

La ordenación urbanística definida por las Normas Urbanísticas se articula a través de los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa.
- b) Normativa Urbanística.
- c) Planos de Ordenación Urbanística.
- d) Fichas de Sectores.
- e) Catálogo.

Son también documentos de las Normas los elaborados como información urbanística, complementarios a los de ordenación.

##### Art. 3. Determinaciones de las Normas Urbanísticas.

El documento de las Normas Urbanísticas recoge con precisión las condiciones de la ordenación en el suelo clasificado como Urbano, Consolidado y No Consolidado, Urbanizable, Delimitado y No Delimitado, y como Rústico, en sus distintas categorías.

Para su cumplimiento, gestión y desarrollo, las Normas Urbanísticas delimitan Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado -que se desarrollarán en su gestión mediante Unidades de Actuación- para los cuales las Normas Urbanísticas definen las condiciones de ordenación general.

Se definen como Condiciones de Ordenación General para todo el término municipal: la clasificación de suelo; la localización, calificación y dimensionado de todas las dotaciones urbanísticas y servicios básicos; la catalogación de los bienes arquitectónicos y arqueológicos; la edificabilidad máxima determinado por la aplicación de las ordenanzas en cada parcela (bien por índice, bien la que permitan los parámetros formales de cada una) las alineaciones fijadas en los planos de ordenación escala 1:1000, salvo para las manzanas o parcelas calificadas con la ordenanza Residencial en Casco Antiguo y Residencial Conservación de Conjunto donde podrán ser modificadas para la ampliación y mejora del espacio público y el viario, con estudio de detalle o mediante Unidades de Actuación Aislada y siempre cumpliendo con las condiciones que impone la ordenanza específica y las condiciones de urbanización establecidas en esta normativa.

Para el suelo urbano no consolidado y urbanizable, son condiciones de ordenación general la delimitación de los sectores, la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico, los usos predominantes, compatibles y prohibidos;



la densidad máxima y mínima; las cesiones obligatorias y las determinaciones establecidas como tales recogidas en las fichas particularizadas.

Se definen como Condiciones de Ordenación Detallada para cada parcela en suelo urbano consolidado, la asignación de usos y tipología edificatoria, mediante la calificación por ordenanzas de edificación.

#### **Art. 4. Contenido**

El documento de las Normas Urbanísticas recoge con precisión las condiciones de la ordenación en el suelo clasificado como Urbano, Consolidado y No Consolidado, como Urbanizable, Delimitado y No Delimitado y como Rústico, en sus distintas categorías.

Para su cumplimiento, gestión y desarrollo, la Adaptación del Normas Urbanísticas delimita Sectores en Suelo Urbano No Consolidado -que se desarrollarán en su gestión mediante Unidades de Actuación- y Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado -que desarrollarán en sus ámbitos instrumentos de Parcial- para los cuales las Normas Urbanísticas definen las condiciones de ordenación general.

En planos a escala 1:10.000 las Normas Urbanísticas definen la estructura territorial del término, clasificando todo el suelo municipal, en suelos rústicos, urbanizables y urbanos, estableciendo las Infraestructuras y suelos de reserva.

En planos a Escala 1:1.000 las Normas Urbanísticas definen la ordenación del Suelo Urbano Consolidado, estableciendo tanto las determinaciones de ordenación general y como las de ordenación detallada.

En plano a Escala 1:2.000 las Normas Urbanísticas definen la estructura urbana, estableciendo el sistema viario y de espacios libres y definiendo los instrumentos de gestión y las condiciones meramente indicativas, áreas de proyecto, que las Normas establecen para facilitar el desarrollo urbanístico coherente en cada caso.

En Fichas, dentro del documento de Normativa, para cada Sector, en Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Delimitado, y para la zona de Urbanizable No delimitado, se establecen las condiciones particulares de ordenación y de gestión que corresponden a cada unidad de desarrollo.

### **3. RÉGIMEN JURÍDICO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA**

#### **Art. 5. Vigencia de las Normas Urbanísticas. Actualización de las NUM y Revisión de Plazos.**

La vigencia de estas Normas Urbanísticas, una vez aprobado definitivamente, será indefinida. Se recomienda su revisión en los supuestos previstos en este documento o cuando hubiesen transcurrido 10 años desde el comienzo de su vigencia, salvo acuerdo contrario derivado de las circunstancias que lo exijan.

Una vez transcurridos los cuatro primeros años de vigencia de las Normas Urbanísticas, deberán aprobarse la actualización de aquellos plazos y condiciones programadas para el desarrollo de algunos sectores de suelo Urbano y Urbanizable. Se podrán desclasificar aquellos terrenos o sectores que no hayan ejercido su derecho dentro de los plazos señalados.

#### **Art. 6. Modificación de las Normas Urbanísticas**

La alteración de elementos de la ordenación y de la normativa que no implique un cambio sustancial del modelo urbano y territorial definido por las presentes Normas Urbanísticas, podrán ser objeto de modificación que, conforme a lo previsto en la Ley de Urbanismo LUCyL y en el Reglamento de Urbanismo, habrán de sujetarse a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

#### **Art. 7. Supuestos de Revisión**

Se recomienda la revisión del presente documento de las Normas Urbanísticas:

- a) En condiciones excepcionales provocadas por catástrofes naturales, económicas o de otro tipo.
- b) Cuando resulte un aumento no previsto en la población residente, o en las actividades productivas y de edificación, y sea evidente la carencia de suelo para resolver dichos crecimientos.



c) Cuando, de forma evidente, no se cumpla el desarrollo previsto por este documento de Adaptación del Normas Urbanísticas para el Suelo Urbano o Urbanizable, con el fin de reajustarlo.

#### **Art. 8. Seguimiento ambiental**

Se plantea como compromiso para el Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares la redacción de un Informe Ambiental de seguimiento cada 5 años, que se deberá remitir a la Consejería de Medio Ambiente, tras la aprobación definitiva y entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas, donde se analice la evolución y el desarrollo urbanístico del planeamiento en el municipio y se evalúen sus impactos, especialmente en aquellos aspectos de incidencia medioambiental.

### **4. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

#### **Art. 9. Régimen del suelo**

Las NUM establecen la Clasificación del Suelo según las categorías de S. Urbano, Consolidado y No Consolidado, S. Urbanizable, delimitado y no delimitado, S. Rústico (Común y de Protección). Estos conceptos responderán a la definición que la LUCyL y que el RUCyL desarrolla en los artículos 20 y siguientes:

a) La aprobación del planeamiento determina el deber de los propietarios a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio.

b) La ejecución del planeamiento implicará las obligaciones, por parte de los interesados, de: cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas; cesión de los aprovechamientos de cesión obligatorios; costear y ejecutar la urbanización en los plazos previstos (salvo que se especifique lo contrario), solicitar licencia de edificación en los plazos previstos y edificar los solares de acuerdo con la preceptiva licencia.

c) En las parcelas del Suelo Urbano Consolidado el aprovechamiento urbanístico será el resultante de la aplicación de las ordenanzas correspondientes.

d) El derecho a edificar se adquirirá mediante la concesión de la licencia correspondiente, de acuerdo con la legislación urbanística.

e) El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquirirá por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de acuerdo con lo indicado en fichas para cada sector.

f) La ordenación definida como general por las Normas Urbanísticas (en planos o en fichas) será siempre vinculante

g) Las Normas Urbanísticas establecen unos plazos máximos para solicitar licencia de edificación sin pérdida de aprovechamiento en los terrenos incluidos como urbanos consolidados obtenidos por el desarrollo de Unidades de Actuación.

h) Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por las Normas Urbanísticas y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del Medio Ambiente y Adaptación al entorno y del Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico y Urbano, de acuerdo a lo expresado en los Arts. 17 a 19 del RUCyL.

#### **Art. 10. Definición y delimitación del Suelo Urbano.**

1. El suelo urbano está constituido por los terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización que los planos de estructura general y los planos de ordenación incluyen dentro del límite de Suelo Urbano.

2. En el suelo urbano las NUM distinguen dos categorías:

A) Suelo urbano consolidado.

B) Suelo urbano no consolidado.

3. El suelo urbano no consolidado está delimitado en sectores definidos en los planos de ordenación y en los planos de clasificación del suelo y su condiciones de desarrollo se fijan en las fichas pormenorizadas. Estas NUM



los señala con el código SU-NC y su desarrollo ha de llevarse a cabo mediante los instrumentos de planeamiento y de gestión integrada previstos por la legislación urbanística.

#### **Art. 11. Derechos y obligaciones.**

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen derecho a urbanizar y a edificar según lo dispuesto en el Artículo 40 del RUCyL.

2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen derecho a urbanizar y a edificar según lo dispuesto en el artículo 42 del RUCyL.

#### **Art. 12. Deberes y cargas.**

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los deberes siguientes:

A) Deber de cesión.

Los propietarios están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, esto es a ceder las superficies exteriores a las alineaciones oficiales señaladas en los planos de ordenación. Estas cesiones se llevarán a cabo bajo las condiciones señaladas en los correspondientes instrumentos de actuación aislada o integrada.

B) Deber de urbanización:

Los propietarios de suelo urbano consolidado deben completar la urbanización a fin de que sus parcelas alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar exigida por el apartado 1 del Artículo 24 del RUCyL. A tal efecto los propietarios deben costear todos los gastos de urbanización enunciados en el art. 198 del RUCyL, necesarios para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes hasta el punto de enlace con las vías públicas y las redes generales que estén en funcionamiento.

C) Deber de edificación:

Los propietarios deben edificar sus parcelas en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.

2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado tienen los deberes siguientes:

A) Deber de cesión.

Los propietarios deben ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados para la ubicación de las dotaciones urbanísticas públicas.

B) Deber de urbanización.

Los propietarios deben ceder completamente urbanizados todos los terrenos correspondientes a espacio libre público.

C) Deber de equidistribución.

Los propietarios deben repartirse de forma equitativa los beneficios y las cargas derivados de las determinaciones de estas NUM.

D) Deber de edificación:

Los propietarios deben edificar sus parcelas en los plazos y con las condiciones que establezcan la Ficha de cada sector SSUNC y la correspondiente licencia urbanística.

#### **Art. 13. condiciones previas para edificar.**

1. Los terrenos de suelo urbano consolidado no podrán ser edificados hasta que alcancen la condición de solar y cumplan las condiciones de ordenación correspondientes.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución de las obras de edificación si los propietarios garantizan la ejecución simultánea de las obras de urbanización pendientes mediante el procedimiento habilitado por el Artículo 202 del RUCyL.



2. En suelo urbano no consolidado, el derecho a edificar no podrá ser ejercitado hasta que esté aprobado el sistema de actuación correspondiente y se garantice la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización pendiente mediante el procedimiento habilitado por el Artículo 202 del RUCyL.

3. No se permitirá la ocupación de las edificaciones hasta que no esté completamente ejecutada la urbanización y estén en perfectas condiciones de funcionamiento los suministros de agua, gas, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y saneamiento.

#### **Art. 14. Gestión en suelo urbano. Condiciones previas para edificar.**

1. En suelo urbano consolidado, la gestión urbanística puede llevarse a cabo mediante Actuaciones Aisladas, a desarrollar sobre parcelas independientes o sobre agrupaciones de parcelas colindantes denominándose entonces Unidades de Normalización.

2. En suelo urbano no consolidado, la gestión urbanística se lleva a cabo mediante Actuaciones Integradas, a desarrollar sobre agrupaciones de parcelas denominadas Unidades de Actuación. Estas Unidades de Actuación podrán ser continuas o discontinuas.

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

#### **Art. 15. Obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.**

Los terrenos reservados por estas NUM para la ejecución de las dotaciones urbanísticas públicas pueden ser obtenidos mediante alguno de los procedimientos siguientes regulados en el RUCyL:

- A) Por cesión gratuita.
- B) Por expropiación forzosa
- C) Por ocupación directa.

#### **Art. 16. Actuaciones Aisladas.**

En suelo urbano consolidado estas NUM delimita una actuación aislada de urbanización, para completar la urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar. Esta unidad aislada tiene su propia Ficha de Característica en el anexo de este documento de normativa.

Se podrán delimitar Actuaciones Aisladas para la incorporación al viario o al Espacio Libre Público de pequeñas regularizaciones de parcelas privadas, en los tejidos tradicionales calificados en estas Normas como R-CT.

#### **Art. 17. Actuaciones Integradas**

1. En suelo urbano no consolidado estas NUM delimitan sectores como ámbitos a desarrollar mediante actuaciones integradas encaminadas a urbanizar los terrenos para que alcancen la condición de solar una vez cumplidos los deberes establecidos en el RUCyL.

2. Para la gestión de las unidades de actuación integrada se aplicará alguno de los sistemas previstos por el RUCyL en su Artículo 234.3.

### **5. DOTACIONES URBANÍSTICAS.**

#### **Art. 18. Dotaciones urbanísticas.**

Las dotaciones urbanísticas del término municipal de San Bartolomé están constituidas por el conjunto de las vías públicas, espacios libres públicos y equipamientos, recogidos en los planos de ordenación y en las tablas del documento de Memoria Vinculante de estas NUM y por todas las infraestructuras básicas consideradas servicios urbanos.

Las dotaciones urbanísticas se localizan en terrenos de cualquier clase y categoría de suelo. Su carácter es en todos los casos público.



En suelo urbano consolidado los terrenos reservados por estas NUM para la ejecución de las dotaciones urbanísticas pueden ser obtenidos mediante alguno de los procedimientos siguientes regulados en el RUCyL:

- A) Por cesión gratuita.
- B) Por expropiación forzosa
- C) Por ocupación directa.

En suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable –delimitado y no delimitado-, la obtención de las dotaciones urbanísticas se ajustará a lo establecido por las determinaciones de ordenación general señaladas para cada sector. Al establecer la ordenación detallada todo Estudio de Detalle debe señalar el suelo correspondiente a las dotaciones urbanísticas. Ese suelo se pondrá a disposición del Ayuntamiento para que lo destine al fin previsto. Los criterios para el diseño y ejecución de las dotaciones urbanísticas son los señalados en las condiciones generales de uso para equipamientos y espacios libres públicos y en las condiciones generales de urbanización para el viario y los espacios libres públicos.

Las nuevas dotaciones urbanísticas definidas en los sectores de desarrollo como servicios urbanos deberán cumplir las determinaciones establecidas en el apartado 5 del artículo 104 del RUCyL, referido al ciclo del agua y al suministro eléctrico, de telecomunicaciones y de gas.

## **6. LICENCIAS**

### **Art. 19. Licencias.**

a) La concesión de licencias urbanísticas en general se regirá con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo 5/1999 y de los artículos correspondientes del Reglamento de Urbanismo. Se ajustará, en el procedimiento de concesión y tramitación a lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en la legislación del Régimen Local correspondiente.

b) Se consideran sometidos a licencia urbanísticas todos los actos recogidos en el artículo 97 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

c) Todos los actos sometidos a licencia que están vinculados a parcelas afectas por protección de infraestructuras (sobre todo carreteras, ferrocarriles, cursos de agua, redes de abastecimiento o conducción, etc.) estarán sujetos a informe previo preceptivo por parte de la autoridad competente, según la legislación vigente y en desarrollo de lo indicado en esta normativa.

d) Para la concesión de licencias de derribo en suelo urbano consolidado será necesario la presentación simultánea de proyecto básico o de ejecución, salvo en el caso de que se haya declarado situación de ruina inminente.

e) Para las alteraciones en edificios construidos de elementos comunes como sustitución o incorporación de nuevas carpinterías en fachadas, apertura de huecos en faldones de cubierta, será necesario presentar proyecto conjunto para todo el edificio o conjunto de adosados, y copia del acuerdo de la comunidad de vecinos por el que se concede permiso para la realización de esas obras.

f) Previamente al inicio de las obras se deberá solicitar del Ayuntamiento, el deslinde de la alineación oficial de fachada.

### **Art. 20. Actos sujetos a licencia de Obra mayor**

a) La ejecución de las obras de edificación de nueva planta o de ampliación en todas sus clases incluso interiores a Edificaciones.

b) La ejecución de las obras de urbanización, implantación de infraestructuras y movimientos de tierras, salvo que estén comprendidas en un Proyecto de Urbanización o de Edificación.

c) Las instalaciones y acometidas provisionales para la realización de las obras.

d) Las obras de demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.

e) Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones que afecten a su estructura o aspecto exterior.



f) Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.

#### **Art. 21. Actos sujetos a licencia de obra menor**

a) Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones que no afecten a su estructura, distribución interior ni aspecto exterior.

b) Las obras de construcción o instalación de cerramientos, muros y vallados de fincas.

c) Las obras de instalación de antenas y demás equipos de telecomunicaciones, así como elementos de climatización.

d) Las obras de instalación de canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

e) La colocación de vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.

f) La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en el interior de campamentos de turismo u otras zonas autorizadas para ello. La instalación de andamios requerirá la presentación de un Certificado emitido por Técnico competente.

g) Colocación de bolardos, plataformas y otros elementos similares de mobiliario urbano. h) Todas las no incluidas como Obra Mayor en el apartado anterior.

#### **Art. 22. Actos no sujetos a licencia**

a) Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial.

b) Los actos previstos en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforme a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

c) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

d) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

e) Las obras contenidas en Proyectos de Urbanización aprobados, y en general todos los actos singulares que estén incluidos en proyectos de contenido más amplio para los que ya se haya otorgado licencia urbanística.

f) La demolición de construcciones e instalaciones en caso de ruina inminente.

#### **Art. 23. Caducidad y prórroga de las licencias.**

a) Las licencias caducarán, quedando sin efecto y sin derecho a indemnización, cuando las obras no se hubiesen iniciado en el plazo de 6 meses desde la concesión y tras la declaración expresa de caducidad, previa audiencia del interesado.

b) Igualmente caducará la licencia si las obras se interrumpiesen durante más de 6 meses, su ritmo de desarrollo anómalo supusiese un retraso de las mismas superior a medio año o no hubiesen finalizado en el plazo de 2 años desde la notificación de la concesión y tras la declaración expresa de caducidad, con previa audiencia del interesado.

c) Caducarán igualmente si existiera un retraso superior a dos meses en la fecha de salida de cimientos para las de nueva planta y en las de ejecución del 50 % de la obra para las de urbanización.

d) En el resto de las actuaciones sujetas a licencia caducarán las licencias por su no comienzo o utilización dentro de los seis meses siguientes al momento de la notificación de su concesión.

e) Podrá solicitarse, en cualquiera de los casos de caducidad reseñados, una sola prórroga de seis meses más, justificando debidamente la imposibilidad de ajustarse a los plazos estipulados previamente, que el Ayuntamiento podrá conceder en resolución motivada.



f) Una vez caducada una licencia sin posibilidad de prórroga, su renovación podrá realizarse previa nueva petición y pago de derechos sobre presupuesto actualizado, siempre que no hubieran sufrido modificación las determinaciones del planeamiento que ampararon la anterior licencia.

g) Si por causas de fuerza mayor sobrevenidas, fuera obligada la suspensión temporal de la actividad, los promotores presentarán los oportunos informes justificativos, a la vista de los cuales el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de las obras por plazo no superior a seis meses, sin merma en la vigencia de las licencias concedidas.

#### **Art. 24. Documentación para la solicitud de Licencia.**

Las solicitudes de licencia urbanística deben presentarse acompañadas de un proyecto técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos previstos en la legislación sobre ordenación de la edificación. En particular:

a) Las solicitudes de licencia urbanística para actos de uso del suelo que requieran también licencia de actividad para cuya tramitación se exija presentar un proyecto de ejecución, deben acompañarse necesariamente del mismo.

b) Las demás solicitudes de licencia urbanística que requieran la presentación de proyecto técnico pueden acompañarse simplemente de un proyecto básico que defina las características generales de las obras.

c) A la solicitud de Licencia de Obra Mayor se acompañará, en todo caso, lo siguiente:

d) Documentación técnica establecida legalmente, redactada por técnico competente y visada por su Colegio Profesional, presentándose, al menos, tres ejemplares completos, incluyendo plano de rasantes del terreno, y plano de replanteo con referencias a elementos fijos que permanezcan durante la obra, un alzado conjunto de la edificación propuesta con la adyacente, plano de situación sobre planos de ordenación y de emplazamiento sobre catastral actualizado, así como lo relativo a instalaciones de protección a vía pública: vallas, andamios, etc., y justificación del cumplimiento de estas NUM, con detalle respecto a la ordenanza de aplicación escrita y gráfica.

Para edificaciones de nueva planta se presentará en el Proyecto, al menos:

a) Además de las plantas de distribución del edificio, a escala mínima de 1:100, se presentarán las de cimientos, saneamiento y cubiertas, a 1:200. En una de estas plantas constará la totalidad del solar con los espacios libres.

b) En la planta baja se acotarán las dimensiones de fachada exterior y las líneas de patios. Podrá omitirse acotar en todos los planos los locales que ya lo estén en una planta y se repitan en las sucesivas. En una de las secciones se acotará la altura de los pisos y grueso de los entrepisos, y en las fachadas la altura total del edificio medida en el centro de las mismas. El saneamiento tendrá que detallarse fijando el diámetro, calidad de las canalizaciones, pendientes y registros. Se acompañarán los detalles necesarios para juzgar de la ejecución de la fachada, de tal modo que no ofrezca duda para los técnicos municipales la comprobación de que las obras responden a los proyectos aprobados.

c) Se detallará no solamente la parte correspondiente a las fachadas de la calle y patio, sino también todos los elementos que por su situación pudieran verse desde la calle.

d) Los planos de sección indicarán todo el fondo del edificio.

e) En los planos de fachada se acotarán los vuelos en relación con la línea oficial.

f) La planta de emplazamiento a escala 1:2.000, será copia de los Planos de Ordenación de las NUM y constarán en ella las alineaciones actuales y las nuevas aprobadas.

g) Cuando se solicite simultáneamente licencia de obras y ambiental, deberán aportarse 3 ejemplares para obras y 2 para la ambiental.

h) Documento en el que se especifique el plazo de ejecución de la obra y, en su caso, fases intermedias.

i) Ficha Urbanística.

j) Proyecto de telecomunicaciones cuando así lo exija la Legislación Sectorial.

Una vez concedida la licencia de obra deberá aportarse en igual número de ejemplares el Proyecto de Ejecución, si antes sólo se presentó el Básico, y la Hoja de Dirección de Obra, en la que figuren los técnicos competentes que se harán cargo de la misma, y de la Coordinación de Seguridad y Salud en la obra, en los supues-



tos en que ésta resulte obligatoria. Comprobado que el proyecto de Ejecución coincide con el Básico, se expedirá el título de licencia que habilita el inicio de las obras.

Los titulares de las licencias de obra vendrán obligados a comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de la obra, con 8 días de antelación mínima.

Una copia del documento de expedición de licencia deberá estar disponible en la obra, junto a una copia del proyecto técnico debidamente diligenciado.

En los accesos a las obras sujetas a licencia urbanística que requieran la presentación de proyecto técnico, así como en las obras de ejecución de los Proyectos de Urbanización, los promotores tienen la obligación de instalar carteles informativos y de mantenerlos durante el tiempo que duren las obras, respetando las siguientes reglas:

En los carteles informativos debe indicarse el objeto, número y fecha de la licencia, o en su caso de la aprobación del Proyecto de Urbanización, así como la identidad del promotor, del proyectista, del constructor y de los directores de obra y de ejecución. Es responsabilidad del promotor que la información sea veraz y esté actualizada.

Los carteles informativos deben ubicarse en lugares visibles desde la vía pública, pero sin riesgo para la seguridad vial o para terceros.

La forma, dimensiones y demás características de los carteles informativos deben ser supervisadas y aprobadas por el Ayuntamiento.

Para la solicitud de licencias de obra menor, se presentará una memoria con la descripción detallada de las obras a realizar, acompañada de un presupuesto.

## **7. CATALOGACIÓN Y NORMATIVA DE PROTECCIÓN.**

### **Art. 25. Condiciones generales de protección cultural y medioambiental**

El paisaje natural del municipio es un bien a conservar. En consecuencia cualquier actuación sobre los elementos o sistemas que lo configuran (topología y morfología del terreno, cauces naturales, vegetación y arbolado, caminos, vías pecuarias, sistemas de cercas, corrales, etc.) así como cualquier tipo de construcción o instalación está sujeta a autorización previa.

Esta autorización debe contener las prescripciones a cumplir para la conservación y, en su caso, la recuperación de los valores paisajísticos tradicionales, especialmente en todas las áreas clasificadas por estas NUM como suelo rústico con protección.

Todas las actividades están sometidas al régimen específico que les corresponde en función de la normativa sectorial aplicable. Con carácter general se contemplarán las recomendaciones recogidas en la Memoria Ambiental de estas NUM y en el Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica previa, el 15 de enero de 2007, publicado en el BOCyL, nº 18, del 25 de enero de 2007.

### **Art. 26. Condiciones de protección en suelo urbano.**

Las determinaciones de protección de elementos o edificaciones en suelo urbano se realiza en el documento de catálogo del presente Normas Urbanísticas en el que se especifica para cada inmueble o elemento las condiciones de edificación, conservación, protección y uso mediante fichas pormenorizadas.

### **Art. 27. Condiciones de protección en suelo rústico.**

Dentro de las determinaciones para el suelo rústico se especifican las protecciones ambientales, de uso o culturales a las que está sometida cada categoría. Además, los hallazgos y yacimientos declarados en el término municipal están incluidos en suelo rústico de protección cultural, y se detallan en el informe arqueológico que acompaña al presente documento.

### **Art. 28. Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico.**

Si se produjeran hallazgos de interés (como descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, geológicos, históricos, culturales, etc.) los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos que existieran para actuar sobre ellos.



Los hallazgos de interés deben ser inmediatamente puestos en conocimiento de las autoridades competentes para su comprobación, protección, custodia y explotación, conforme exige la legislación vigente de Patrimonio Cultural.

Cuando se descubrieran evidencias arqueológicas en lugares del término municipal no documentadas, su hallazgo así como su localización deberán ser inmediatamente comunicados por los promotores y la dirección facultativa de las obras a la Consejería competente en materia de cultura con la consiguiente paralización en el acto de las obras en virtud del artículo 60 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, aportando informe en el que se expondrán las características del hallazgo, las propuestas de intervención y en su caso se establecerá la necesidad de efectuar otras actuaciones arqueológicas para completar la correcta documentación del bien arqueológico.

Si a partir del citado informe la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales considera de interés arqueológico los restos encontrados, estos se incorporarán al Catálogo de las Normas Urbanísticas Municipales.

## **8. LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE.**

### **Art. 29. Legislación sectorial aplicable.**

En el desarrollo y ejecución de las presentes Normas Urbanísticas habrá de tenerse en cuenta la legislación aplicable en especial la que se lista a continuación:

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA ESTATAL**

- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de
- REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA DE CASTILLA LEÓN**

- Ley 10/1998, de 5 de Diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.  
B.O.C y L. 10.12.98  
Corrección de errores: B.O.C y L. 18.11.99
- Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León
- Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León.  
B.O.C y L. 15.04.99
- Ley 10/2002 de 10 de julio, de Modificaciones de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.  
B.O.C. y L. 12.07.02
- Ley 13/2005 de 27 de diciembre, de Modificaciones de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla León.  
B.O.C y L. 2.02.2004.  
Modificación RUCyL, Decreto 68/2006. B.O.C y L. 11.10.2006.  
Modificación RUCyL, Decreto 45/2009. B.O.C y L. 17.07.2009.

#### **NORMATIVA SECTORIAL ESTATAL**

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras. B.O.E. 30 de Julio de 1988.
- Real Decreto 1812/1994, de 29 de julio, Reglamento de Carreteras. B.O.E. 30 de Julio de 1988. - Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario. BOE 18 de noviembre de 2003.
- Real Decreto 2387/2004 de 30 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- Ley 16/1987 de 30 de julio, de la ordenación de los Transportes terrestres. B.O.E. 31 de Julio de 1987. - Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre Reglamento de la Ley 16/1987 de la ordenación de los Transportes terrestres. B.O.E. 8 de Octubre de 1990.
- Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.



- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. BOE 22 de noviembre de 2003.
  - Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. B.O.E. 24 de Marzo de 1995.
  - LEY 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. BOE 102 de 29 de abril de 2006.
  - Real Decreto 417/2006 de 7 de abril que desarrolla el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. R.D. Legislativo de 1/2004 de 5 de marzo.
  - Ley 38, de 5 de noviembre de 1999, de Ordenación de la Edificación.
  - Real Decreto 556/1989, de 19 de Mayo, sobre accesibilidad de los edificios.
  - Decreto 462/1971 de 11 de marzo, por el que se dictan normas sobre la redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación.
  - REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
  - Orden Ministerial de 24 de noviembre de 1976 y Orden Ministerial de 17 de mayo de 1977, de Normas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial. Reguladas por el Real Decreto 3148/78 de 10 de Noviembre.
  - Orden Ministerial de 29 de mayo de 1969, de Ordenanzas Provisionales de las Viviendas de Protección Oficial. Normas de diseño, modificada por la Orden Ministerial de 4 de Mayo de 1970, ampliada por la Orden Ministerial de 16 de Mayo de 1974 y modificada por la Orden Ministerial de 21 de Febrero de 1981. -. Normas e instrucciones para alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.
  - REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
  - Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
  - REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
  - Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
  - Real Decreto Ley 4 de 2007, de 13 de abril, por el que se modifica el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
  - Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
  - Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
  - Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, parcialmente modificada por Ley 11/2005, de 22 de junio.
  - Decreto 2263/1974 de 20 de julio, del Ministerio de gobernación, de Cadáveres y Cementerios, Reglamento de policía Sanitaria y Mortuoria. B.O.E. 17 de Agosto de 1974.
  - Real Decreto 379/1984, de 25 de enero, Reglamentación Técnico –Sanitaria de industrias y comercios de carne y productos cárnicos. B.O.E. 27 de Febrero de 1984.
  - Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de protección contra incendios. B.O.E. 14 de Diciembre de 1993.
  - Orden de 29 de noviembre de 1984, por la que se aprueba el Manual de Autoprotección para el desarrollo del Plan de Emergencia contra Incendios y de Evacuación en Locales y Edificios. B.O.E. 26 de febrero de 1985.
  - Orden de 17 de diciembre de 1985, por la que se aprueba la Instrucción sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de gases combustibles y la Instrucción sobre Instaladores. B.O.E. 9 de Enero de 1986.
  - Orden de 29 de enero de 1986, por la que se aprueba el Reglamento sobre instalaciones de almacenamiento de Gases Licuados del Petróleo (GLP) en depósitos fijos. B.O.E. 22 de Febrero de 1986.
- Corrección de errores: B.O.E. 10 de Junio de 1986
- Real Decreto 645/1988, de 24 de junio, por el que se aprueba el Reglamento para el suministro y venta de gasolinas y gasóleos de automoción. B.O.E. 25 de Junio de 1988.



- Real Decreto 1853/1993, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de gas en los locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales. B.O.E. 24 de Noviembre de 1993.

- Real Decreto 2201/1995, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 Instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público. B.O.E. 16 de Febrero de 1996 - Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 Instalaciones petrolíferas para uso propio. B.O.E. 23 de Octubre de 1997. - Real Decreto 2201/1995, de 28 de Diciembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 04 Instalaciones fijas para distribución al por menor de carburantes y combustibles petrolíferos en instalaciones de venta al público. B.O.E. 16 de Febrero de 1996.

- Circular de 11 de mayo de 1984, por la que se fijan los criterios interpretativos a tener en cuenta para una mas adecuada y uniforme aplicación del Reglamento general de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades recreativas.

- Real Decreto 1649/1997, de 31 de octubre, por la que se regulan las Instalaciones sanitarias y los servicios medico-quirúrgicos en los espectáculos taurinos. B.O.E. Miercoles 12 de Noviembre de 1997.

- Real Decreto 593/1990, de 27 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Máquinas Recreativas y de Azar. B.O.E. 16 de Mayo de 1990.

- Real Decreto 1004/1991, de 14 de junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los Centros que imparten enseñanzas de régimen general no universitarias. B.O.E. 26 de Junio de 1991. -. Ley 13/1995, de 18 de mayo, de Contratos con las Administraciones Públicas. B.O.E. 19 de Mayo de 1995. Corrección de errores: B.O.E. 5 de Julio de 1995

- Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960 de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. B.O.E. 8 de abril 1999.

- Ley 4/2000 de 23 de junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

-Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones. BOE 4 de noviembre de 2003.

- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. BOE 4 de noviembre de 2003.

- Directiva 89/336/CEE del Consejo de Europa de 3 de Mayo de 1989 relativa a la compatibilidad electromagnética.

- Directiva 92/31/CEE del Consejo de Europa de 28 de abril de 1992, por la que se modifica la Directiva 89/336/CEE

### **NORMATIVA AUTONÓMICA DE CASTILLA Y LEÓN**

- LEY 11/2003, de 8-Abril, de Prevención Ambiental. de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 1404-2003.

- LEY 1/2009, de 26 de febrero, de modificación de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

- LEY 8/2007, de 24 de octubre, de modificación de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

- DECRETO 70/2008, de 2 de octubre, por el que se modifican los Anexos II y V y se amplía el Anexo IV de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

- Decreto Legislativo 1/2000, de 18 mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León

- Ley 4/1989, de Conservación de los Espacios Naturales, de la Flora y de la Fauna Silvestres. -. Ley 8/1991 de Espacios naturales de la Comunidad de Castilla y León.

- DECRETO 177/1992, de 22 OCT, Normativa Higiénico-Sanitaria para piscinas de uso público de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 2-6-93. Modificada por: Decreto 106/1997, de 15-MAY, modificando el Artículo nº 3 del Decreto 106/1997, de 22 de Octubre, que aprueba la Normativa Higiénico-Sanitaria para piscinas de uso público. B.O.C y L.: 19-5-97.

- Requisitos mínimos y específicos de autorización de los centros de Tercera Edad para su apertura y funcionamiento. ORDEN de 21-JUN de 1993, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 1-7-93. -. Requisitos mínimos



y específicos de autorización de los centros de Minusválidos para su apertura y funcionamiento. ORDEN de 21-JUN de 1993, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 1-7-93. -. Normas de clasificación de los alojamientos hoteleros de Castilla León. DECRETO 77/1986, de 12JUN, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 25-6-86.

ORDEN MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. -. LEY 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León

-. Carreteras de la Comunidad de Castilla León. LEY 2/1990, de 16-MAR, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 4-4-90.

-. Decreto 24/2009, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Plan Regional Sectorial de Carreteras 2008-2020 -DECRETO 82/2008, de 4 de diciembre, de ordenación de la cartografía en Castilla y León.

ORDEN FOM/1083/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

-. LEY 12/2002 de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

CORRECCIÓN DE ERRORES en el texto de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

-.LEY 8/2004, de 22 de Diciembre, de modificación de la LEY 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

-.DECRETO 273/1994, de 1 de Diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Castilla y León

ACUERDO 37/2005, de 31 de Marzo, por el que se aprueba el PLAN PAHIS 2004-2012, del Patrimonio Histórico de Castilla y León

-.Decreto 37/2007, de 19 abril por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León

-. Listado de Bienes de Interés Cultural. 21 de Diciembre 1998.

-. LEY 10/1997, de 19-DIC, Turismo de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 29-12-97. -.DECRETO 24/1999, de 11 FEB, Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 16-2-99. Corrección de errores al Decreto 24/1999 de Ordenación Turística de restaurantes, cafeterías y bares. B.O.C y L.: 23-3-99.

-. LEY 3/1998, de 24-JUN, Accesibilidad y supresión de barreras de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 1-7-98.

-. Decreto 217/2001 de 30 de Agosto. Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

-. Reglamento para la aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas. DECRETO 159/1994, de 14-JUL, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 20-7-94.

-. Condiciones que deberán cumplir las actividades clasificadas, por sus niveles sonoros o de vibraciones. DECRETO 3/1995, de 12-ENE, de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 17-1-95. -. Instrucción del servicio territorial de industria, comercio y turismo en relación con conductos de evacuación de humos y chimeneas en calderas y calentadores de gas. Instrucción 15 de Enero de 1997

-. Instrucción del servicio territorial de industria, comercio y turismo: interpretación no retroactiva del real decreto 1428/1992 sobre gas. Directiva 90/396/CEE. Instrucción 15 y 21 de Julio de 1997.

-. Orden de 12 de junio de 1998, sobre procedimiento para autorización de instalaciones petrolíferas de uso propio. ORDEN de 12 JUN de 1998, de la Comunidad de Castilla y León.

-. Orden de 12 de junio de 1998, por la que se modifica la orden de 1 de Marzo de 1985, para incluir carnés de instalador y certificados de empresa instaladora de productos petrolíferos. ORDEN de 12 JUN de 1998, de la Comunidad de Castilla y León.

-. LEY 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León



-. DECRETO 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León. B.O.C.y.L 251 de 30 de diciembre de 2005. -. DECRETO 601/1997, de 13-MAR, Normas Urbanísticas de Equipamiento Comercial de Castilla León. de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 19-3-97.

-. DECRETO 14/1999, de 8 FEB, Reglamento de Espectáculos Taurinos Populares de la Comunidad de Castilla y León. B.O.C y L.: 10-2-99. Corrección de errores al Decreto 14/1999 por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Taurinos Populares. B.O.C y L.: 8-3-99. Modificaciones al Decreto 14/1999 por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Populares.

B.O.C y L.: 30-8-99.

-. Instrucción sobre la Aplicación del Decreto 14/1999 por el que se aprueba el Reglamento de Espectáculos Taurinos Populares. B.O.C y L.: 27-7-99.

-. DECRETO 16/2005 de la Comunidad Autónoma de Castilla y León que regula la Policía Sanitaria Mortuoria. BOCyL nº 29, de 11-2-2005.

## II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

### 1. CLASES Y CONDICIONES GENERALES DE USO.

#### Art. 30. Condiciones Generales de los usos.

La obligatoriedad de la ordenación y de las condiciones de los usos definidos por las Normas Urbanísticas se entiende sin perjuicio de cuantas otras fueran de aplicación o deriven de la actuación de la Administración competente en cada caso.

Las actividades que existan en los edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la vigencia de esta Adaptación de las Normas, se consideran usos existentes, y serán permitidos si tienen sus autorizaciones y licencias en regla. En el caso de encontrarse dichos usos en un edificio declarado en las Normas Urbanísticas como fuera de ordenación, o bien al cesar en la actividad las personas física o jurídica que ostente la titularidad, se remitirán a la normativa y ordenación de las presentes Normas.

Se considerarán dentro de los usos existentes, los correspondientes a locales no ocupados con licencia de ocupación anterior a la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas, quedando exentos por tanto de la aplicación de esta Normativa.

Con carácter general y en lo no regulado en la presente ordenación de usos, se aplicará la Legislación General del Estado y la específica sobre Medio Ambiente y Patrimonio Cultural.

#### Art. 31. Clases de Usos.

El presente documento de las Normas Urbanísticas organiza los usos en suelo Urbano y Urbanizable, en dos clases: Global y Pormenorizados. Los usos en suelo Rústico, se establecen en su regulación específica dentro de estas Normas.

Los usos globales corresponden a la agrupación de usos pormenorizados que caracteriza de forma general la identidad mayoritaria de un ámbito o sector .

Los usos pormenorizados son los usos ligados a una actividad específica que corresponden a las situaciones de utilización del espacio desarrolladas en suelo urbano. Estos usos se regulan desde las ordenanzas de aplicación a cada parcela o manzana. Allí se definen cuales son los predominantes, compatibles o prohibidos en cada caso estableciendo si es necesario, los niveles pertinentes de cada uso.

### 2. USOS GLOBALES.

#### Art. 32. Clasificación de los Usos Globales.

En el ámbito del presente documento de Normas Urbanísticas se definen los siguientes usos globales:

1. Residencial.
2. Industrial 3. Terciario



4. Equipamientos.
5. Espacios Libres.
6. Viario Público.
7. Servicios Urbanos

En cada uno de estos Usos Globales, se definen los Usos Pormenorizados, sintetizados en la tabla del artículo 21.

### Art. 33. Tabla síntesis de Usos.

Uso Global	Uso Pormenorizado
Residencial	Unifamiliar
	Colectiva
Industrial	Taller
	Industria general
	Almacén
Terciario	Hostelería
	Ocio – Espectáculos
	Comercio
	Oficinas-Despachos-Administración
	Servicios Automóvil
Equipamiento	Equipamiento General
Espacios Libres	Parque Urbano-Zonas Verdes
	Huertas-Jardines
Viario Público	Viales- Plazas
Servicios Urbanos	Estación de Depuración- Depósito
	Estación de Transformación y suministro
Infraestructuras Territoriales	Red de Comunicaciones

#### 1. Uso Global: Residencial.

##### Uso Pormenorizados: Unifamiliar / Colectiva.

Corresponden a este uso los espacios, locales, dependencias y edificios destinados al alojamiento.

Se distinguen dos usos pormenorizados:

Unifamiliar: corresponde al tipo individual.

Colectivo: corresponde tanto al régimen común (donde se comparten espacio) como al régimen comunitario (ancianos, religiosos, empleados, estudiantes, militares y análogos).

Este uso permite ser compartido con el de despacho profesional del titular de la vivienda, en las condiciones que establezcan las Normas.

#### 2. Uso Global: Industrial.

Uso Pormenorizados: Taller / Industria General / Almacén.

Cuando la edificación o el espacio se destina a las siguientes actividades: Talleres, Industria general o Almacén.

Se distinguen tres usos pormenorizados:

Taller: Se consideran talleres los pequeños locales o edificios destinados a la elaboración productiva en Alimentación y Tabaco, Vidrio y Cerámica, Madera y Corcho, Metal, Papel y Art. es Gráficas, Textil y Calzado. Este uso no podrá situarse por encima de Plantas con uso de vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares con talleres artesanos ligados a dicho uso residencial. A partir de 500 m<sup>2</sup> de superficie en planta baja o 20 Kw. de potencia, este uso se registrará por las condiciones del uso industrial.

Industria General: Se considera Industria General los locales o edificios destinados a la elaboración productiva en Alimentación y Tabaco, Construcción, Vidrio y Cerámica, Madera y Corcho, Metal, Papel y Art. es Gráficas, Plásticos, Cueros y Caucho, Textil y Calzado. Las instalaciones industriales podrán incluir los usos adicionales necesarios para el desarrollo de la actividad, según las condiciones de uso de la ordenanza particularizada. Se prohí-



be la residencia excepto la vinculada al propio servicio de la Industria. Asimismo deberán cumplir siempre las condiciones de la normativa sectorial e industrial que les sean de aplicación.

Almacén: Se considera Almacén el uso que corresponde a los locales destinados a guarda, conservación y distribución de productos y maquinaria, sin servicio de venta directa al público. Este uso no podrá situarse por encima de Plantas con uso de vivienda, salvo en el caso de viviendas unifamiliares con talleres artesanos ligados a dicho uso residencial. En caso de almacenes de superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup>, deberán cumplir las condiciones de uso de Industria.

Las instalaciones industriales podrán incluir los usos adicionales necesarios para el desarrollo de la actividad, según las condiciones de uso de la ordenanza particularizada. Se prohíbe la residencia excepto la vinculada al propio servicio de la Industria.

Asimismo deberán cumplir siempre las condiciones de la normativa sectorial e industrial que les sean de aplicación.

Estos usos no podrán nunca ubicarse por encima de plantas con uso de vivienda, salvo que se trate de viviendas dependientes de dicho uso.

### **3. Uso Global: Terciario.**

**Uso Pormenorizados: Hostelería / Ocio y Espectáculos / Comercio / Oficinas - Despachos - Administración / Servicios Automóvil.**

Corresponden al uso Hostelería los locales, o los edificios de prestación de servicios privados al público o los que de forma análoga pertenecen a empresas privadas o públicas.

Se distinguen cinco usos pormenorizados:

Hostelería: Servicios vinculadas al alojamiento temporal, casas de comidas o bebidas, etc.. Se incluyen en este uso los Hoteles, bares, restaurantes.

Ocio y Espectáculos: Corresponden al uso Ocio y Espectáculos los locales destinados al desarrollo de la vida de relación y actividades recreativas. Se incluyen en este uso los bares musicales, discotecas, salas de espectáculos, establecimientos de bebidas y cafés con espectáculos o con entretenimiento musical

Comercio: Corresponden al uso Comercio los locales, o los edificios destinados a la exposición, compra y venta, de productos o bienes.

Oficinas-Despachos-Administración: Corresponden al uso Oficinas-Despachos-Administración los locales o los edificios destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros.

Servicios Automóvil: Corresponden al uso Servicio Automóvil los locales, espacios, bordes o edificios de estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase, así como los destinados a la prestación de servicios, conservación y reparación del automóvil incluso lavado y engrase, así como las instalaciones auxiliares de oficinas, etc. necesarias para el desarrollo de dicha actividad. Se incluyen en este uso las estaciones de servicio, los talleres mecánicos, los concesionarios de coches, etc.

Este uso pormenorizado se puede dar en las siguientes situaciones:

En superficie, bien situadas perimetralmente a las vías o al margen de las mismas, bien en el subsuelo de dichas vías públicas o espacios con uso de Parques y Jardines o de Paseo y Estancia, siempre que se garantice la existencia de las precisas especies vegetales y plantaciones, y siempre en aquellas áreas señaladas al efecto por las Normas.

En edificios, ya sea en sótano o planta baja, anexo a uso pormenorizado o en edificio exclusivo, ya sea en planta baja o sótano, como servicio discrecional al público, pudiendo ampliarse a planta 1<sup>a</sup>, siempre y cuando no exista ninguna planta más por encima.

Los usos de locales, comercios u oficinas, que por sus características (materias manipuladas, almacenados o utilizados) originen molestias o comporten problemas de seguridad o salubridad, se regirán por lo establecido en el uso industrial.

Estos usos no podrán nunca ubicarse por encima de plantas con uso de vivienda, salvo que se trate de viviendas dependientes de dicho uso.



#### **4. Uso Global: Equipamientos.**

##### **Uso Pormenorizado: Equipamiento General.**

Cuando la edificación o el espacio se destina como dotación para proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales: Educación, Actividades cívico-culturales, Actividades Asociativas, Sanidad y Asistencia Médica o Social, Deporte, Religión, etc.

Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas con uso residencial, salvo que se trate de viviendas dependientes de dicho uso.

#### **5. Uso Global: Espacios Libres.**

##### **Uso Pormenorizado: Parque Urbano-Zonas Verdes / Huertas y Jardines.**

Corresponden a este uso los espacios libres destinados al ocio y esparcimiento, de carácter colectivo o individual.

Se distinguen dos usos pormenorizados:

Parque Urbano-Zonas Verdes: Corresponde a todos aquellos espacios urbanos que componen el sistema de parques, zonas verdes, espacios de paseo y de disfrute de la vida urbana, destinados básicamente a plantaciones de arbolado y jardinería, para garantizar las condiciones de bienestar, salubridad, reposo de la población.

Huertas y Jardines: Corresponden a todos aquellos espacios privados que componen el sistema verde urbano, tanto en los que se desarrollan usos tradicionales agropecuarios, de rango familiar o pequeñas granjas, o los espacios destinados a las plantaciones ornamentales.

#### **6. Uso Global: Viario Público.**

##### **Uso Pormenorizado: Viales-Plazas.**

Corresponden a este uso los espacios destinados al sistema de transporte público o privado: caminos, carreteras, calles, cañadas, canales, líneas de ferrocarril, y en general a todos aquellos espacios urbanos que componen el sistema de plazas y calles peatonales Así como el espacio destinado a infraestructuras urbanas básicas, líneas de tendido eléctrico, colectores etc.

#### **7. Uso Global: Servicios Públicos.**

##### **Uso Pormenorizado: Estación de Depuración-Depósito / Estación de Transformación y suministro.**

Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los servicios siguientes: Servicios a las Infraestructuras y Otros Servicios Públicos Urbanos (teléfonos, depuradoras, vertederos, etc.).

Se distinguen dos usos pormenorizados:

Estación de Depuración-Depósito: Corresponden a este uso las redes, edificios e instalaciones vinculadas a las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento.

Estación de Transformación y suministro: Corresponden a este uso las redes, edificios e instalaciones vinculadas a las infraestructuras de energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.

### **III. ORDENANZAS EN SUELO URBANO**

#### **1. *CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.***

##### **Art. 34. Ordenanzas en suelo urbano.**

Todas las parcelas de suelo urbano tendrán asignada una categoría de ordenación en función de la cual se establecen las condiciones de uso y de edificación. Para el suelo Urbano Consolidado se establece la ordenación detallada, con la calificación completa por parcela. En el caso del S. Urbano No Consolidado, el desarrollo de los sectores delimitados, con determinaciones de ordenación general, establecerá desde un Estudio de Detalle las condiciones de ordenación detallada, siempre bajo las condiciones de ordenanza aquí definidas globalmente para el suelo urbano.



Los aspectos que no estén regulados en las presentes Ordenanzas, se remitirán a las restantes normas y prescripciones establecidas en los Reglamentos y ordenanzas de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Ley 11/2003 Prevención Ambiental de Castilla y León, además de las legislaciones vigentes en materia urbanística estatal y autonómica y a la legislación sectorial, o a las que las sustituyan.

### **Art. 35. Condiciones generales de la edificación y aprovechamiento.**

#### **Definiciones generales.**

**Alineación:** Línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas o a espacios libres públicos de las parcelas destinadas a otros usos, definida en el Plano de Ordenación escala 1:1000.

**Rasante:** es la cota existente que determina la elevación de un punto del terreno. Para el suelo urbano consolidado, la rasante viene definida por el nivel de acerado en la alineación, debiendo la edificación ajustarse a ellas.

**Ancho de vial:** la distancia más corta entre las alineaciones que definen el vial.

**Uso Global:** la agrupación de usos pormenorizados que caracteriza de forma general la identidad mayoritaria de un ámbito o sector.

**Uso Pormenorizado:** el nivel de agrupación de usos elementales que se sintetiza en una ordenanza.

**Sobre la parcela:**

**Parcela:** superficie de terrenos legalmente conformada o dividida que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en estas Normas.

**Parcela mínima:** superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por estas Normas.

**Frente mínimo de parcela:** Es la mínima longitud de frente sobre vía pública o espacio libre público que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por estas Normas.

**Frente máximo de fachada:** Este parámetro se aplica en la ordenanza residencial adosado y en residencial en bloque, y es la máxima longitud de frente continuo que debe tener un conjunto edificado para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por estas Normas.

**Fondo edificable:** distancia que medida perpendicularmente desde la línea de fachada, establece la superficie ocupable de la parcela.

**Cerramiento de parcela:** elementos constructivos situados en la parcela sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, situado sobre la alineación, y el resto, cerramientos interiores.

**Linderos:** líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distinguen entre lindero lateral y fondo.

**Sobre la posición de la edificación:**

**Ocupación de parcela:** es el porcentaje total de la superficie en planta baja que se permite ocupar con la edificación.

**Retranqueo:** separación mínima de la edificación a la alineación o a los linderos, medida perpendicularmente a ella y que se mantiene en todo el sentido del recorrido; se distingue entre retranqueo a fachada (respecto a la alineación), retranqueos laterales (respecto a los linderos) y retranqueo de fondo (respecto al fondo de la parcela).

**Separación entre edificaciones:** la distancia más corta entre edificaciones. Sobre la intensidad de la edificación:

**Índice de edificabilidad:** es el coeficiente resultado de dividir la edificabilidad de un ámbito entre su superficie; se expresa en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie ( $m^2/m^2$ ).

**Edificabilidad máxima:** es la que se obtiene o bien multiplicando el índice de edificabilidad de cada ordenanza por la superficie total de la parcela, o bien en el caso de las Ordenanzas R-CT y R-CC la existente en el caso de Rehabilitación de los edificios o la que permitan los parámetros formales de estas Ordenanzas.

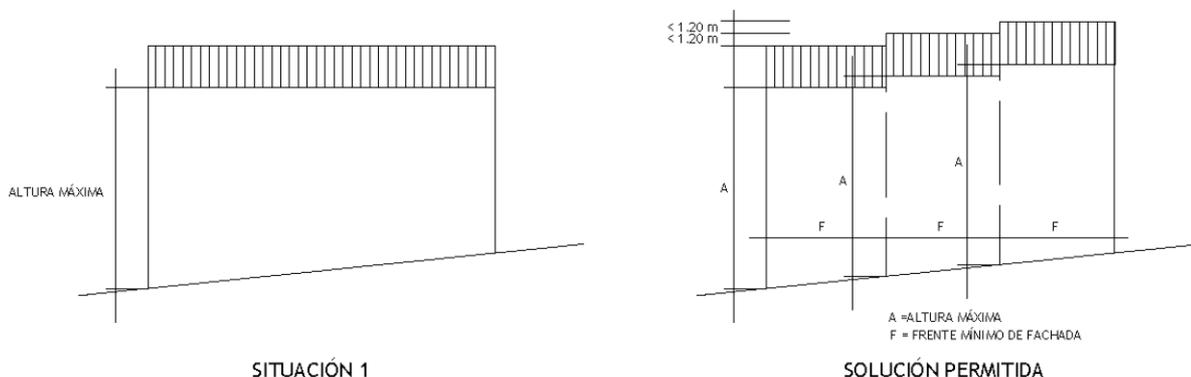
**Sobre volumen y forma de la edificación:**

**Altura máxima:** altura en pisos especificado para cada ordenanza en particular. (B+1; B+2; B+3, etc).

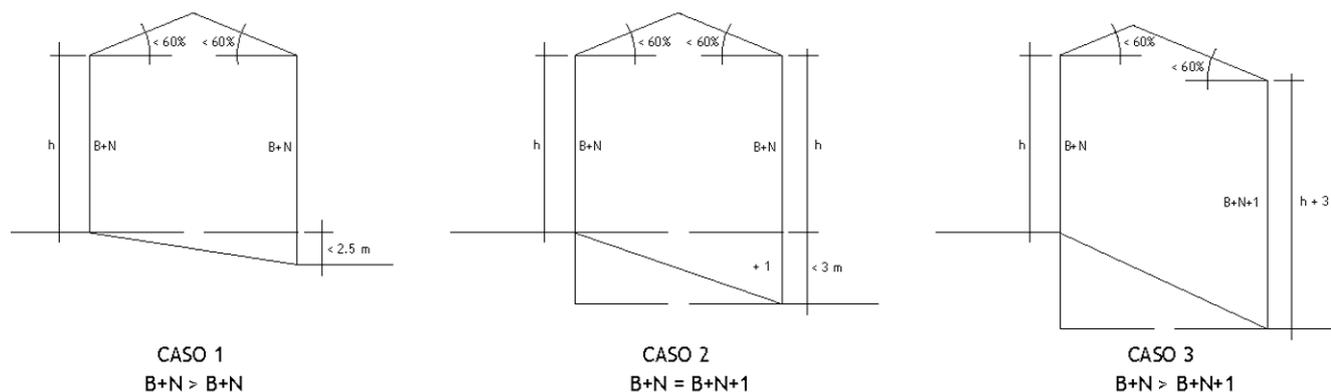
**Altura máxima de fachada:** se da en cada ordenanza mediante dos parámetros, el número máximo de plantas sobre rasante incluida la baja y la altura máxima expresada en m y medida desde la rasante. La altura máxima en



m se cumplirá en todo punto de fachada. Para frentes de fachada superiores al frente mínimo establecido por la ordenanza se permitirá fraccionar el frente de fachada a módulos de frente mínimo, y cumplir la altura máxima en m para cada fracción separadamente. –ver esquema –



Para edificaciones sobre parcelas a dos viales con distinta altura, sobre la fachada del vial más bajo se podrá incrementar una planta a la altura máxima permitida siempre que la altura en m de esa fachada quede a la misma cota o inferior que la fachada sobre el vial más alto.



Altura de cubierta: altura medida desde la altura máxima de fachada hasta el punto o línea que se encuentra a mayor cota de la cubierta.

Altura de libre de planta: distancia vertical entre los forjados que delimitan una planta.

Cuerpos volados: partes de la edificación que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupados o habitados. Los cuerpos volados se prohíben en los ámbitos de las ordenanzas R-T y R-CC.

Elementos salientes: elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen edificado y no son susceptibles de ser ocupados o habitados. Solo podrán sobresalir balcones con un vuelo máximo de 10% del ancho de la calle, nunca superior a 0.30 m. y dejando en todo caso una altura libre respecto la rasante del terreno de 3 m.

Cubiertas: Los faldones de las cubiertas deberán estar inscritas dentro del volumen definido entre 0% (Cubierta plana) y la pendiente de cubierta, medido desde el punto de máximo saliente permitido (elemento saliente).

Pendiente de cubierta: ángulo máximo que forma el plano de cubierta con la horizontal, expresado en % y especificado para cada ordenanza en particular.

Planta Baja: Se denomina planta baja a la de acceso al edificio desde el espacio público situada entre -1.00 m y 1.00 m de altura respecto a la rasante del vial de acceso. Su altura libre mínima en viviendas será de 2.5 m salvo que se especifique otra cosa en la ordenanza de aplicación. Para usos abiertos al público será de 2,70 m.



Planta piso: Es toda aquella situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre de las plantas piso se determina en función de su uso y de las condiciones que se establecen en cada ordenanza de edificación, nunca inferior a 2,60 m. libres.

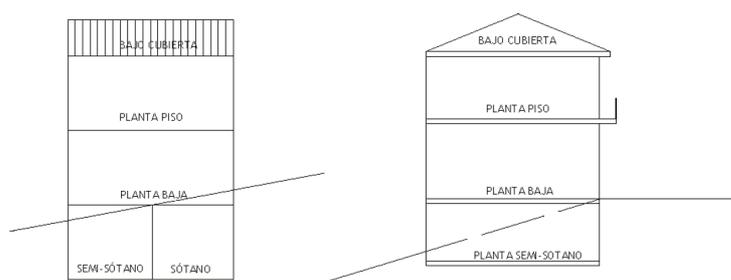
Bajo cubierta: Son espacios bajo cubierta los que encontrándose por encima de la última planta permitida, están cubiertos por los planos de la cubierta, con una altura libre de uso superior a 1.50 m. Cada ordenanza establecerá las condiciones de uso de éstos. En las plantas bajo cubierta utilizables para viviendas, todas las habitaciones o dependencias habitables tendrán una superficie del 50% con altura mayor o igual a 2,40 m.

Planta semisótano: Es la planta situada siempre por debajo de la planta baja, con altura de la cara inferior del forjado superior por encima de rasante y por debajo de 1.00 m de la rasante oficial del viario de acceso. La altura libre mínima será de 2.4 m

Planta sótano: Se consideran sótanos todos los espacios de planta inferior a la planta baja o semi-sótano, de un edificio, cuya cara inferior del forjado superior está igual o por debajo de la rasante del viario de acceso. Su altura libre mínima será de 2.30 m.

Se prohíbe con carácter general el uso residencial en los mismos, pudiéndose destinar a garaje o instalaciones siempre que no exija la permanencia de personas.

Plantas con viales inclinados. Una misma planta en un solo plano puede tener varias consideraciones al mismo tiempo. (ver gráfico) definiéndose cada superficie con la denominación que le corresponda.



Plazas de aparcamiento: Dentro de los edificios de nueva construcción se deberá contar con al menos una plaza de garaje por cada vivienda con las condiciones exigidas en el artículo 61. En el caso de viviendas en el Casco Antiguo el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento total o parcial de la exigencia anterior por imposibilidades constructivas.

Patios de luces: Los patios de luces cumplirán estrictamente la normativa de patios definida en las Condiciones Técnicas de la Edificación.

Los patios de luces de superficie mayor a 4 m<sup>2</sup> no computan edificabilidad. Los patinillos de instalaciones computan completamente.

**Art. 36. Ordenanzas. Tabla Síntesis.**

Tipología Global	Tipología Pormenorizada	Acrónimo	
Residencial	Casco Tradicional	R	<b>R-CT</b>
	Conservación de Conjunto		<b>R-CC</b>
	Bloque		<b>R-BL</b>
	Aislada		<b>R-AS</b>
	Adosada		<b>R-AD</b>
Industria	General	I	<b>I-A</b>
Edificios Singulares	Equipamientos Públicos	S	<b>S-EQ</b>
	Equipamientos Privados		<b>S-EP</b>
	Servicios privados		<b>S-SE</b>
Espacios Libres	Espacios Libres Públicos	E	<b>E-LV</b>
	Espacios Libres Privados		<b>E-PR</b>
	Viario Público		<b>E-VP</b>



- Residencial en Casco Tradicional: Se trata de aquella forma de edificación que se ha utilizado de forma tradicional en el tejido histórico de San Bartolomé de Pinares, agrupando usos residenciales y otros compatibles, y que no corresponde a ninguna de las siguientes categorías.

-Residencial en Conservación de Conjunto: Corresponde a edificaciones que han sido construidas siguiendo un proyecto de arquitectónico y urbano unitario.

-Residencial en Bloque: Conjunto de Edificaciones con implantación libre de parcela.

-Residencial Aislada: Edificación unifamiliar retranqueada en al menos tres de sus linderos.

- Residencial Adosada: Edificación unifamiliar adosada a los dos linderos laterales formando conjuntos de edificaciones en los que las viviendas de los extremos sólo se encuentran adosadas a un lindero.

-Industria General: Edificación, o conjunto de ellas que pertenecen a una unidad productiva,

- Edificio Singular: Equipamientos Públicos: Corresponde a las edificaciones que alojan usos públicos y que por sus características de tamaño y medios deben edificarse siguiendo pautas diferenciadas de la tipología Residencial e Industrial.

- Edificio Singular: Equipamientos Privados: Corresponde a las edificaciones que alojan usos privados y que por sus características de tamaño y medios deben edificarse siguiendo pautas diferenciadas de la tipología Residencial e Industrial.

- Edificio Singular: Servicios Privados: Corresponde a las edificaciones que alojan usos terciarios vinculados al sector privado y que por su incompatibilidad con otros usos y por sus características de tamaño y medios deben edificarse siguiendo pautas diferenciadas de la tipología Residencial e Industrial.

- Espacio Libres: Espacio Libre Público: Corresponde a los espacios libres destinados al ocio y esparcimiento, de carácter colectivo, destinados básicamente a plantaciones de arbolado y jardinería.

- Espacio Libres: Espacio Libre Privado: Corresponde a los espacios libres destinados al cultivo de huertas o frutales de pequeña escala, o al ocio, esparcimiento, o al deporte, de dominio y uso privado.

- Espacio Libres: Viario Público: Corresponde a los espacios públicos destinados al sistema de transporte público o privado: caminos, carreteras, calles, cañadas, canales, líneas de ferrocarril, y a todos aquellos espacios urbanos que componen el sistema de plazas y calles peatonales.

**2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.****Art. 37. Ordenanzas de Edificación Residencial.****ORDENANZA DE CASCO TRADICIONAL (R-CT).****DEFINICIÓN**

Esta Ordenanza engloba la mayoría de las parcelas del Casco Tradicional de San Bartolomé de Pinares, con la finalidad de garantizar la protección del tejido histórico y la rehabilitación de sus edificaciones o de asegurar una renovación coherente y respetuosa con las características arquitectónica y material del espacio consolidado, manteniendo la estructura urbana.

**CONDICIONES DE PARCELA**

Parcela mínima:	90 m <sup>2</sup> o la actual si ésta fuese menor.
Frente mínimo de parcela:	5 m o el actual si éste fuese inferior.
Condiciones segregación y agregación:	No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes no tengan un frente mínimo de fachada a la vía pública de 5 metros, salvo en el caso de que se produzca la simultánea agregación de la porción segregada a una parcela que sí cumpla con dichas condiciones de frente mínimo a vía pública. Se prohíbe la agregación de más de 2 parcelas consecutivas, o 3 hasta un máximo de 100 m <sup>2</sup> .

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

Alineaciones:	Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación.
Ocupación de parcela:	100 %
Fondo edificable:	No se establece.
Retranqueo a fachada:	No se permiten
Retranqueos laterales:	No se permiten

**CONDICIONES DE USO**

	Global	Pormenorizado	
Uso predominante:	Residencial	Todos	Por encima de rasante. Mínimo 65%
Usos compatibles:	Terciario:	Hostelería/ Comercio/ Oficinas-Despachos- Administración/	Nunca por encima del uso de vivienda
	Equipamiento:	Equipamiento General	Nunca por encima del uso de vivienda
	Industrial	Taller/ Almacén/	Hasta 150 m <sup>2</sup> Nunca por encima del uso de vivienda
Usos Prohibidos:	Espacios Libres	Todos	
		Todos los demás.	



## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	La existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles o la que permitan los parámetros formales de esta Ordenanza.	
Altura máxima:	B+1.	
Altura máxima de fachada:	8.30 m Medidas desde el punto medio de la rasante de cada fachada Estas alturas serán máximas en todas las fachadas. Los banqueos no generarán medianerías vistas con desfases superiores a 1,2 m. de altura respecto a la edificación colindante.	
Altura máxima de cubierta:	4 m sobre h máxima de fachada.	
Elementos salientes:	Balcones y terrazas < 2m frente:	Hasta 50 cm de vuelo
	Aleros y marquesinas:	Hasta 50 cm de vuelo
Cubierta:	No se permiten troneras.	
Pendiente de Cubierta:	Pendiente máxima de 50%. No se permiten troneras.	

## CONDICIONES ESTÉTICAS

En la composición de las fachadas, prevalecerán los huecos verticales.

El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a tratamiento material y construcción, igual a las fachadas. Este tratamiento de fachada se extenderá a los frentes de parcela no ocupados por la edificación, que deberán cerrarse mediante fábricas predominantemente macizas, así como en los solares no edificados, que deberán cerrarse mediante muros o tapiados acordes con los acabados y colores tradicionales del núcleo. Las parcelas calificadas con esta Ordenanza presentarán fachadas en piedra de la zona sin pulimentar, no admitiéndose chapados, o enfoscados y revocos tradicionales, en coloraciones naturales, pre-existentes en el Conjunto Urbano Tradicional. Se prohíbe el ladrillo visto que no sea de tipo tradicional.

Los dinteles, molduras, jambas, cornisas o elementos constructivos u ornamentales existentes de piedra natural, se conservarán en sus condiciones y posición en los casos de rehabilitación de los edificios.

Las carpinterías serán preferentemente de madera, o aluminio de acabados mate y oscuros.

Los balcones serán metálicos con balaustres verticales.

Los canalones y bajantes de pluviales presentarán acabados no brillantes.

Las cubiertas serán de teja cerámica color rojo.

Los elementos emergentes en cubierta serán tratados constructivamente con acabados de fachada –chimeneas, shunt- y superarán la altura máxima de cumbre entre 0.5 y 1 m. Las instalaciones vistas –antenas, paneles solares...-se localizarán preferentemente en los faldones de cubierta volcados hacia patios o espacios interiores de parcela.

Los rótulos comerciales en edificios y locales, no sobresaldrán más de 10 cm. del plano de fachada y serán ejecutados en composición con los huecos de la misma.

Se prohíben las instalaciones vistas por fachada.

## OBSERVACIONES

La reordenación interior de la parcela, alterando las condiciones de los Planos de Ordenación, se desarrollará siempre mediante Estudio de Detalle. En las parcelas incluidas en el ámbito del entorno protección de la Iglesia será preceptivo el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila.



## ORDENANZA DE CONSERVACIÓN DE CONJUNTO. (R-CC)

### DEFINICIÓN

Corresponde a una serie de áreas ya edificadas, que lo fueron según un proyecto de conjunto comprendiendo cierta diversidad tipológica. El objeto de esta Ordenanza es el de mantener las características existentes en dichos conjuntos edificatorios, así como sus características tipológicas, edificatorias y urbanas, sus singularidades constructivas y materiales. Estas áreas se identifican en los planos de ordenación.

Son admisibles todos los tipos de obras que se recogen en estas Normas, sujetos a las siguientes limitaciones:

- No podrán alterarse los aspectos compositivos y de materiales de las fachadas originales.
- Las obras de demolición parcial podrán realizarse siempre que estén ligadas a las de restauración, consolidación, conservación o acondicionamiento o se trate de partes añadidas a las construcciones originales.
- Las obras de demolición total sólo podrán autorizarse en caso de ruina, declarada conforme a estas Normas, o de situaciones fuera de ordenación.
- Las obras de nueva planta sólo podrán levantarse sobre un solar resultante del derribo de las edificaciones existentes y se ajustarán a las mismas características volumétricas, compositivas y de materiales que el edificio derribado.

### CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima:	La correspondiente a la configuración originaria, o la actual si ésta fuera menor
Frente mínimo de parcela:	La correspondiente a la configuración originaria, o la actual si ésta fuera menor
Condiciones segregación y agregación:	No se permitirá la segregación de parcelas. Se prohíbe la agregación de más de 2 parcelas consecutivas.

### CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA Y DE EDIFICACIÓN.

Alineaciones:	Serán las expresamente marcadas en los planos de ordenación.
Condiciones:	Las demás condiciones de ordenación: altura, fondo, retranqueos, elementos salientes, patios, etc. son las que corresponden a la configuración originaria, según el proyecto unitario de cada conjunto comprendido por esta ordenación.



## CONDICIONES DE USO

	Global	Pormenorizado	
	Uso predominante:	Residencial	Todos
Usos compatibles:	Terciario:	Hostelería/ Comercio/ Oficinas-Despacho- Administración/	Nunca por encima del uso de vivienda
	Equipamiento:	Equipamiento General/	Nunca por encima del uso de vivienda
	Industrial	Taller/ Almacén/	Hasta 150 m <sup>2</sup> Nunca por encima del uso de vivienda
	Espacios Libres	Todos	
Usos Prohibidos:	Todos los demás.		

## CONDICIONES ESTÉTICAS

Las carpinterías que deban ser reemplazadas, serán preferentemente de madera, o aluminio de acabados mate y oscuro.

Los elementos emergentes en cubierta serán tratados constructivamente con acabados de fachada –chimeneas, shunt- y superarán la altura máxima de cumbre entre 0.5 y 1 m. Las instalaciones vistas –antenas, paneles solares...-se localizarán preferentemente en los faldones de cubierta volcados hacia patios o espacios interiores de parcela.

Los rótulos comerciales en edificios y locales, no sobresaldrán más de 10 cm. del plano de fachada y serán ejecutados en composición con los huecos de la misma.

Se prohíben las instalaciones vistas por fachada.

## OBSERVACIONES

La documentación para la tramitación de la licencia se deberán acompañar planos de planta de la situación originaria y propuesta, y fotos y planos de fachada de la edificación existente y de las colindantes, así como de las alteraciones y/o sustituciones propuestas.

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA (R-AS).****DEFINICIÓN**

Se consideran como Vivienda Unifamiliar Aislada, las viviendas unifamiliares independientes que se encuentran separadas de las lindes de parcelas limítrofes, disponiendo de espacios verdes privados. Se distinguen dos tipos diferentes:

**TIPO 1****CONDICIONES DE PARCELA**

Parcela mínima:	300 m <sup>2</sup> o la actual si ésta fuese menor para una sola vivienda, excepto pareadas, de 250 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo de parcela:	10 m.
Condiciones segregación y agregación:	No se permitirá la segregación de parcelas por debajo de la mínima o en la que las parcelas resultantes no tengan un frente mínimo de fachada a la vía pública de 10 metros, salvo en el caso de que se produzca la simultánea agregación de la porción segregada a una parcela que sí cumpla con dichas condiciones de frente mínimo a vía pública.

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

Alineaciones:	Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación.
Ocupación de parcela:	Menor del 50%. La parte de parcela no edificada podrá destinarse a otras edificaciones auxiliares que no superen el 10% de la ocupación de la superficie libre de la parcela.
Fondo edificable:	No se establece.
Retranqueo a fachada:	Mayor de 3 m.
Retranqueos laterales:	Mayor de 3 m o <b>0 m a un solo lateral</b> con el consentimiento del colindante –pareadas-.
Retranqueo de fondo:	Mayor de 3 m.
Todos los retranqueos son obligatorios tanto para la edificación principal como para todos los edificios auxiliares o elementos sobre rasante.	

**CONDICIONES DE USO**

	Global	Pormenorizado	
Uso predominante:	Residencial	Unifamiliar	Por encima de rasante. Mínimo 65%
Usos compatibles:	Terciario:	Hostelería/ Comercio/ Oficinas-Despacho- Administración/	100% en Edificio Exclusivo
	Equipamiento:	Equipamiento General	100% en Edificio Exclusivo
Usos Prohibidos:	Espacios Libres	Todos	
	Todos los demás.		



## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	0.7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Condiciones de cómputo de edificabilidad:	No contarán las superficies construidas en sótanos. Los bajo cubiertas computarán a partir de 1,50 m de altura libre. No computarán los garajes en planta baja. Las terrazas y espacios cubiertos superiormente computan al 50% cuando estén cerrados por dos de sus laterales y al 100% cuando estén cerrados por tres de sus lados.
Altura máxima:	B+1.
Altura máxima de fachada:	7 m medida en el encuentro de la edificación con el terreno natural.
Elementos salientes- Cuerpos volados	Se permiten con un máximo de 1,00 sobre espacio público. Todos los vuelos mantendrán 3.00 m de h libre en planta baja.
Pendiente de Cubierta:	Pendiente máxima de 60%
Altura máxima de cubierta:	4m sobre h máxima de fachada.
Aparcamientos y garaje:	1 plaza por vivienda al menos. Los garajes en planta baja presentarán un frente máximo a vía pública de 4 m.

## OBSERVACIONES

A efectos de ocupación de parcela contará cualquier edificación sobre rasante incluso de tipo auxiliar.

Los retranqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, en un 40 %, al menos, de su superficie. Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 25 años existentes en las parcelas.

Los vallados exteriores tendrán carácter y tratamiento homogéneo a lo largo de cada fachada, presentado en las fachadas a calle una altura máxima de 2 mts. con tratamiento vegetal exterior, pudiendo presentar un antepecho o cerramiento de fábrica de altura no superior a 1 m.

Chimeneas, barbacoas u otros anexos al edificio en su espacio libre privado, no superarán la altura de los cerramientos en ningún caso.

Con el acuerdo expreso de los propietarios se permitirán las edificaciones pareadas, es decir, grupos de dos viviendas que comparten una medianera siempre con proyecto unitario.

Se consideran así las viviendas unifamiliares independientes que se encuentran separadas de las lindes de parcelas limítrofes salvo una y formando un conjunto constructivo con la colindante, disponiendo de espacios verdes privados.

En este caso las condiciones de parcela mínima serán de 250 m<sup>2</sup>. con una vivienda por parcela, y ocupación máxima total del 60%.

No se considerarán fuera de ordenación las construcciones realizadas en la actualidad que incumplen la normativa.

**TIPO 2****CONDICIONES DE PARCELA**

Parcela mínima:	200 m <sup>2</sup> o la actual si ésta fuese menor para una sola vivienda.
Frente mínimo de parcela:	8 m.
Condiciones segregación y agregación:	No se permitirá la segregación de parcelas por debajo de la mínima o en la que las parcelas resultantes no tengan un frente mínimo de fachada a la vía pública de 8 metros, salvo en el caso de que se produzca la simultánea agregación de la porción segregada a una parcela que sí cumpla con dichas condiciones de frente mínimo a vía pública.

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

Alineaciones:	Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación.
Ocupación de parcela:	Menor del 60%. La parte de parcela no edificada podrá destinarse a otras edificaciones auxiliares que no superen el 10% de la ocupación de la superficie libre de la parcela.
Fondo edificable:	No se establece.
Retranqueo a fachada:	<b>0 m</b> o Mayor de 3 m.
Retranqueos laterales:	Mayor de 3 m o <b>0 m a un solo lateral</b> con el consentimiento del colindante.
Retranqueo de fondo:	Mayor de 3 m. Todos los retranqueos son obligatorios tanto para la edificación principal como para todos los edificios auxiliares o elementos sobre rasante.

**CONDICIONES DE USO**

	Global	Pormenorizado	
Uso predominante:	Residencial	Unifamiliar	Por encima de rasante. Mínimo 65%
Usos compatibles:	Terciario:	Hostelería/ Comercio/ Oficinas-Despacho- Administración/	100% en Edificio Exclusivo
	Equipamiento:	Equipamiento General	100% en Edificio Exclusivo
	Industrial	Taller/ Almacén/	Hasta 150 m <sup>2</sup> . En planta baja y sótano. Nunca por encima del uso de vivienda
	Espacios Libres	Todos	
Usos Prohibidos:	Todos los demás.		



## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	0.8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Condiciones de cómputo de edificabilidad:	No contarán las superficies construidas en sótanos. Los bajo cubiertas computarán a partir de 1,50 m de altura libre. No computarán los garajes en planta baja. Las terrazas y espacios cubiertos superiormente computan al 50% cuando estén cerrados por dos de sus laterales y al 100% cuando estén cerrados por tres de sus lados.
Altura máxima:	B+2
Altura máxima de fachada:	8.50 m medida en el encuentro de la edificación con el terreno natural.
Cuerpos volados a fachada-Elementos salientes:	Se permiten con un máximo de 1,00 sobre espacio público. Todos los vuelos mantendrán 3.00 m de h libre en planta baja.
Pendiente de Cubierta:	Pendiente máxima de 60%
Altura máxima de cubierta:	4m sobre h máxima de fachada.
Aparcamiento y Garaje:	1 plaza por vivienda al menos. Los garajes en planta baja presentarán un frente máximo a vía pública de 4 m.

## OBSERVACIONES

A efectos de ocupación de parcela contará cualquier edificación sobre rasante incluso de tipo auxiliar.

Los retranqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, en un 40 %, al menos, de su superficie. Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 25 años existentes en las parcelas.

Los vallados exteriores tendrán carácter y tratamiento homogéneo a lo largo de cada fachada, presentado en las fachadas a calle una altura máxima de 2 mts. con tratamiento vegetal exterior, pudiendo presentar un antepecho o cerramiento de fábrica de altura no superior a 1 m.

Chimeneas, barbacoas u otros anexos al edificio en su espacio libre privado, no superarán la altura de los cerramientos en ningún caso.

Con el acuerdo expreso de los propietarios se permitirán las edificaciones pareadas, es decir, grupos de dos viviendas que comparten una medianera.

Se consideran así las viviendas unifamiliares independientes que se encuentran separadas de las lindes de parcelas limítrofes salvo una y formando un conjunto constructivo con la colindante, disponiendo de espacios verdes privados.

No se considerarán fuera de ordenación las construcciones realizadas en la actualidad que incumplen la normativa.

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA (R-AD).****DEFINICIÓN**

Se consideran Vivienda Unifamiliar Adosada, las viviendas unifamiliares independientes que comparten una o dos de sus medianeras, en una disposición de agregación lineal.

**CONDICIONES DE PARCELA**

Parcela mínima:	125 m <sup>2</sup> o la actual si ésta fuese menor.
Frente mínimo de parcela:	6 m.
Condiciones segregación y agregación:	No se permitirá la segregación de parcelas por debajo de la mínima o en la que las parcelas resultantes no tengan un frente mínimo de fachada a la vía pública de 6 metros, salvo en el caso de que se produzca la simultánea agregación de la porción segregada a una parcela que sí cumpla con dichas condiciones de frente mínimo a vía pública.

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

Alineaciones:	Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación.
Ocupación de parcela:	Menor del 70%. El área edificable vendrá, comprendida en un ámbito de movimiento de la edificación de 20 metros de fondo máximo, con una ocupación que no supere la equivalente a un fondo de 14 metros y dejando siempre un espacio para jardín privado. En el resto de parcela no edificada, se prohíben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 10% de la superficie libre de la parcela. Sólo se permitirá una vivienda por parcela
Fondo edificable:	Máximo 14 m
Retranqueo a fachada:	Mayor de 3 m en nuevas edificaciones.
Retranqueos laterales:	En parcelas con frente menor de 10 m, no se permiten. En parcelas con frente mayor de 10 m, 0 m o mayor de 3 m.
Retranqueo de fondo:	Mayor de 3 m. Todos los retranqueos son obligatorios tanto para la edificación principal como para todos los edificios auxiliares o elementos sobre rasante.

**CONDICIONES DE USO**

Uso predominante:	Global	Pormenorizado	
	Residencial	Unifamiliar	Por encima de rasante. Mínimo 65%
Usos compatibles:	Terciario:	Hostelería/ Comercio/ Oficinas-Despacho- Administración/	100% en Edificio Exclusivo
	Equipamiento:	Equipamiento General	100% en Edificio Exclusivo
	Espacios Libres	Todos	
Usos Prohibidos:	Todos los demás.		



## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	1.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Condiciones de cómputo de edificabilidad:	No contarán las superficies construidas en sótanos. Los bajo cubiertas computarán a partir de 1,50 m de altura libre. No computarán los garajes en planta baja. Las terrazas y espacios cubiertos superiormente computan al 50% cuando estén cerrados por dos de sus laterales y al 100% cuando estén cerrados por tres de sus lados.	
Altura máxima:	B+1	
Altura máxima de fachada:	7 m medida en el encuentro de la edificación con el terreno natural. Los banquetes no generarán medianerías vistas con desfases superiores a 1,2 m. de altura respecto a la edificación colindante.	
Altura máxima de cumbrera:	4m sobre altura máxima de fachada	
Frente máximo de edificación:	El conjunto de viviendas adosadas no podrán superar los 50 m lineales	
Cuerpos volados a fachada-Elementos salientes	Miradores y cuerpos cerrados siempre < 2m frente:	Hasta 70 cm de vuelo
	Terrazas, aleros y marquesinas:	Hasta 70 cm de vuelo
Cubierta:	No se permiten troneras.	
Pendiente de Cubierta:	Pendiente máxima de 60%	
Aparcamiento y Garaje:	1 plaza por vivienda al menos. Los garajes en planta baja, deberán adosarse a una medianera y presentarán un frente máximo a vía pública de 4 m.	

## OBSERVACIONES

Los retranqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, en un 40 %, al menos, de su superficie. Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 25 años existentes en las parcelas.

Los vallados exteriores tendrán carácter y tratamiento homogéneo a lo largo de cada fachada, presentado en las fachadas a calle una altura máxima de 2 mts. con tratamiento vegetal exterior, pudiendo presentar un antepecho o cerramiento de fábrica de altura no superior a 1 m.

Chimeneas, barbacoas u otros anexos al edificio en su espacio libre privado, no superarán la altura de los cerramientos en ningún caso.

El frente máximo continuo de viviendas adosadas en proyecto unitario, no deberá superar en ningún caso los 50 m lineales, debiendo en este caso, dejar un paso no inferior a 3m lineales de ancho, en toda la extensión del recorrido.

No podrán dejarse en ningún caso medianeras vistas debiendo existir un retranqueo mínimo de la fachada lateral de 3m. Esta fachada deberá tener tratamiento similar en materiales y composición al resto de la envolvente.

Todas las fachadas y paramentos hacia el espacio público y privado, tendrán acabados y resolución constructiva con acabados e imagen propios de fachada exterior. En el caso de zócalos de planta baja, con o sin uso residencial, su fachada se configurará como parte integrada de la edificación, acabada en materiales tradicionales –piedra o ladrillo cara vista-.

No se considerarán fuera de ordenación las construcciones realizadas en la actualidad que incumplen la normativa.

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN BLOQUE (R-BL).****DEFINICIÓN**

Se consideran en esta tipología las agrupaciones de viviendas con frentes de edificación continuos y comunes, con elementos de comunicación y servicio también comunes según la disposición del bloque en línea o aislado.

**CONDICIONES DE PARCELA**

Parcela mínima:  
Frente mínimo de  
parcela:

400 m<sup>2</sup> o la actual si ésta fuese menor.  
20 m o el actual si éste fuese inferior.

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

Alineaciones:

Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación.

Ocupación de  
parcela:

En el suelo urbano consolidado, la establecida por las alineaciones. En el resto de la parcela no edificada, se prohíben otras edificaciones salvo las destinadas a casetas de instalaciones, control o jardinería, con un máximo del 10% de la superficie.

Fondo edificable:

El espacio libre de parcela se destinará a usos de esparcimiento de las viviendas: jardines, áreas deportivas, piscinas, áreas de estacionamiento, etc.

Retranqueo a  
fachada:

Fondo máximo 12 m, excepto en planta baja que puede llegar hasta 20 m

Retranqueos  
laterales:

No se establecen

Retranqueo de  
fondo:

> 4 m para nuevas edificaciones

> 4 m para nuevas edificaciones

**CONDICIONES DE USO**

Uso predominante:	Global Residencial	Pormenorizado Vivienda Colectiva	Por encima de rasante. Mínimo 70%
Usos compatibles:	Terciario:	Hostelería/ Comercio/ Oficinas-Despacho-Administración/	Nunca por encima del uso vivienda.
	Equipamiento:	Equipamiento General	Nunca por encima del uso vivienda.
	Espacios Libres	Todos	
Usos Prohibidos:	Todos los demás.		

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Número 10

Fascículo 5 de 9

Lunes, 18 de Enero de 2010

## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:  
Condiciones de cómputo de edificabilidad:

2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

No contarán las superficies construidas en sótanos o semisótanos cuyo forjado superior esté por debajo de 1 m sobre la rasante de calle.

Los bajo cubiertas computarán a partir de 1,50 m de altura libre.

No computarán los bajo cubiertas destinados a trasteros o cuartos de instalaciones. En ninguna planta computarán las dependencias destinadas para instalaciones comunes.

Frente máximo de fachada:  
Altura máxima:  
Altura máxima de fachada:

No se superarán los 36 m. de fachada por bloque.

B+2

10,5 m en todos los puntos de la rasante y en todas las fachadas del edificio.

Altura máxima de cumbrera:  
Altura mínima de planta baja:  
Cuerpos volados a fachada-  
Elementos salientes:

Los banqueros no generarán medianerías vistas con desfases superiores a 1,2 m. de altura.

4m sobre h máxima de cornisa.

2,70 m libres entre acabados.

Miradores y cuerpos cerrados:

Hasta 100 cm de vuelo y 1/3 de la longitud de fachada  
Hasta 70 cm de vuelo

Cubierta:  
Pendiente de Cubierta:  
Otras Condiciones:

Terrazas, aleros y marquesinas:

No se permiten troneras.

Pendiente máxima de 60%

El espacio libre de planta baja con acceso desde viario público será de uso público.

**3. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN INDUSTRIAL.****ORDENANZA DE EDIFICACIÓN INDUSTRIA GENERAL (I-G)****DEFINICIÓN**

Se define esta Ordenanza para las distintas categorías de Industria en San Bartolomé de Pinares.

**CONDICIONES DE PARCELA**

Parcela mínima:	1000 m <sup>2</sup> o la actual si ésta fuese menor.
Frente mínimo de parcela:	20 m o el actual si éste fuese inferior.
Condiciones segregación y agregación:	Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones sin cambio de categoría, cumpliendo todas sus condiciones de Ordenanza, salvo las determinaciones de compatibilidad de esta Normativa. Se permite la división de parcelas respetándose las limitaciones de parcela mínima anteriores. No podrán segregarse parcelas que hayan consumido su edificabilidad.

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

Alineaciones:	Serán las marcadas en el plano de ordenación detallada
Ocupación de parcela:	70% de la superficie de la misma. Podrán realizarse edificaciones en las áreas no edificables de las parcelas privadas que tengan como destino específico el de instalaciones de acceso, control o seguridad necesarias para el buen funcionamiento de la industria. Estas instalaciones se realizarán en planta baja y su ocupación podrá computarse dentro de la máxima permitida, sin que pueda exceder del 10% de la superficie total del área no edificable.
Fondo edificable:	No se establece.
Retranqueo a fachada:	5 m. mínimo al frente de fachada.
Retranqueos laterales:	5m en uno de los dos laterales
Retranqueo de fondo:	5 m.

**CONDICIONES DE USO**

	Global	Pormenorizado	
Uso predominante:	Industrial	Todos	
Usos compatibles:	Terciario:	Hostelería/ Comercio/ Oficinas-Despacho- Administración/ Servicios automóvil/	Sólo en parcelas de más de 1000 m <sup>2</sup>
	Residencial	Vivienda Unifamiliar	1 < 100 <sup>2</sup> construidos, vinculada a la nave de más de 2.000 m <sup>2</sup> construidos.
	Equipamiento:	Todos	
	Espacios Libres	Todos	
Usos Prohibidos:	Todos los demás.		



## CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Frente mínimo de fachada:	10 m o el actual si éste fuese inferior.
Altura máxima:	B+1
Altura máxima de fachada:	10 m con carácter general. Se permite más altura para elementos singulares (depósitos, antenas...) Cuando por las características de la industria se requiera una mayor altura, podrá autorizarse justificándolo siempre mediante proyecto.
Cuerpos volados a fachada-Elementos salientes:	No se establecen
Pendiente de Cubierta:	Pendiente máxima de 30%
Aparcamiento / carga y descarga:	Se establece la obligatoriedad de 1 plaza privada de aparcamiento, al menos, por cada 100 m <sup>2</sup> edificados. Deberá preverse las plazas de carga y descarga y de aparcamiento privado de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, al taller o almacén, en el interior de la parcela. Las plazas de aparcamiento privadas se localizarán en los espacios libres interiores de parcela en retranqueos delanteros, bajo rasante, o en otros espacios libres interiores. Sólo se permitirá la localización en el interior de las edificaciones cuando se cumplan las condiciones establecidas para los espacios de carga y descarga. Delante de cada plaza de carga y descarga se dispondrá de un espacio mínimo para maniobras en el que se pueda inscribir un círculo de 12 m. de diámetro; este espacio podrá considerarse en la vía pública, sin incluir acera, banda de aparcamientos o mediana opuesta al acceso. Se garantizará, en el espacio de maniobras, una altura libre de 4 metros.

## OBSERVACIONES

En parcelas de más de 1.500 m<sup>2</sup> se autoriza la figura de las nave-nido, manteniendo la parcela matriz.

Las naves nido tendrán una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> y si el acceso se realiza por un vial de acceso privado, tendrá al menos 8 m de anchura. Se mantendrá la obligatoriedad de 1 plaza privada de aparcamiento, al menos, por cada 100 m<sup>2</sup> edificados.

La ocupación de parcela podrá ser del 80% de la superficie total de la misma.

En todo caso su implantación y condiciones formales deberán considerar la correcta adecuación al paisaje del entorno.



**4. ORDENANZAS DE EDIFICIOS SINGULARES.**

**ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (S-EQ)**

**DEFINICIÓN**

La presente Ordenanza establece una serie de indicaciones básicas para las edificaciones singulares vinculadas a usos de Servicios Públicos Urbanos, Equipamientos y Dotaciones.

**CONDICIONES DE PARCELA**

Parcela mínima:	La definida en los planos de ordenación.
Frente mínimo de parcela:	No se establece.
Condiciones segregación y agregación:	Sólo se permiten en el caso de necesitar dividir el uso.

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

Ocupación de parcela:	80%
Fondo edificable:	No se establece.
Retranqueo a fachada:	0 o mayor de 3 m.
Retranqueos laterales:	No se establece.
Retranqueo de fondo:	Mayor de 3m

**CONDICIONES DE USO**

Uso predominante:	Global	Pormenorizado	
	Equipamiento	Todos	
Usos compatibles:	Terciario:	Hostelería/Comercio/ Oficinas-Despacho-Administración/	
	Servicios Urbanos	Todos	
	Espacios Libres	Todos	
Usos Prohibidos:	Todos los demás.		

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	En suelo urbano consolidado las que se derivan de las condiciones de ocupación de la parcela y de la altura máxima permitida para le edificación. Cuando por las características del equipamiento se requiera un volumen mayor, el ayuntamiento podrá autorizarlo justificándolo siempre mediante proyecto. En las parcelas de suelo urbano no consolidado o plan parcial, se asignará mediante el instrumento de planeamiento que lo desarrolle. Solamente cuando se trate de usos de nueva implantación, las Normas imponen una edificabilidad máxima con un aprovechamiento máximo de 2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Condiciones de cómputo de edificabilidad:	Computará todo el volumen por encima de rasante.
Altura máxima:	B+2. sobre rasante. Las edificaciones singulares habrán de respetar las características específicas de su entorno, para ello tendrán en cuenta la altura de las edificaciones próximas, que no podrán superar, así como una adaptación en lo posible a las alineaciones de sus fachadas a calle.
Cubierta:	No se permiten troneras.
Pendiente de Cubierta:	Pendiente máxima de 60%

**ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS PRIVADOS (S-EP)****DEFINICIÓN**

La presente Ordenanza establece una serie de indicaciones básicas para las edificaciones singulares vinculadas a usos de Equipamientos.

**CONDICIONES DE PARCELA**

Parcela mínima:	La definida en los planos de ordenación.
Frente mínimo de parcela:	10 m o el existente si éste fuera menor.
Condiciones segregación y agregación:	No se permite.

**CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

Ocupación de parcela:	80 % máximo
Fondo edificable:	Menor de 15 m, salvo en planta baja.
Retranqueo a fachada:	4
Retranqueos laterales:	3
Retranqueo de fondo:	3

**CONDICIONES DE USO**

Uso predominante:	Global	Pormenorizado	
	Equipamiento	Todos	
Usos compatibles:	Terciario:	Hostelería/ Comercio/ Oficinas-Despacho- Administración/	
	Servicios Urbanos	Todos	
	Espacios Libres	Todos	
Usos Prohibidos:	Todos los demás.		

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Condiciones de cómputo de edificabilidad:	Computará todo el volumen por encima de rasante.
Altura máxima:	B+2. Las edificaciones singulares habrán de respetar las características específicas de su entorno, para ello tendrán en cuenta la altura de las edificaciones próximas, que no podrán superar, así como una adaptación en lo posible a las alineaciones de sus fachadas a calle.
Cubierta:	No se permiten troneras.
Pendiente de Cubierta:	Pendiente máxima de 60%



## ORDENANZA DE SERVICIOS PRIVADOS (S-SP)

### DEFINICIÓN

La presente Ordenanza establece una serie de indicaciones básicas para las edificaciones singulares vinculadas a usos de Servicios Urbanos Privados.

### CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA

Alineaciones:	Serán las expresamente marcadas en el Plano de Ordenación 1:1000.
Ocupación de parcela:	80 % máximo
Fondo edificable:	No se establece.
Retranqueo a fachada:	No se establece.
Retranqueos laterales:	No se establece.

### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Condiciones de cómputo de edificabilidad:	Computará todo el volumen por encima de rasante.
Frente mínimo de fachada:	5 m o el actual si éste fuese inferior.
Altura máxima:	B+2. Las edificaciones singulares habrán de respetar las características específicas de su entorno, para ello tendrán en cuenta la altura de las edificaciones próximas, que no podrán superar, así como una adaptación en lo posible a las alineaciones de sus fachadas a calle.
Cubierta:	No se permiten troneras
Pendiente de Cubierta:	Pendiente máxima de 60%

### CONDICIONES DE USO

	Global	Pormenorizado	
Uso predominante:	Terciario.	Todos	Servicio al automóvil queda prohibido para la zona del Casco Tradicional.
Usos compatibles:	Industrial	Taller/ Almacén/	
	Equipamiento:	Todos	
	Espacios Libres	Todos	
Usos Prohibidos:	Todos los demás.		

**5. ORDENANZAS DE ESPACIOS LIBRES.****ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (E-LV)****DEFINICIÓN.**

Esta ordenanza se aplica a todas las zonas verdes, espacios libres destinados al ocio y esparcimiento, paseos y parques ajardinados. Se establecen en ella condiciones que preserven el carácter verde de estas áreas y se establecen unas directrices que permitan establecer actuaciones programadas de mejora en el sistema público.

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

De forma general la presente Ordenanza establece las condiciones para los Espacios Libres Públicos considerados zonas verdes (parques, jardines y alamedas), y pequeñas plazas, destinados por las Normas a plantaciones de árboles y jardinería, para usos de recreo y descanso colectivos:

Los espacios libres públicos solamente podrán dedicarse a los usos de esparcimiento que les son propios, permitiéndose en las plazas públicas los usos culturales al aire libre e instalaciones provisionales ligadas al esparcimiento y ocio.

En los espacios libres existentes consolidados, se permiten únicamente las obras de mantenimiento, mejora y restauración, que no altere ni desvirtúe su carácter original del espacio urbano, las plantaciones o los elementos arquitectónicos o urbanos característicos de esos lugares.

No se permiten más que pequeñas edificaciones de una planta, con carácter lúdico-cultural o deportivo, que estime el Ayuntamiento convenientes, tales como templetos de música, graderíos cubiertos, pabellones de lectura, kioscos y pequeño mobiliario.

El tratamiento del suelo deberá ser fundamentalmente blando, con predominio de pavimentos de tierra y ajardinados –al menos el 40% de su extensión-.

**CONDICIONES DE USO**

	Global	Pormenorizado
Uso predominante:	Espacios Libres.	Espacio Libre Público
Usos Prohibidos:	Todos los demás.	

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Con carácter general los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Condiciones de cómputo de edificabilidad:	Computará todo el volumen por encima de rasante.
Altura máxima:	B. Altura máxima de 4m totales. Las edificaciones singulares habrán de respetar las características específicas de su entorno.



## ORDENANZA DE VIARIO.

### DEFINICIÓN.

Esta ordenanza corresponde a los espacios públicos destinados al sistema de transporte público o privado: caminos, carreteras, calles, cañadas, canales, y a todos aquellos espacios urbanos que componen el sistema calles peatonales.

En el Plano de Ordenación 1:1000 se indica para el Casco Tradicional de San Bartolomé de Pinares, zonas definidas como "Área de Proyecto Urbano". Para estos ámbitos se definen una serie de directrices e indicaciones de proyectos, para actuaciones programadas de mejora del sistema viario.

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN

Las condiciones que se regulan en esta Ordenanza para los Espacios de Viario y Comunicación, son las siguientes:

Las secciones y trazado del viario, serán las definidas en los Planos de Ordenación.

Se adaptarán los materiales, secciones y trazados a las características específicas y distintivas de estos viarios, respetándose en todo caso las Condiciones de Urbanización de esta Normativa.

### CONDICIONES DE USO

	Global	Pormenorizado
Uso predominante:	Viario Público.	Todos
Usos Compatibles:	Espacios Libres.	Parque Urbano-Zona Verde
Usos Prohibidos:	Todos los demás.	



## ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (E-PR)

### DEFINICIÓN.

De forma general la presente Ordenanza establece las condiciones para los Espacios Libres considerados zonas verdes (parques, jardines y alamedas) destinados a plantaciones de árboles y jardinería, o usos de recreo y descanso colectivos de propiedad y mantenimiento privado. Esta ordenanza se aplica asimismo a las Huertas y plantaciones de árboles frutales tradicionales, que estas Normas consideran singularmente valiosos y protegibles.

### CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Se conservará el arbolado de porte y valor existente –siempre el de edad superior a 25 años-.

El tratamiento del suelo deberá ser fundamentalmente blando, con predominio de pavimentos de tierra y ajardinados, que mantengan el carácter actual.

Se aplicará supletoriamente lo previsto en la siguiente ordenanza de Espacios Libres Públicos para las Áreas Verdes.

### CONDICIONES DE USO

	Global	Pormenorizado
Uso predominante:	Espacios Libres.	Todos
Usos Prohibidos:	Todos los demás.	



## 6. ORDENANZAS DE PROTECCIÓN.

### Art. 38. Protección de elementos catalogados.

La propuesta de Catalogación que establece este Documento de las N.U.M. de San Bartolomé de Pinares, plantea todas las determinaciones de Protección para el conjunto de los bienes edificados, localizados en el término municipal, definiendo unas Ordenanzas de edificación específicas y regulando las actuaciones permitidas sobre los mismos. Se recogen también y regulan las actuaciones sobre los elementos arqueológicos inventariados y sus espacios adyacentes.

Estas Protecciones edificatorias se plantean de manera complementaria y coordinada con las determinaciones de Uso y Ordenación Urbanística establecidas tanto para dichos elementos y sus parcelas, como para el resto de las edificaciones urbanas de San Bartolomé, ya que por sus particulares características, y por la singular conformación del casco tradicional y sus primeras expansiones, se ha optado por proteger, desde dos ordenanzas específicas, los valores del conjunto del núcleo: la ordenanza residencial Casco Tradicional -R-CT- y la ordenanza de residencial de conservación de conjunto -R-CC-.

El documento de "Catálogo" que se incluye como anexo en las presentes Normas recoge pormenorizadamente las fichas con las características de cada elemento protegido, conteniendo de forma diferenciada tanto bienes edificados como elementos arqueológicos.

Ante tal objetivo se restringen el número y la condición de las intervenciones posibles sobre las edificaciones afectadas, estableciendo tres niveles normativos de protección, en función de las características propias de los bienes protegidos: Protección Integral, Estructural y Ambiental, así como la protección de Elementos Singulares. Dentro de esta categoría, se encuentran también rollos, cruceros, escudos e inscripciones, que por la declaración genérica del R.D. de 14 de marzo de 1963, tienen consideración de BIC, Bien de Interés Cultural.

La doble condición de aquellos elementos protegidos por sus valores arquitectónicos y arqueológicos, condiciona, según las fichas particularizadas del catálogo, por elementos, las intervenciones y obras posibles en cada caso.

### Art. 39. Uso de las edificaciones protegidas desde las Normas Urbanísticas

En las edificaciones incluidas en la presente categoría de protección se mantendrán preferentemente los usos existentes, ratificados por la calificación urbanística asignada en la ordenación, pudiendo modificarse los mismos excepcionalmente, siempre y cuando sea reconocido el nuevo uso como compatible con informe, favorable y justificado, de los Servicios Técnicos Municipales.

### Art. 40. Obras permitidas.

Las obras permitidas en las parcelas afectadas por las presentes Protecciones, siempre dentro de los criterios de conservación y recuperación de la estructura o los valores originales de la edificación antes citados, serán las de Restauración, Consolidación, Reposición de elementos originarios, Demolición de edificaciones parásitas que distorsionen la tipología y Rehabilitación.

El grado de adecuación y los elementos a conservar o recuperar vendrán en cada caso establecidos desde la adscripción de los bienes y elementos a las siguientes categorías específicas de Protección.

Junto a las protecciones emanadas para los edificios y elementos aquí catalogados, la consideración como posibles ámbitos de protección arqueológica, les añade, en los casos coincidentes, la condición protectora que supone la solicitud de informe a la Comisión Territorial de Patrimonio para la realización de cualquier intervención que implique remociones en el subsuelo, correspondiendo a dicho organismo la definición concreta de las actuaciones arqueológicas que estime necesarias en cada caso particular, bien sean excavaciones de sondeos o en extensión, seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra o cualesquiera otra que estimen necesaria.

Se definen desde la Normativa Urbanística de estas Normas unas condiciones de conservación, específicas para cada categoría o grado de protección establecido, que afectarán, como calificación urbanística a las parcelas -Edificaciones protegidas integralmente a los propios elementos catalogados -Edificios protegidos estructural, ambiental o elementos singulares-. Esta Ordenanza de protección, se representa, en coherencia con los elementos catalogados, en los Planos de Ordenación y en el Plano específico de catalogación.



#### **Art. 41. Edificaciones protegidas integralmente (EPI).**

Este grado de protección se aplica a los edificios de carácter monumental o que sin alcanzar esa categoría, poseen una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, exterior e interior, son muy representativos de un estilo o constituyen elementos caracterizadores de su entorno.

En ellos se exige la protección del elemento o conjunto y de su parcela, preservando la forma y cuantía de ocupación del espacio. Se mantendrán sus características tipológicas, su configuración estructural, el volumen edificado y todos sus elementos significativos.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y mejora de sus condiciones de habitabilidad o uso.

Se definen en los Planos de Ordenación los edificios sometidos a esta Ordenanza, con un número y en el Plano específico de Catalogación, con un tramado especial.

#### **Art. 42. Edificaciones protegidas estructuralmente (EPE).**

Se incluyen en esta categoría aquellos edificios que presentan una tipología, organización estructural interior y distribución funcional de interés, adecuada a su uso originario o fácilmente adaptable a nuevos usos. Se considera que presentan ésta condición cuando resulte posible la consecución del nivel de Habitabilidad definido en las Condiciones Técnicas de la Edificación de la Normativa, sin recurrir a actuaciones de reestructuración interior mayoritaria o total.

En las edificaciones protegidas estructuralmente, se deberá mantener el volumen construido, las alturas, alineaciones y porcentajes de ocupación de parcela existentes, permitiéndose las actuaciones de rehabilitación parcial o total.

Asimismo, se considera de especial interés la conservación de los elementos estructurales, de acceso y de comunicación, así como las fachadas y cubiertas de dichas edificaciones.

La edificabilidad máxima será en todo caso la del volumen edificado actual.

No se permitirá la modificación del parcelario sobre el que se asientan las edificaciones por agregaciones o divisiones.

Se definen en los Planos de Ordenación los edificios sometidos a esta Ordenanza, con un número y en el Plano específico de Catalogación, con un tramado especial sobre toda la parcela afectada.

#### **Art. 43. Edificaciones protegidas Ambientalmente (EPA).**

Están sometidos a Protección Ambiental aquellos edificios cuyo interés de preservación se justifica desde su imagen exterior, por su presencia urbana singular o porque conforman, dentro de un conjunto de elementos urbanos (manzana, calle o barrio), una parte significativa de la trama urbana que se considera merecedora de protección.

En los edificios sometidos a Protección Ambiental se establece la obligatoriedad de conservar las características compositivas de la o las fachadas y los elementos decorativos originales de las mismas, según conste en el plano de Catalogación.

Se permitirán las actuaciones de rehabilitación y la reestructuración parcial o total, siempre que conserven las partes de la envolvente señaladas para cada elemento, aún cuando por especiales circunstancias justificadas en proyecto de ejecución, fuera admisible la demolición interior.

La edificabilidad total se regulará por las condiciones de volumen máximo que resulten de la ordenanza reguladora de la edificación que sea aplicable al suelo sobre el que se asienta el elemento a preservar.

Se definen en los Planos de Ordenación los edificios sometidos a esta Ordenanza, bien para todo el edificio, bien únicamente para una de sus fachadas, con un número y en el Plano específico de Catalogación, con un tramado especial.

**Art. 44. Elementos singulares protegidos (EPS).**

Para aquellos elementos arquitectónicos singulares –dinteles, restos arqueológicos, inscripciones, fuentes, escudos, lavaderos, piezas ornamentales que por su valor autónomo merecen conservarse, aún en su situación alterada, condición parcial o ubicación sobre una nueva edificación, que se señalen en el Plano de catalogación, se establece la obligación de preservación, en las condiciones actuales de integridad del elemento.

La transformación del edificio en que se encuentren estos elementos singulares, deberá atender la conservación de los mismos, procurando su restauración y recuperación, en la medida de lo posible, de sus condiciones y configuración originales.

Se definen en los Planos de Ordenación los edificios sometidos a esta Protección, con un número y en el Plano específico de Catalogación, con un símbolo especial.

**Art. 45. Declaración de ruina y demolición de las edificaciones catalogadas.**

Las edificaciones catalogadas en cualquiera de sus grados I, E, A y E.S. que fuesen declaradas en ruina no podrán ser demolidas, manteniéndose en cualquier caso los elementos protegidos según su nivel de catalogación.

Solamente se admitiría en las edificaciones catalogadas como elementos singulares, la demolición total o parcial de fachadas cuando exista declaración de estado de ruina inminente.

En este caso la solicitud de licencia contendrá un levantamiento fotográfico y documental a una escala mínima de 1:100 y una memoria descriptiva de los materiales y soluciones constructivas del edificio existente o del elemento singular catalogado, acompañada de la propuesta de reconstrucción, preservando siempre su configuración y posición.

**7. CONDICIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.****Art. 46. Sectores en Suelo Urbano No Consolidado.**

En las presentes Normas Urbanísticas se delimitan 10 Sectores de Suelo Urbano No Consolidado en el núcleo de San Bartolomé de Pinares, ninguno discontinuo. Tales ámbitos son los que aparecen grafiados en los Planos de Ordenación denominados O.2 y O.3 como SU-NC, y sus condiciones específicas son las establecidas al efecto en el Anexo final de este documento de Normativa (fichas de Sectores en S. Urbano No Consolidado).

Las Condiciones para los sectores delimitados en Suelo Urbano No Consolidado se detallan en fichas particularizadas, en el rango de determinaciones de ordenación general.

Las condiciones que deberán cumplir las Unidades de Actuación que desarrollen estos sectores serán al menos las definidas por las fichas pormenorizadas en el Anexo, tanto en localización y dimensiones del viario estructurante definido, como en cesiones y aprovechamientos.

Las cesiones de espacios libres y de Dotaciones serán siempre públicas en su totalidad.

**Art. 47. Edificabilidad máxima de los sectores en S. Urbano No Consolidado.**

En cumplimiento del artículo 36.c de la ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, para municipios de menos de 20.000 habitantes con Normas Urbanísticas, y el artículo nº 122 del RUCyL, Modificado por el Decreto 68/2006, no se permitirán densidades mayores a 30 viviendas o 5000 metros cuadrados por hectárea lo que significa  $0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  construidos ponderados al uso predominante, ni densidades menores de 15 viviendas por hectárea.

No se determina ningún sector de suelo urbano no consolidado con uso industrial.

Por todo esto se ha establecido una edificabilidad de  $0.4 \text{ m}^2/\text{m}^2$  con carácter general para el uso residencial, verificando la posibilidad de consumir todo ese aprovechamiento dentro del sector con la aplicación directa de las ordenanzas aquí definidas.

Para el cálculo del aprovechamiento en uso predominante, el instrumento que defina la Ordenación Detallada –Estudio de Detalle– podrá establecer coeficientes de ponderación para los usos que generan aprovechamiento lucrativo, para calcular la edificabilidad en uso predominante.



#### IV. NORMATIVA EN SUELO URBANIZABLE.

##### 1. *CONDICIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.*

###### **Art. 48. Planes Parciales.**

En las presentes Normas Urbanísticas se delimitan 2 Sectores de Suelo Urbanizable en el núcleo de San Bartolomé de Pinares, ninguno discontinuo. Tales ámbitos son los que aparecen grafiados en los Planos de Ordenación denominados O.2 y O.3 como SUR-D, y sus condiciones específicas se detallan en fichas particularizadas, en el rango de determinaciones de ordenación general.

El desarrollo de los sectores urbanizables mediante el instrumento de planeamiento de los Planes Parciales, se ajustará a los plazos indicados en las fichas pormenorizadas para cada caso, y en caso de no especificarse se atenderán a los reglado como máximos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos por la 5/99 LUCYL y del RUCYL.

Las condiciones que deberán cumplir los planes parciales serán al menos las definidas por las fichas de cada sector.

Las cesiones de espacios libres y de Dotaciones serán siempre públicas en su totalidad.

###### **Art. 49. Edificabilidad máxima de los sectores.**

En cumplimiento del artículo 36.c de la ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, para municipios de menos de 20.000 habitantes con Normas Urbanísticas, y el artículo nº 122 del RUCyL, no se permitirán densidades mayores a 30 viviendas o 5000 metros cuadrados por hectárea lo que significa  $0.50 \text{ m}^2/\text{m}^2$  construidos ponderados al uso predominante, ni densidades menores de 15 viviendas por hectárea.

No se determina ningún sector de suelo urbanizable con uso industrial.

Por todo esto se ha establecido una edificabilidad de  $0.5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  con carácter general para el uso residencial, verificando la posibilidad de consumir todo ese aprovechamiento dentro del sector con la aplicación directa de las ordenanzas aquí definidas.

##### 2. *CONDICIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.*

###### **Art. 50. Condiciones generales.**

Para el ámbito del suelo municipal clasificado como Urbanizable No Delimitado, se establecen las Condiciones y criterios vinculantes para la Delimitación de los sectores. Estos ámbitos están determinados en el Plano de Clasificación, escala 1:10000, y en el plano O.03, con el acrónimo SUR-N.

En dichos suelo, conforme al art. 19.4 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, los propietarios podrán mantener los usos y disposiciones propias del carácter rústico actual.

###### **Art. 51. Criterios para la Delimitación de los Sectores Urbanizables.**

Los parámetros de la edificación para los sectores, se atenderán a las exigencias legales y reglamentarias definidas para el Suelo Urbanizable Delimitado, con las siguientes particularidades vinculantes:

- La parcela mínima para el sector a delimitar será de 5 Ha.
- La densidad edificatoria no excederá de  $5.000 \text{ m}^2$  por Ha.
- El suelo urbanizable no delimitado de uso residencial tendrá un aprovechamiento máximo de  $0.4 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- El suelo urbanizable no delimitado de uso residencial tendrá una densidad entre 15 y 30 viviendas por hectárea, con una reserva para viviendas con protección pública de al menos un 30%.

Se ejecutarán a cargo del promotor del plan, todas las infraestructuras de forma independiente desde las redes municipales, garantizando la suficiencia técnica de las conexiones y el cálculo de impactos funcionales sobre las infraestructuras pre-existentes así como su modificación si fuese necesario. Igualmente se ejecutarán las infraestructuras básicas de servicios y accesos del sector delimitado, en coherencia y continuidad funcional con otros posibles sectores limítrofes, garantizando siempre la posibilidad de enlace.



## V. NORMATIVA PARA EL SUELO RÚSTICO.

### Art. 52. Concepto y Categorías de Suelo Rústico.

Se consideran como Suelo Rústico todos aquellos terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador, bien porque en dichos suelos concurren especiales valores intrínsecos -naturales, históricos, paisajísticos o agropecuarios- y deben ser sometidos a algún régimen específico de protección, o bien porque se consideran inadecuados para su urbanización por estar ligados a usos agrarios. Su régimen se ajustará a la legislación del suelo Estatal, a la legislación Autonómica aplicable, así como a aquella legislación sectorial que pueda implicar limitaciones en el Suelo Rústico. Los terrenos que pertenecen a este tipo de suelo están delimitados, según sus categorías, en los Planos de Clasificación a Escala 1:10.000. Cualquiera que sea su categoría, general o especial, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

Se definen siete categorías de Suelo Rústico, en función de los objetivos que se pretenden conseguir en el modelo territorial que se propone, así como por los valores de distinta índole que aconsejan su protección específica atenta en cada caso y de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica:

- Suelo Rústico Común (SR-C).
- Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN), compuesto por los suelos correspondientes a las siguientes situaciones de protección:
  - SR-PN1, Suelo Rústico de Protección Natural, Forestal.
  - SR-PN2, Suelo Rústico de Protección Natural: Riberas y ecosistemas acuáticos.
  - SR-PN3, Suelo Rústico Protección Natural: Infraestructuras Históricas.
- Suelo Rústico de Protección Cultural, Yacimientos y áreas arqueológicas, (SR-PC)
- Suelo Rústico de Protección Agropecuaria, (SR-PA)
- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras(SR-PI):
  - Infraestructuras de Transporte
  - Redes de energía y telecomunicaciones

### Art. 53. Ordenanza de Suelo Rústico Común (SR-C):

#### 1. Concepto de Suelo Rústico Común (SR-C).

Se incluyen en esta categoría terrenos que deben ser preservados de la urbanización para los que no es necesario su inclusión en ninguna categoría de protección específica de las recogidas en esta normativa.

#### 2. Sobre los usos implícitos a la naturaleza del suelo Rústico Común

Se consideran usos conformes a la naturaleza del suelo rústico común los siguientes:

- a) La agricultura extensiva.
- b) Los cultivos experimentales o especiales a la intemperie o en invernadero.
- c) La explotación maderera.
- d) La cría y guarda de animales, extensiva o en régimen de estabulación.
- e) La cría de especies piscícolas, caza y pesca.

#### 3. Sobre los usos permitidos en suelo rústico común:

##### 3.1. Son usos permitidos en suelo rústico común:

- a) Los derivados de las construcciones e instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas, como son:
  - Parques de vías y obras públicas.
  - Garajes y talleres en borde de carretera.
  - Estaciones de servicio en borde de carretera.



- Restaurantes en borde de carretera, siempre que estén vinculados al uso de Área de Servicio, sin perjuicio de la autorización del órgano competente en materia de carreteras. - Básculas de pesaje.

- Puestos de socorro, Cruz Roja, etc.

b) Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, como son:

- Actividades sanitarias especiales. - Actividades asistenciales.

- Establecimientos turísticos o industriales vinculados a la naturaleza rústica o agropecuaria de los terrenos, tales como casas rurales de hospedaje, escuelas taller, almacenaje o procesamiento de productos agropecuarios, etc.

- Actividades insalubres, nocivas o peligrosas cuyo Reglamento establezca distancias obligatorias de separación a suelo urbano.

c) Las explotaciones mineras.

d) Los ligados al ocio y actividades culturales de la población.

e) La vivienda unifamiliar aislada de acuerdo con lo establecido en esta normativa.

f) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.

g) La instalación de vertederos de residuos controlados.

3.2. Para la implantación de los usos *permitidos* será necesario, según el procedimiento de autorización de uso reglado en los arts. 23 y 25 de la LUCyL y para los usos considerados en cada clase de suelo como excepcionales, a lo establecido en los artículos 306 a 308 del RUCyL:

a) Informe previo favorable del Órgano de la Administración Estatal o Autonómica con competencias plenas o delegadas en la actividad sectorial a que se refiera el uso propuesto.

b) Justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.

c) Justificación de que el uso propuesto carece de impacto ambiental negativo.

El informe previo emitido por el órgano competente, deberá, en su caso, calificar, o bien su condición de instalaciones al servicio de las obras públicas, o en su caso, la utilidad pública o el interés social de las instalaciones y su necesidad de ubicarse en el medio rural.

3.3. No se considerarán *fuera de ordenación* los usos existentes pertenecientes a cualquiera de los tipos a que se refiere el presente artículo.

#### 3.4. *Sobre las parcelaciones en suelo rústico*

En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza y en ningún caso por debajo de las 4 Has. de parcela mínima en secano y 2 Has. en regadío. Las actividades autorizables en ningún caso conducirán a la implantación de servicios urbanos o a la formación de núcleo de población.

### 4. Edificaciones permitidas en Suelo Rústico.

4.1. Además de las limitaciones contenidas en cada una de las categorías de Suelo Rústico, se permitirán edificaciones únicamente cuando se encuentren vinculadas a los siguientes usos del terreno:

a) Explotaciones agropecuarias.

b) Conservación del medio rural.

c) Explotaciones mineras.

d) Entretenimiento y servicio de las obras públicas.

4.2. Previa justificación, podrán realizarse edificaciones vinculadas a los usos siguientes:

a) Ocio de la población y deportivas.

b) Acampada.

c) Instalaciones de utilidad pública e interés social.



4.3. De acuerdo con lo establecido en la presente normativa, en suelo rústico común podrán autorizarse edificios destinados a vivienda siempre que se encuentren vinculados a alguna de las actividades permitidas en este tipo de suelo.

4.4. Serán de aplicación, de forma suplementaria y de acuerdo con su tipología edificatoria, las Condiciones de Edificación y parámetros de medición de las determinaciones definidas en esta Normativa para el Suelo Urbano.

4.5. Para cualquier clase de edificación en suelo rústico, su volumetría, condiciones figurativas y materiales serán condicionadas por la adaptación al suelo en que se ubican y por su bajo impacto ambiental y paisajístico.

4.6. Los cerramientos de parcelas mantendrán en todo caso una distancia mínima al eje de caminos y vías de 4 m. y no tendrán fábricas opacas de altura superior a 1,5 m.

4.7. Con carácter general en todos los suelos rústicos, se permiten las edificaciones ligadas a la explotación hortícola, como casetas de aperos, chozos, pozos...y demás construcciones tradicionales, hasta una superficie construida de 20 m<sup>2</sup>. Estas casetas de aperos o edificios auxiliares de los usos agrícolas, tendrán una altura máxima de 3 m. totales y acabados externos en materiales tradicionales, cubierta de teja y paramentos exteriores en algún aparejo de piedra.

#### **5. Condiciones de la edificación destinada a usos tradicionales agropecuarios.**

5.1. Estas Edificaciones cumplirán las siguientes condiciones: A) Casetas destinadas a aperos:

- a) Separación a linderos: 5 metros.
- b) Superficie construida: menor de 20 m<sup>2</sup>.
- c) Altura máxima de edificación: 3 metros.
- d) Estas construcciones podrán instalarse en cualquier parcela con explotación agropecuaria, siempre que la superficie de parcela alcance al menos 1.000 m<sup>2</sup>.

B) Invernaderos.

Cumplirán las condiciones a) y c) del apartado anterior, pudiendo alcanzar una ocupación del 20% de la finca. La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>. Su ejecución se realizará con estructura ligera fácilmente desmontable, cubierta con materiales traslúcidos.

C) Establos y criaderos de animales.

- a) Separación a linderos: 5 mts.
- b) Separación mínima del núcleo de población: 500 metros.
- c) Altura máxima: 4,50 metros.
- d) Ocupación máxima: 40%
- e) Longitud máxima de fachada continua: 30 metros.
- f) Longitud mínima de quiebro de fachada para producir discontinuidad visual de fachada: 30 metros.
- g) La parcela mínima será de 2.500 m<sup>2</sup>.

D) Almacenes de materias y productos derivados o vinculados a la explotación agropecuaria. Cumplirán los mismos requisitos que el apartado anterior c) establos y criaderos.

5.2. Los proyectos de edificación cumplirán las disposiciones de carácter sectorial de aplicación, y serán sometidos a informe de la Administración competente en materia agropecuaria. En cualquier caso, el proyecto deberá contener la solución adoptada para absorción o reutilización de materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas al aire libre sin tratamiento apropiado.

5.3. Los caseríos agrícolas tradicionales que alberguen usos residenciales de algún tipo se regirán por las condiciones del apartado de vivienda unifamiliar de esta normativa, dependiendo de su régimen de explotación y tenencia. Cumplirán además las determinaciones de esta Ordenanza para el suelo Rústico de Asentamiento Tradicional, en que se califican.

5.4. En el caso de instalaciones especiales se ajustarán a las condiciones de su Normativa Sectorial de aplicación -telefonía y telecomunicaciones, redes de energía,- y especialmente a las imposiciones de la Normativa Ambiental.



## 6. Condiciones de la edificación vinculada a actividades declaradas de utilidad pública e interés social o dotaciones en Suelo Rústico.

Se cumplirán las condiciones que establezca la legislación sectorial y se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

6.1. Las construcciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública e interés social o dotaciones en Suelo Rústico en parcela de dimensión inferior a 1 Has. (10.000 m<sup>2</sup>) deberán justificarse por la naturaleza de su uso y condiciones técnicas específicas.

6.2. Las construcciones se separarán 10 metros de los linderos de la finca.

6.3. No se superará con la ocupación de las edificaciones más del 20% de la superficie de la finca, con un máximo de 2.000 m<sup>2</sup> por edificación en planta, o parte proporcional.

6.4. No se rebasará la altura de 7 metros, ni la de 2 plantas.

6.5. Aquellas edificaciones vinculadas al ocio, deportivas o destinadas a la acampada, se realizarán mediante proyectos que deberán cumplir las condiciones generales de estas Normas para las distintas instalaciones de Dotación Comunitaria, así como las de la Legislación Sectorial. La ocupación del área de acampada será como máximo del 50% de la parcela, que se arbolará perimetralmente.

## 7. Condiciones de la edificación de vivienda unifamiliar

7.1. No se podrá construir ninguna edificación destinada a uso residencial en parcelas que cumplan alguna de las condiciones siguientes:

a) Parcelas cuya proximidad a los núcleos urbanos existentes o a las zonas de crecimiento urbano definidas por estas Normas sea menor de 1000 metros, medidos en cualquier dirección.

b) Parcelas situadas frente a vías públicas, con anchura de rodadura superior a dos metros, no inscritas en el Catastro y sin uso agropecuario.

c) Parcelas que carezcan o en las que no se garanticen mediante proyecto específico los servicios de agua potable, de evacuación de aguas y de energía eléctrica, garantizando la total autonomía de estos servicios, siendo posibles las sinergias y acuerdos entre propietarios para la gestión de infraestructuras.

d) Parcelas con Edificaciones preexistentes, o en proyecto con licencia concedida, próximas y a menos de 100 metros lineales medidos desde cualquiera de los bordes de la edificación para la que se solicita la licencia.

7.2. La parcela no podrá ser edificada si no cumple las siguientes condiciones:

a) Afectación del terreno o parcela a la edificación, acreditándose registralmente la cualidad de indivisible.

b) Retranqueos de la edificación, con respecto a los límites de la propiedad, establecidos para cada tipo de edificación.

c) Un tamaño mínimo de parcela igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

7.3. Las viviendas no podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y deberán adaptarse al entorno, adecuando su implantación y respetando el relieve, la vegetación y los cursos de agua preexistentes. Las condiciones de la vivienda serán las definidas para el suelo urbano.

7.4. Con carácter general, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Separación a linderos: 5 metros.

b) Parcela mínima: la establecida anteriormente.

c) Ocupación máxima de la edificación con uso residencial: 1 m<sup>2</sup> para cada 50 m<sup>2</sup> de parcela.

d) Altura máxima: dos plantas, y 7 metros.

7.5. La vivienda provisional asegurará con documentación técnica suficiente el control del impacto de su instalación, en especial la garantía de solvencia técnica y ambiental de sus suministros de servicios básicos y de sus vertidos.

7.6. Los Caseríos tradicionales existentes podrán conservarse o rehabilitarse para el uso de vivienda u hospedaje de turismo rural, manteniendo las condiciones tipológicas y constructivas preexistentes.



#### **Art. 54. Suelo Rústico de Protección.**

En la variada realidad del medio natural de San Bartolomé de Pinares, se han definido cuatro categorías básicas de Suelo Rústico con Régimen de Protección, una Agropecuaria, otra de Protección Cultural para los yacimientos arqueológicos localizados, otra de Protección Natural en función de los espacios y valores específicos a proteger, divididos en las clases de Protección de Riberas, de Protección Forestal (que incluye los Montes de Utilidad Pública y el Monte Consorciado) y otra de Protección de Infraestructuras Históricas (Vías pecuarias) y otras de protección de Infraestructuras –Transporte y redes de energía y telecomunicaciones-.

Las carreteras en una banda de anchura equivalente a sus afecciones del límite de edificación, y las redes de grandes infraestructuras de energía que atraviesan el término, se protegen bajo la categoría de Protección de Infraestructuras, con remisión a su propia Legislación Sectorial.

Las condiciones y determinaciones normativas sectoriales establecen ya un marco de protección que estas Normas asumen plenamente, pormenorizando, según refleja el Plano de Ordenación del Término Municipal, los diferentes ámbitos de cada categoría de Protección.

Se subraya en este apartado normativo: la sujeción de todas las condiciones para los suelos rústicos, común y de protección, a las determinaciones impuestas por las propias normativas sectoriales de afección -riberas, aguas, montes

#### **Art. 55. Suelo Rústico de Protección agropecuaria (SR-PA).**

Se definen como suelos rústicos con protección agropecuaria:

Los suelos actualmente dedicados a cultivo agrícola que presentan unas características agrológicas singulares en el conjunto municipal. Se trata básicamente de diversas parcelas ubicadas sobre la vega del arroyo Gaznata, y algunas parcelas cercanas al núcleo urbano, las cuales incluyen superficies de viñedos –características de la zona de Cebrenos- que se encuentran intercaladas por manchas dedicadas al cultivo de pastizales para la actividad pecuaria – cría de animales, especialmente caballos u ovejas- y zonas de huertas.

Se permitirán en estos suelos las construcciones de tipología tradicional, asociadas históricamente a la explotación agropecuaria en estos espacios, compatibles con su conservación, granjas del tipo alquería o estructuras propias de las dehesas, que podrán incluir en cada caso un máximo de una vivienda. Las condiciones de estas edificaciones se regulan en un artículo específico. En este suelo se justificará su vinculación funcional de la edificación con el uso agropecuario y la explotación de la finca.

Se admiten además los siguientes usos permitidos, cuyo desarrollo y Edificaciones ligadas estarán siempre sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental previa, serán:

- Actividades de ocio, deportivas o culturales.
- Los declarados de utilidad pública o interés social, salvo los industriales comerciales y de almacenamiento, tolerándose la explotación maderera que no suponga un impacto negativo sobre el ecosistema.
- Explotaciones agropecuarias compatibles con el pinar, bosque serrano o masa arbórea de que se trate.
- Granja-Escuela.

#### **Art. 56. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SR-PI).**

##### ***1. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de Transporte.***

Todos los suelos no urbanos ocupados por las distintas carreteras que atraviesan el término municipal, con sus espacios limítrofes de límite de edificación por afección sectorial – espacios ya expropiados, en sus bandas laterales, entorno de los nudos sea la que fuera su titularidad, se consideran como Suelos Rústicos de Protección de Infraestructuras, en función de las afecciones y servidumbres legalmente establecidas.

Dichos espacios estarán sujetos a la delimitación y limitaciones al uso –usos autorizables y prohibidos- de las zonas de dominio público, servidumbre y afección, que establecen las normativas sectoriales específicas:

-Ley 2/1990, de Carreteras de la Comunidad de Castilla León -Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y R. D. 1812/1994.



## 2. Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras de transporte de energía.

a. Las redes de distribución eléctrica de alta tensión:

Se definen las Servidumbres de paso aéreo de energía eléctrica de acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. 27-12-2000), que afectan a las líneas del término municipal de San Bartolomé de Pinares:

*“La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá: a) El vuelo sobre el predio sirviente.*

*b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.*

*El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.*

*La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.”*

Asimismo, de acuerdo con el punto 3 del art. 162:

*“En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.”*

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.151/68 (BOE 27-1268).

b. Gasoductos, oleoductos y otras redes de transporte de energía y de telefonía.

Se atenderán en cada caso a las determinaciones de su Normativa Sectorial específica, de forma complementaria a las condiciones de la clasificación del suelo rústico en que se encuentren.

### Art. 57. Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN).

El Suelo Rústico de Protección Natural está constituido, en primer lugar, por todos aquellos que la legislación sectorial incluye, por diversas razones, dentro de esta categoría, que en el caso de San Bartolomé de Pinares tienen gran importancia, y refieren a:

- Los Montes de Utilidad Pública nº 83, “Dehesa Boyal”; nº 84, “El Quintanar”; el nº 128, “Pinar de las Viñas”.
- El Monte Consorciado, en el eje Norte Sur del término municipal.
- Las Vías Pecuarias: Cañada Real Leonesa, Colada del Camino Viejo de Madrid, Colada del Camino Viejo de Cebreros, Colada de la Era de la Gaznata.
- El Área Crítica de la Cigüeña Negra, en los bordes del arroyo de la Gaznata.

Además, están considerados dentro de esta clase de suelo, los sitios Natura 2000 (Zonas de Especial Protección para las Aves y Lugares de Interés Comunitario), que se extienden por la totalidad del término municipal de San Bartolomé de Pinares, que se encuentra incluido por completo en el LIC y ZEPA de los pinares del Bajo Alberche (zonas de población del Águila Imperial Ibérica –Aquila Adalberti-, de Cigüeña Negra - Ciconia nigra-, de Águila Culebrera –Circaetus Gallicus-, y de Águila Calzada –Hieraaetus Pennatus-, entre otras especies.

En estas áreas incluidas en el interior de una Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), será de aplicación el marco para la conservación y protección recogido en las Directivas 79/409/CEE y Directiva 92/43/CEE, de forma complementaria a sus condiciones específicas en la categoría de protección específica de esta normativa.

El Suelo Rústico de Protección Natural está constituido, entonces, por aquellos terrenos que posean valores naturales dignos de protección, agrupados en tres categorías:

- Todos los ecosistemas acuáticos, los cauces y arroyos del término municipal grafiados en los planos de ordenación, en una anchura variable y definida según plano, mínima en todo caso de 20 m. en cada una de sus márgenes, contados a partir de la ribera, establecida esta cuando corresponda por la línea de máxima avenida.



- Todos los montes, o zonas dotadas de una vegetación digna de protección, bien sean actualmente Montes de Utilidad Pública o de arbolado, y en general, todos aquellos espacios que por contigüidad y por continuidad participen en la formación de redes y corredores ecológicos, uniendo espacios valiosos o permitiendo el desplazamiento a su través de poblaciones interesantes de fauna y flora: espacios adyacentes a cauces y vías que posean un valor ecológico elevado, parcelas cultivadas junto a montes o riberas, espacios poblados por sotos o agrupaciones arbóreas y arbustivas dispersas, setos y líneas de vegetación leñosa.

- Todas las vías pecuarias, cañada y coladas, que cruzan el término municipal.

En los Suelo Rústico de Protección Natural queda expresamente prohibida toda edificación ajena al cumplimiento de su finalidad específica, que es su conservación o la explotación agrícola y ganadera. Las obras de infraestructura pública o las necesarias para su manutención estarán justificadas en sus trazados o desarrollo por estos suelos y sometidas a previa Evaluación de Impacto Ambiental. Quedan expresamente prohibidos en estos suelos las actividades extractivas, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento así como las viviendas de cualquier tipo, salvo en las subcategorías en las que se indique lo contrario, y según sus condiciones, siempre como uso sujeto a autorización, según art. 64.2<sup>a</sup>.1 del RUCyL.

Los Suelo Rústico de Protección Natural aparecen grafiados en planos bajo diferentes categorías, con el fin de ajustar sus condiciones a sus características singulares.

Las categorías establecidas y sus condiciones específicas son las siguientes:

a) SR-PN1, Suelo Rústico de Protección Natural-Forestal.

Esta categoría tiene como objeto la protección de las masas arboladas y sus ecosistemas, admitiendo los usos de explotación pecuaria y forestal que resulten compatibles con el monte. Suelo constituido por los terrenos afectados por los Montes de Utilidad Pública y el Monte Consorciado, los terrenos de dehesa y similares en el municipio de San Bartolomé, donde confluyen intereses y valores forestales, faunísticos, paisajísticos, agrarios, y ganaderos. Se incluyen asimismo las zonas de pastizal más relevantes, mezcladas con frecuencia con espacios arbolados, en rodales o dehesas, y berrocales. Entre todos ellos componen un mosaico que caracteriza los paisajes valiosos de la comarca del Alberche y de las laderas de la Sierra de Gredos.

Se permitirán en estos suelos las construcciones de tipología tradicional, asociadas históricamente a la explotación forestal y pecuaria de estos espacios, compatibles con su conservación, granjas del tipo alquería o estructuras propias de las dehesas, que podrán incluir en cada caso un máximo de una vivienda, respetando siempre la parcela mínima, siempre como uso sujeto a autorización, según art. 64.2<sup>a</sup>.1 del RUCyL.

Se permiten además los siguientes usos, cuyo desarrollo y Edificaciones ligadas estarán siempre sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental previa, serán:

- Actividades de ocio, deportivas o culturales.

- Los declarados de utilidad pública o interés social, salvo los industriales, de almacenamiento y comerciales, tolerándose la explotación maderera que no suponga un impacto negativo sobre el ecosistema.

- Explotaciones agropecuarias compatibles con el encinar o masa arbórea de que se trate.

Las determinaciones concretas de protección y los usos y actividades permitidas son reglados desde la Legislación Sectorial de Montes –Ley de Montes 43/2003, Ley de Conservación de los Espacios Naturales, de la Flora y de la Fauna Silvestres, Ley 4/1989 y Ley de Espacios naturales de la Comunidad de Castilla y León, Ley 8/1991-.

Son usos prohibidos los de vivienda unifamiliar así como los industriales, comerciales y de almacenamiento y las actividades extractivas.

b) SR-PN2, Suelo Rústico de Protección Natural: Riberas y ecosistemas acuáticos.

Pertencen a esta categoría de suelo los espacios ligados a los humedales, naturales o artificiales, y a los cauces de los ríos y arroyos, delimitados en planos cuando se desarrollan por suelos sin otro tipo de protección natural. El uso implícito a la naturaleza de este suelo es el de mantenimiento del medio natural en torno a los cauces de agua, fomentándose la recuperación de los bosques en galería y las asociaciones vegetal propia de los humedales.

Son usos permitidos los ligados al mantenimiento y explotación de los recursos naturales como aquellos agrícolas que no supongan alteración o perjuicio del medio, el mantenimiento de las riberas, los cinegéticos, la produc-



ción de energía eléctrica y los de ocio en relación con parques públicos...siempre acordes con las determinaciones normativas de: Texto Refundido de la Ley de Aguas –R.D. 1/2001-, Reglamento del Dominio Público Hidráulico –R.D. 849/1986, Ley de Protección de los Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la Pesca en Castilla y León –Ley 6/1992-, Ley de Conservación de los Espacios naturales, de la Fauna y Flora Silvestre –Ley 4/1989- y demás legislación sectorial concordante.

En los Suelos Rústicos de Protección Natural de Riberas queda expresamente prohibida toda edificación ajena a su conservación. Las obras de infraestructura pública o las necesarias para su manutención estarán justificadas en sus trazados o desarrollo por estos suelos y sometidas a previa Evaluación de Impacto Ambiental. Quedan expresamente prohibidos en estos suelos los usos industriales comerciales y de almacenamiento; las actividades extractivas y las viviendas de nueva planta, excepto las instalaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas Urbanísticas.

c) SR-PN3, Suelo Rústico de Protección Natural-Infraestructuras Históricas.

El Suelo Rústico de Protección Natural de Infraestructuras Históricas está destinado a proteger las Vías Pecuarias y Caminos históricos que discurren por el término. Las vías pecuarias que cruzan el término municipal son:

- La Cañada Real Leonesa, que cruza el municipio de norte a sur, desde el término de Navalperal de Pinares al de Cebreros. Posee una longitud total de 9600 metros, una anchura de 75,22 m y una superficie total de unas 72 Has.

- La Colada Del Camino Viejo De Madrid, que atraviesa el término de este a oeste desde el núcleo de San Bartolomé hasta la Cañada Real. Su anchura es de 10 metros y su recorrido de unos 5,5 km, lo que hace una superficie total de unas 5,5 Has.

- La Colada Del Camino Viejo De Cebreros, que parte de la del Camino Viejo de Madrid y se dirige hacia el sur hasta unirse a la Cañada Real. Tiene una anchura de 10 a 12 metros y un recorrido de 4.600 metros. Su superficie total se calcula en torno a las 6 Has.

- La Colada De Las Eras De La Gaznata, que parte del pueblo y se dirige en dirección sur por el borde del término hacia el municipio de El Barraco. Su anchura oscila entre 12 y 14 metros mientras que su recorrido es de unos 5.600 metros, lo que hace una superficie total de 7,28Has.

Se recogen en planos las vías pecuarias refiriéndose estas NUM al inventario oficial de vías pecuarias a su paso por el municipio, con sus espacios asociados como descansaderos, y cuyas anchuras legales correspondientes están establecidas por la legislación sectorial para cada tipo. Las Vías Pecuarias están reguladas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo, y constituyen elementos patrimoniales de interés natural y cultural, por lo que debe garantizarse su conservación y mejora.

Con este fin de preservar y proteger las vías pecuarias, los propietarios de las parcelas adyacentes evitarán cualquier forma de invasión o de apropiación de las mismas, quedando expresamente prohibidos cualquier tipo de cierre que impida la libre circulación por las mismas y cualquier tipo de obra que modifique el firme y el carácter originario de la vía pecuaria, salvo en los casos en los que la autoridad ambiental competente conceda un permiso específico.

Con carácter genérico se establecen como protegidas desde estas Normas unas bandas libres de edificación o instalaciones de 12 metros a linderos cuando exista cerramiento o de 16 m. respecto al eje del camino, cuando no existan cerramientos, bandas en las que quedan prohibidas las actuaciones aisladas de construcción de Edificaciones o implantación de instalaciones de cualquier uso. Los cerramientos y vallados estarán en todos los casos al menos a 5 m. del eje del camino o la vía.

El régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos se remite a las condiciones de la normativa sectorial y a las preceptivas autorizaciones del Servicio Territorial de Medio Ambiente tutelar.

#### **Art. 58. Suelo Rústico de Protección Cultural (SR-PC) –Yacimientos arqueológicos**

Se definen como suelos rústicos con protección cultural los yacimientos y hallazgos arqueológicos catalogados, localizados en el suelo rústico e indicados en los planos de ordenación del término municipal. Un elenco de



dichos elementos aparece en el capítulo específico del catálogo Arqueológico, que regula todos los elementos de protección arqueológica del municipio.

Los usos permitidos en estos ámbitos son los de las actividades tradicionales de explotación agrícola y forestal.

Quedan expresamente prohibidos en esta categoría de suelo rústico las actividades extractivas, todos los usos residenciales, industriales y comerciales, fuera de los inscribibles en los molinos rehabilitados incluidos en el catálogo arqueológico.

## VI. CONDICIONES TÉCNICAS DE LA EDIFICACIÓN.

### Art. 59. Ámbito de aplicación

Todas las edificaciones realizadas en el ámbito de las presentes Normas Urbanísticas habrán de cumplir lo aquí definido como Condiciones Técnicas de la Edificación así como las exigencias normativas sectoriales de aplicación que estén en vigor.

### Art. 60. Condiciones de superficie y programa de vivienda

a) Con carácter general, las Condiciones de Superficie y Programa de Vivienda serán las siguientes:

1. Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m<sup>2</sup>, y contará, como mínimo, con una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo.

2. La compartimentación será libre con la única condición de que las habitaciones sean independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio y sirva de paso al cuarto de baño o aseo.

3. En viviendas de un solo dormitorio la zona de estancia deberá ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.

4. En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E C K) serán en función del número de dormitorios los siguientes:

Viviendas de	E [M <sup>2</sup> ]	E + C + K [M <sup>2</sup> ]
Un dormitorio	14	18
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	22
Cuatro dormitorios	20	24

5. Si la cocina es independiente tendrá como mínimo 7 m<sup>2</sup>, de los cuales podrán corresponder 5 m<sup>2</sup> a cocina y 2 m<sup>2</sup> a terraza tendadero. Cuando se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante un ventilador centrífugo.

6. La superficie útil mínima de los dormitorios de una cama será de 6 m<sup>2</sup> y de dos camas de 8 m<sup>2</sup>. En toda vivienda habrá al menos un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m<sup>2</sup>.

7. Los pasillos tendrán una anchura útil mínima de 0,85 m., salvo en la parte de vestíbulo o entrada a la vivienda donde la anchura mínima será de 1,20 metros.

8. Los retretes tendrán una superficie mínima de 1,50 m<sup>2</sup>.

9. Los espacios habitables en bajo cubierta deberán estar vinculados a las viviendas que tengan debajo o bien ser destinados a trasteros. En cualquier caso nunca podrán habilitarse como viviendas independientes.

Los espacios bajo cubierta tendrán siempre una altura interior libre mayor de 1,60 m., medidos en cualquier parte de la superficie considerada aprovechable.

b) Se admitirán variaciones a las dimensiones anteriores, en programas residenciales especiales como viviendas para ancianos, para estudiantes,... debidamente justificadas en proyecto.



## Art. 61. Condiciones de los Garajes.

### 1. Condiciones de acceso y aparcamiento

Las siguientes condiciones de accesibilidad a garaje-aparcamiento no serán de aplicación en las viviendas unifamiliares aisladas o que resuelvan autónomamente su garaje- o en vivienda unifamiliar en Suelo rústico. Cualquier imposibilidad de cumplimiento en edificios protegidos o en edificios rehabilitados deberá estar suficientemente justificada.

Los garajes con más de quince plazas y acceso directo a espacio público dispondrán como mínimo de un espacio horizontal de acceso de 5 metros de longitud por 3 metros de anchura situado dentro de la parcela.

La superficie total en el interior de los garajes no podrá ser inferior de la correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por coche. Las dimensiones mínimas de los espacios de aparcamiento para vehículos serán las siguientes:

#### Dimensiones de viales.

Ancho mínimo en rectas: 3,00 m. Ancho mínimo en curvas de radio inferior a 16 m:	4,00 m.
Anchura de accesos horizontales sin aparcamiento:	3,00 m.
Anchura de calles con aparcamiento en batería en una o ambas bandas:	5,00 m.
Anchura de calles con aparcamiento en línea en una o ambas bandas:	4,00 m.

#### Dimensiones de las plazas:

Abiertas (medidas como espacio libre a caras interiores de pilares):	2,30 m x 5,00 m
Plazas extremas o cerradas por 2 o más lados	2,50 m x 5,00 m

Se destinará un 10 % del total de las plazas de aparcamiento a plazas de aparcamiento para minusválidos, con las condiciones establecidas por el art. 5 del Decreto 217/2001 – Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos cumpliendo las dimensiones señaladas. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

La altura libre mínima será de 2,20 metros.

#### Dimensiones de rampas.

Ancho mínimo	3,00 m.
Longitud mínima	6,00 m.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media. No se admitirán plazas de garaje con pendiente en la plaza, superior al 5%.

### 2. Condiciones constructivas; condiciones de iluminación y ventilación.

Se observarán las determinaciones establecidas en la Normativa Contra Incendios sobre Condiciones de Protección.

En los garajes de más de 5 vehículos se dispondrá de abastecimiento de agua mediante un grifo con racor para manguera y de desagüe mediante sumidero.

El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de 20 lux en plano del suelo en las zonas comunes de circulación del edificio.

En garajes cerrados de más de 5 plazas que no cuenten con ventilación natural permanente, se deberá instalar detectores de CO debidamente conectados a un sistema de extracción que impida la acumulación de gases en el interior.

### 3. Condiciones de obligatoriedad

Será exigible en Suelo Urbano Consolidado una proporción de 1,25 plazas de aparcamiento por cada vivienda en edificaciones con uso predominante residencial, computándose siempre al alza los decimales (ej. 6,25 plazas = 7 plazas mínimo).



Para el uso Terciario, así como las Dotaciones y Equipamientos la exigencia es de 1,5 plazas cada 100 m<sup>2</sup> edificados de uso predominante.

En los usos de Industria se aplicarán como mínimos las exigencias de 1,3 plazas cada 100 m<sup>2</sup> edificados de uso predominante.

Esta dotación mínima de plazas de aparcamiento no será exigible cuando se de alguna de las condiciones:

- Calle de acceso con anchura menor de 6,00 m. en ese tramo de manzana correspondiente al solar.
- Parcela inferior a 100 m<sup>2</sup> o con frente de parcela inferior a 5 m. o fondo inferior a 8 m.
- Rehabilitación de edificación. En caso de ampliación computará a efectos de cálculo de aparcamientos la ampliación.
- Para las ordenanzas R-CT y R-CC.

Para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Delimitado las exigencias de aparcamiento serán las mínimas indicadas por el RUCyL.

### Art. 62. Condiciones Higiénicas

Las Condiciones Higiénicas de la edificación serán las siguientes:

1. Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al menos una habitación vividera volcada a las vías o espacios públicos abiertos.
2. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.
3. Las plantas de semisótano sólo serán habitables cuando sobresalgan más de un metro sobre la rasante de todas sus fachadas y siempre que sea posible la ventilación cruzada.
4. Se procurará que toda vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos distintos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90°.
5. Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de la de iluminación.
6. En las cocinas, será obligatorio la colocación de un conducto de ventilación activada y evacuación de humos hasta la cubierta.
7. En los baños, retretes y despensas que no tengan ventilación natural se dispondrá de un sistema de ventilación activada.
8. Los humos procedentes de calderas, calentadores, etc. tendrán evacuación directa al exterior por medio de conductos independientes de los de ventilación.
9. Los patios de luz tendrán una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> y una dimensión mínima que permita poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la máxima altura de los paramentos que lo encuadran, con un mínimo de 3 metros.

### Art. 63. Servicios básicos de la edificación

Las Condiciones de los servicios básicos de la edificación serán las siguientes:

1. En toda edificación de vivienda serán preceptivas las instalaciones de energía eléctrica para alumbrado y usos domésticos, agua fría y caliente. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares vigentes para cada una de ellas.
2. En todas las viviendas se instalará, cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha.
3. En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero y un lavadero o toma de desagüe para lavadora.
4. En todos los edificios o parte de ellos donde se localicen actividades de carácter público (comercio, oficinas, institucional, cultural, recreativo, etc.) se dispondrá de un aseo con retrete y lavabo si la superficie es inferior a 100 m<sup>2</sup>.



5. Si la superficie supera los 100 m<sup>2</sup> deberán disponerse dos aseos.
6. En todo caso de dispondrá un vestíbulo de independencia entre los aseos y el resto de los locales.
7. Cada uno de los retretes y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón hidráulico, registrable y accesible.
8. Todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento.
9. En núcleos urbanos quedarán prohibidas las fosas sépticas. Los pozos negros estarán prohibidos en todo caso.
10. El sistema de cierre de los retretes será siempre hidráulico.
11. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 m.
12. El acceso al aseo en viviendas no se permitirá desde las estancias comedores, cocinas ni dormitorios.
13. Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo completos, uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

#### Art. 64. Condiciones de accesibilidad

Además de cumplir las exigencias de la legislación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas, se deberá garantizar al menos las Condiciones de Accesibilidad siguientes:

1. Toda edificación que se realice en un núcleo urbano deberá contar con acceso público desde la red viaria o desde espacio libre público.
2. El portal en edificios de vivienda colectiva, deberá tener una anchura mínima de 2 metros y una longitud mínima de 1,50 metros.
3. Los espacios de circulación hasta las escaleras y ascensor tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.
4. Las escaleras cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) Altura máxima de tabicas: 18 cm.
  - b) Anchura mínima de huella sin contar su vuelo sobre la tabica: 28 cm.
  - c) Ancho mínimo de escalera de dos tramos entre paramentos: 2,20 m.
  - d) Ancho mínimo de tramo: 1,20 m.
  - e) Número máximo y mínimo de peldaños o alturas en un solo tramo: 12 y 3.
  - f) En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 28 cm., medida a 50 cm. de la línea interior del pasamanos, no sobrepasando dicha huella los 42 cm. en el borde exterior.
  - g) Las mesetas con puertas de acceso a viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas intermedias tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.
  - h) Altura mínima del pasamanos: 0,95 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
  - i) Cuando la escalera comunique con un sótano, semisótano o local comercial, la puerta de acceso a éstos será incombustible.
  - j) La separación entre balaustas de barandillas y antepechos no será superior a 12 cm.
5. En viviendas unifamiliares se permitirán mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas y extendiendo la tolerancia a otros conceptos del apartado anterior cuando resulte debidamente justificado en el Proyecto concreto.
6. En edificios colectivos, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior en todas sus plantas, con unas superficies mínimas de iluminación y ventilación de 1 m<sup>2</sup> y 400 cm<sup>2</sup> por planta respectivamente.



7. En edificios de hasta cuatro plantas, se permiten escaleras con iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, 2/3 de la de la escalera, dejando un hueco libre en toda la altura en el que se pueda suscribir un círculo de 1,10 m. de diámetro.

8. En viviendas colectivas y cuando se instala ascensor, éste tendrá unas dimensiones mínimas de 1,20 x 0,90 y una puerta de al menos 0,80 m.

9. En portales de viviendas colectivas se eliminarán las barreras arquitectónicas cumpliendo lo establecido en el Reglamento de Supresión de Barreras.

10. En viviendas colectivas las puertas tendrán un ancho mínimo de 0,70 m.

11. En viviendas colectivas, la cubierta y los patios interiores deberán tener acceso desde elementos comunes.

#### **Art. 65. Condiciones de seguridad**

Las Condiciones de Seguridad serán las siguientes:

1. Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1.00 metro de altura como mínimo y su diseño no será escalable. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensión mayor de 12 centímetros.

2. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados.

3. En el acceso a las viviendas existirá un dispositivo de llamada desde el exterior y posibilidad de reconocimiento visual desde el interior.

4. Los brocales, tapas, rejillas, vallados deben tener la altura, rigidez y resistencia necesaria para evitar la caída accidental de personas e impedir mediante un cierre su manipulación por terceros.

5. Se limitará el riesgo de daños a personas derivado de iluminación insuficiente en zonas de circulación tanto interiores como exteriores.

6. En zonas estancia de edificios o locales de pública concurrencia se deberá disponer un cartel limitando el aforo, facilitando la circulación de las personas y la sectorización con elementos de protección.

7. Se limitará el riesgo de caídas que puedan derivar en ahogamiento en piscinas, depósitos, pozos y similares mediante elementos que restrinjan el acceso.

8. Se limitará el riesgo de sufrir atrapamiento, prohibiéndose la instalación de cerraduras que limiten la circulación en el sentido de evacuación de los edificios.

#### **Art. 66. Condiciones Acústicas, Térmicas y de Protección contra incendios.**

Las condiciones acústicas, térmicas y de protección contra incendios se ajustarán a las normativas correspondientes:

a) Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento acústico contenidas en el Código Técnico sobre condiciones acústicas en los edificios.

b) Deberán cumplirse las determinaciones y exigencias de aislamiento térmico contenidas en el Código Técnico sobre condiciones térmicas en los edificios.

c) Deberán cumplirse las determinaciones vigentes con carácter obligatorio del Código Técnico sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

O las normas equivalentes que las sustituyan.

#### **Art. 67. Condiciones de sostenibilidad.**

Se definen las condiciones de sostenibilidad que deberán cumplir las edificaciones en el término municipal de San Bartolomé de Pinares.

1. Toda edificación de nueva construcción, ampliación o reforma de uso no residencial deberá aplicar criterios de sostenibilidad en la ejecución de los mismos que se deben recoger y justificar en el proyecto de ejecución.



2. Para las edificaciones de uso residencial su aplicación es orientativa y en los edificios de uso industrial, se excluye la demanda energética requerida para el proceso productivo.

3. En edificaciones declaradas Bienes de Interés Cultural o aquellas dentro de la delimitación de su entorno podrá justificarse la no aplicación por motivos de integración visual.

4. Se entienden como criterios de sostenibilidad:

a. El empleo de energías renovables limitando el uso de combustibles fósiles a casos excepcionales en cuyo caso se deberá cubrir al menos un 40% de la demanda energética total con otros sistemas como la energía solar térmica.

b. Limitar la demanda energética mejorando el aislamiento de las edificaciones, eliminando puentes térmicos, estudiando la utilización de la energía solar pasiva...

c. Verificar anualmente el rendimiento de las instalaciones térmicas según el RITE debiendo contar cada edificio con contrato de mantenimiento por empresa homologada.

d. En los edificios con demanda de agua caliente sanitaria, una parte de las necesidades energéticas se cubrirán mediante la incorporación de sistemas de captación, acumulación y utilización de energía solar térmica. Al menos un 40% del ACS, el 60% en caso de piscinas climatizadas cubiertas y 100% en piscinas exteriores.

e. La instalación de dispositivos que faciliten el control y ahorro energético como programadores de calefacción, temporizadores o detectores de presencia para el alumbrado, inodoros con tanque de doble descarga.

f. El empleo de materiales reciclables y reciclados.

g. La alimentación de las baterías de iluminación de emergencia y señalización deberá cubrirse con energía solar fotovoltaica.

5. En los derribos, se deberá hacer una retirada selectiva de escombros separando aquellos materiales susceptibles de ser reciclados como los metales, vidrios, maderas, y se separarán los altamente contaminantes como el fibrocemento, el PVC... que deberán ser trasladados a vertederos autorizados.

## VII. CONDICIONES TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN.

### Art. 68. Condiciones técnicas de urbanización

Cualquier parcela edificable en el ámbito de las presentes Normas Urbanísticas habrá de ajustarse a las siguientes condiciones mínimas de urbanización previas a la concesión de licencia de construcción:

1. El sistema de abastecimiento de agua habrá de disponer de: Garantías de Caudal y Sanidad

No se podrá otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales, turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 923/1974 de 16 de marzo.

Cuando la procedencia de las aguas no fuera de suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantías de suministro.

Acometida a la red de Abastecimiento.

Se resolverá teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

a) El aislamiento de la red de cada edificio de la red pública por medio de llaves de corte.

b) El aislamiento en sectores de la red para casos de avería o limpieza.

c) La estanqueidad, el vaciado y la eliminación de aire de la red.

d) La resistencia de las conducciones a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.

e) La protección contra las heladas y su disposición por encima de las conducciones de alcantarillado.

f) Las separaciones de protección entre la red de abastecimiento y otras instalaciones, de modo que se cumplan las distancias señaladas en el siguiente cuadro:



<b>Instalaciones</b>	<b>Vertical</b>	<b>Horizontal</b>
Alcantarillado	50 cm.	60 cm.
Gas	50 cm.	60 cm.
Electric. Alta	30 cm.	30 cm.
Electric. Baja	20 cm.	20 cm.

2. El sistema de saneamiento y red de alcantarillado se ajustarán a lo siguiente: Acometida a la Red.

En todo proyecto de edificio se detallará la acometida a la red municipal, obras que deberán ejecutarse por el Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas, o por estos últimos con previa autorización municipal.

En las soluciones constructivas de la red, se resolverá:

a) Se deberá diferenciar en una red separativa las aguas residuales de las pluviales, al objeto de no conducir innecesariamente caudales elevados a la estación depuradora. Asimismo las aguas pluviales deberán almacenarse en la medida necesaria para que pueda ser utilizada en el riego de zonas verdes y otros usos.

b) La estanqueidad de la red.

c) La adecuación de la pendiente y velocidades en la red de modo que no se produzcan sedimentos ni erosiones.

d) Los encuentros de conductos, acometida, cambios de pendiente, de sección y dirección de modo que sean registrable.

e) La distancia máxima entre pozos de modo que sea 50 metros, para facilitar su registro y limpieza.

f) La resistencia a las cargas de tráfico en los puntos de cruce con calzadas o pasos de vehículos.

g) El vertido final de la red a colectores municipales, estaciones depuradoras, cauces, emisarios o cualquier otro sistema apto, para controlar el destino y transformación de las aguas residuales.

h) La protección de los materiales empleados contra la agresión del terreno, de las heladas y de los efluentes.

Pozos y Fosas sépticas:

En donde no exista la red de alcantarillado, ésta se halle a más de 100 metros de distancia de la finca o su desagüe no sea posible por gravedad, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras, adecuadamente diseñadas y ejecutadas.

3. La red de energía eléctrica y alumbrado exterior cumplirá con lo siguiente: Transformación eléctrica:

En las soluciones constructivas de los centros de transformación, se resolverá:

a) La situación de los centros de transformación, bien en sótanos o locales específicos para los centros de transformación subterráneos o bien en edificación independiente, integrada en el entorno arquitectónico, para los centros de superficie.

b) La accesibilidad de los centros de transformación al personal y vehículos de la entidad suministradora.

Alumbrado Público:

En las soluciones constructivas de alumbrado, se resolverá:

a) El nivel de iluminación y la uniformidad.

b) La protección con toma de tierra de los elementos metálicos de la instalación.

c) El registro de los elementos de la red.

d) La protección de los materiales empleados de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

4. La pavimentación, los elementos de jardinería y mobiliario urbano Se adecuarán en sus soluciones constructivas a:

a) La pavimentación de aceras será con pavimento de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.



- b) La evacuación del agua hacia los sumideros de la red de alcantarillado con las pendientes precisas en el pavimento.
  - c) El acabado del pavimento de las redes de peatones y de vehículos de modo que no resulte deslizante.
  - d) La regularidad del perfil.
  - e) Deberán asegurarse, además, condiciones de acceso de vehículos con carácter singular, para que, por razones de urgencia, bomberos, ambulancia, etc., o de carga y descarga esporádica, mudanzas, puedan quedar a distancias del acceso del edificio no superior a 20 metros.
  - f) Elementos de Jardinería: La pavimentación deberá ser preferentemente terriza, pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.
  - g) La jardinería y, fundamentalmente, las alineaciones de árboles marcando los itinerarios peatonales, serán los principales conformadores de su estructura interna.
5. La anchura mínima de los viales públicos de nueva ejecución entre límites de propiedad será igual o mayor de 10 m, y las pendientes máximas serán de 16% en tramos rectos y 12 % en tramos curvos.
6. Los viales, espacios libres y parques y jardines se deberán dotar de al menos:
- a) Papeleras: 1/ 50 m de vial o 1000 m<sup>2</sup> o fracción de parques y jardines.
  - b) Bancos: 1 / 500 m<sup>2</sup> o fracción de parques y jardines.
  - c) Alumbrado público: Que garantice al menos 25 lux/m<sup>2</sup> en el plano del suelo en viales y recorridos peatonales.

#### **Art. 69. Condiciones para la recepción de la urbanización.**

La entrega y recepción de las obras de urbanización al Ayuntamiento una vez finalizadas las mismas se realizará conforme a lo establecido en el artículo 206 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, considerándose gastos de urbanización su conservación y mantenimiento hasta la recepción de las mismas.

### **VIII. CONDICIONES DE LOS PLANES Y PROYECTOS.**

#### **Art. 70. Aprobación del planeamiento de desarrollo.**

El Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares, en ejercicio de su competencia urbanística y de acuerdo con el art. 55 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León es competente para aprobar definitivamente los Estudios de Detalle y Planes Especiales en suelo urbano, siendo la administración de la comunidad autónoma la única competente para la aprobación definitiva de los Planes Parciales en suelo urbanizable Delimitado y No Delimitado.

#### **Art. 71. Desarrollo del suelo urbano.**

1. Las Normas Urbanísticas se desarrollarán en suelo urbano mediante licencia directa en el suelo urbano consolidado, mediante actuaciones aisladas –de expropiación, normalización de fincas o de urbanización- y en el suelo urbano no consolidado mediante actuaciones integradas a desarrollar con el instrumento de estudio de detalle.

2. En los casos de suelo urbano consolidado cuyo nivel de urbanización no alcance los niveles establecidos, se deberá desarrollar el instrumento de Actuación Aislada propuesto en estas NUM, con un proyecto de urbanización que incluya las obras necesarias.

3. Se redactarán Estudios de Detalle para desarrollar o modificar la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado así como cuando sea necesario modificar alguno de los parámetros del suelo urbano consolidado.

4. Conjuntamente o por separado se deberá presentar proyecto de urbanización del área incluido dentro del sector en el que se determinen las obras necesarias para dotar a ese suelo de las condiciones básicas del capítulo anterior.

**Art. 72. Desarrollo del suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada.**

Para desarrollar el suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada será necesario presentar el correspondiente Plan Parcial en el que se recoja la ordenación detallada y la división en unidades de gestión. La ley 5/99 de urbanismo regula el objeto y contenido de estos documentos en su artículo 46. El desarrollo de cada unidad de actuación se realizará conforme al Art. 46. de las Normas Urbanísticas.

**Art. 73. Desarrollo del suelo urbanizable no delimitado.**

En suelo urbanizable no delimitado, los sectores podrán definirse desde los propios Planes Parciales que los desarrollen. La delimitación de sectores se efectuará atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente, como límites, sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes, cumpliendo las condiciones y criterios establecidos en esta Normativa.

**IX. DEROGACIÓN Y VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO.****Art. 74. Procedimiento de aprobación y entrada en vigor.**

El Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares, en ejercicio de su competencia urbanística y de acuerdo con el art. 132 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León es competente para aprobar inicial y provisionalmente las Normas Urbanísticas. Aprobadas definitivamente por el órgano autonómico competente C.T.U., entrarán en vigor tras su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

**Art. 75. Vigencia.**

La vigencia de estas Normas Urbanísticas, una vez aprobado definitivamente, es indefinida, sin perjuicio de su revisión que se recomienda en los supuestos previstos en este documento o cuando hubiesen transcurrido 10 años desde el comienzo de su vigencia, salvo acuerdo contrario derivado de las circunstancias que lo exijan.

**X. USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO****Art. 76. Se consideran fuera de ordenación:**

Los edificios cuya disconformidad con el planeamiento consiste en la superación de las alineaciones definidas en las NUM que se relacionan en el listado siguiente y que están indicados en los Planos de Ordenación O.02 con el acrónimo FO:

- Edificios en prolongación de calle de la Paloma, al este. Art. 77. Se consideran disconformes con el planeamiento:

Los usos emplazados en terrenos, construcciones o instalaciones que se encuentren expresamente prohibidos por las NUM o por la legislación sectorial aplicable.

Las construcciones e instalaciones realizadas mediante actos constitutivos de infracción urbanística grave o muy grave, que hubieren prescrito.

Las construcciones e instalaciones y los usos del suelo que siendo anteriores a la aprobación definitiva de las NUM, resulten disconformes con las determinaciones de la misma pero que no se hayan declarado expresamente fuera de ordenación.

**Art. 78. Régimen jurídico aplicable**

Las únicas obras autorizables en los terrenos que sustenten usos declarados fuera de ordenación son las previstas en el artículo 64.2 de la LUCyL y el artículo 185.2 del RUCyL y las autorizables en los terrenos que sustenten usos disconformes con el planeamiento urbanístico, las establecidas en el artículo 64.3 de la citada Ley y en el artículo 186 del Reglamento.



## XI. ANEXO I. FICHA DE UNIDAD AISLADA DE URBANIZACIÓN.

## UNIDAD AISLADA DE URBANIZACIÓN.

Las NUM agrupa terrenos incluidos en Suelo Urbano Consolidado en un ámbito de gestión urbanística, denominado Unidad de Actuación Aislada de Urbanización, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Esta unidad se delimita de forma que se permita la ejecución de las determinaciones de las NUM y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar las redes de servicios y regularizar las vías públicas existentes.

Las Actuaciones Aisladas tienen por objeto la adaptación de la configuración física de las parcelas de Suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, y en caso necesario completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar. Se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, utilizando como instrumento de gestión urbanística el Proyecto de Urbanización. Los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal:

-Promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Urbanización y presentándolo en el Ayuntamiento.

-Ejecutan la actuación, y si procede la urbanización del viario o espacio público, previa aprobación del Proyecto por el Ayuntamiento, ajustándose en la ejecución a lo dispuesto en el citado Proyecto.

-Financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

Este instrumento de gestión se define ahora en los planos de ordenación y pormenorizadamente en la siguiente ficha particularizada, aunque conforme a la disposición reglamentaria, podrán ser definidas posteriormente, a instancias de los particulares afectados o del propio Ayuntamiento, que en todo caso las sancionará y aprobará conforme establece el art. 171 del RUCyL.

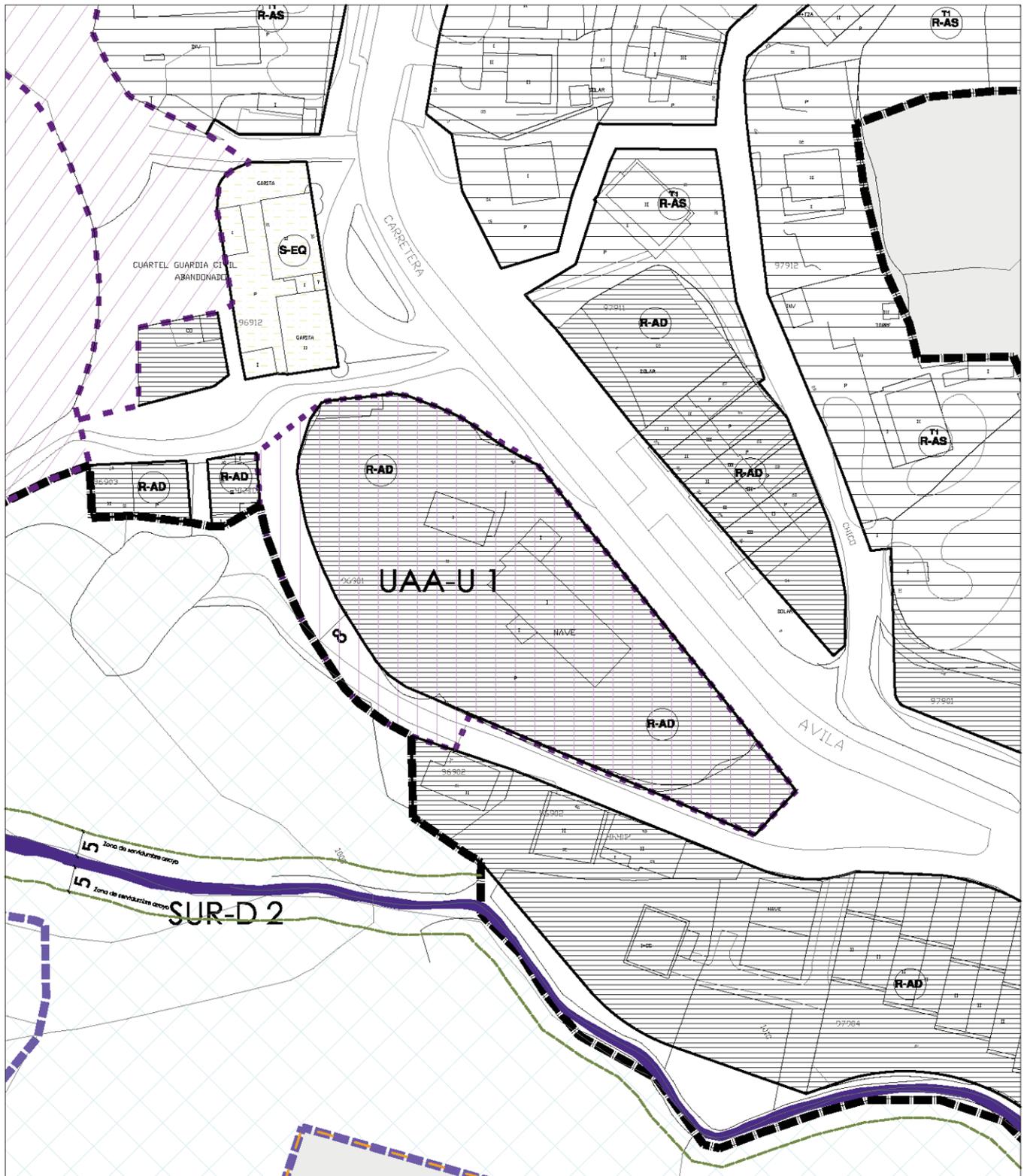
UNIDAD AISLADA DE URBANIZACIÓN	UAA-U
<b>A. DATOS BÁSICOS</b>	
<b>UNIDAD N°</b>	<b>UAA-U 1</b>
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	O.02 H2
<b>SUPERFICIE</b>	<b>4.557 m<sup>2</sup></b>
<b>B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA</b>	
Ordenanzas de aplicación Residencial en Vivienda Adosada - R-AD-	<b>SUPERFICIE EDIFICABLE EN PARCELAS</b> 3.955 m <sup>2</sup>
Viales y Espacios Libres Públicos asociados con urbanización y ejecución de infraestructuras.	<b>CESIONES</b> 602 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</b>	
Es vinculante el trazado del viario –dimensiones- y las demás condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	
<b>INSTRUMENTOS DE DESARROLLO</b>	
La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Urbanización conforme a las exigencias del RUCyL.	
<b>C. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN</b>	
<b>OBSERVACIONES</b>	
Regularizar y urbanizar el Viario Público. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de estas NUM.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE



UNIDAD AISLADA DE URBANIZACIÓN

UAA-U 1



ESCALA 1:1.000

L. SUELO URBANO
  L. SUELO URBANIZABLE

UAA-U 0



## XIII. ANEXO II. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

**SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

Se determinan desde estas NUM, diez sectores de suelo urbano no consolidado. Esta categoría del suelo urbano, definida en la LUCyL y perfilada en sus condicionantes por el RUCyL, introduce como determinaciones la exigencia de su desarrollo mediante sectores, ámbitos de ordenación que podrán ejecutarse y gestionarse mediante una o varias Unidades de Actuación.

La delimitación de sectores SSUNC permitirá dotar de estructura urbana zonas de bordes, que debido a la compacidad del núcleo tradicional de San Bartolomé, y a su forma de crecimiento, presentan deficiencias funcionales, aunque dispongan en algunos casos, de servicios urbanos. Además, estos sectores permitirán mejorar el sistema de dotaciones y de espacios libres públicos, aparcamientos públicos e infraestructuras viarias y parques-.

En los sectores delimitados, todos con uso predominante residencial, las ordenanzas edificatorias de aplicación son de vivienda unifamiliar, atendiendo a criterios tanto de densidad del entorno como de morfología urbana y de impacto funcional.

La propuesta de Ordenación de este documento establece para alguno de los sectores elementos estructurantes, definidos en planos y fichas particularizadas por sectores como determinaciones de Ordenación General

Las densidades edificatorias propuestas para estos sectores son relativamente bajas y adecuadas al contexto -0,40 de índice de edificabilidad bruta media-, estableciendo un límite de 30/15 viv/Ha, máximo y mínimo.

Para el cálculo del aprovechamiento en uso predominante, se establecen unos coeficientes como ponderación para los usos que generan aprovechamiento lucrativo: todos los usos residenciales tendrán coeficiente 1, la vivienda protegida tendrá coeficiente 0,85, el uso terciario 0,95 y el uso industrial 0,9. Estos coeficientes, definidos por usos globales, en función de cuestiones de demanda y oportunidad de la calificación urbanística, son útiles a efectos del cálculo de los aprovechamientos para la Ordenación Detallada de los sectores.

	Superficie SSUNC	Índice edif. Max. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovech. Total m <sup>2</sup>	A. Lucrativo privado (90%)	A. Cesión Ayto. (10%)	Número Máximo de Viviendas	Número Mínimo de Viviendas
SSUNC 1	9.280,00	0,40	3.712	3.340,80	371,20	30 v/Ha 28	15 v/Ha 14
SSUNC 2	20.665,00	0,40	8.266	7.439,40	826,60	30 v/Ha 62	15 v/Ha 31
SSUNC 3	10.640,00	0,40	4.256	3.830,40	425,60	30 v/Ha 32	15 v/Ha 16
SSUNC 4	17.285,00	0,40	6.914	6.222,60	691,40	30 v/Ha 52	15 v/Ha 26
SSUNC 5	19.363,00	0,40	7.745	6.970,68	774,52	30 v/Ha 58	15 v/Ha 29
SSUNC 6	15.250,00	0,40	6.100	5.490,00	610,00	30 v/Ha 46	15 v/Ha 23
SSUNC 7	18.120,00	0,40	7.248	6.523,20	724,80	30 v/Ha 54	15 v/Ha 27
SSUNC 8	11.984,00	0,40	4.794	4.314,24	479,36	30 v/Ha 36	15 v/Ha 18
SSUNC 9	13.387,00	0,40	5.355	4.819,32	535,48	30 v/Ha 40	15 v/Ha 20
SSUNC 10	13.925,00	0,40	5.570	5.013,00	557,00	30 v/Ha 42	15 v/Ha 21
	<b>149.899,00</b>		<b>59.959,60</b>			<b>450</b>	<b>225</b>

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SU-NC****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

<b>SECTOR N°</b>	<b>SU-NC 1</b>
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	O.02 H1
<b>SUPERFICIE</b>	<b>9.280 m<sup>2</sup></b>

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USO PREDOMINANTE	<b>RESIDENCIAL</b>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado Público
	<b>R-AS / R-AD</b> <b>E-LV / E-VP / S-EQ</b>
	<b>DENSIDAD</b>
N° máximo de viviendas / Ha = 30 viv/Ha	<b>28 viv.</b>
N° mínimo de viviendas / Ha = 15 viv/Ha	<b>14 viv.</b>

Ordenanzas de edificación	Aprov. Uso predom.	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>
R-AS	2 plantas	
R-AD	2 plantas	
<b>TOTAL</b>		<b>3.712,00 m<sup>2</sup></b>

**CESIONES**

Cesiones mínimas s/RUCyL.
---------------------------

**PLAZOS E ÍNDICES**

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: Índice de variedad de uso: Índice de variedad tipológica: Índice de integración social:	Plazos e índices s/ LUCyL – RUCyL y sus modificaciones
---	--

**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

No se establecen.
-------------------

**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS****OBSERVACIONES**

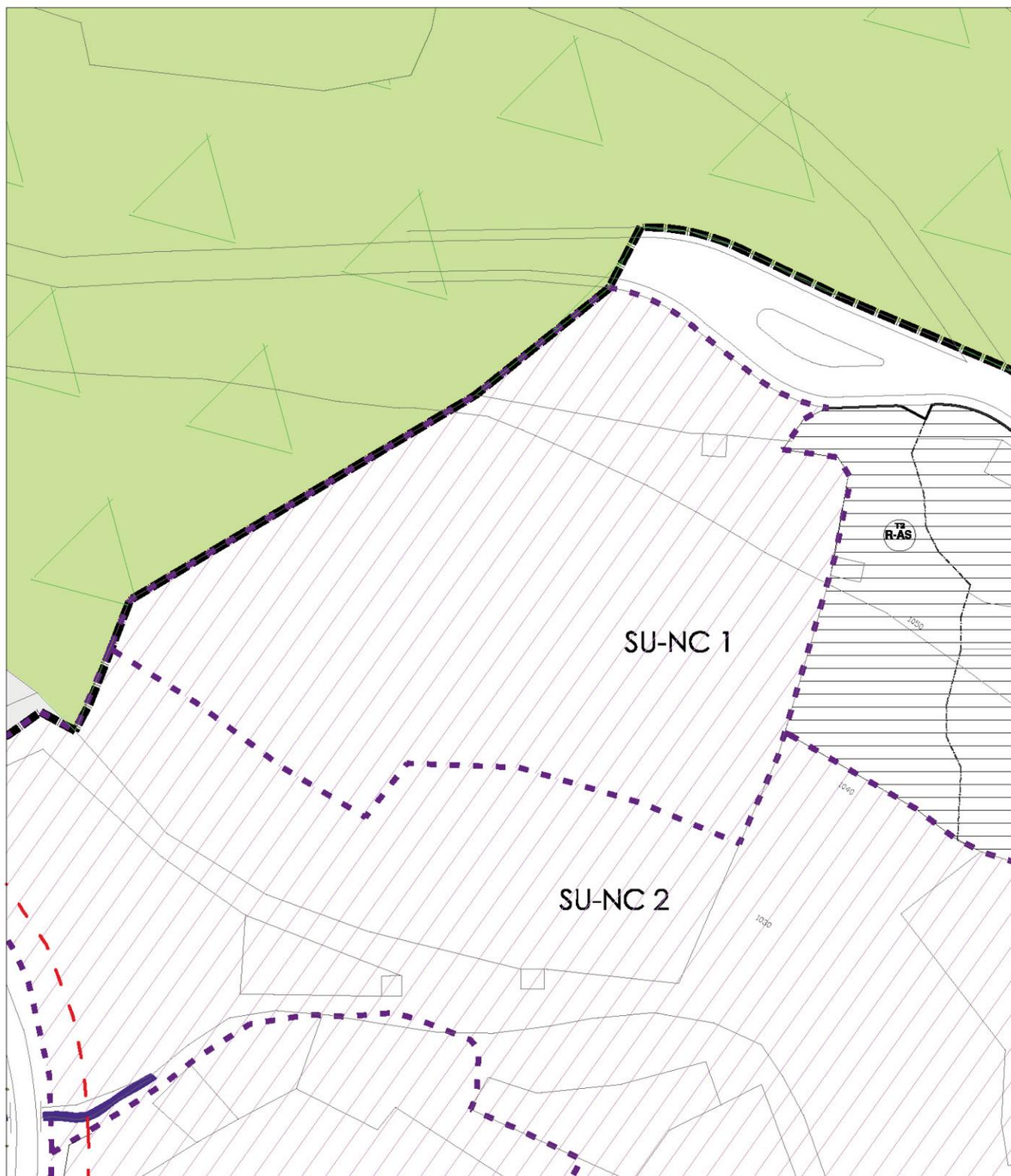
Ordenación Detallada mediante Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las NUM. La resolución de los Servicios urbanos se hará según el art. 104.5 RUCyL.
--

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN EN PÁGINA SIGUIENTE.



SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SU-NC 1



ESCALA 1:1.000

— — — — — L. SUELO URBANO    — — — — — L. SUELO URBANIZABLE

— — — — — SU-NC

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SU-NC****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

<b>SECTOR N°</b>	<b>SU-NC 2</b>
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	O.02 H1
<b>SUPERFICIE</b>	<b>20.665 m<sup>2</sup></b>

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USO PREDOMINANTE	<b>RESIDENCIAL</b>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	R-AS / R-AD E-LV / E-VP / S-EQ

	<b>DENSIDAD</b>
N° máximo de viviendas / Ha = 30 viv/Ha	<b>62 viv.</b>
N° mínimo de viviendas / Ha = 15 viv/Ha	<b>31 viv.</b>

Ordenanzas de edificación	Aprov. Uso predom.	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>
R-AS	2 plantas	
R-AD	2 plantas	
<b>TOTAL</b>		<b>8.266,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Cesiones mínimas s/RUCyL.</b>	<b>CESIONES</b>
----------------------------------	-----------------

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: Índice de variedad de uso: Índice de variedad tipológica: Índice de integración social:	<b>PLAZOS E ÍNDICES</b> Plazos e índices s/ LUCyL – RUCyL y sus modificaciones
---	---

**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

No se establecen.
-------------------

**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS**

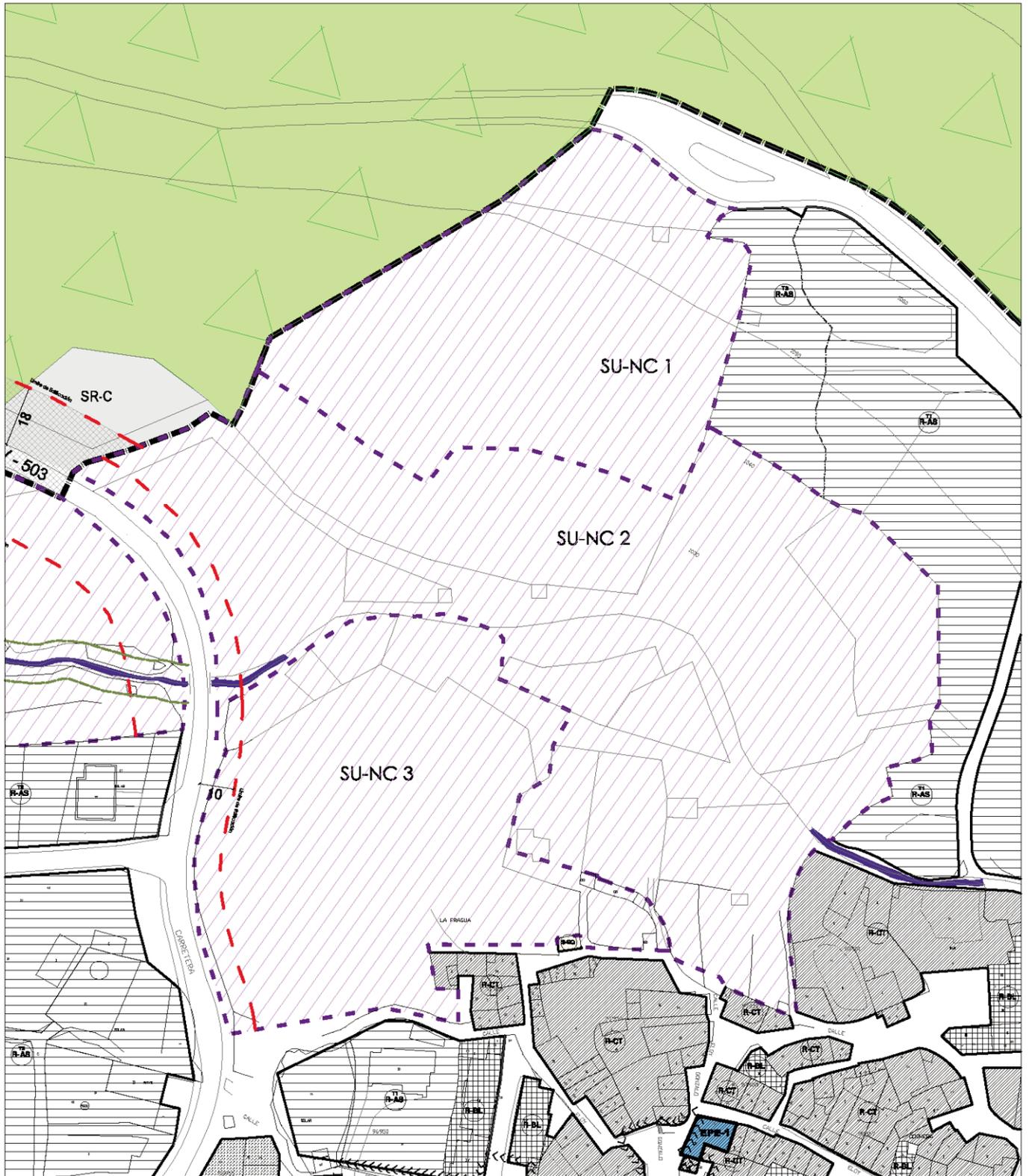
Ordenación Detallada mediante Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las NUM. La resolución de los Servicios urbanos se hará según el art. 104.5 RUCyL.	<b>OBSERVACIONES</b>
--	----------------------

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN EN PÁGINA SIGUIENTE.



SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SU-NC 2



ESCALA 1:1.500

<p>  L. SUELO URBANO          L. SUELO URBANIZABLE       </p>	<p>  SU-NC       </p>
---	-----------------------

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SU-NC****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

<b>SECTOR N°</b>	<b>SU-NC 3</b>
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	O.02 H1
<b>SUPERFICIE</b>	<b>10.640 m<sup>2</sup></b>

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USO PREDOMINANTE	<b>RESIDENCIAL</b>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	<b>R-AS / R-AD</b>
	<b>E-LV / E-VP / S-EQ</b>

	<b>DENSIDAD</b>
Nº máximo de viviendas / Ha = 30 viv/Ha	<b>32 viv.</b>
Nº mínimo de viviendas / Ha = 15 viv/Ha	<b>16 viv.</b>

Ordenanzas de edificación	Aprov. Uso predom.	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>
R-AS	2 plantas	
R-AD	2 plantas	
<b>TOTAL</b>		<b>4.256,00 m<sup>2</sup></b>

	<b>CESIONES</b>
<b>Cesiones mínimas s/RUCyL.</b>	

	<b>PLAZOS E ÍNDICES</b>
<b>Plazos</b> para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:	
<b>Índice de variedad de uso:</b>	Plazos e índices
<b>Índice de variedad tipológica:</b>	s/ LUCyL – RUCyL y sus
<b>Índice de integración social:</b>	modificaciones

**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

No se establecen.
-------------------

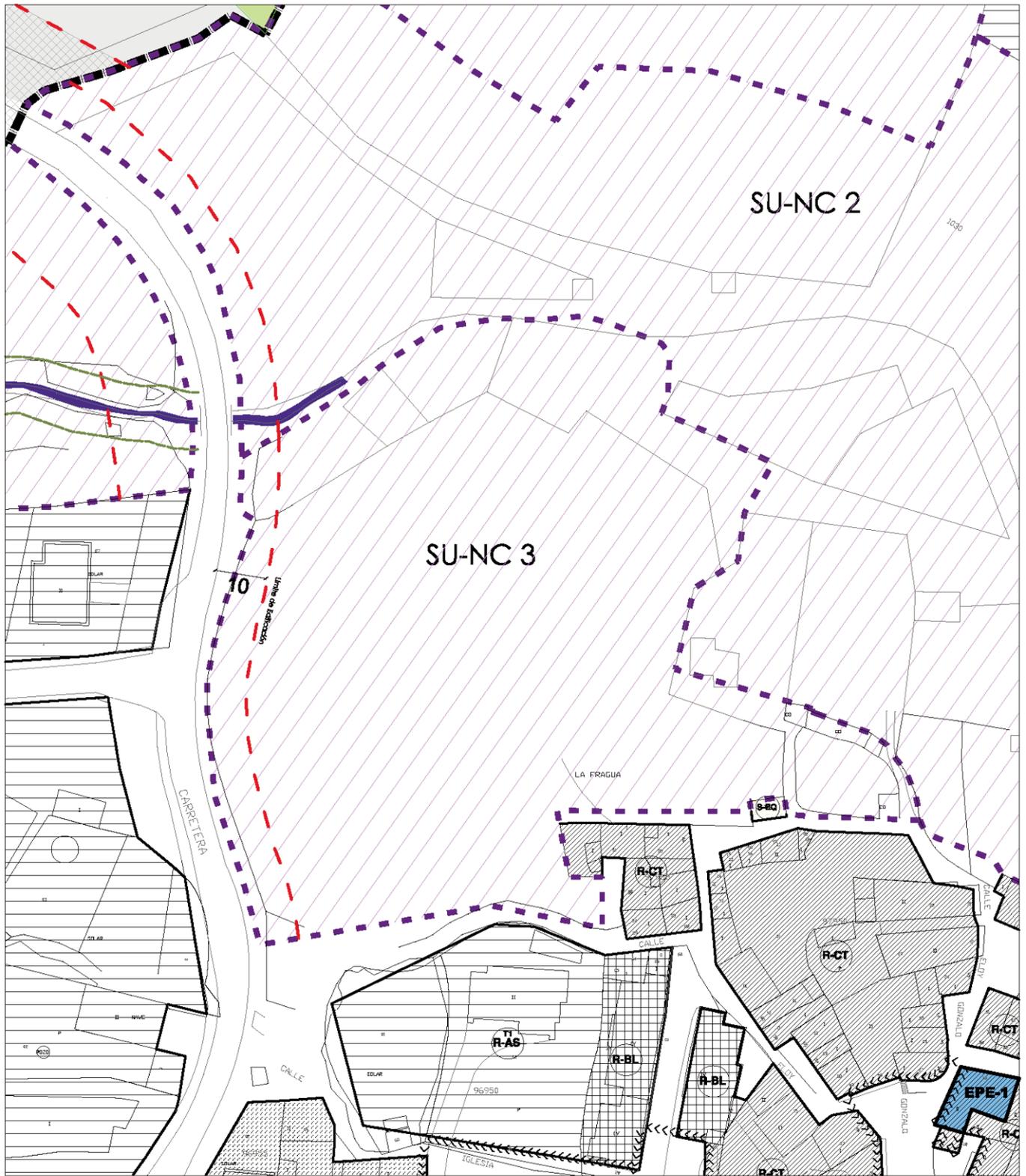
**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS**

	<b>OBSERVACIONES</b>
Ordenación Detallada mediante Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las NUM. La resolución de los Servicios urbanos se hará según el art. 104.5 RUCyL.	

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN EN PÁGINA SIGUIENTE.



SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 3



ESCALA 1:1.000

L. SUELO URBANO	L. SUELO URBANIZABLE	SU-NC
-----------------	----------------------	-------

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SU-NC****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

<b>SECTOR N°</b>	<b>SU-NC 4</b>
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	O.02 H1
<b>SUPERFICIE</b>	<b>17.285 m<sup>2</sup></b>

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USO PREDOMINANTE	<b>RESIDENCIAL</b>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado Público
	<b>R-AS / R-AD E-LV / E-VP / S-EQ</b>
	<b>DENSIDAD</b>
N° máximo de viviendas / Ha = 30 viv/Ha	<b>52 viv.</b>
N° mínimo de viviendas / Ha = 15 viv/Ha	<b>26 viv.</b>

Ordenanzas de edificación	Aprov. Uso predom.	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>
R-AS	2 plantas	
R-AD	2 plantas	
<b>TOTAL</b>		<b>6.914,00 m<sup>2</sup></b>

**CESIONES**

Cesiones mínimas s/RUCyL.

**PLAZOS E ÍNDICES**

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: Índice de variedad de uso: Índice de variedad tipológica: Índice de integración social:	Plazos e índices s/ LUCyL – RUCyL y sus modificaciones
---	--

Deberán respetarse las zonas de dominio público establecidas por el texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001), así como los límites de edificación de la carretera AV 503.

**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

No se establecen.

**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS****OBSERVACIONES**

Ordenación Detallada mediante Estudio de Detalle.  
Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las NUM. La resolución de los Servicios urbanos se hará según el art. 104.5 RUCyL.

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN EN PÁGINA SIGUIENTE.

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

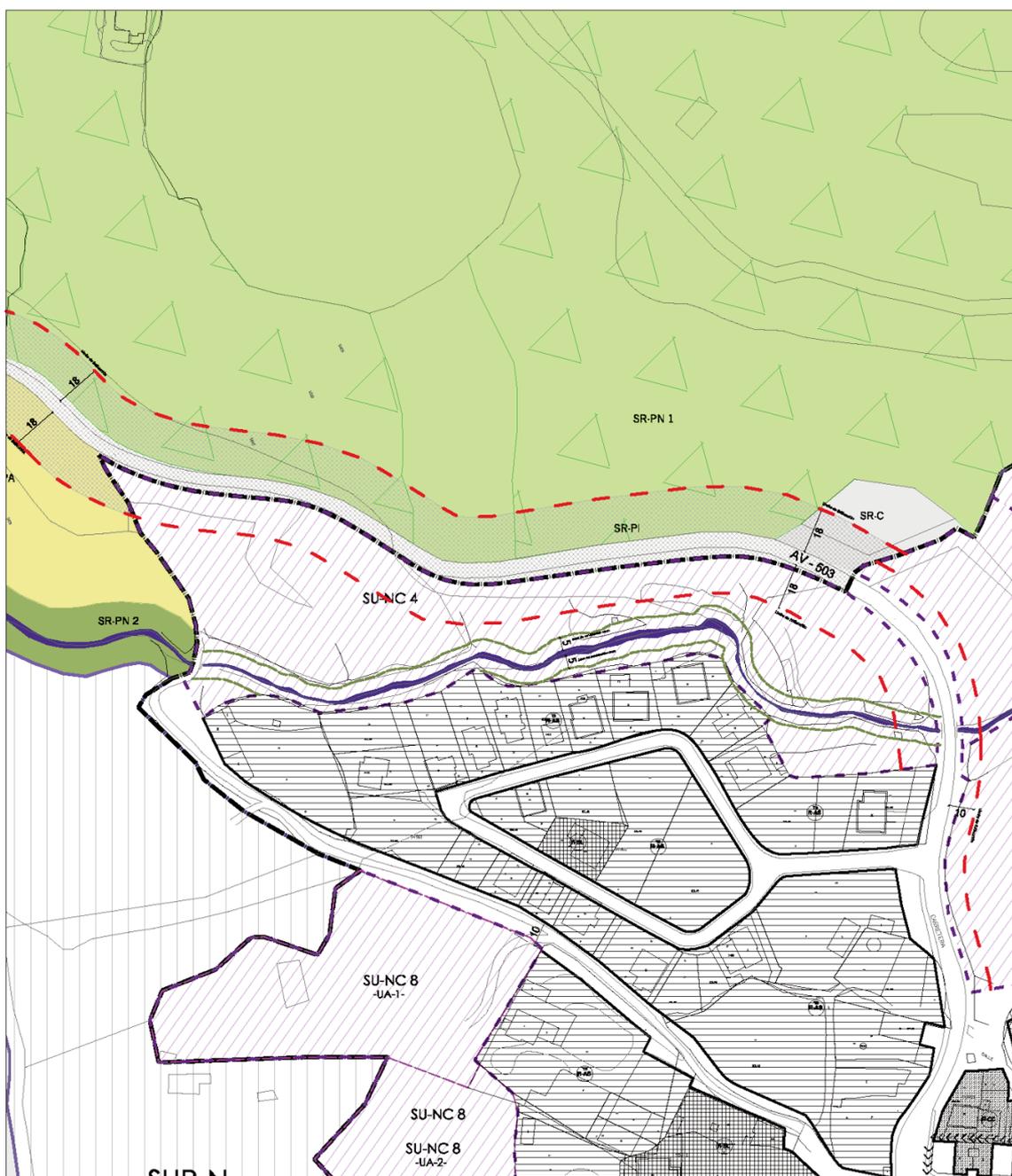
Número 10

Fascículo 6 de 9

Lunes, 18 de Enero de 2010

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SU-NC 4



ESCALA 1:2.000

■■■■ L. SUELO URBANO ■■■■ L. SUELO URBANIZABLE

 SU-NC

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SU-NC****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

<b>SECTOR Nº</b>	<b>SU-NC 5</b>
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	O.02 H1
<b>SUPERFICIE</b>	<b>19.363 m<sup>2</sup></b>

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USO PREDOMINANTE	<b>RESIDENCIAL</b> R-AS / R-AD
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado Público
	<b>E-LV / E-VP / S-EQ</b>

	<b>DENSIDAD</b>
Nº máximo de viviendas / Ha = 30 viv/Ha	<b>58 viv.</b>
Nº mínimo de viviendas / Ha = 15 viv/Ha	<b>29 viv.</b>

Ordenanzas de edificación	Aprov. Uso predom.	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>
R-AS	2 plantas	
R-AD	2 plantas	
<b>TOTAL</b>		<b>7.745,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Cesiones mínimas s/RUCyL.</b> Vial dibujado en el plano de ordenación O.02, respetando trazado y sección.	<b>CESIONES</b>
---	-----------------

<b>Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:</b> <b>Índice de variedad de uso:</b> <b>Índice de variedad tipológica:</b> <b>Índice de integración social:</b>	<b>PLAZOS E ÍNDICES</b> Plazos e índices s/ LUCyL – RUCyL y sus modificaciones
---	---

Este sector se desarrollará con tres unidades de actuación, definidas en el plano de ordenación O.02. cada una deberá cumplir en forma independiente, las condiciones establecidas para este sector, y en relación a su superficie. En cada una de ellas, las cesiones de espacio libre público deberán ubicarse próximas a la zona del arroyo.  
Deberán respetarse las zonas de dominio público establecidas por el texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001)

**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

No se establecen.

**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS****OBSERVACIONES**

Ordenación Detallada mediante Estudio de Detalle.  
Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las NUM. La resolución de los Servicios urbanos se hará según el art. 104.5 RUCyL.

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN EN PÁGINA SIGUIENTE.



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SU-NC****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR****SECTOR Nº****SU-NC 6**

Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector

O.02 H2

**SUPERFICIE****15.250 m<sup>2</sup>****B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA

**0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

USO PREDOMINANTE

**RESIDENCIAL**

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Privado

**R-AS / R-AD**

Público

**E-LV / E-VP / S-EQ****DENSIDAD**

Nº máximo de viviendas / Ha = 30 viv/Ha

**46 viv.**

Nº mínimo de viviendas / Ha = 15 viv/Ha

**23 viv.****APROVECHAMIENTO  
URBANÍSTICO**

Ordenanzas de edificación

Aprov. Uso predom.

R-AS

2 plantas

R-AD

2 plantas

**TOTAL****6.100,00 m<sup>2</sup>****CESIONES****Cesiones mínimas s/RUCyL.**

Las cesiones tanto de espacio libre público, como las de equipamiento, se realizarán en la zona próxima a las antiguas casas cuartel.

Se deberá ejecutar un vial de conexión entre la carretera al Barraco y la carretera AV 503, de al menos, 10 m de sección.

**PLAZOS E ÍNDICES**

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

Índice de variedad de uso:

Índice de variedad tipológica:

Índice de integración social:

Plazos e índices  
s/ LUCyL – RUCyL y sus  
modificaciones**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

No se establecen.

**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS****OBSERVACIONES**

Ordenación Detallada mediante Estudio de Detalle.

Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las NUM. La resolución de los Servicios urbanos se hará según el art. 104.5 RUCyL.

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN EN PÁGINA SIGUIENTE.



**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SU-NC****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

<b>SECTOR Nº</b>	<b>SU-NC 7</b>
------------------	----------------

Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector

O.02 H2

<b>SUPERFICIE</b>	<b>18.120 m<sup>2</sup></b>
-------------------	-----------------------------

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USO PREDOMINANTE	<b>RESIDENCIAL</b>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	<b>R-AS / R-AD</b>
	<b>E-LV / E-VP / S-EQ</b>

**DENSIDAD**

Nº máximo de viviendas / Ha = 30 viv/Ha

54 viv.

Nº mínimo de viviendas / Ha = 15 viv/Ha

27 viv.

**APROVECHAMIENTO**

Ordenanzas de edificación

Aprov. Uso predom.

**URBANÍSTICO**

R-AS	2 plantas	
R-AD	2 plantas	
<b>TOTAL</b>		<b>7.248,00 m<sup>2</sup></b>

**CESIONES****Cesiones mínimas s/RUCyL.**

Las cesiones tanto de espacio libre público, como las de equipamiento, se realizarán en la zona próxima al actual equipamiento público de las piscinas municipales.

Se deberá ejecutar un vial de conexión entre el equipamiento citado y las antigua casas cuartel, sobre la carretera AV 503, de al menos, 10 m de sección.

**PLAZOS E ÍNDICES**

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

Índice de variedad de uso:

Índice de variedad tipológica:

Índice de integración social:

Plazos e índices s/ LUCyL – RUCyL y sus modificaciones

**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

No se establecen.

**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS****OBSERVACIONES**

Ordenación Detallada mediante Estudio de Detalle.

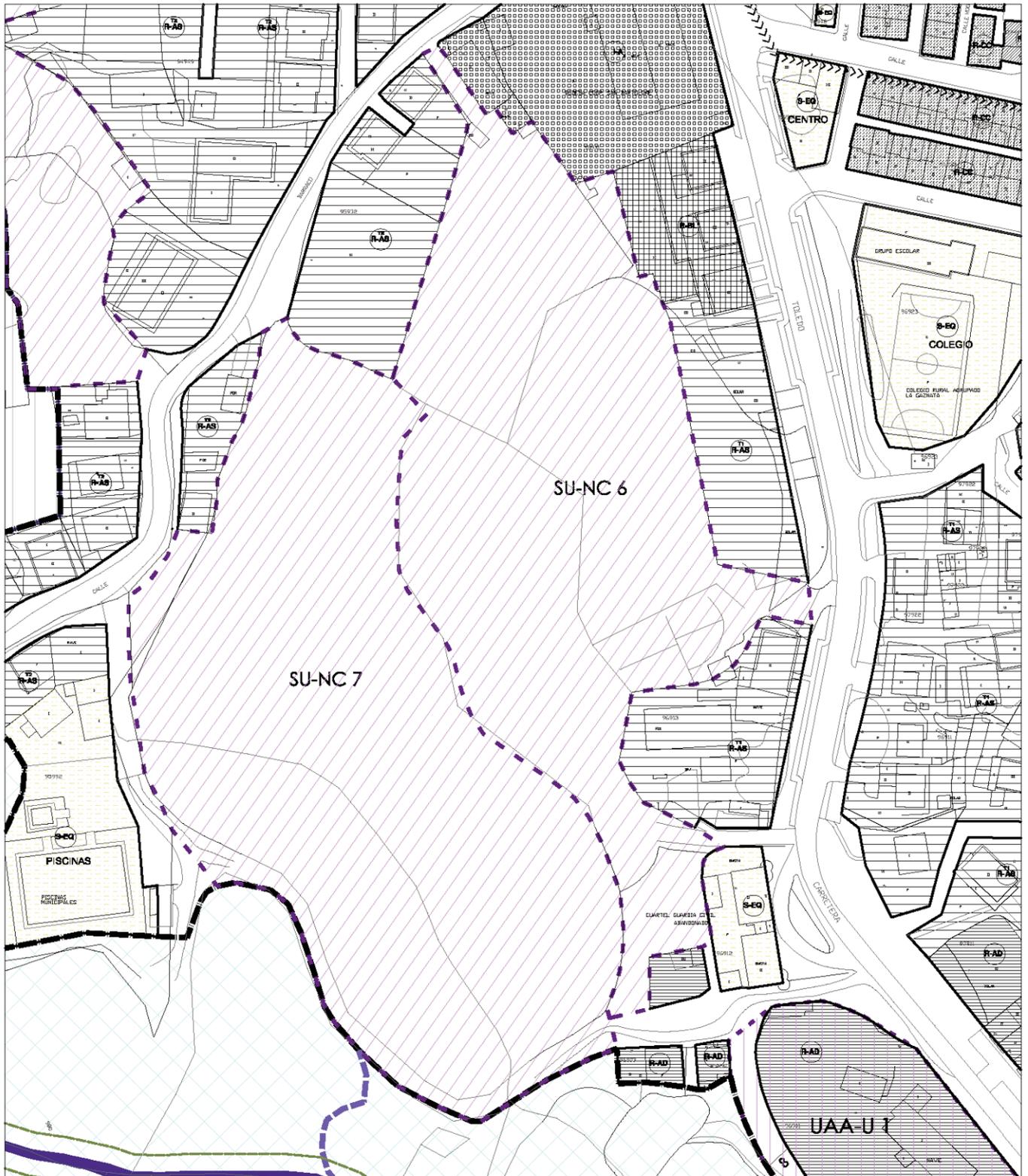
Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las NUM. La resolución de los Servicios urbanos se hará según el art. 104.5 RUCyL.

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN EN PÁGINA SIGUIENTE.



SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SU-NC 7



ESCALA 1:1.500

L SUELO URBANO
  L SUELO URBANIZABLE

SU-NC

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SU-NC****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

<b>SECTOR N°</b>	<b>SU-NC 8</b>
------------------	----------------

Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	O.02 H2
--	---------

<b>SUPERFICIE</b>	<b>11.984 m<sup>2</sup></b>
-------------------	-----------------------------

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USO PREDOMINANTE	<b>RESIDENCIAL</b>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	Privado Público
	<b>R-AS / R-AD</b> <b>E-LV / E-VP / S-EQ</b>

**DENSIDAD**

Nº máximo de viviendas / Ha = 30 viv/Ha	<b>36 viv.</b>
Nº mínimo de viviendas / Ha = 15 viv/Ha	<b>18 viv.</b>

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

Ordenanzas de edificación	Aprov. Uso predom.	
R-AS	2 plantas	
R-AD	2 plantas	
<b>TOTAL</b>		<b>4.794,00 m<sup>2</sup></b>

**CESIONES****Cesiones mínimas s/RUCyL.**

Se deberán respetar las secciones de los viales indicados en los planos de ordenación O.02 hacia el oeste, por el norte y por el sur de este sector.

**PLAZOS E ÍNDICES**

<b>Plazos</b> para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>Índice de variedad de uso:</b> <b>Índice de variedad tipológica:</b> <b>Índice de integración social:</b>	Plazos e índices s/ LUCyL – RUCyL y sus modificaciones
---	--

Este sector se desarrollará con dos unidades de actuación, definidas en el plano de ordenación O.02. cada una deberá cumplir en forma independiente, las condiciones establecidas para este sector, y en relación a su superficie.

**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

No se establecen.

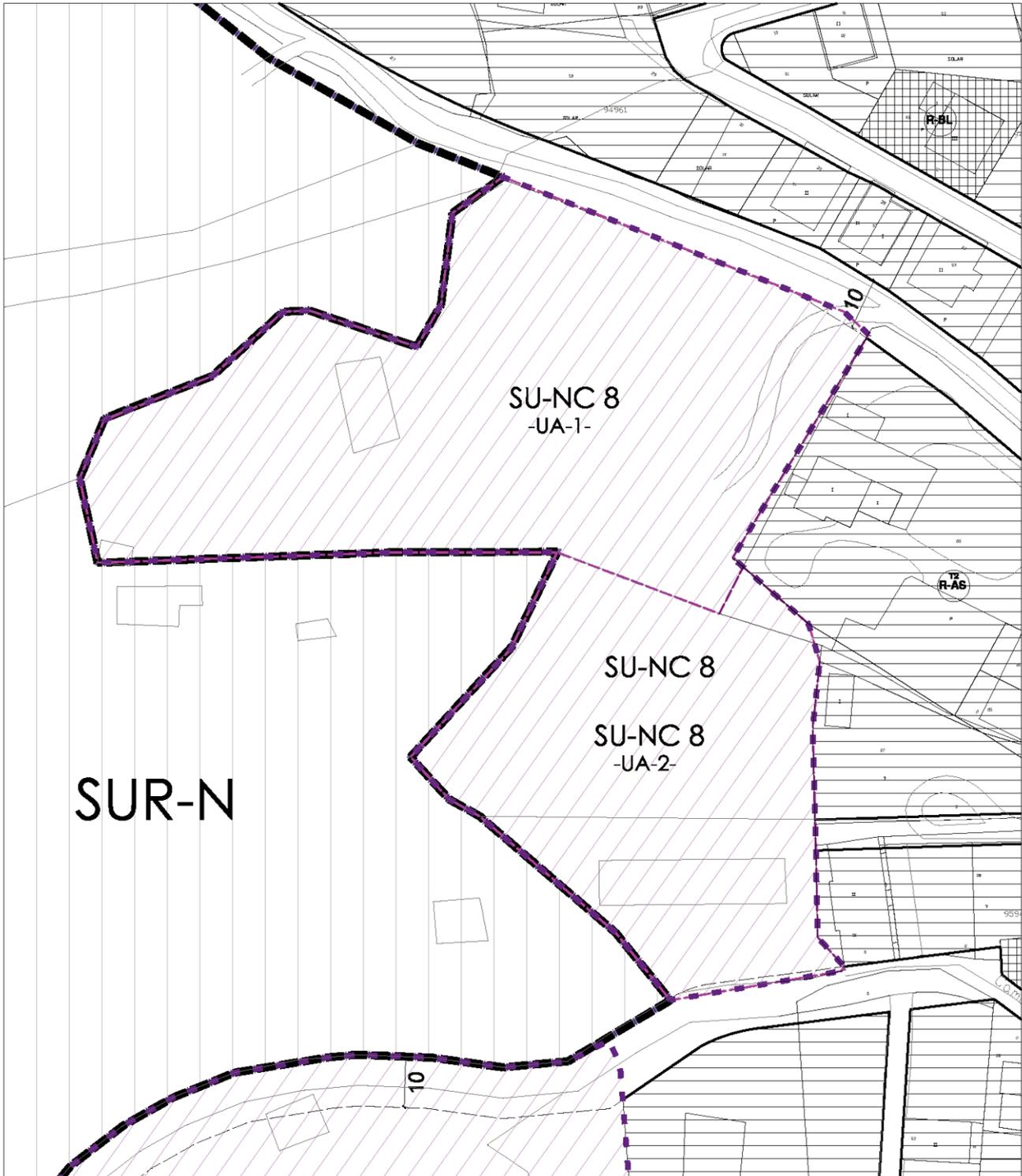
**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS****OBSERVACIONES**

Ordenación Detallada mediante Estudio de Detalle. El sector puede desarrollarse en dos Unidades de Actuación  
Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las NUM. La resolución de los Servicios urbanos se hará según el art. 104.5 RUCyL.

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN EN PÁGINA SIGUIENTE.



SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SU-NC 8



ESCALA 1:1.000

■ ■ ■ ■ L. SUELO URBANO	■ ■ ■ ■ L. SUELO URBANIZABLE	■ ■ ■ ■ SU-NC
-------------------------	------------------------------	---------------

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SU-NC****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

<b>SECTOR N°</b>	<b>SU-NC 9</b>
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	O.02 H2
<b>SUPERFICIE</b>	<b>13.387 m<sup>2</sup></b>

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USO PREDOMINANTE	<b>RESIDENCIAL</b>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	<b>R-AS / R-AD</b> <b>E-LV / E-VP / S-EQ</b>

**DENSIDAD**

N° máximo de viviendas / Ha = 30 viv/Ha	<b>40 viv.</b>
N° mínimo de viviendas / Ha = 15 viv/Ha	<b>20 viv.</b>

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

Ordenanzas de edificación	Aprov. Uso predom.	
R-AS	2 plantas	
R-AD	2 plantas	
<b>TOTAL</b>		<b>5.355,00 m<sup>2</sup></b>

**CESIONES**

<b>Cesiones mínimas s/RUCyL.</b> Se deberá dejar un vial de conexión hacia el camino de la Gaznata, de al menos 10 m de sección en todo su recorrido.
--

**PLAZOS E ÍNDICES**

<b>Plazos</b> para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: <b>Índice de variedad de uso:</b> <b>Índice de variedad tipológica:</b> <b>Índice de integración social:</b>	Plazos e índices s/ LUCyL – RUCyL y sus modificaciones
---	--

**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

No se establecen.
-------------------

**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS****OBSERVACIONES**

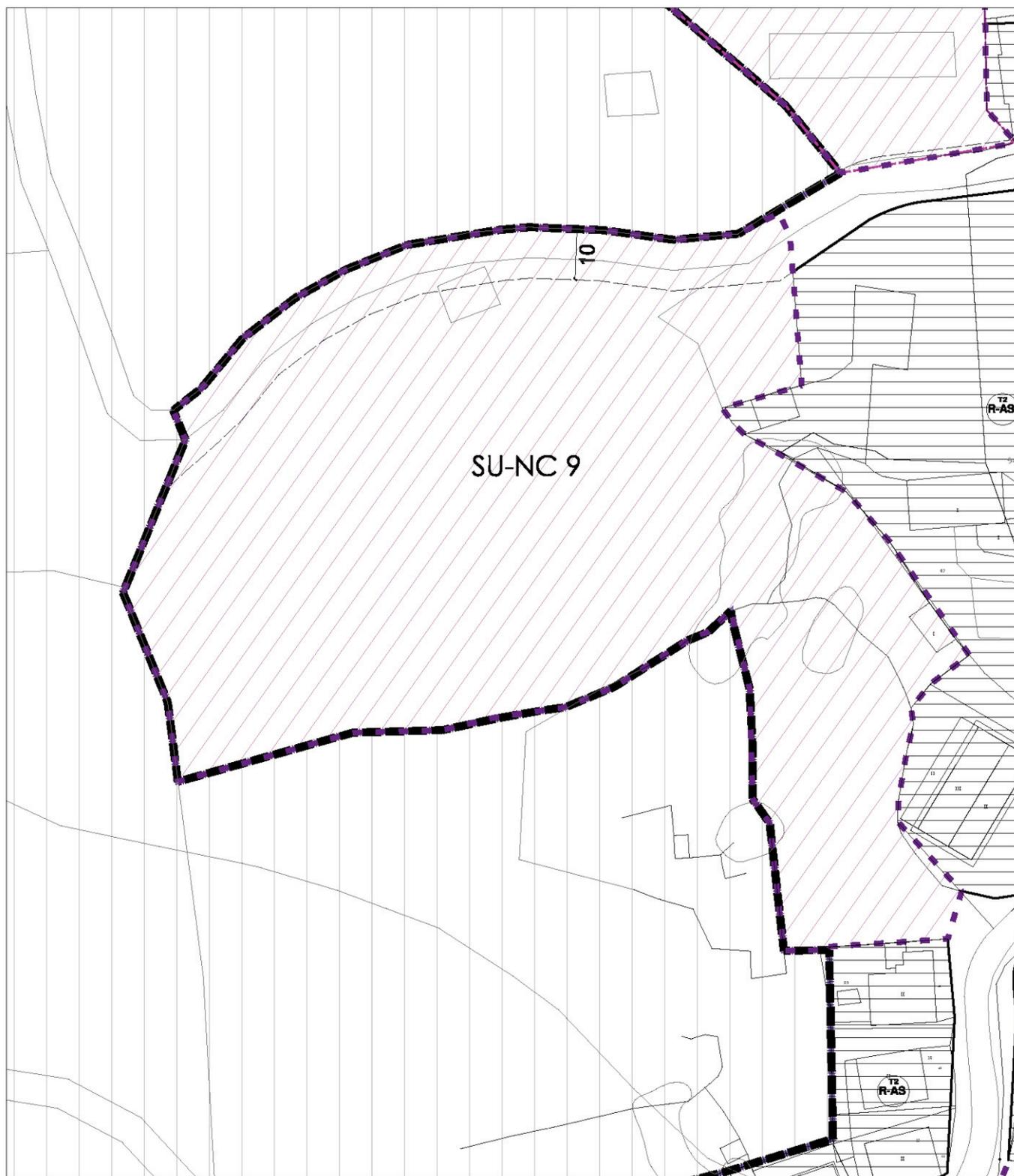
Ordenación Detallada mediante Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las NUM. La resolución de los Servicios urbanos se hará según el art. 104.5 RUCyL.
--

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN EN PÁGINA SIGUIENTE.



SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SU-NC 9



ESCALA 1:1.000

■■■■ L. SUELO URBANO	■■■■ L. SUELO URBANIZABLE	SU-NC
----------------------	---------------------------	-------

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SU-NC****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR**

<b>SECTOR Nº</b>	<b>SU-NC 10</b>
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	O.02 H2
<b>SUPERFICIE</b>	<b>13.925 m<sup>2</sup></b>

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USO PREDOMINANTE	<b>RESIDENCIAL</b>
ORDENANZAS DE APLICACIÓN	<b>R-AS / R-AD</b> <b>E-LV / E-VP / S-EQ</b>

	<b>DENSIDAD</b>
Nº máximo de viviendas / Ha = 30 viv/Ha	<b>42 viv.</b>
Nº mínimo de viviendas / Ha = 15 viv/Ha	<b>21 viv.</b>

Ordenanzas de edificación	Aprov. Uso predom.	<b>APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO</b>
R-AS	2 plantas	
R-AD	2 plantas	
<b>TOTAL</b>		<b>5.570,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Cesiones mínimas s/RUCyL.</b>	<b>CESIONES</b>
----------------------------------	-----------------

<b>Plazos</b> para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: Índice de variedad de uso: Índice de variedad tipológica: Índice de integración social:	<b>PLAZOS E ÍNDICES</b> Plazos e índices s/ LUCyL – RUCyL y sus modificaciones
--	---

**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

No se establecen.
-------------------

**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS**

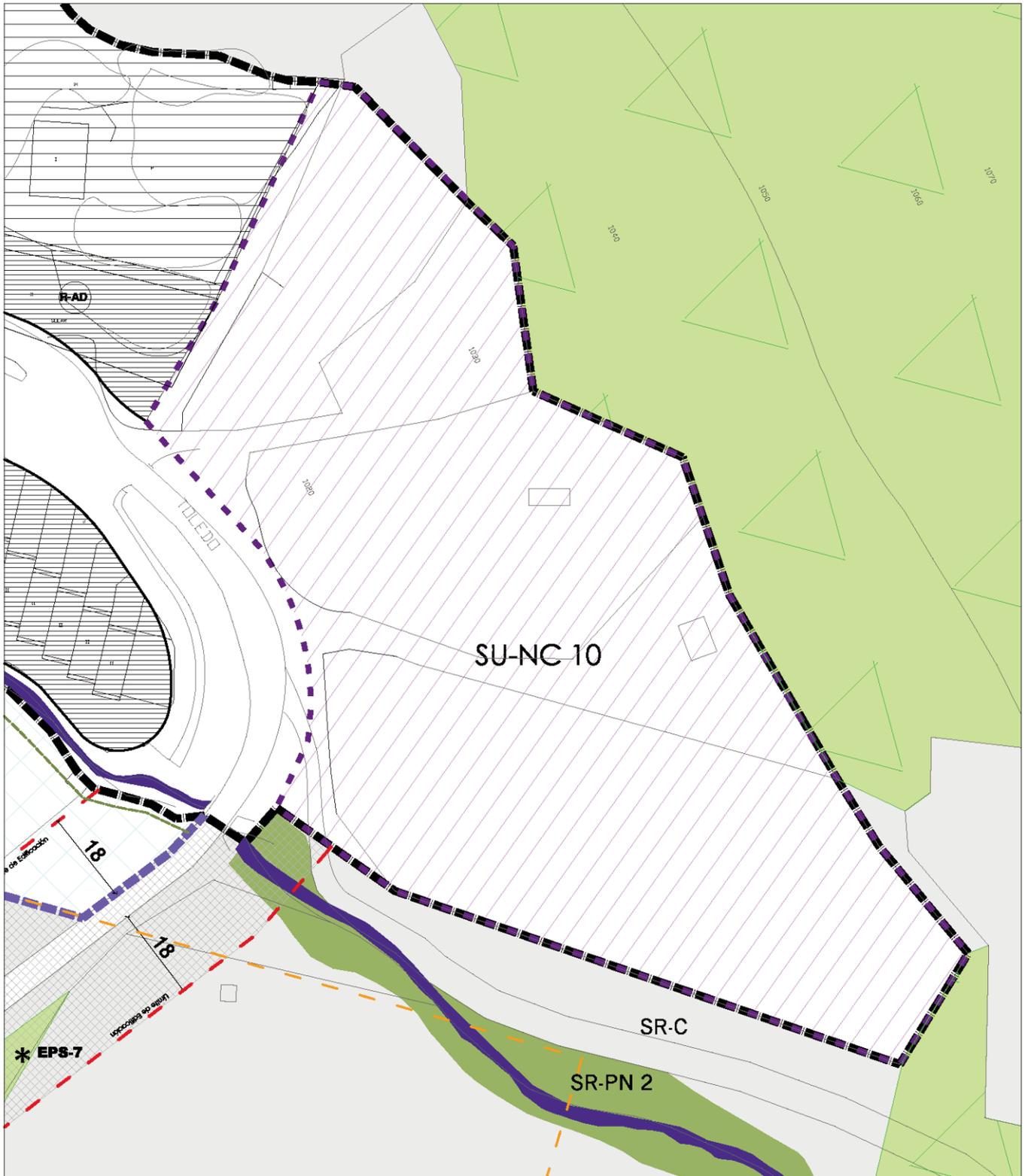
Ordenación Detallada mediante Estudio de Detalle. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las NUM. La resolución de los Servicios urbanos se hará según el art. 104.5 RUCyL.	<b>OBSERVACIONES</b>
--	----------------------

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN EN PÁGINA SIGUIENTE.



SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SU-NC 10



ESCALA 1:1.000

■■■■ L. SUELO URBANO ■■■■ L. SUELO URBANIZABLE

▤▤▤▤ SU-NC

**XIV. ANEXO III. FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.**

Según el artículo 41.e de la ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, las NUM, en suelo urbanizable delimitado, debe delimitar sectores, indicando su aprovechamiento medio, la densidad máxima, los usos predominantes, compatibles y prohibidos, y los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos.

Se lista a continuación de forma particularizada, en fichas para cada sector Urbanizable, las condiciones de ordenación vinculantes con la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico, las cesiones obligatorias y las condiciones de ordenación obligatorias y las recomendadas.

Las cesiones de Sistemas Locales, impuestas por el art. 128 del RUCyL, las determinará con exactitud la Ordenación Detallada de cada sector. En las fichas aparecen las condiciones de ordenación general, que establecen, según el caso, la posición preferente de las cesiones, así como los viales estructurantes que garantizan la coherencia del sistema viario en su conjunto, además de las condiciones reglamentarias de mínimos de variedad de uso, variedad tipológica e índice de integración social,

Para el cálculo del aprovechamiento en uso predominante, se establecen unos coeficientes como ponderación para los usos que generan aprovechamiento lucrativo: todos los usos residenciales tendrán coeficiente 1, la vivienda protegida tendrá coeficiente 0,85, el uso terciario 0,95 y el uso industrial 0,9. Estos coeficientes, definidos por usos globales, en función de cuestiones de demanda y oportunidad de la calificación urbanística, son útiles a efectos del cálculo de los aprovechamientos para la Ordenación Detallada de los sectores.

El Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica previa, del 15 de enero de 2007, publicado en el BOCyL, nº 18, del 25 de enero de 2007 recomienda que los instrumentos de gestión de los suelos clasificados como urbanizables, deberán establecer los mecanismos adecuados para garantizar a adecuada gestión del recurso natural 'suelo fértil' debiendo garantizar su conservación, a través de traslados, sea a las zonas de espacios libres públicos de cesión, sea a otras zonas degradadas en proceso de restauración ambiental. Esta prescripción deberá ser recogida por los instrumentos de desarrollo de cada uno de los sectores.

	Superficie SUR-D	Índice edif. Max. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovech. Total m <sup>2</sup>	A. Lucrativo privado (90%)	A. Cesión Ayto. (10%)	Número Máximo de Viviendas	Número Mínimo de Viviendas
SUR-D 1	46.911,73	0,40	18.764,69	16.888,22	1.876,47	30 v/Ha 140	15 v/Ha 71
SUR-D 2	20.104,88	0,40	8.041,95	7.237,76	804,20	30 v/Ha 60	15 v/Ha 31
	67.016,61		26.806,64			200	102

**SUELO URBANIZABLE DELIMITADO****SUR-D****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR****SECTOR Nº****SUR-D 1**

Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector

O.02 H2

**SUPERFICIE****46.911,73****B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA

**0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

USO PREDOMINANTE

**RESIDENCIAL**

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Privado

R-AS / R-AD

Público

E-LV / E-VP / S-EQ

**DENSIDAD**

Nº máximo de viviendas / Ha = 30 viv/Ha

**140v.**

Nº mínimo de viviendas / Ha = 15 viv/Ha

**71 viv.**

Ordenanzas de edificación

Aprov. Uso predom.

**APROVECHAMIENTO  
URBANÍSTICO**

R-AS

2 plantas

R-AD

2 plantas

**TOTAL****18.764,69 m<sup>2</sup>****CESIONES****Cesiones mínimas s/RUCyL.**

ELP-EQ-Aparcamiento Cesiones mínimas s/RUCyL.

La cesión de los Espacios Libres Públicos se realizará en la zona del arroyo. La cesión de los equipamientos, se realizará contigua a al actual equipamiento de las piscinas municipales.

Se deberá realizar un vial de conexión entre la carretera del Barraco y la AV 503, de una sección mínima de 12m.

**PLAZOS E ÍNDICES****Plazos** para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:**Índice de variedad de uso:****Índice de variedad tipológica:****Índice de integración social:**Plazos e índices  
s/ LUCyL – RUCyL y sus  
modificaciones

Deberán respetarse las zonas de dominio público establecidas por el texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001), así como los límites de edificación de la carretera.

**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

No se establecen.

**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS****OBSERVACIONES**

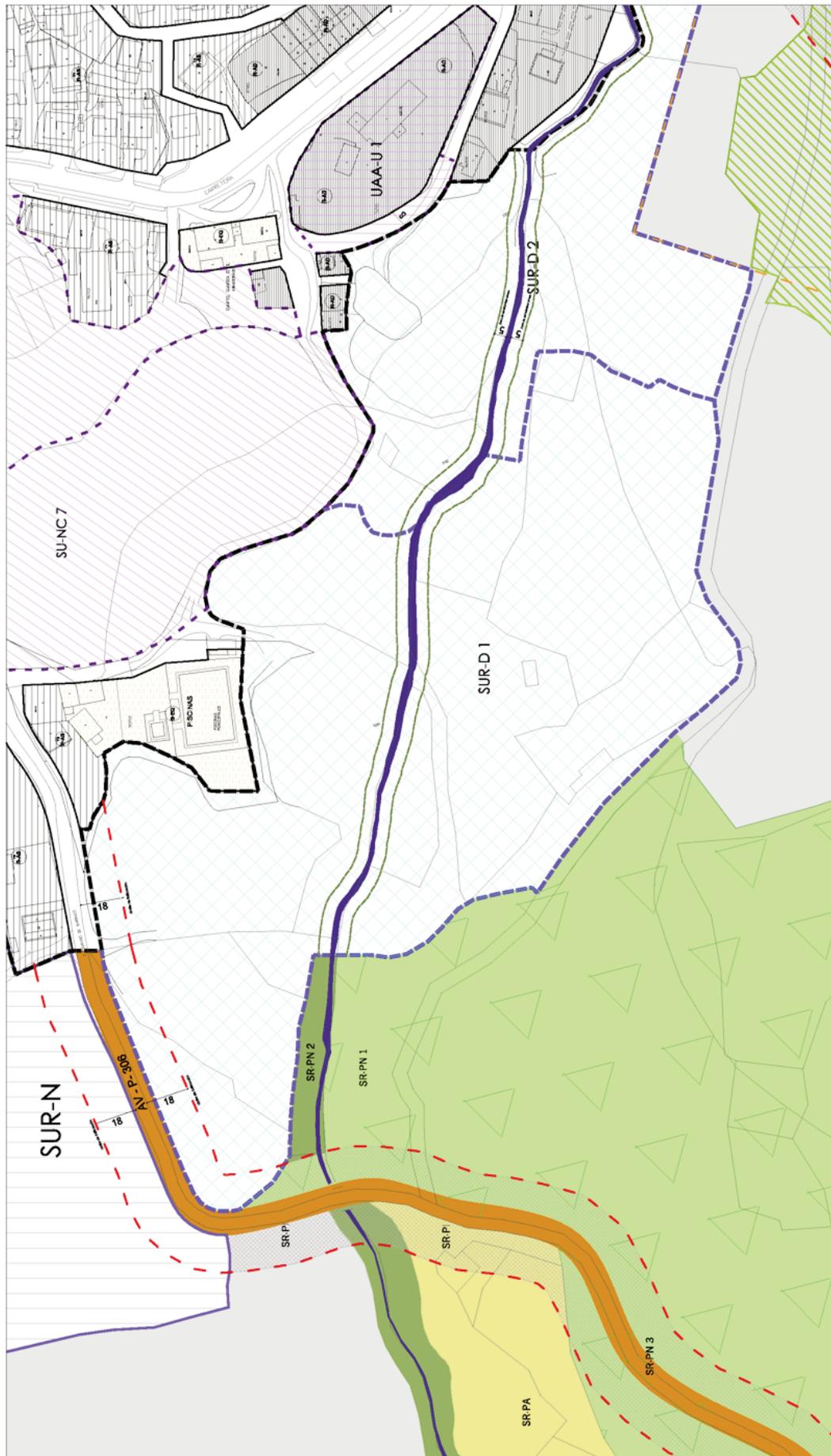
Ordenación Detallada mediante Estudio de Detalle.

Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las NUM. La resolución de los Servicios urbanos se hará según el art. 104.5 RUCyL.

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN EN PÁGINA SIGUIENTE.



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUR-D 1



ESCALA 1:1.000

Legend and scale information:

- L SUELO URBANO
- L SUELO URBANIZABLE
- SUR-D 0
- VARGO
- FERROVIARIO

**SUELO URBANIZABLE DELIMITADO****SUR-D****A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR****SECTOR Nº****SUR-D 2**

Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector

O.02 H2

**SUPERFICIE****20.104,88 m<sup>2</sup>****B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA

**0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

USO PREDOMINANTE

**RESIDENCIAL**

ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Privado  
PúblicoR-AS / R-AD  
E-LV / E-VP / S-EQ**DENSIDAD**

Nº máximo de viviendas / Ha = 30 viv/Ha

**60 viv.**

Nº mínimo de viviendas / Ha = 15 viv/Ha

**31 viv.****APROVECHAMIENTO  
URBANÍSTICO**

Ordenanzas de edificación

Aprov. Uso predom.

R-AS

2 plantas

R-AD

2 plantas

**TOTAL****8.041,95 m<sup>2</sup>****CESIONES****Cesiones mínimas s/RUCyL.**

La cesión de los Espacios Libres Públicos se realizará en la zona del arroyo. La cesión de los equipamientos, se realizará en zonas contiguas a los espacios libres públicos de cesión.

Se deberá realizar un vial de conexión entre la carretera del Barraco y la AV 503, de una sección mínima de 12m.

**PLAZOS E ÍNDICES**

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

Índice de variedad de uso:

Índice de variedad tipológica:

Índice de integración social:

Plazos e índices  
s/ LUCyL – RUCyL y sus  
modificaciones

Deberán respetarse las zonas de dominio público establecidas por el texto refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001), así como los límites de edificación de la carretera.

**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

No se establecen.

**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS****OBSERVACIONES**

Ordenación Detallada mediante Estudio de Detalle.

Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las NUM. La resolución de los Servicios urbanos se hará según el art. 104.5 RUCyL.

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN EN PÁGINA SIGUIENTE.



**XV. ANEXO IV. FICHA DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.**

Haciendo uso de la categoría legal del suelo urbanizable No Delimitado, conceptualizado como su nombre indica como aquellos suelos de reserva para su futuro desarrollo urbano, áreas no clasificadas desde las NUM como suelo urbanizable delimitado, se establece en la ordenación del término una zona continua con el núcleo urbano de San Bartolomé.

Esta zona de suelo urbanizable sin delimitar de uso residencial, abarca antiguas zonas de huertos –hoy abandonados- pequeñas plantaciones de frutales, tenadas y casetas y alguna antigua nave, al oeste del núcleo urbano en el camino hacia el arroyo de la Gaznata,.

El Dictamen Medioambiental de la Evaluación Estratégica previa, del 15 de enero de 2007, publicado en el BOCyL, nº 18, del 25 de enero de 2007 recomienda que los instrumentos de gestión de los suelos clasificados como urbanizables, deberán establecer los mecanismos adecuados para garantizar a adecuada gestión del recurso natural 'suelo fértil' debiendo garantizar su conservación, a través de traslados, sea a las zonas de espacios libres públicos de cesión, sea a otras zonas degradadas en proceso de restauración ambiental. Esta prescripción deberá ser recogida por los instrumentos de desarrollo de los sectores.

Las demás condiciones para la sectorización y para el desarrollo de los Planes Parciales se establecen en Ficha individualizada.

**SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO****SUR-N****A. DATOS BÁSICOS DEL ÁMBITO**

ZONA	SUR-N
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	O.01 H1
<b>SUPERFICIE</b>	<b>78.391 m<sup>2</sup></b>

**B. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USO PREDOMINANTE	<b>RESIDENCIAL</b>
SUPERFICIE MÍNIMA	5 Ha

**C. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES****OBSERVACIONES**

Se garantizarán todas las conexiones con el sistema viario y dotacional y las cargas derivadas del refuerzo o ampliación funcionalmente necesaria de los existentes.

**CESIONES**

Cesiones mínimas s/RUCyL.

**PLAZOS E ÍNDICES**

Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

Índice de variedad de uso:

Índice de variedad tipológica:

Índice de integración social:

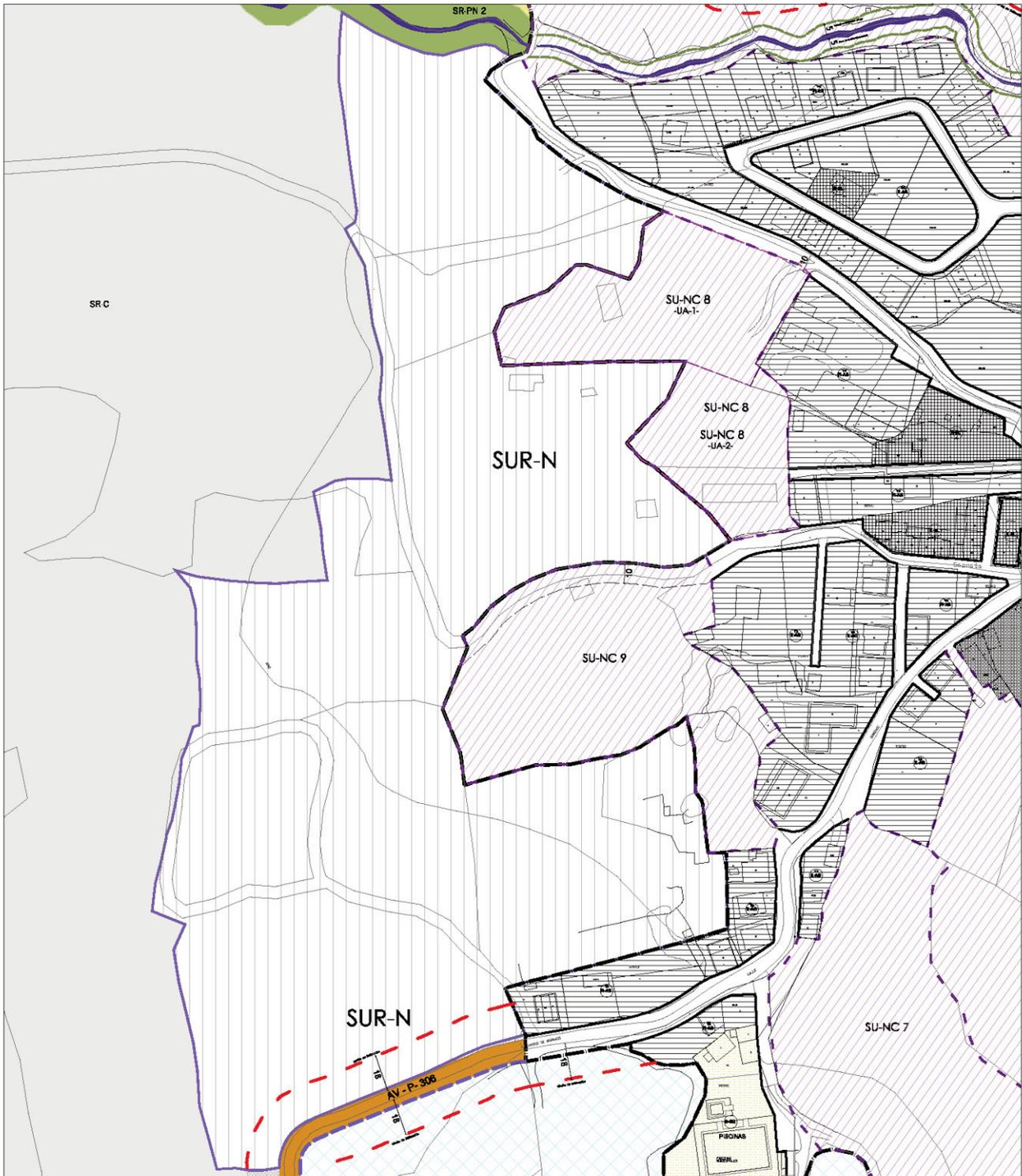
Plazos e índices  
s/ LUCyL – RUCyL y sus  
modificaciones

**CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa de las NUM.



SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO SUR-N



ESCALA 1:2.500

■ ■ ■ ■ ■ L. SUELO URBANO	■ ■ ■ ■ ■ L. SUELO URBANIZABLE	SUR-N
---------------------------	--------------------------------	-------



## XVI. ANEXO V. TABLAS RESUMEN.

Superficie UAA-U	
UAA-U	4.557,00

	Superficie SSUNC	Índice edif. Max. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovech. Total m <sup>2</sup>	A. Lucrativo privado (90%)	A. Cesión Ayto. (10%)	Número Máximo de Viviendas		Número Mínimo de Viviendas	
SSUNC 1	9.280,00	0,4	3.712,00	3.340,80	371,20	30 v/Ha	28	15 v/Ha	14
SSUNC 2	20.665,00	0,4	8.266,00	7.439,40	826,60	30 v/Ha	62	15 v/Ha	31
SSUNC 3	10.640,00	0,4	4.256,00	3.830,40	425,60	30 v/Ha	32	15 v/Ha	16
SSUNC 4	17.285,00	0,4	6.914,00	6.222,60	691,40	30 v/Ha	52	15 v/Ha	26
SSUNC 5	19.363,00	0,4	7.745,20	6.970,68	774,52	30 v/Ha	58	15 v/Ha	29
SSUNC 6	15.250,00	0,4	6.100,00	5.490,00	610,00	30 v/Ha	46	15 v/Ha	23
SSUNC 7	18.120,00	0,4	7.248,00	6.523,20	724,80	30 v/Ha	54	15 v/Ha	27
SSUNC 8	11.984,00	0,4	4.793,60	4.314,24	479,36	30 v/Ha	36	15 v/Ha	18
SSUNC 9	13.387,00	0,4	5.354,80	4.819,32	535,48	30 v/Ha	40	15 v/Ha	20
SSUNC 10	13.925,00	0,4	5.570,00	5.013,00	557,00	30 v/Ha	42	15 v/Ha	21
<b>TOTALES</b>	<b>149.899,00</b>		<b>59.959,60</b>				<b>450</b>		<b>225</b>

	Superficie SUR-D	Índice edif. Max. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovech. Total m <sup>2</sup>	A. Lucrativo privado (90%)	A. Cesión Ayto. (10%)	Número Máximo de Viviendas		Número Mínimo de Viviendas	
SUR-D 1	46.911,73	0,4	18764,69	16.888,22	1876,47	30 v/Ha	140	15 v/Ha	71
SUR-D 2	20.104,88	0,4	8041,95	7.237,76	804,20	30 v/Ha	60	15 v/Ha	31
<b>TOTALES</b>	<b>67.016,61</b>		<b>26.806,64</b>				<b>200</b>		<b>102</b>

SUR-N	78.391,00
-------	-----------

## XVII. Equipo Redactor.

Esta Normativa forma parte del Documento Refundido de Aprobación Definitiva de las NUM de San Bartolomé de Pinares que ha sido redactado por el equipo de Planz Planeamiento Urbanístico S.L.P.

Han participado en la redacción del documento:

DIRECCIÓN TÉCNICA: D. Gregorio Vázquez Justel, Arquitecto-Urbanista, PLANZ S.L.P.

REDACCIÓN DEL DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA Andrea Rodera, Arquitecto-Urbanista.

PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P.

ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO: GAMA Alternativas Medioambientales S.L.

ESTUDIO Y CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO: Castellum Cooperativa: Jesús Caballero Arribas, arqueólogo

Gregorio Vázquez Justel

Director Técnico del Equipo Redactor

Valladolid, Septiembre 2009. NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE SAN BARTOLOMÉ DE PINARES AYUNTAMIENTO DE SAN BARTOLOMÉ DE PINARES, ÁVILA DOCUMENTO REFUNDIDO DE -



## CATÁLOGO

### ÍNDICE

#### 1.- Introducción

#### -CATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS

- 1.- Edificaciones objeto de Protección desde las Normas
- 2.- Uso de las Edificaciones Protegidas desde las Normas
- 3.- Obras permitidas
- 4.- Ordenanzas de Protección
- 5.- Edificaciones Protegidas Integralmente EPI
- 6.- Edificaciones Protegidas Estructuralmente EPE
- 7.- Edificaciones Protegidas Ambientalmente EPA
- 8.- Elementos Singulares Protegidos EPS
- 9.- Declaración de Ruina
- 10.- Relación de Bienes Protegidos

#### -CATÁLOGO DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

Fichas particularizadas por elemento

1. Ficha técnica
  2. Introducción
  3. El espacio inventariado
  4. Motivos y objetivos del inventario
  5. Planteamiento y metodología
  6. Resultados
  7. Grados de protección
- Fichas pormenorizada de los Yacimientos Arqueológicos

#### -CATÁLOGO DE ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS

Estudio e Inventario arqueológico

-EQUIPO REDACTOR

## CATÁLOGO

### 1. Introducción

La propuesta de Catalogación que establece este Documento de Normas Urbanísticas de San Bartolomé de Pinares, plantea todas las determinaciones de Protección para el conjunto de los bienes edificados, localizados en el núcleo y sus bordes, definiendo unas Ordenanzas de edificación específicas y regulando las actuaciones y usos permitidos en los mismos, en función de sus niveles de protección.

Estas Protecciones edificatorias se plantean de manera complementaria y coordinada con las determinaciones de Uso y Ordenación Urbanística establecidas para dichos elementos y sus parcelas, localizados en suelo urbano, urbanizable y rústico.

Se recogen también los elementos y yacimientos arqueológicos inventariados regulándose las actuaciones sobre los mismos, en un capítulo específico completo de este Documento.

Se incluyen en fichas particularizadas para cada uno de los elementos catalogados, las condiciones de regulación normativa, con una sintética descripción de sus valores justificativos de la protección e imágenes actuales, con referencia directa al Plano de Catálogo y al plano topográfico donde se localizan los yacimientos arqueológicos.



Completan este documento de Catálogo los planos de Ordenación de Catálogo O.04 y de Catálogo Arqueológico O.05.

## CATÁLOGO DE EDIFICACIONES PROTEGIDAS

### 1. Edificaciones objeto de protección desde las Normas Urbanísticas Municipales

Los bienes y edificios de valor histórico, arquitectónico y patrimonial de San Bartolomé de Pinares, incluyen la valiosa Iglesia Parroquial, tres Ermitas, diversos cruceros y lavaderos históricos, fuentes y otras edificaciones, dentro y fuera del núcleo urbano, como los molinos del arroyo Gaznata, que junto con la arquitectura civil de su núcleo tradicional, configuran un conjunto de gran riqueza.

Con la finalidad de preservar la estructura histórica del espacio, la memoria arquitectónica y el mantenimiento de una figuración urbana característica, se catalogan una serie de edificaciones y sus parcelas, merecedoras de cierta protección por sus especiales características tipológicas, morfológicas o su contribución a la creación de un ambiente urbano relevante o característico.

Ante tal objetivo se restringen el número y la condición de las intervenciones posibles sobre las edificaciones catalogadas, estableciendo cuatro niveles normativos de protección, en función de las características propias de los bienes protegidos: Protección Integral, Estructural y Ambiental, y protección de Elementos Singulares.

Su condición de elementos protegidos por sus valores arquitectónicos, compartida en ocasiones con su interés como restos arqueológicos, justifica en cada caso las intervenciones y obras posibles, según matizan las fichas particularizadas por elementos.

### 2. Uso de las edificaciones protegidas desde las Normas Urbanísticas

En las edificaciones incluidas en el presente catálogo de protección se mantendrán preferentemente los usos existentes, ratificados por la calificación urbanística asignada en la ordenación, pudiendo modificarse los mismos excepcionalmente, siempre y cuando sea reconocido el nuevo uso como compatible, favorable y justificado, de los Servicios Técnicos Municipales.

Para el caso de todos los rollos, cruceros, escudos e inscripciones, y en función de dicha declaración, cualquier cambio deberá ser autorizado además por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, por la declaración genérica del R.D. de 14 de marzo de 1963.

### 3. Obras permitidas.

Las obras permitidas en las parcelas afectadas por las presentes Protecciones, siempre dentro de los criterios de conservación y recuperación de la estructura o los valores originales de la edificación antes citados, serán las de Restauración, Consolidación, Reposición de elementos originarios, Demolición de edificaciones parásitas que distorsionen la tipología y Rehabilitación.

El grado de adecuación y los elementos a conservar o recuperar vendrán en cada caso establecidos desde la adscripción de los bienes y elementos a las siguientes categorías específicas de Protección.

Junto a las protecciones emanadas para los bienes y elementos aquí catalogados, la consideración como posibles ámbitos de protección arqueológica, les añade, en los casos coincidentes, la condición protectora que supone la solicitud de informe a la Comisión Territorial de Patrimonio para la realización de cualquier intervención que implique remociones en el subsuelo, correspondiendo a dicho organismo la definición concreta de las actuaciones arqueológicas que estime necesarias en cada caso particular, bien sean excavaciones de sondeos o en extensión, seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra o cualesquiera otra que estimen necesaria.

### 4. Ordenanzas de protección

Se definen desde la Normativa Urbanística de estas NUM unas condiciones de conservación, específicas para cada categoría o grado de protección establecido, que afectarán, como calificación urbanística a las parcelas -Edificaciones protegidas integralmente- o a los propios elementos catalogados -Edificios protegidos estructural,



ambiental o elementos singulares-. Esta Ordenanza de protección, se representa, en coherencia con los elementos catalogados, en los Planos de Ordenación Detallada y en el Plano específico de catalogación.

### **5. Edificaciones protegidas integralmente (EPI)**

Este grado de protección se aplica a los edificios de carácter monumental o que sin alcanzar esa categoría, poseen una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, exterior e interior, son muy representativos de un estilo o constituyen elementos caracterizadores de su entorno.

En ellos se exige la protección del elemento o conjunto y de su parcela, preservando la forma y cuantía de ocupación del espacio. Se mantendrán sus características tipológicas, su configuración estructural, el volumen edificado y todos sus elementos significativos.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y mejora de sus condiciones de habitabilidad o uso.

Desde estas NUM se establece además, unas condiciones de Ordenación Urbanística que velan por la protección del entorno de la Iglesia Parroquial, con una propuesta de Delimitación de Entorno Monumental.

En este ámbito delimitado, el Ayuntamiento tutelaré especialmente las intervenciones en las edificaciones y espacios libres, públicos y privados, afectadas, incluyendo las fachadas de los edificios que configuran en zonas el límite del entorno definido, en aras de moderar el impacto o disonancias estéticas y arquitectónicas en dicho área. Se requerirá un estudio detallado de condiciones formales, compositivas y materiales, con escalas pormenorizadas de proyecto de ejecución –al menos alzados y secciones constructivas de escala 1/100 y modelizaciones virtuales del resultado final-, para cualquier licencia de obras en el entorno definido. El Ayuntamiento podrá delegar o solicitar ocasionalmente un Informe a la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila al respecto.

Se definen en los Planos de Ordenación Detallada los edificios sometidos a esta Ordenanza, con un número y en el Plano específico de Catalogación, con un tramado especial.

### **6. Edificaciones protegidas estructuralmente (EPE)**

Se incluyen en esta categoría aquellos edificios que presentan una tipología, organización estructural interior y distribución funcional de interés, adecuada a su uso originario o fácilmente adaptable a nuevos usos. Se considera que presentan ésta condición cuando resulte posible la consecución del nivel de Habitabilidad definido en las Condiciones Técnicas de la Edificación de la Normativa, sin recurrir a actuaciones de reestructuración interior mayoritaria o total.

En las edificaciones protegidas estructuralmente, se deberá mantener el volumen construido, las alturas, alineaciones y porcentajes de ocupación de parcela existentes, permitiéndose las actuaciones de rehabilitación parcial o total. Asimismo, se considera de especial interés la conservación de los elementos estructurales, de acceso y de comunicación, así como las fachadas y cubiertas de dichas edificaciones.

La edificabilidad máxima será en todo caso la del volumen edificado actual.

No se permitirá la modificación del parcelario sobre el que se asientan las edificaciones por agregaciones o divisiones.

Se definen en los Planos de Ordenación Detallada y de Catálogo los edificios sometidos a esta Ordenanza, con un número y en el Plano específico de Catalogación, con un tramado especial sobre toda la parcela afectada.

### **7. Edificaciones protegidas Ambientalmente (EPA)**

Están sometidos a Protección Ambiental aquellos edificios cuyo interés de preservación se justifica desde su imagen exterior, por su presencia urbana singular o porque conforman, dentro de un conjunto de elementos urbanos (manzana, calle o barrio), una parte significativa de la trama urbana que se considera merecedora de protección.

En los edificios sometidos a Protección Ambiental se establece la obligatoriedad de conservar las características compositivas de la o las fachadas y los elementos decorativos originales de las mismas, según conste en el plano de Catalogación.



Se permitirán las actuaciones de rehabilitación y la reestructuración parcial o total, siempre que conserven las partes de la envolvente señaladas para cada elemento, aún cuando por especiales circunstancias justificadas en proyecto de ejecución, fuera admisible la demolición interior.

La edificabilidad total se regulará por las condiciones de volumen máximo que resulten de la ordenanza reguladora de la edificación que sea aplicable al suelo sobre el que se asienta el elemento a preservar.

Se definen en los Planos de Ordenación Detallada los edificios sometidos a esta Ordenanza, con un número y en el Plano específico de Catalogación, con un tramado especial.

### **8. Elementos singulares protegidos (EPS)**

Para aquellos elementos arquitectónicos singulares –escudos, dinteles, restos arqueológicos, cornisas, piezas ornamentales...-, que por su valor autónomo merecen conservarse, aún en su situación alterada, condición parcial o ubicación sobre una nueva edificación, que se señalen en Planos de Ordenación Detallada y de Catálogo, se establece la obligación de preservación, en las condiciones actuales de integridad del elemento, recordando la condición de BIC y su regulación bajo la tutela de la C.T. de Patrimonio, conforme a su condición monumental definida genéricamente por el R.D. de 14 de marzo de 1963.

La transformación del edificio en que se encuentren estos elementos singulares, deberá atender la conservación de los mismos, procurando su restauración y recuperación, en la medida de lo posible, de sus condiciones y configuración originales.

Se definen en los Planos de Ordenación Detallada los elementos sometidos a esta Protección, con un número y un símbolo y en el Plano específico de Catalogación, con un símbolo especial.

### **9. Declaración de ruina y demolición de las edificaciones catalogadas**

Las edificaciones catalogadas en cualquiera de sus grados EPI, EPE y EPA que fuesen declaradas en ruina no podrán ser demolidas, manteniéndose en cualquier caso los elementos protegidos según su nivel de catalogación.

Solamente se admitiría en las edificaciones catalogadas como elementos singulares, la demolición total o parcial de fachadas cuando exista declaración de estado de ruina inminente.

En este caso la solicitud de licencia contendrá un levantamiento fotográfico y documental a una escala mínima de 1:200 y una memoria descriptiva de los materiales y soluciones constructivas del edificio existente o del elemento singular catalogado, acompañada de la propuesta de reconstrucción, preservando siempre su configuración y posición.

### **10. Relación de Bienes protegidos**

Se relacionan y sitúan en el Plano de Catalogación todos los elementos y bienes afectados de protección por este Catálogo, en sus diferentes niveles.

Se adjuntan a continuación las Fichas particularizadas de cada elemento catalogado, numeradas conforme al nº asignado a cada elemento en su plasmación en el plano específico de Catalogación.

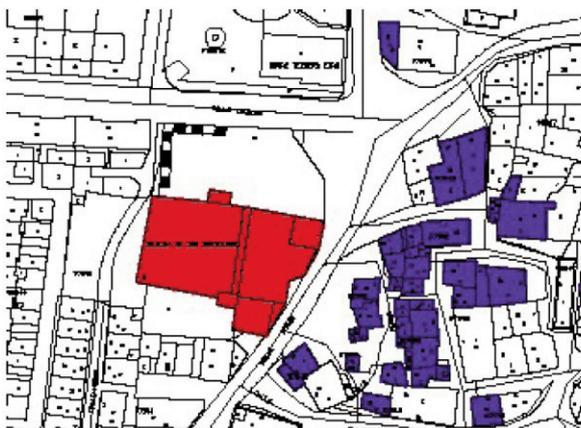


## CATÁLOGO DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

## CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO

FICHA	EPI-1
GRADO DE PROTECCIÓN	PROTECCIÓN INTEGRAL
NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	A-3 -en ficha arqueológica-

DENOMINACIÓN	<b>IGLESIA PARROQUIAL</b>
UBICACIÓN	Plaza de la Iglesia



## DATOS HISTÓRICOS

Gótico Isabelino (finales S.XV-principios S.XVI), Renacentista (S.XVI) y Barroco (SS. XVII-XVIII).

**DESCRIPCIÓN**

Una parte del edificio religioso es de estilo gótico Isabelino. De este momento son la cabecera poligonal enmarcada con contrafuertes y culminado por una bóveda de media naranja; y la torre tipo campanil de unos 20 m de altura.

En estilo Herreriano se levantan las tres naves, construidas en sillería de granito y bóvedas vaídas con decoración avenerada. La central, circular y mayor que las laterales, está sostenida por cuatro grandes pilares. Las laterales, ovaladas, descansan en columnas adosadas a la pared. La sacristía culmina en una bóveda de terceletes.



En estilo barroco popular se construye el arco de ladrillo y cal que une la nave central y el crucero, se abren los arcos laterales y se continuó edificando el cuerpo de las naves con amplios muros ejecutados por dos lienzos, uno de sillería al exterior y otro de mampostería al interior, revocado de barro y cal. Seis columnas de madera sostienen una amplia techumbre en madera de pino; dos entradas se abren en la zona de las naves, una en el lienzo sur y otra en el norte, ambas en arco de medio punto con elegantes jambas.

Se atribuye la traza general al arquitecto Real Alonso de Covarrubias.

En el espacio del atrio genera un atractivo espacio libre arbolado y ajardinado, perfectamente delimitado con cerramiento de sillería y cancela, atractivo mirador por su situación en la ladera sobre el núcleo tradicional, de configuración tardo-romántica.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Bueno. La notable armadura de la cubierta ha sido xilofagada recientemente.

**PROPIEDAD**

Edificio de propiedad del Obispado.

**OTROS**

Se establece una zona de Entorno Monumental de protección para la Iglesia.

**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPI-2</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN INTEGRAL</b>
<b>NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA</b>	<b>A-3 -en ficha arqueológica-</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>PORTADA</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Plaza de la Iglesia

**DATOS HISTÓRICOS**

Gótico Isabelino (finales S.XV-principios S.XVI), Renacentista (S.XVI) y Barroco (SS. XVII-XVIII).

**DESCRIPCIÓN**

Posiblemente esta portada del cementerio, o puerta del atrio perteneció a la iglesia parroquial muy reformada desde sus orígenes. Pudo ser sustituida y desplazada hasta aquí en alguna reforma. Se trata de un sencillo pero bonito ejemplar de estilo gótico de finales del siglo XV.

Varias arquivoltas de medio punto con perfil de escocia llevan semiesferas como adorno. Dos contrafuertes flanquean la puerta rematados en sendos pináculos. En las enjutas dos ménsulas debieron soportar estatuas religiosas hoy desaparecidas.

Es frecuente que estas puertas del último gótico que ya han abandonado las formas ojivales vayan rematadas con un arco conopial superior (estilo isabelino o flamígero). En este atrio de San Bartolomé de Pinares este adorno está ausente, pero no en otras de similar factura, como en la cercana de Cebreros, también en Ávila

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

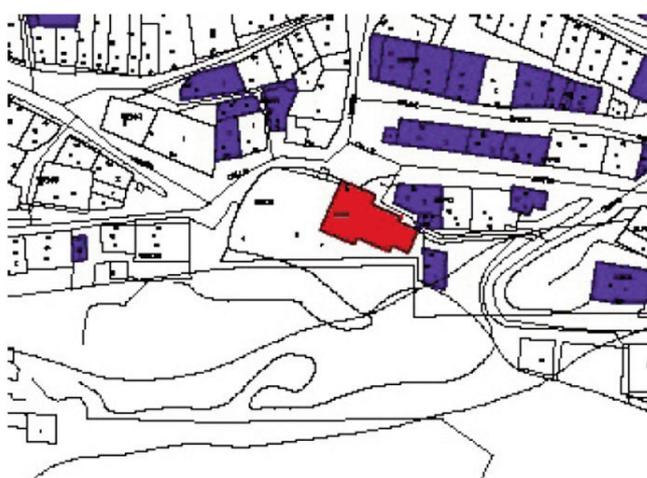
Bueno.

**PROPIEDAD**

Edificio de propiedad del Obispado.

**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPI-3</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN INTEGRAL</b>
<b>NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA</b>	<b>A-3 -en ficha arqueológica-</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE LA VISITACIÓN</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Calle de la Virgen 1

**DATOS HISTÓRICOS**

Barroco popular: SS. XVII-XVIII

**DESCRIPCIÓN**

Sencillo edificio de nave única cuadrangular, al que se accede a través de una gran puerta adintelada abierta en el centro de la fachada, compuesta de dos jambas en las que se asientan dos elementos moldurados, sobre los que apoya el dintel. La fábrica es de mampostería de granito, sillarejos en las aristas y sillería en los vanos. El tejado se presenta a cuatro aguas, con cornisa a base de ladrillos planos dispuestos en "dientes de sierra" en todos los laterales excepto en la fachada, donde la cornisa se logra con elementos de granito moldurados. En el centro, en el hastial de la fachada y coincidiéndose con el eje central, se levanta una pequeña espadaña en arco de medio punto y sillería. Reseñable es la bóveda circular que copa la sacristía y el sencillo y bello alfarje que sirve de techumbre a la nave. En el atrio o espacio previo del recinto se iza un crucero.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Bueno. Se ha encintado la mampostería con mortero de cemento, ocultando el original, y se ha encalado el nuevo encintado.

**PROPIEDAD**

Edificio propiedad de la Cofradía.

**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPI-4</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN INTEGRAL</b>
<b>NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA</b>	<b>A-3 -en ficha arqueológica-</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>ERMITA CRISTO DE LA VERACRUZ</b>
<b>UBICACIÓN</b>	<b>Calle Mayor</b>

**DATOS HISTÓRICOS**

Barroco Popular S. XVIII.

**DESCRIPCIÓN**

Edificio sencillo de nave única cuadrangular al que se accede por una puerta en arco de medio punto de gran dovelaje, desplazada hacia la izquierda, creándose una asimetría en la fachada. La fábrica es de mampostería de granito, tomada y encintada con mortero de cal y refuerzos de sillería en las aristas y en la puerta. El tejado es a cuatro aguas, con cornisa de ladrillos planos dispuestos en "dientes de sierra". En el centro, en el hastial de la fachada y coincidiéndose con el eje central, se levanta una pequeña espadaña, en arco de medio punto, ejecutada con sillares de granito.

A la derecha del acceso se dispone un crucero, del que se conserva la peana original con fecha inscrita: 1885.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Bueno. Rehabilitada.

**PROPIEDAD**

Edificio propiedad de la Cofradía.

**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPI-5</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN INTEGRAL</b>
<b>NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA</b>	<b>A-3 -en ficha arqueológica-</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>ERMITA SAN ROQUE</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Calle Barco

**DATOS HISTÓRICOS**

Reconstruida sobre los restos de una ermita antigua del S. XVII?

**DESCRIPCIÓN**

La ermita, por falta de mantenimiento, se arruinó por completo en los primeros años de la década de los 50 del S. XX. Tras varios intentos de reedificación, se ha levantado un edificio de nueva planta, eliminando en superficie, cualquier rastro de la anterior ermita. En el subsuelo se conservan las cimentaciones del antiguo edificio. Las primeras noticias documentales datan de 1618.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

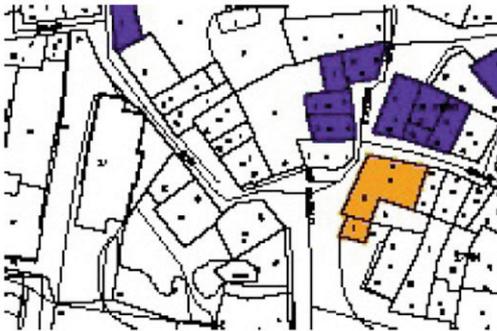
Bueno, en su dudosa reconstrucción exterior actual.

**PROPIEDAD**

Edificio propiedad de la Cofradía.

**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPE-1</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN ESTRUCTURAL</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>EDIFICIO CALLE GONZALO II</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Calle Eloy Gonzalo 48

**DATOS HISTÓRICOS**

Edificio S. XVII-XVIII

**DESCRIPCIÓN**

Casa Señorial, testimonio de una estructura urbana y arquitectónica importante, de la que se mantienen los sobrios elementos de fachadas pétreas, casi ciegas, con elementos compositivos propios de la arquitectura palaciega, adecuada al medio rural –cantería, rejerías...-.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Bueno, aparentemente, en su configuración exterior.

**PROPIEDAD**

Edificio de propiedad Privada.

**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPE-2</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN ESTRUCTURAL</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CASA DE CULTURA</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Plaza España

**DATOS HISTÓRICOS**

Edificio del S. XX.

**DESCRIPCIÓN**

Una sobria y regular composición de huecos en fachada, dota de la dignidad y el carácter propios de un edificio de uso público a esta construcción, manteniendo los invariantes arquitectónicos y constructivos tradicionales de la zona –jambas, dinteles, molduras, simetrías axiales...-.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

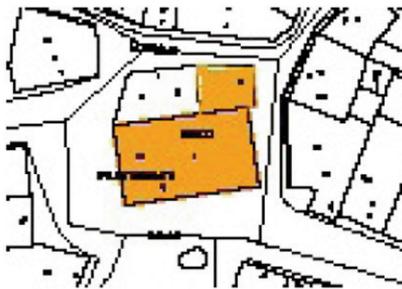
Bueno, con actuaciones recientes de rehabilitación.

**PROPIEDAD**

Edificio de propiedad Pública, municipal.

**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPE-3</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN ESTRUCTURAL</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>EDIFICIO CALLE GONZALO</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Calle Eloy Gonzalo 01

**DATOS HISTÓRICOS**

Edificio S. XIX?

**DESCRIPCIÓN**

Edificio adosado a la actual Casa Consistorial, parte probable de la construcción originaria del solar, con una buena factura y composición característica de una arquitectura señorial o de porte representativo, adaptada en su sobriedad al contexto rural y a sus invariantes compositivos y materiales tradicionales.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Regular.

**PROPIEDAD**

Edificio de propiedad Privada.



**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPA-1</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CASA CONSISTORIAL</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Calle de la Virgen



**DATOS HISTÓRICOS**

Edificio del S. XX, probable reconstrucción de una edificación anterior de porte señorial.

**DESCRIPCIÓN**

Rotunda volumetría en dos plantas en la recia mampostería tradicional de la zona, con elementos compositivos de la tradición culta, propios del carácter representativo del actual uso público como Casa Consistorial.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Bueno, con diversas reformas interiores, por su compartimentación funcional.

**PROPIEDAD**

Edificio de propiedad Pública, municipal.

**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPA-2</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN AMBIENTAL</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>EDIFICIOS CALLE PALOMA II</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Calle Paloma 109-111

**DATOS HISTÓRICOS**

Edificios S XIX?

**DESCRIPCIÓN**

Magníficos ejemplos de la arquitectura popular de matriz culta, con una sobria composición regular de huecos con imponentes recercados de granito en jambas y dinteles sobre unos paños frontales de fachada enfoscados. Sus recurrentes elementos arquitectónicos tradicionales y su implantación urbana, en una calle de fuerte pendiente, repitiendo modularmente la composición formal y volumétrica las dos edificaciones, les confieren un valor ambiental singular entre el caserío tradicional del núcleo.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Bueno.

**PROPIEDAD**

Edificio de propiedad Privada.

**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPS-1</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN ELEMENTO SINGULAR</b>
<b>NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA</b>	<b>A-3/4 -en ficha arqueológica-</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>NECRÓPOLIS</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Calle Visitación

**DATOS HISTÓRICOS**

Visigodo, Moderno y Contemporáneo.

**DESCRIPCIÓN**

En el solar nº1 de la calle Visitación, con ocasión de la construcción a finales de la década de los 50 (S. XX) del bloque de viviendas que en la actualidad se alza en el referido solar, se halló una tumba visigoda, cuyo ajuar se encuentra depositado en el Museo Provincial de Ávila.

Informaciones orales y evidencias materiales certifican el carácter funerario de toda la zona, algo lógico al ubicarse en el entorno de la iglesia parroquial, utilizado como espacio sepulcral al menos hasta mediados del S. XIX.

Extensión: Indeterminada, proponiéndose un área de protección lo suficientemente amplia que se solapa con el ámbito propuesto para el entorno de la iglesia parroquial.

**PROPIEDAD**

Propiedad Pública, municipal.

**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPS-2</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN ELEMENTO SINGULAR</b>
<b>NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA</b>	<b>A-3 -en ficha arqueológica-</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>ESCUDO</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Elemento desaparecido de su ubicación original.

**DATOS HISTÓRICOS**

S XVII. Escudo de la Inquisición Reformada de Fernando VII.

**DESCRIPCIÓN**

El escudo, enmarcado por un moldurado cuadrangular de granito, fue ubicado en el hastial de la fachada de un inmueble de principios de S. XIX, sobre el dintel de granito de una ventana que se abre a una balconada.

Es circular, conteniendo los tres símbolos del "Santo Oficio": cruz latina en el centro, rama de olivo a la izquierda y una espada a la derecha. Los motivos quedan acolados en una corona vegetal, en cuya parte superior se dispone una corona real. Rodeando este elemento se dispone una bordura con campo epigráfico: EXURGE DOMINE ET JUDICA CAUSAM TUAM. Psalm 73 (Levanta Señor y juzga tu causa. Salmo 73).

La tradición oral, errónea, se refiere al edificio como tribunal y/ o cárcel de la Inquisición.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Escudo desubicado de su actual emplazamiento. Edificio en mal estado de conservación.

**PROPIEDAD**

Propiedad Privada.

**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPS-3</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN ELEMENTO SINGULAR</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>LAVADERO</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Calle Visitación

**DATOS HISTÓRICOS**

S. XX?

**DESCRIPCIÓN**

Consta de un pilón o aljibe, de planta rectangular, ejecutado con grandes sillares de granito. La fuente se levanta en el extremo de uno de los lados largos y está constituida por dos piezas de granito, perfectamente talladas: Cubo, a manera de basa, en el que se abre el caño por el que fluye el agua al pilón; y parte ornamental o pilar cuadrangular rematado en una forma piramidal.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Bueno.

**PROPIEDAD**

Propiedad Pública.

**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPS-4</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN ELEMENTO SINGULAR</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>FUENTE-LAVADERO</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Calle Barco 108 A

**DATOS HISTÓRICOS**

Primera mitad S XX

**DESCRIPCIÓN**

Consta de varios elementos: 1. Fuente con dos caños abiertos en un parapeto, ejecutado con sillares de granito que remata en un frontón, también en sillería, en cuya parte superior se erige un elemento ornamental. 2. Pilón de planta rectangular adosado a la fuente y fabricado con grandes sillares. 3. El pilón alimenta otra alberca de menores dimensiones, también de planta rectangular y misma técnica constructiva. 4. Una atarjea desemboca en los lavaderos o gran pilón rectangular con los rebordes adaptados para el acoplamiento del lavadero de madera.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Bueno y en uso.

**PROPIEDAD**

Propiedad Pública.

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Número 10

Fascículo 7 de 9

Lunes, 18 de Enero de 2010

## CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO

FICHA	EPS-5
GRADO DE PROTECCIÓN	BIC R.D. DE 14 DE MARZO DE 1963
DENOMINACIÓN	CRUCERO
UBICACIÓN	Calle Atalaya



## DATOS HISTÓRICOS

Primera mitad S. XX.

## DESCRIPCIÓN

Crucero en granito de una sola pieza.

## ESTADO DE CONSERVACIÓN

Bueno.

## PROPIEDAD

Propiedad Pública.

**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPS-6</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>BIC</b> R.D. DE 14 DE MARZO DE 1963
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CRUCERO</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Calle Atalaya

**DATOS HISTÓRICOS**

Primera mitad S. XX.

**DESCRIPCIÓN**

Crucero en granito de una sola pieza.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Bueno.

**PROPIEDAD**

Propiedad Pública.

**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPS-7</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN ELEMENTO SINGULAR</b>
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>FUENTE DE LOS ESPINILLOS</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Calle Atalaya

**DATOS HISTÓRICOS**

Mediados del S. XX. 1959.

**DESCRIPCIÓN**

Consta de un pilón o aljibe, de planta rectangular, ejecutado con grandes sillares de granito. La fuente se levanta en el centro de uno de los lados largos y está constituida por dos piezas de granito, perfectamente talladas: Cubo, a manera de basa, en el que se abre el caño por el que fluye el agua al pilón y parte ornamental o pilar cuadrangular rematado en una forma piramidal. En la base del pilón, bajo el caño, se colocó un sillar para emplazar los cántaros. En el perímetro del pilón se ejecutó un pavimento, de losetas de granito irregulares, que aparece interrumpido por una atarjea que encauza el agua sobrante del pilón.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Bueno, en uso.

**PROPIEDAD**

Propiedad Pública.

**CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO**

<b>FICHA</b>	<b>EPS-8</b>
<b>GRADO DE PROTECCIÓN</b>	<b>BIC</b> R.D. DE 14 DE MARZO DE 1963
<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>CRUCERO</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Acceso al Cementerio Municipal

**DATOS HISTÓRICOS**

Primera mitad S. XX.

**DESCRIPCIÓN**

Cruz latina conmemorativa, en una única pieza de granito bien tallada, asentada con cemento sobre un lanchar granítico que funciona como peana. Debido a que en un momento indeterminado el fuste de la cruz se fracturó, únicamente se conserva el crucero. Anverso y reverso del crucero fueron empleados como campos epigráficos. De la inscripción únicamente se hace legible una fecha: 1911. Supone un hito que conmemora la muerte de un pastor, fallecido a consecuencia de un acontecimiento trágico (un rayo).

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Bueno.

**PROPIEDAD**

Propiedad Pública.



## CATÁLOGO DE ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS

-Estudio e Inventario arqueológico -

### ÍNDICE

1. Ficha técnica.
2. Introducción.
3. El espacio inventariado.
4. Motivos y objetivos del inventario.
5. Planteamiento y metodología.
6. Resultados.
7. Grados de protección.

### 1. FICHA TÉCNICA

Denominación de la intervención

Inventario arqueológico del término municipal de San Bartolomé de Pinares (Ávila) con motivo de la redacción de las Normas Urbanísticas.

Nº Expte: Sin expediente. Nº Expte: Museo Provincial de Ávila: sin materiales arqueológicos.

Organigrama

Empresa adjudicataria: Castellum S.Coop. Dirección técnica: Jesús Caballero Arribas. Trabajo de campo: técnicos de Castellum S.Coop.

Fechas de ejecución Agosto-septiembre, 2004.

Promotora

PLANZ Planteamiento Urbanístico S.L.P. por encargo del Ayuntamiento de San Bartolomé de Pinares.

Coordinación y supervisión

J. F. Fabián García, arqueólogo de la Unidad Técnica del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Ávila.

### 2. INTRODUCCIÓN

En un momento como el actual, en el que la ejecución de iniciativas en torno al patrimonio cultural crece paralela a la demanda social, resulta acuciante un buen conocimiento del medio para reforzar la base de cualquier proyecto y poder proteger con garantías el patrimonio. La prospección y catalogación, en el caso de los yacimientos arqueológicos, y el inventario, en el de los bienes inmuebles, son instrumentos imprescindibles para el conocimiento de los valores que atesora una zona y para su protección y conservación.

La planificación del inventario arqueológico y etnológico tuvo como premisa la documentación exhaustiva de cuantas evidencias y restos de interés en lo referente a las disciplinas expresadas pudieran existir dentro del territorio abarcado por el término municipal San Bartolomé de Pinares, en la provincia de Ávila, mediante una inspección selectiva del área.

La ejecución de las normas urbanísticas plantea un evidente riesgo para los restos arqueológicos que pudieran existir, pero, al mismo tiempo, ofrece una buena oportunidad de actuación preventiva en estas zonas. Es por ello que, con motivo de la redacción de las referidas normas, se hace imprescindible inventariar todos los bienes patrimoniales para que puedan ser protegidos.

Este informe condensa los resultados obtenidos durante los trabajos de inventario arqueológico y etnológico en los terrenos incluidos en los términos municipales líneas arriba referidos.



### 3. EL ESPACIO INVENTARIADO

El espacio geográfico inventariado se corresponde con los terrenos que constituyen el término municipal de San Bartolomé de Pinares, en la provincia de Ávila.

San Bartolomé de Pinares se emplaza inmediatamente al Norte de la comarca conocida como Valle del Alberche, entre el Valle de Malagón y la Cuerda de los Polvisos, dentro de lo que son la Parameras, por tanto, en un espacio eminentemente montañoso. Se ubica a una altitud de 1.041 m.

El término municipal tiene una superficie de 74 km<sup>2</sup>. La localidad dista 27 km de la ciudad de Ávila, accediéndose por la carretera C-505, desde la que se continúa por la AV-503.

### 4. MOTIVOS Y OBJETIVOS DEL INVENTARIO

“El Patrimonio Cultural de un pueblo comprende las obras de sus artistas, arquitectos, músicos, escritores y sabios, así como las creaciones anónimas, surgidas del alma popular, y el conjunto de valores que dan sentido a la vida, es decir, las obras materiales y no materiales que expresan la creatividad de ese pueblo; la lengua, los ritos, las creaciones, los lugares y monumentos históricos, la literatura, las obras de arte y los archivos y bibliotecas”

(Definición elaborada por la Conferencia Mundial de la UNESCO sobre el Patrimonio Cultural, México 1982).

El inventario arqueológico y etnológico del término municipal de San Bartolomé se realiza con motivo de la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales, trabajos que hacen imprescindible catalogar los bienes patrimoniales, para, con su conocimiento, poderles aplicar un grado de protección que impida su posible destrucción o degradación, permitiendo su futura investigación y análisis, a la vez de servir como herramienta de desarrollo y promoción de los referidos territorios.

El conocimiento y catalogación de este Patrimonio permite avanzar en otra serie de objetivos fundamentales en la sociedad actual. La larga tradición de realización de inventarios relativos a todos los aspectos relacionados con el Patrimonio no ha restado vigencia a estos instrumentos fundamentales en el planteamiento y planificación de actuaciones concretas sobre aquellos bienes inventariados. Pese a este carácter ineludible admitido por todos, todavía se plantean numerosos proyectos en los que se propone una estrategia sin un conocimiento sistemático de todo aquello que pudiera resultar de interés para la consumación de la propuesta. En un momento como el actual, en el que la ejecución de este tipo de iniciativas crece paralela a la demanda social, resulta acuciante un buen conocimiento del medio para reforzar la base de cualquier proyecto. También resulta evidente que, progresivamente, el alcance de las intervenciones tiene una mayor continuidad y unas ramificaciones a partir de un tronco inicial que conlleva la ampliación del espectro delimitado en un primer momento. El planteamiento de estos ha de contar con un conocimiento exhaustivo del medio.

El Patrimonio Cultural constituye una rica herencia histórica ante la que las generaciones presentes tenemos una irrenunciable responsabilidad, por cuanto que este Patrimonio representa el testimonio vivo de lo mejor que multitud de seres humanos, de todas las épocas, han realizado. Catalogar, proteger y conservar el Patrimonio equivale a mostrar el respeto que debemos hacia el legado de las generaciones que nos han precedido, al tiempo que entregamos el testigo de nuestra tradición cultural a las siguientes.

Al preservar el Patrimonio las generaciones actuales estamos sirviendo de puente entre pasado, presente y futuro, a la vez que nos reconocemos y nos sentimos partícipes de una tradición cultural edificada a lo largo de siglos, de la cual, a su vez, extraemos nuestras señas de identidad y nuestro sentido de pertenencia. Nuestro Patrimonio Cultural hace también posible la experiencia estética de lo bello cuando gozamos con su contemplación, y es, al mismo tiempo, una herramienta de gran valor para el conocimiento de nuestro propio pasado.

Además, en los últimos tiempos, el Patrimonio Cultural, a través del turismo cultural, se vislumbra como un importantísimo recurso económico capaz de ser el motor de desarrollo de comarcas muy deprimidas económicamente.

Pero esta valiosa herencia cultural no está exenta de peligros. El primero de ellos se deriva del carácter irreplicable de los elementos que la integran. El Patrimonio Cultural, en su mayor parte de carácter material, está sujeto al riesgo de degeneración e incluso de pérdida, peligro que puede derivarse de múltiples contingencias: expolio, mal uso, incuria, preservación inadecuada, paso del tiempo, inclemencias meteorológicas, ..., al margen de las debidas a las intervenciones humanas que causan voluntaria o involuntariamente su destrucción.



Otro factor de riesgo es el que acarrea el propio turismo cultural. Por una parte, es un fenómeno con una muy importante trascendencia económica, contribuyendo a mejorar el nivel de vida de localidades y áreas deprimidas. Pero el copioso flujo de visitantes no deja de tener un impacto negativo sobre su apropiada conservación. Un enfoque del Patrimonio en el que se prime su aspecto como recurso económico no está exento de peligros: trivialización del Patrimonio, deterioro y degradación, e, incluso, desaparición física a consecuencia de la masiva afluencia de visitantes, algunos, cada vez menos, sin demasiados escrúpulos.

De lo expuesto se deducen tres axiomas:

- a. Necesidad de mantener, conservar y preservar nuestro Patrimonio en el sentido más amplio, para lo cual es imprescindible su inventariado, catalogación y adopción de medidas protectoras.
- b. Importancia de éste para el desarrollo de áreas deprimidas, mediante su puesta en valor y explotación turística.
- c. Riesgos y peligros a los que está sometido por muy diversos hechos, los cuales es imprescindible analizar para intentar evitarlos o corregirlos.

Por tanto, el objetivo prioritario debe ser la conservación, valoración y difusión del Patrimonio Histórico-Artístico-Etnológico, teniendo todo este proceso como fin último el mejorar la calidad de vida de la población, impulsando un modelo de desarrollo integral y sostenible que aproveche los recursos endógenos y las potencialidades de la zona, diversificando la actividad económica.

Por todo lo dicho, consideramos que la elaboración de inventarios no debe de ser una simple recopilación de información básica acerca de determinados elementos que se circunscriben a campos concretos. Deben ser inventarios integrales que aglutinen una serie de informaciones que caractericen el bien, pero también su entorno y su razón de ser. Sólo así se contará con una herramienta de uso al alcance del especialista y de otros agentes, entre los cuales estarían los potenciales promotores de actuaciones concretas sobre esos bienes patrimoniales.

La catalogación y protección dentro de las Normas Subsidiarias supone, sin duda, un primer, pero fundamental paso en esta dirección.

Partiendo de estas realidades, el planteamiento de inventario realizado sigue los siguientes pasos:

1º. Inventario de recursos. 2º. Diagnóstico de los elementos inventariados. 3º. Medidas para su conservación.

## 5. PLANTEAMIENTO Y METODOLOGÍA.

Los trabajos de inventario arqueológico y etnológico se han planteado en tres fases correlativas:

1. Documentación previa.
2. Trabajo de campo.
3. Análisis y resultados.

### TRABAJOS DE DOCUMENTACIÓN

Previo al trabajo de campo se procedió a una recopilación exhaustiva de toda la documentación, tanto publicada como inédita, referida a la zona de actuación. Este trabajo fue fundamental para sentar las bases del posterior trabajo, permitiéndonos tener un conocimiento amplio de la zona, sobre todo desde el punto de vista geográfico e históricoartístico.

Esta labor consistió en:

Vaciado bibliográfico de la comarca. Ello conllevó conocer:

- La historia de la comarca y de las localidades.
- Las características geográficas y geomorfológicas de la comarca.
- La mayoría de los edificios históricos, tanto religiosos como civiles y militares.

Consulta del Inventario Arqueológico de la Provincia de Ávila, lo cual permitió conocer todos los yacimientos inventariados hasta el momento.

Análisis de la cartografía existente con dos objetivos básicos:



a. Recopilación de topónimos interesantes que pudieran dar pistas sobre la existencia de restos arqueológicos o tradicionales. Los topónimos dados a zonas, tierras, accidentes geográficos, etc. pueden alertar acerca de la existencia en el subsuelo de restos más o menos evidentes en algún momento del tratamiento de la superficie. Habida cuenta de la diversidad existente en los nombres dados a cada finca dependiendo de la fuente consultada, es necesaria la comparación entre ellas. Así es frecuente que un mapa topográfico utilice términos que en nada tienen que ver con los del catastral.

b. Visualización global de la geomorfología de la zona a prospectar.

El material cartográfico que se utilizó fue:

-M.T.N. Esc. 1: 50.000.

-M.T.N. Esc. 1: 25.000.

-Planos catastrales.

Encuesta oral en la localidad, eligiendo a individuos que, por su edad y contacto con el campo, consideramos más idóneas. Los habitantes de las zonas a prospectar o aquellos que desarrollan su ritmo cotidiano en las mismas, resultan ser grandes conocedores del terreno, especialmente los agricultores y pastores. La memoria colectiva de las gentes es también una gran fuente de información acerca de la aparición de restos sobre la superficie.

Conocimiento de las entradas que cada una de las localidades tiene en Internet.

## TRABAJO DE CAMPO

La prospección es una técnica de recogida y adquisición de datos estructurada en una serie de trabajos de campo y de gabinete, que permite documentar aquellos enclaves, estaciones, lugares, yacimientos o hallazgos aislados con evidencias de interés arqueológico e histórico, en este caso también etnológico, existentes en la zona de actuación propuesta, pudiendo obtener a partir de ellos la información más completa sobre los mismos y sobre el territorio en donde se localizan. Gracias a este análisis se pueden establecer las alteraciones y los grados de incidencia sobre los restos arqueológicos y patrimoniales así como los baremos y medidas necesarias para la protección de éstos.

Dadas las características y objetivos del trabajo y debido a que los términos municipales objeto de los trabajos ya habían sido inventariados en su momento con financiación de la Junta de Castilla y León, el método aplicado fue el propio de la Prospección Selectiva, esto es, un método que no supone un barrido total de la superficie objeto del reconocimiento, sino el reconocimiento visual de parajes previamente seleccionados en base a la encuesta oral, la toponimia, el vaciado bibliográfico, las características orográficas, ...

Una vez en el paraje seleccionado se aplicó el método de prospección de cobertura total e intensidad alta, que consistió en el barrido visual del terreno en líneas, con una separación entre cada una de ellas que osciló, dependiendo de los condicionamientos geográficos y de las condiciones de visibilidad, entre los 5-45 m.

Cuando se hallaron yacimientos no catalogados en el Inventario Arqueológico de la Provincia de Ávila, se procedió a su registro y delimitación para su inclusión en el referido inventario. Para ello se utilizó la ficha homologada de inventario arqueológico de la Junta de Castilla y León. El inventariado de elementos etnológicos e histórico artísticos se realizó en base a la documentación bibliográfica, la encuesta oral y el recorrido del trazado urbano.

Los campos en los que el inventario se centró fueron los siguientes:

a. Arquitectura tradicional. Incluye todas las manifestaciones arquitectónicas tradicionales relacionadas con la vida cotidiana y con las diversas actividades económicas:

- Elementos hidráulicos:

1. Molinos.

2. Batanes.

3. Aceña y pesqueras.

4. Acequias y canales.

5. Norias.



- construcciones del agua:

1. Lavaderos.
2. Abrevaderos.
3. Fuentes.

- construcciones productivas:

1. Potros de herrar.
2. Fraguas.
3. Telares
4. Lagares.
5. Silos.
6. Palomares.

Para el inventario de estos elementos fue fundamental las entrevistas personalizadas con pastores (auténticos conocedores de todas las construcciones erigidas fuera de los cascos urbanos) y con personas mayores de cada una de las localidades. La investigación se completó con recorridos de los cascos urbanos.

b. Patrimonio Histórico-Artístico. El método para su inventariado se fundamentó en la documentación bibliográfica, en el inventario arqueológico, en el inventario de la diócesis y en el recorrido de los cascos urbanos.

Incluye:

- Arquitectura religiosa:

1. Iglesias y ermitas.
2. Conventos y monasterios.
3. Cementerios históricos.
4. Vía crucis y cruces aisladas.

- arquitectura nobiliaria:

1. Casonas palaciegas.
2. Elementos heráldicos.

- Arquitectura militar:

1. Castillos y torres defensivas.
2. Fortalezas y murallas.

- Hitos conmemorativos.

- Arquitectura civil:

1. Puentes, pontones y pasos.
2. Ayuntamientos históricos.

- Yacimientos arqueológicos, cuya metodología quedó expresada líneas arriba.

## ANÁLISIS Y RESULTADOS

De cada uno de los yacimientos hallados se realizó una ficha de inventario basada en la ficha "tipo" utilizada en el Inventario Arqueológico de la Junta de Castilla y León. En ella quedaban reflejados todos aquellos aspectos relacionados con su localización, accesos, atribución cultural, tipología, descripción (características geográficas, descripción de estructuras, manchones en la superficie, extensión, ...), descripción de materiales, situación legal, agre-



siones y estado de conservación, y propuesta de protección arqueológica. Para el resto de elementos y estructuras inventariadas se adaptó esta misma ficha.

La descripción se acompañó con la pertinente documentación gráfica:

- M.T.N., Esc. 1:25.000, con la ubicación del yacimiento.
- Plano catastral con los límites del yacimiento y fincas que abarca.
- Fotografía panorámica del paraje, la cual tiene como finalidad facilitar la comprensión del yacimiento y ayudar en su localización.
- Fotografías de detalle en el caso de existencia de estructuras u otros aspectos relevantes.
- Croquis de las estructuras.

Por último, se procedió al análisis de los resultados obtenidos, los cuales quedan reflejados en el apartado siguiente.

### ANTECEDENTES ARQUEOLÓGICOS Y BIBLIOGRAFÍA

En 1995, dirigido por Campano Lorenzo, A, se realiza el Inventario Arqueológico de Burgohondo, dentro de la Campaña de Inventario de la Provincia de Ávila.

#### Bibliografía básica

Balmeseda, L. J (1995): "La época visigoda", Historia de Ávila, I. Prehistoria e Historia Antigua, Ávila.

Gómez Gómez, L (1999): Burgohondo. Historia, arte, tradiciones, ..., Ávila.

Larrén Izquierdo, H (1986): "Arqueología en la provincia de Ávila. Estado de la cuestión", Actas del Iº Congreso de Arqueología Medieval Española (Huesca, 1985), Huesca

Madoz, P. (1984): Diccionario geográfico-estadístico e histórico de España y sus posesiones de ultramar. Ávila. Madrid.

Mariné Isidro, Mª (1995): "La época romana", Historia de Ávila, I. Prehistoria e Historia Antigua, Ávila.

Marqués de la Ensenada (1752): Respuestas generales y particulares del Catastro del Marqués de la Ensenada. Archivo Provincial de Ávila.

Martín Carramolino, M. (1872): Historia de Ávila, su provincia y obispado, Madrid.

Martín Peñas, D., Sáez Gordo, A. y Luis Jiménez, Fco (1997): San Bartolomé de Pinares. Memoria y Prospectiva, Ávila.

Martínez Díez, G (1983): Las comunidades de villa y tierra de la Extremadura castellana, Madrid.

Miguel, L de, López, M y Sánchez, J (1987): Inventario arqueológico de la provincia de Ávila. Catálogo de yacimientos del partido judicial de Cebreros. Campaña 1986-1987. Informe técnico inédito.

#### MODELO DE FICHA EMPLEADA

Yacimiento	Municipio	Localidad
<b>Ubicación</b>	Paraje	
	Coordenadas	
	Atribución cultural	
	Tipología	
<b>Descripción</b>		
<b>Actuaciones en el Yacto</b>	Tipo	
	Campaña	
<b>Estado de conservación</b>	Grado de destrucción	
	Causas	
<b>Situación legal</b>	Propiedad	
	Parcela	
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	
	Grado de protección	



Yacimiento Municipio Localidad

Ubicación Paraje Coordenadas Atribución cultural Tipología Descripción Actuaciones en el Yacimiento Tipo Campaña  
Estado de conservación Grado de destrucción Causas Situación legal Propiedad Parcela Nivel de protección Tipo  
de suelo Grado de protección

**NOMBRE DEL YACIMIENTO: LOCALIZACIÓN:**

- Accesos.
- Hoja M.T.N.:

**ATRIBUCIÓN CULTURAL Y TIPOLOGÍA.**

Atribución cultural: Tipología:

**DESCRIPCIÓN.**

-Extensión:

**MATERIALES ARQUEOLÓGICOS:**

-Hallazgos singulares:

-Localización de materiales:

**ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

-Localización:

-Grado de destrucción:

-Causas:

-Observaciones:

**ACTUACIONES REALIZADAS EN EL YACIMIENTO.**

-Prospección: titular y campañas.

-Excavación: titular y campañas.

-Consolidación/ restauración: proyecto y organismo.

**SITUACIÓN LEGAL.**

-Propiedad:

**BIBLIOGRAFÍA.**

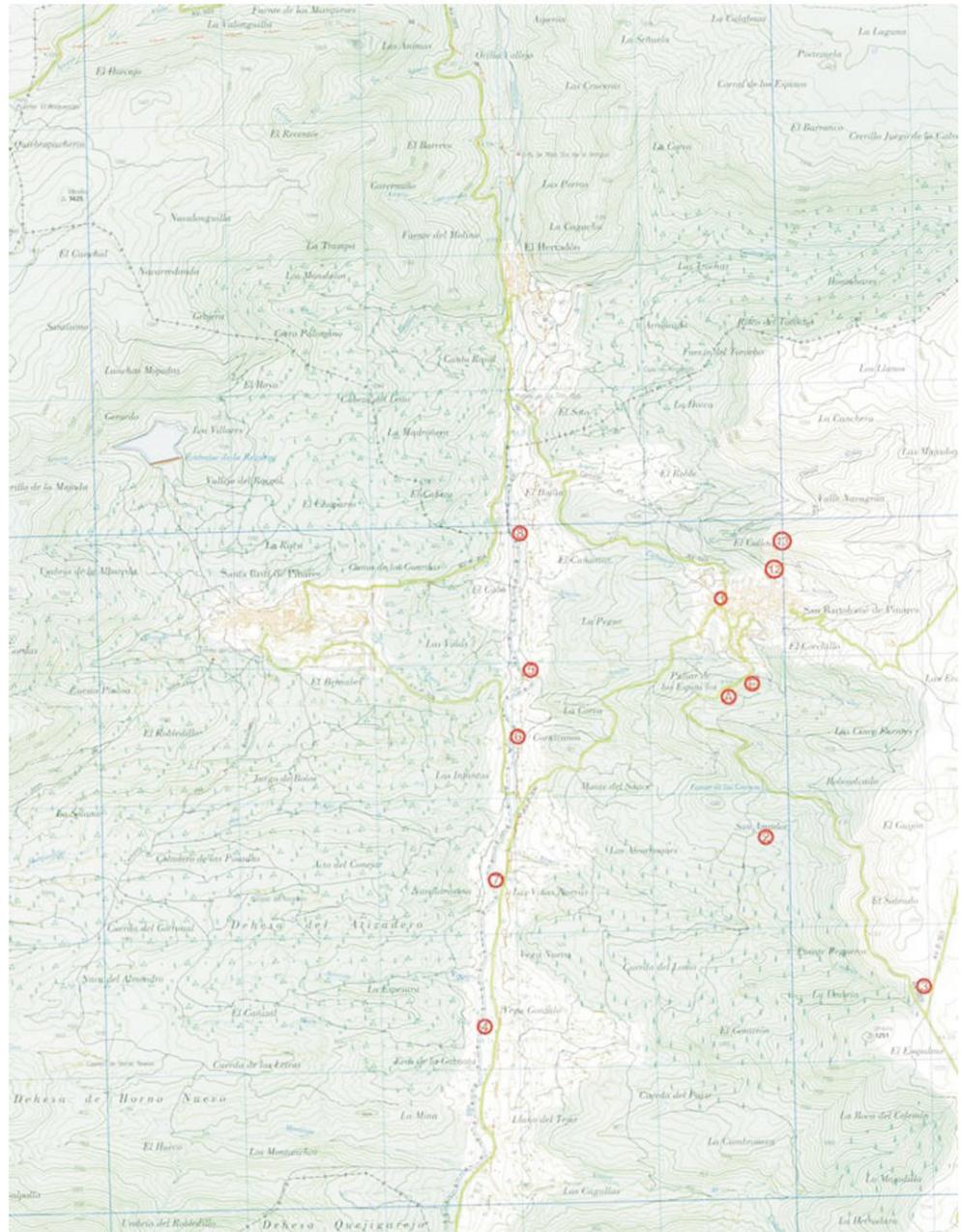
**PROPUESTA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**



### 6. RESULTADOS

Yacimientos arqueológicos.

En total se han inventariaron 11 yacimientos arqueológicos, de los que 7 ya estaban catalogados en el Inventario Arqueológico de la Provincia (63,63%), por tanto el 36,37% son inéditos (4 yacimientos).



- 1 CALLE VISTACIÓN Nº 1
- 2 SAN AMADOR / NAVAGALLEGOS
- 3 LA VENTA
- 4 MOLINO DE LAS ERAS DE LA GAZNATA
- 5 MOLINO ARROYOMONTE
- 6 MOLINO CHORRITO CORNICANAS
- 7 MOLINO EN "TRUNAS"
- 8 EL BATÁN
- 9 ERAS DE SAN JUAN (sin ubicación exacta)
- 10 SAN ILDEFONSO (sin ubicación exacta)
- 11 LA ATALAYA / SAN SEBASTIÁN (sin ubicación exacta)
- 12 ERMITA DE SAN ROQUE
- 13 TRIPA - ILLERO
- 14 CRUCERO DEL CEMENTERIO
- 15 ERMITA DEL CRISTO DE LA VERA CRUZ (Casco urbano)
- 16 ERMITA DE NUESTRA SRA. DE LA VISTACIÓN (Casco urbano)
- 17 IGLESIA PARROQUIAL (Casco urbano)
- 18 FUENTE DE LOS ESPINILLOS
- 19 FUENTE DEL GATO (Casco urbano)
- 20 LAVADEROS (Casco urbano)
- 21 PARADOR (Casco urbano)
- 22 "CASA DE LA INQUISICIÓN" (Casco urbano)



## Listado

Topónimo	Atribución Cultural	Tipología	Inédito	Conocido
<b>Calle Visitación, 1</b>	Visigodo, Moderno, Contemporáneo	Necrópolis		X
<b>San Amador-Navagallegos</b>	Bajomedieval, Moderno, Contemporáneo	Despoblado. Centro de culto: ermita		X
<b>La Venta</b>	Moderno, Contemporáneo	Venta		X
<b>Arroyomonte</b>	Moderno, Contemporáneo	Lugar de transformación de materias primas: Molino		X
<b>El Chorrillo Cornicanas</b>	Moderno, Contemporáneo	Lugar de transformación de materias primas: Molino		X
<b>Eras de la Gaznata</b>	Moderno, Contemporáneo	Lugar de transformación de materias primas: Molino		X
<b>Viñas Nuevas</b>	Moderno, Contemporáneo	Lugar de transformación de materias primas: Molino		X
<b>El Batán</b>	Moderno, Contemporáneo	Lugar de transformación de materias primas: Molino	X	
<b>San Roque</b>	Moderno	Centro de culto: ermita	X	
<b>Tripa-Ituero</b>	Prehistórico Indeterminado	Castro	X	
<b>Eras de San Juan</b>	Bajomedieval, Moderno, Contemporáneo	Centro de culto: ermita	X	

## Otros elementos inventariados

Nombre	Cronología	Tipología
<b>Crucero del Cementerio</b>	Principios del S.XX	Arquitectura religiosa
<b>Fuente de los Espinillos</b>	1959	Construcciones del agua
<b>Lavaderos de calle Barco</b>	Primera mitad del S.XX	Construcciones del agua
<b>Abrevaderos Caños de San Juan II</b>	Primera mitad del S.XX	Construcciones del agua
<b>Ermita del Cristo de la Vera Cruz</b>	S.XVIII	Arquitectura religiosa
<b>Ermita de Ntra Sra de la Visitación</b>	S.XVII-XVIII	Arquitectura religiosa
<b>“Casa de la Inquisición”</b>	Primer cuarto del S.XIX	Motivo heráldico
<b>Iglesia parroquial</b>	Finales S.XV-XVIII	Arquitectura religiosa



## 7. GRADOS DE PROTECCIÓN.

### DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS

1º. Prospección arqueológica. Son las observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo, sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo.

Se corresponde en las fichas con Investigación arqueológica y protección de restos (I): exclusivamente obras para investigación, valorización y preservación de restos arqueológicos.

2º. Controles arqueológicos. Son las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen, en lugares en los que se presuma la existencia de bienes del patrimonio arqueológico pero no esté suficientemente comprobado, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen.

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

3º. Excavaciones arqueológicas. Son las remociones de terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico de cualquier tipo.

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

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

### NIVELES DE PROTECCIÓN

1º. Nivel de Protección A-1: zonas identificadas con restos arqueológicos de singular importancia.

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

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

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

2º. Nivel de Protección A-2: yacimientos arqueológicos de existencia probada fuera del suelo urbano.

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

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



3º. Nivel de Protección A-3: yacimientos arqueológicos de existencia probada que puedan afectar a edificaciones.

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

1. Supervisión arqueológica de las obras de demolición y desescombro, y de movimientos de tierras, excavación o perforación del mismo (S).

2. Catas de sondeo arqueológico (C).

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

4º. Nivel de Protección A-4: zona de previsible localización de restos arqueológicos en suelo urbano o rústico.

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

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

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

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

3. A tenor de los resultados, la Administración Competente en materia de Patrimonio Arqueológico determinará la procedencia o no de realizar excavaciones para documentar los restos arqueológicos (C o/y E).

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

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

Los yacimientos que no tengan con anterioridad clasificación como Suelo Urbano o Urbanizable, deben clasificarse como Suelo Rústico de Protección Cultural. En estos casos, las actividades compatibles son las agrícolas o ganaderas tradicionales. Cualquier proyecto que, por causa de fuerza mayor, se planteara en estos lugares con incidencia en los yacimientos, deberá ser sometido a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales, la Comisión establecerá la viabilidad del proyecto, y en su caso, las medidas correctoras necesarias.

Si algún yacimiento se encuentra en Suelo Urbano, los proyectos autorizables que se planteen, serán sometidos a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, al efecto de indicar los estudios previos necesarios, en función de los cuales, la Comisión establecerá los estudios complementarios o medidas correctoras oportunas.

Si algún yacimiento se encontrara ya con anterioridad en Suelo Urbanizable, para la elaboración del Plan Parcial será precisa una estimación de su incidencia sobre el yacimiento, realizada por técnico competente en la materia, proponiendo las oportunas medidas correctoras, en las que se procurará en primer lugar, liberar de afecciones toda o la mayor parte posible del área del yacimiento. La evaluación y medidas correctoras se someterán a informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

En el caso de los hallazgos aislados, las obras que pudieran afectar al subsuelo en estos puntos, deberán hacerse con seguimiento a cargo de técnico arqueólogo, para lo cual el promotor se pondrá previamente en contacto con el Servicio Territorial de Cultura, a fin de indicar el procedimiento administrativo a seguir, cumpliendo las determinaciones del artículo 28 de la Normativa de estas NUM.



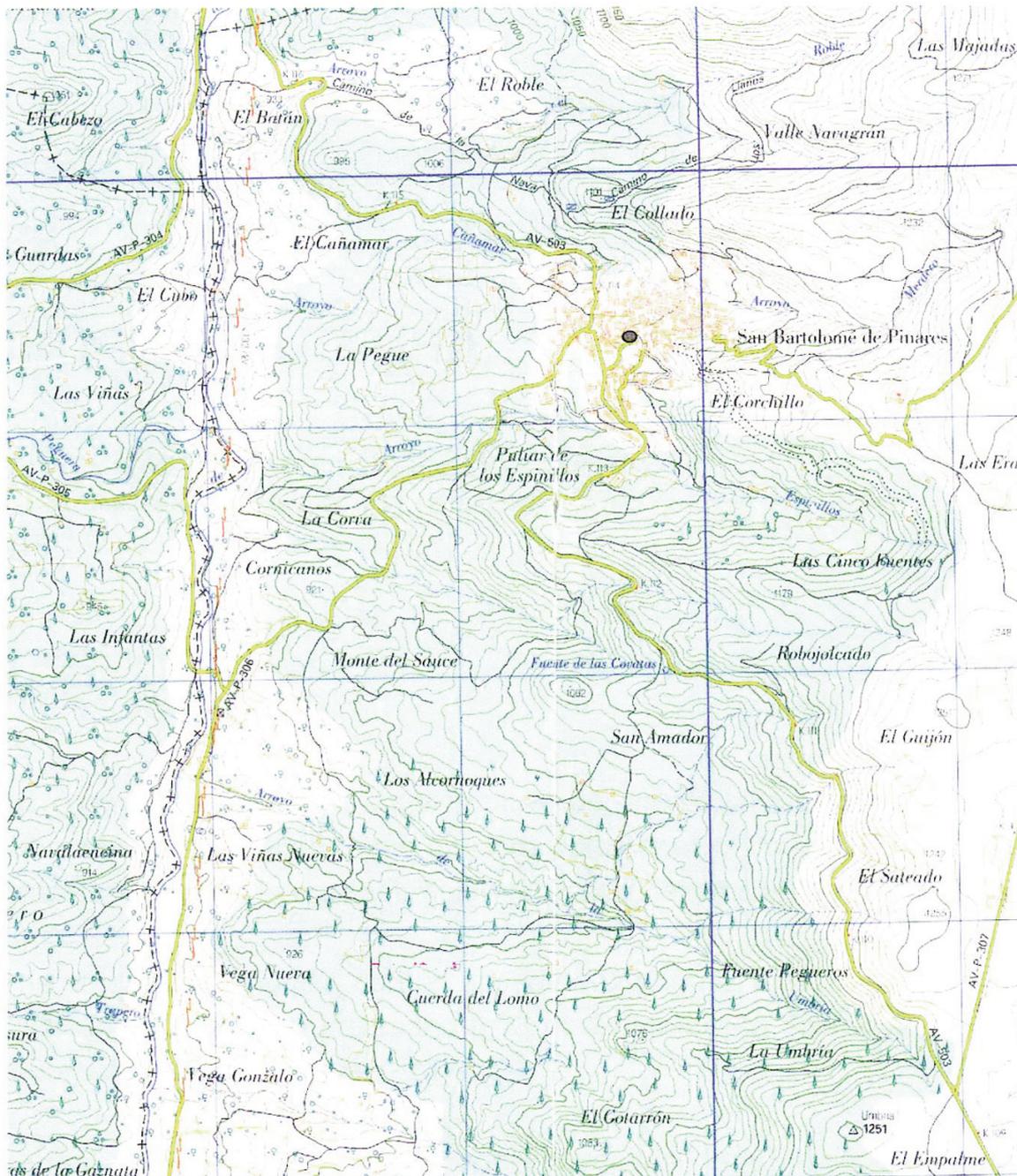
FICHAS PORMENORIZADAS DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

## Catálogo Arqueológico

### Yacimiento calle Visitación, 1

**Municipio** San Bartolomé de Pinares **Localidad** San Bartolomé de Pinares

M.T.N. Esc. 1/25.000, nº531-IV, SAN BARTOLOMÉ DE PINARES



NECRÓPOLIS CALLE VISITACIÓN



<b>Ubicación</b>	Paraje	Caserío de San Bartolomé de Pinares, en torno al nº 1 de la calle Visitación
	Coordenadas	Latitud: 40° 32' 39" y Longitud: 4° 32' 18" (Meridiano de Greenwich) M.T.N Esc. 1/25.000, nº 531-IV de San Bartolomé de Pinares
	Atribución cultural	Visigodo, Moderno y Contemporáneo
	tipología	Necrópolis
<b>Descripción</b>		En el solar nº1 de la calle Visitación, con ocasión de la construcción a finales de la década de los 50 (S.XX) del bloque de viviendas que en la actualidad se alza en el referido solar, se halló una tumba visigoda, cuyo ajuar se encuentra depositado en el Museo Provincial de Ávila. Informaciones orales y evidencias materiales certifican el carácter funerario de toda la zona, algo lógico al ubicarse en el entorno de la iglesia parroquial, utilizado como espacio sepulcral al menos hasta mediados del S.XIX. Extensión: Indeterminada, proponiéndose un área de protección lo suficientemente amplia que se intersecciona con el propuesto para el entorno de la iglesia parroquial.
<b>Actuaciones en el Yacto</b>	Tipo	Prospección
	Campaña	Campano Lorenzo, A, 1995
<b>Estado de conservación</b>	Grado de destrucción	Destrucción parcial.
	Causas	Obras: construcción de viviendas y viales
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Pública
	Parcela	Nº 1 de calle Visitación y entorno inmediato.
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo urbano
	Grado de protección	Nivel de Protección A-3 Nivel de protección A-4 para zona de seguridad en el contorno (80 m).

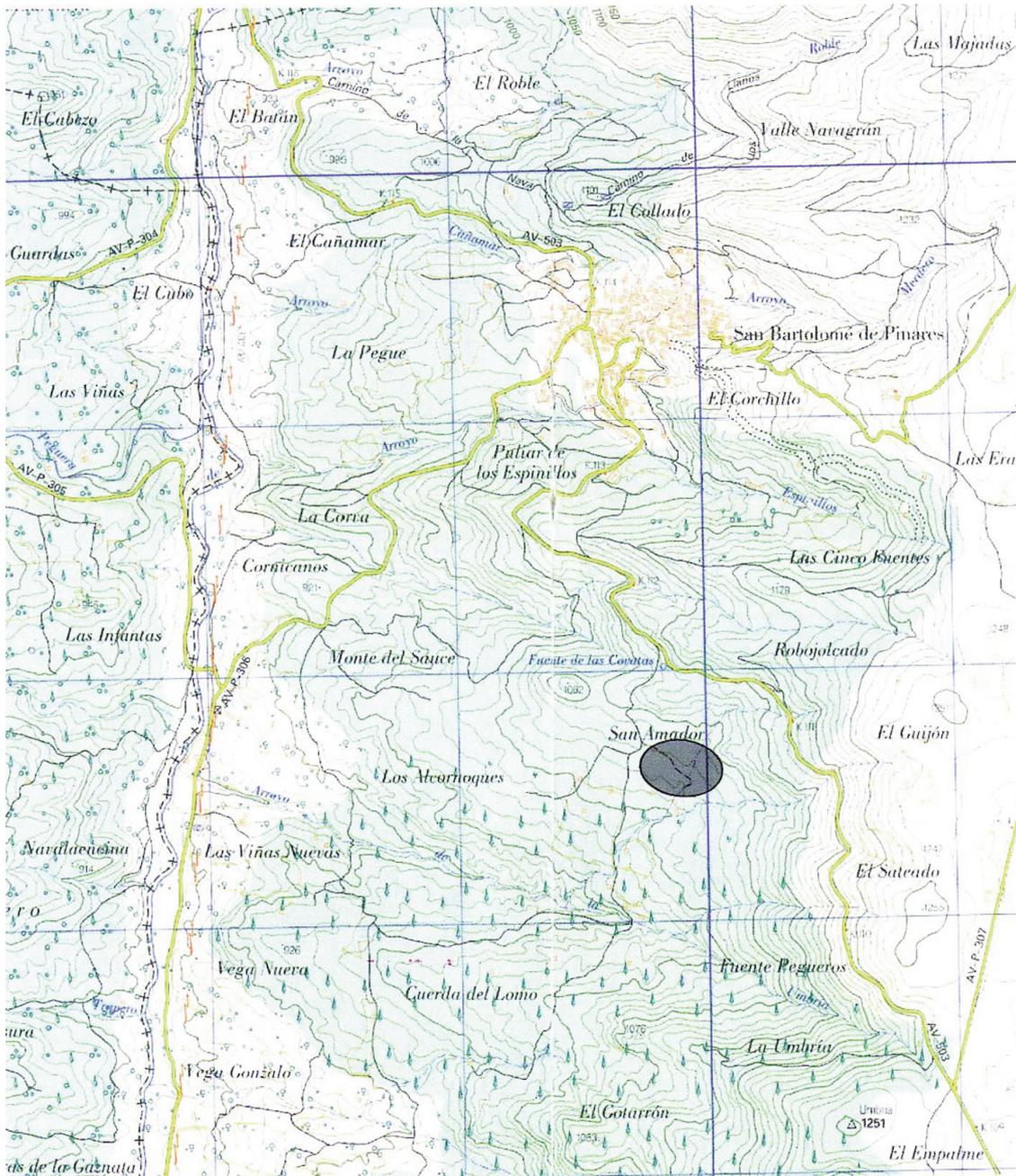


## Catálogo Arqueológico

### San Amador- Navagallegos

**Municipio** San Bartolomé de Pinares **Localidad** San Bartolomé de Pinares

M.T.N. Esc. 1/25.000, nº531-IV, SAN BARTOLOMÉ DE PINARES



● SAN AMADOR - NAVAGALLEGOS







<b>Ubicación</b>	Paraje	En el pago de San Amador, en un espacio de ladera media, en la vertiente meridional de una cuerda de cerretes graníticos que delimitan por el N el vallejo del arroyo de la Umbría.
	Coordenadas	Latitud: 40° 31' 43" y Longitud: 4° 32' 12" (Meridiano de Greenwich) M.T.N Esc. 1/25.000, nº 531-IV de San Bartolomé de Pinares
	Atribución cultural	Bajomedieval cristiano, Moderno y Contemporáneo.
	tipología	Despoblado y centro de culto (ermita)
<b>Descripción</b>		<p>El despoblado de Navagallegos aparece citado en la documentación de época medieval, moderna y contemporánea, manifestándose por la proliferación de material cerámico y la coloración grisácea de la superficie; no se visualizan estructuras de habitación. En el extremo NO del hábitat se erigen las ruinas del centro de culto -ermita de San Amador-, y en el interior del despoblado se localiza una inscripción bajomedieval sobre un lanchar granítico. Posiblemente el abandono se coincide con la llegada de las tropas napoleónicas.</p> <p>Inscripción: insculpida en caracteres góticos cursivos precortesanos. Trascrición: MIGUEL, DOMINGO (abreviado), PEDRO (abreviado) y BARTOLOMÉ (abreviado).</p> <p>Ermita de San Amador: edificio de planta rectangular de 15 m X 8 m, alineado SO –SE (cabecera). Ejecutado en mampostería de granito con muros de 0,65 m de grosor; conservan una altura de 2,20-3,50 m. Las esquinas y vanos se refuerzan con sillarejos. La entrada primitiva, cegada por un muro de mampostería, se ubica en la fachada Sur. Al N de la puerta se abre un vano, enfrentado a otro gemelo en el paramento opuesto.</p> <p>Extensión: 5 Has.</p>
<b>Actuaciones en el Yacto</b>	Tipo	Prospección
	Campaña	Campano Lorenzo, A, 1995
<b>Estado de conservación</b>	Grado de destrucción	<b>En conjunto no presenta un grado de destrucción notable. El centro de culto ofrece un estado de deterioro avanzado, de runa.</b>
	Causas	<b>Erosión y labores agrícolas. Expolio de elementos constructivos del centro de culto.</b>
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Privada
	Parcela	Polígono 7, parcelas 13, 17, 18, 19, 20, 21, 27, 28, 29, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 60, 84, 85, 86, 87 y 88. La ermita se ubica en la parcela 33.
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo Rústico de Protección Cultural.
	Grado de protección	Centro de culto: Nivel de protección A-1, simultáneamente será clasificado como de <i>Protección Integral en el Catálogo de elementos y Conjuntos Protegidos</i> . Despoblado: Nivel de protección A-2. Nivel de protección A-4 para zona de seguridad en el contorno (50 m).





<b>Ubicación</b>	Paraje/calle	Paseo de acceso al cementerio municipal.
	Coordenadas	
	Cronología	Contemporáneo (principios S.XX).
	Tipología	Cruz conmemorativa.
<b>Descripción</b>	<b>Cruz latina conmemorativa, en una única pieza de granito bien tallada, asentada con cemento sobre un lanchar granítico que funciona como peana. Debido a que en un momento indeterminado el fuste de la cruz se fracturó, únicamente se conserva el crucero. Anverso y reverso del crucero fueron empleados como campos epigráficos. De la inscripción únicamente se hace legible una fecha: 1911. Supone un hito que conmemora la muerte de un individuo, un pastor, fallecido a consecuencia de un acontecimiento trágico (un rayo).</b>	
<b>Declaración monumento</b>		
<b>Estado de conservación</b>	<b>Tras la fragmentación de la cruz, la parte conservada (el crucero) fue sujeta con mortero de cemento al lanchar granítico en el que se emplaza actualmente.</b>	
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Municipal
	Parcela	
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo Urbano
	Grado de protección	Protección Integral.

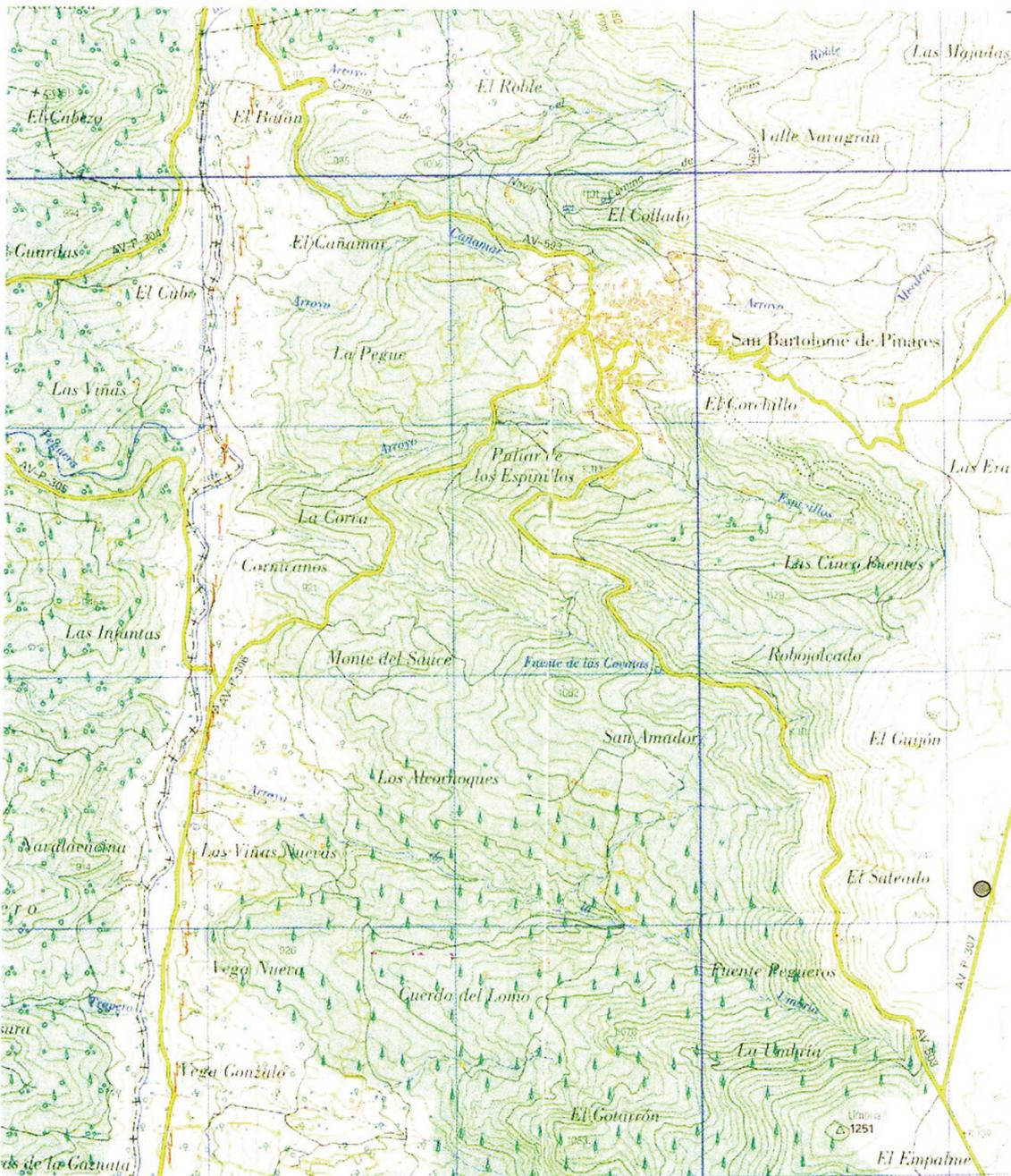


## Catálogo Arqueológico

### Yacimiento La Venta

**Municipio** San Bartolomé de Pinares **Localidad** San Bartolomé de Pinares

M.T.N. Esc. 1/25.000, nº531-IV, SAN BARTOLOMÉ DE PINARES



● LA VENTA



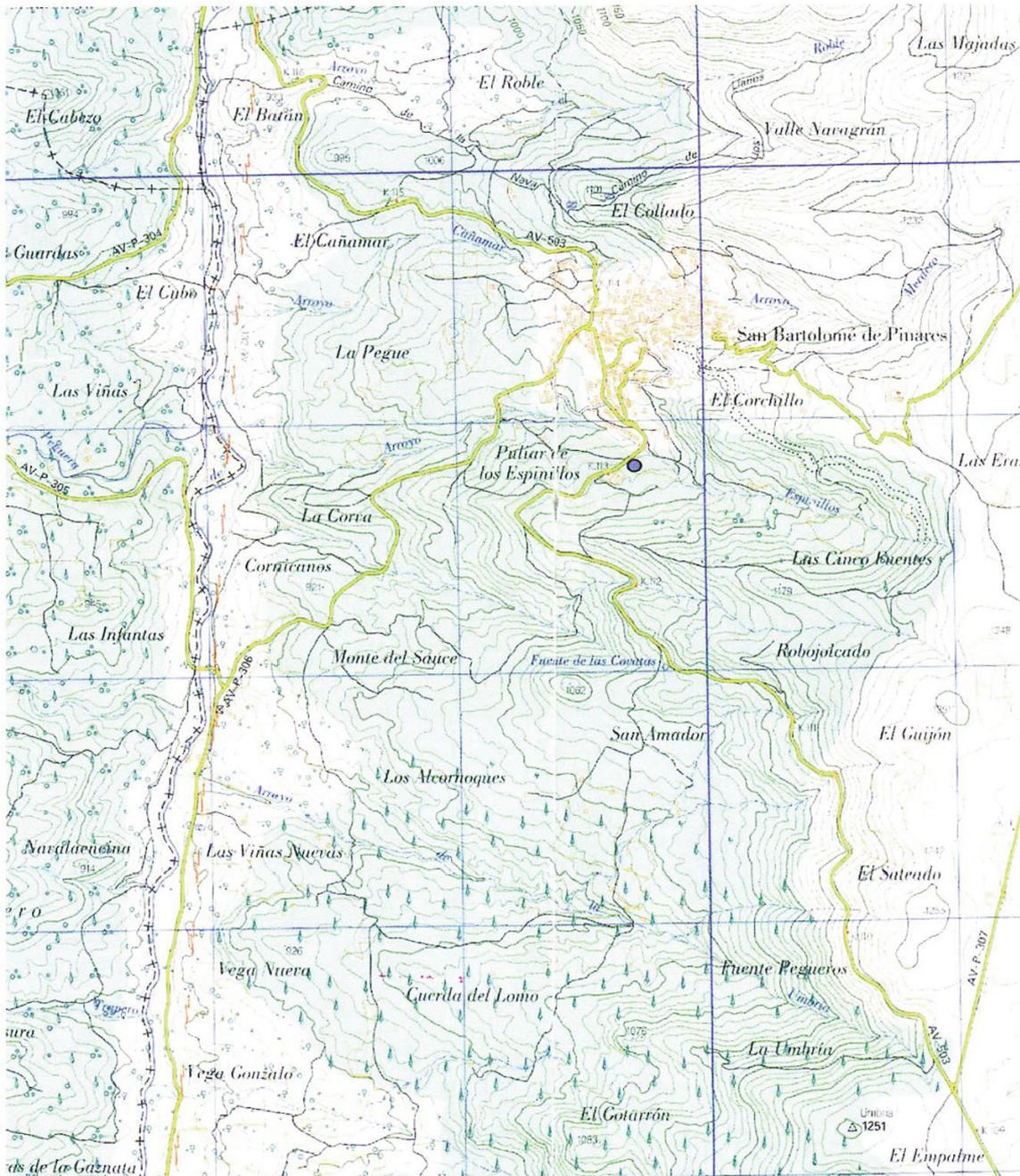
<b>Ubicación</b>	Paraje	En un área llana, indiferenciada en el contexto de la planicie circundante que domina el entorno, y que supone la culminación del páramo.
	Coordenadas	Latitud: 40° 31' 30" y Longitud: 4° 31' 18" (Meridiano de Greenwich) M.T.N Esc. 1/25.000, nº 531-IV de San Bartolomé de Pinares
	Atribución cultural	Moderno/ Contemporáneo.
	tipología	Venta
<b>Descripción</b>		Restos de muros de mampostería, tanto de granito como de pizarra, asentados con ripios, que se integran dentro de un posterior cercado. Lo más relevante es un tramo de 8,00 m de longitud X 1,00 m de altura que se integra en la cerca que individualiza la parcela 70 de la 71. La memoria de la población asegura la existencia de una venta en este paraje. Extensión: 0,25 Has.
<b>Actuaciones en el Yacto</b>	Tipo	Prospección
	Campaña	Campano Lorenzo, A, 1995
<b>Estado de conservación</b>	Grado de destrucción	Sin daños reseñables
	Causas	Labores agrícolas y agentes erosivos
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Privada
	Parcela	Polígono 3, parcelas 70 y 71.
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo Rústico de Protección Cultural
	Grado de protección	Nivel de protección A-2



## Catálogo Arqueológico CONSTRUCCIONES DEL AGUA Fuente de los Espinillos

**Municipio** San Bartolomé de Pinares    **Localidad** San Bartolomé de Pinares

M.T.N. Esc. 1/25.000, nº531-IV, SAN BARTOLOMÉ DE PINARES



 FUENTE DE LOS ESPINILLOS



<b>Ubicación</b>	Paraje/calle	Junto al cementerio municipal
	Coordenadas	
	Cronología	1959
	Tipología	Fuente
<b>Descripción</b>	Consta de un pilón o aljibe, de planta rectangular, ejecutado con grandes sillares de granito. La fuente se levanta en el centro de uno de los lados largos y está constituida por dos piezas de granito, perfectamente talladas: Cubo, a manera de basa, en el que se abre el caño por el que fluye el agua al pilón; y parte ornamental o pilar cuadrangular rematado en una forma piramidal. En la base del pilón, bajo el caño, se colocó un sillar para emplazar los cántaros. Perimetrando el pilón se ejecutó un pavimento, de losetas de granito irregulares, que aparece interrumpido por una atarjea que encauza el agua sobrante del pilón.	
<b>Declaración monumento</b>		
<b>Estado de conservación</b>	No se aprecian daños	
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Municipal
	Parcela	
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo Urbano
	Grado de protección	Integral

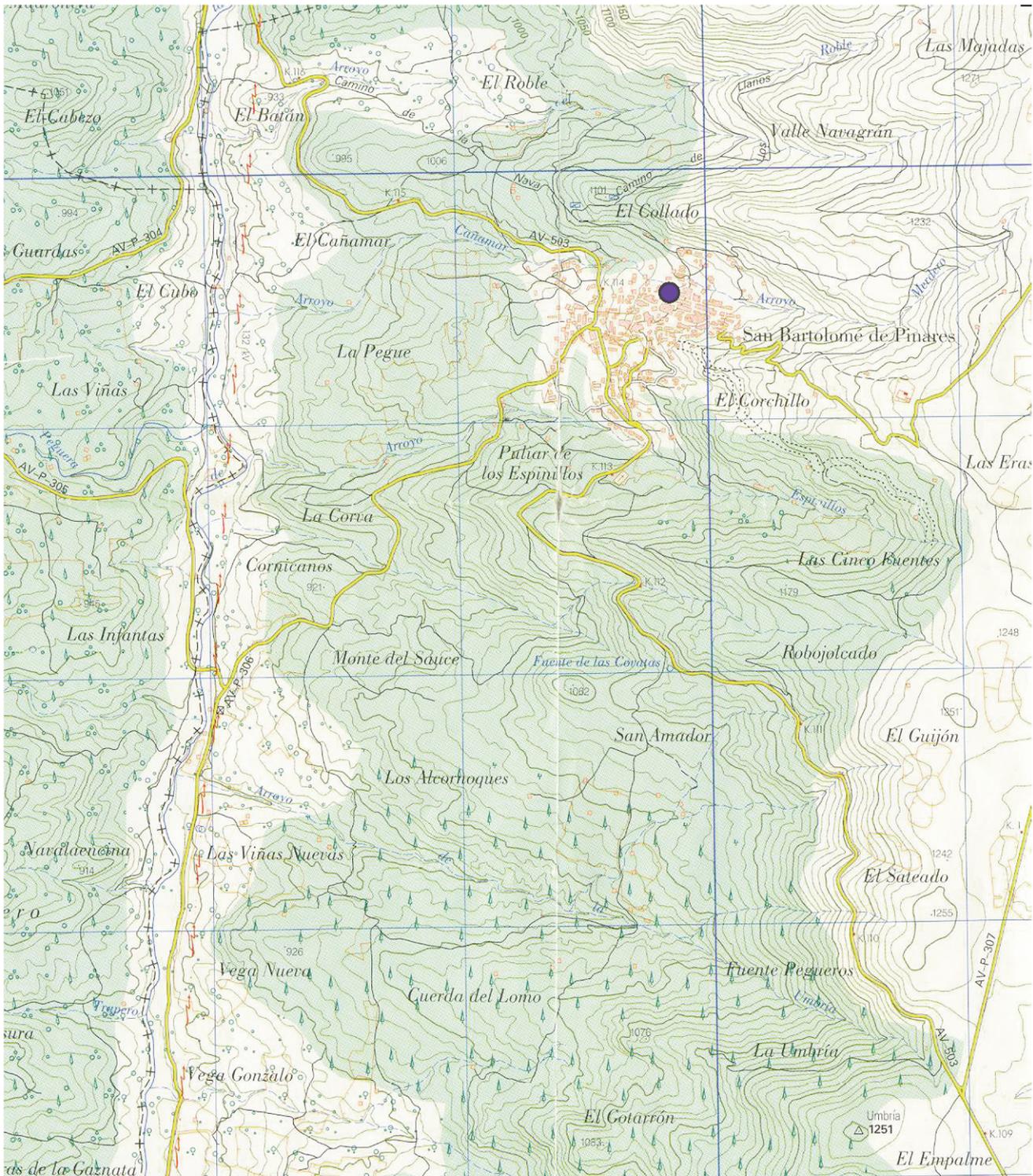


# Catálogo Arqueológico

## CONSTRUCCIONES DEL AGUA

### Lavaderos

**Municipio** San Bartolomé de Pinares    **Localidad** San Bartolomé de Pinares



LAVADEROS



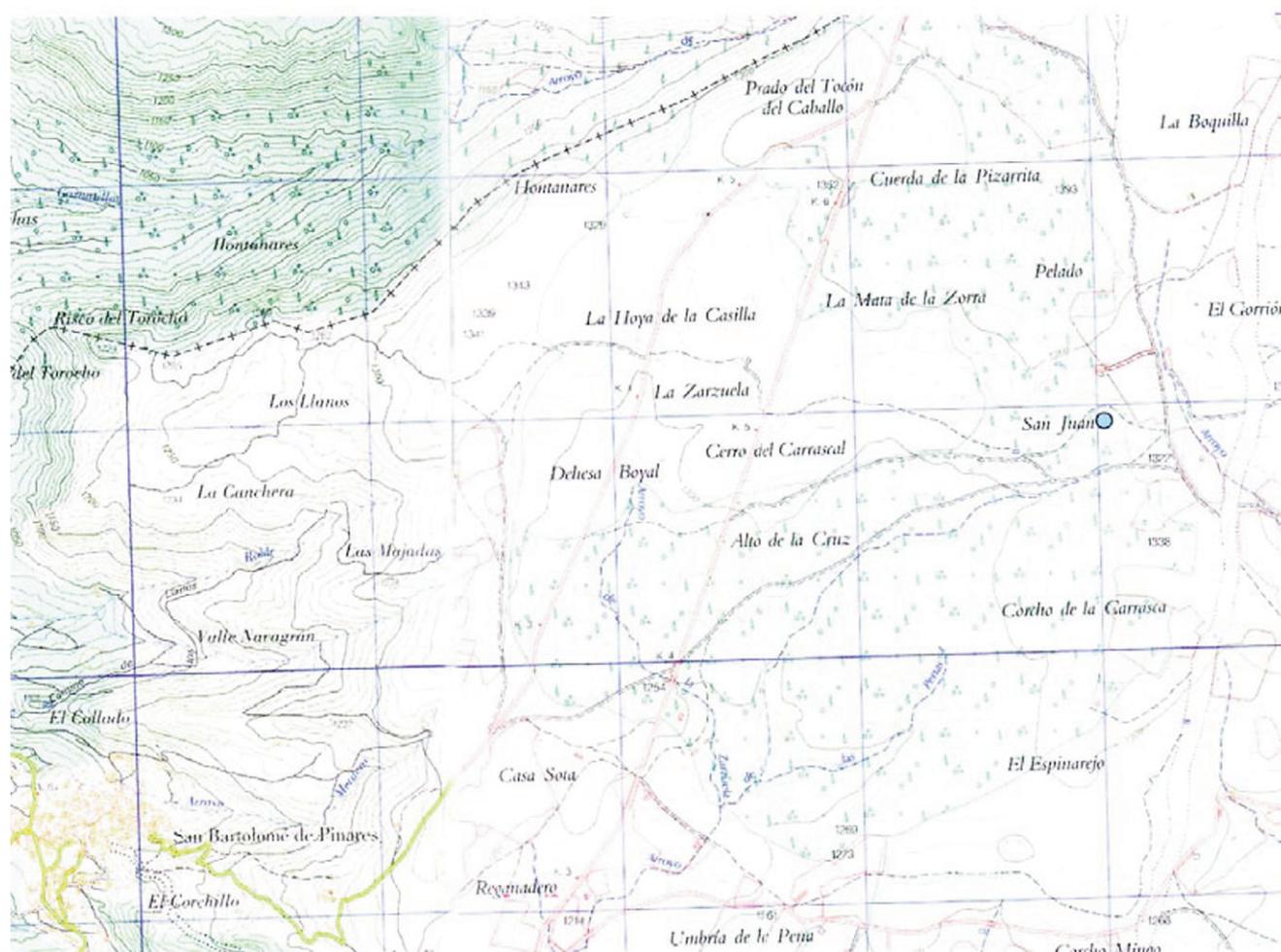
<b>Ubicación</b>	Paraje/calle	Casco urbano: Calle Barco.
	Coordenadas	
	Cronología	Primera mitad del S.XX
	Tipología	Fuente y lavaderos.
<b>Descripción</b>	Consta de varios elementos: 1. Fuente con dos caños abiertos en un parapeto, ejecutado con sillares de granito que remata en un frontón, también en sillaría, en cuya parte superior se erige un elemento ornamental. 2. Pilón de planta rectangular adosado a la fuente y fabricado con grandes sillares. 3. El pilón alimenta otra alberca de menores dimensiones, también de planta rectangular y misma técnica constructiva. 4. Una atarjea desemboca en los lavaderos o gran pilón rectangular con los rebordes adaptados para el acoplamiento del lavadero de madera.	
<b>Declaración monumento</b>		
<b>Estado de conservación</b>	Acondicionado su entorno inmediato mediante adoquinado de superficie circundante y vallado del espacio.	
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Municipal
	Parcela	
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo Urbano
	Grado de protección	Integral



## Catálogo Arqueológico CONSTRUCCIONES DEL AGUA Abrevaderos Caños de San Juan II

**Municipio** San Bartolomé de Pinares    **Localidad** San Bartolomé de Pinares

M.T.N. Esc, 1/25.000, nº532-III, EL HOYO DE PINARES



● ABREVADEROS "CAÑOS" DE SAN JUAN II



<b>Ubicación</b>	Paraje/calle	Extremo occidental de la dehesa Boyal, dentro de Vallejo de la Herrera y muy próximo a las Eras de San Juan.
	Coordenadas	Latitud: 40° 33' 31" y Longitud: 4° 29' 18" (Meridiano de Greenwich) M.T.N Esc. 1/25.000, nº 532-III de Hoyo de Pinares
	Cronología	Primera mitad del S.XX
	Tipología	Abrevaderos
<b>Descripción</b>	El conjunto consta de: (1) Sistema de atarjeas que, desde el manantial, conduce el agua a un pilón. (2) Pilon o aljibe de planta circular, ejecutado con grandes sillares de granito, que alimenta a los abrevaderos o caños. La parte ornamental de la fuente se levanta en el centro de uno de los lados largos, suponiendo un pilar cuadrangular rematado en una forma piramidal. (3) Siguiendo un eje N-S, se disponen, alineados, 15 pequeños abrevaderos o pilas (conocidos como "caños"), de planta rectangular y toscamente tallados en granito. Suman una longitud de unos 20 m, trasvasándose el agua de unos a otros.	
<b>Declaración monumento</b>		
<b>Estado de conservación</b>	En las reformas realizadas se ha utilizado abusivamente mortero de cemento. Por encontrarse en uso, el estado de conservación es aceptable.	
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Municipal
	Parcela	Polígono 15, parcela 12.
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo Rústico
	Grado de protección	Integral

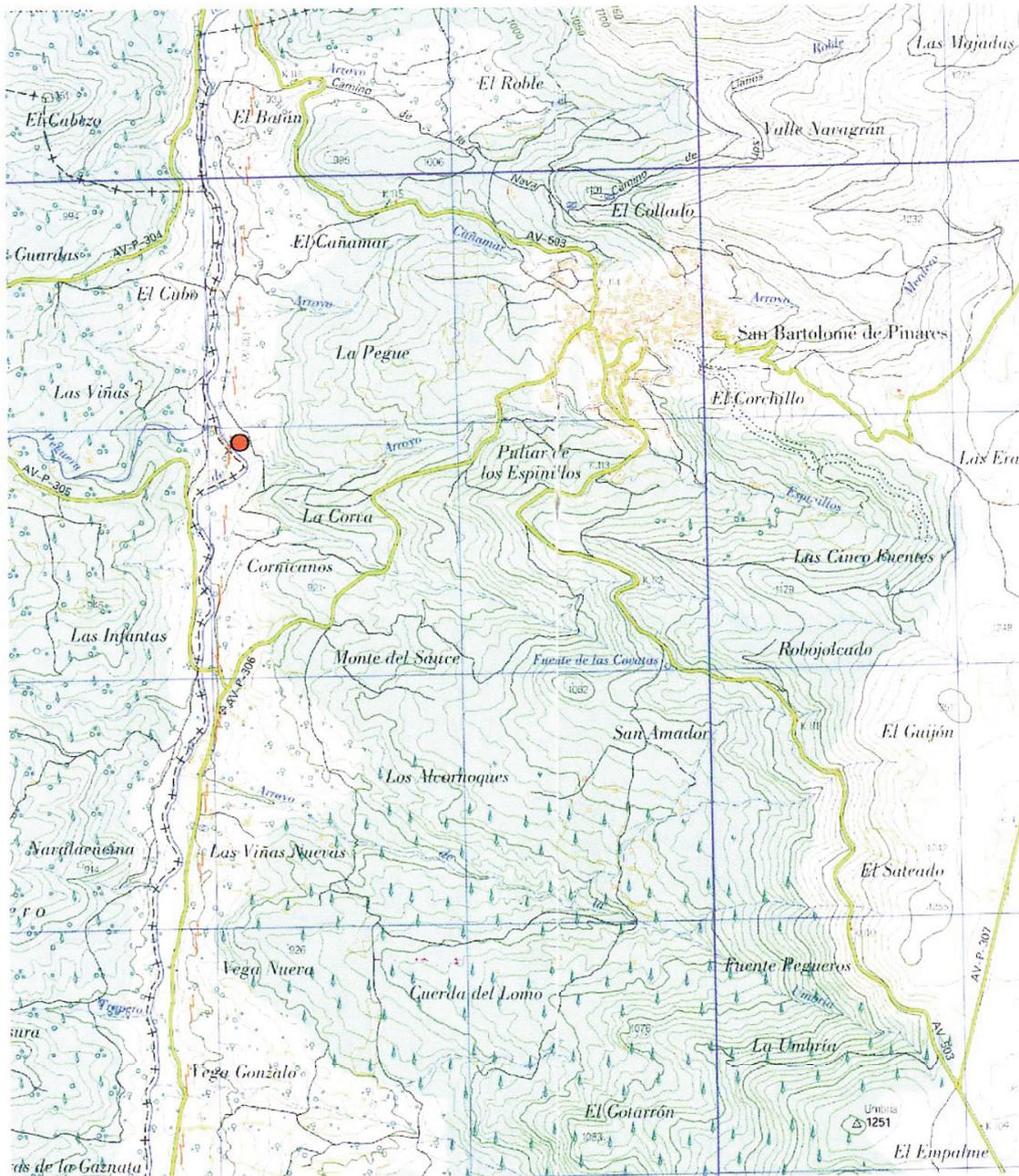


## Catálogo Arqueológico

### Yacimiento Molino de Arroyo Monte

**Municipio** San Bartolomé de Pinares **Localidad** San Bartolomé de Pinares

M.T.N. Esc. 1/25.000, nº531-IV, SAN BARTOLOMÉ DE PINARES



 MOLINO DE ARROYOMONTE



<b>Ubicación</b>	Paraje	En la vega del río Gaznata, en su margen izquierda, allí donde el cauce describe un pronunciado meandro y desemboca el arroyo de los Espinillos.
	Coordenadas	Latitud: 40° 32' 22" y Longitud: 4° 33' 27" (Meridiano de Greenwich) M.T.N Esc. 1/25.000, nº 531-IV de San Bartolomé de Pinares.
	Atribución cultural	Moderno - Contemporáneo
	Tipología	Lugar de transformación de materias primas: molino
<b>Descripción</b>		El largo canal fue construido aprovechando la propia inclinación de la ladera, definiendo el lado opuesto mediante un terraplén de piedras y tierras en el que se dejaron sucesivos aliviaderos que permitían el flujo de agua a pequeñas acequias de riego para las huertas. El caz desemboca en una balsa trapezoidal contenida entre el talud de la ladera y dos potentes muros. La cacera, canalizada mediante dos muretes de mampostería, vierte el agua en un monumental cubo troncocónico en mampostería de granito tomada con mortero de barro; las aristas se refuerzan con mampuestos escuadrados de mayor tamaño. El cárcavo es adintelado en una única laja de granito. El edificio del molino, del que únicamente se conservan parte de los paramentos exteriores, queda adosado al cubo.
<b>Actuaciones en el Yacto</b>	Tipo	Prospección
	Campaña	Campano Lorenzo, A, 1995
<b>Estado de conservación</b>	Grado de destrucción	Al margen del cubo, el estado es de ruina
	Causas	Agentes naturales y falta de mantenimiento.
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Privada
	Parcela	Polígono 6, parcelas 341 y 342.
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo rústico de Protección Cultural
	Grado de protección	Nivel de protección A-1, simultáneamente será clasificado como de <i>Protección Integral en el Catálogo de elementos y Conjuntos Protegidos</i> .

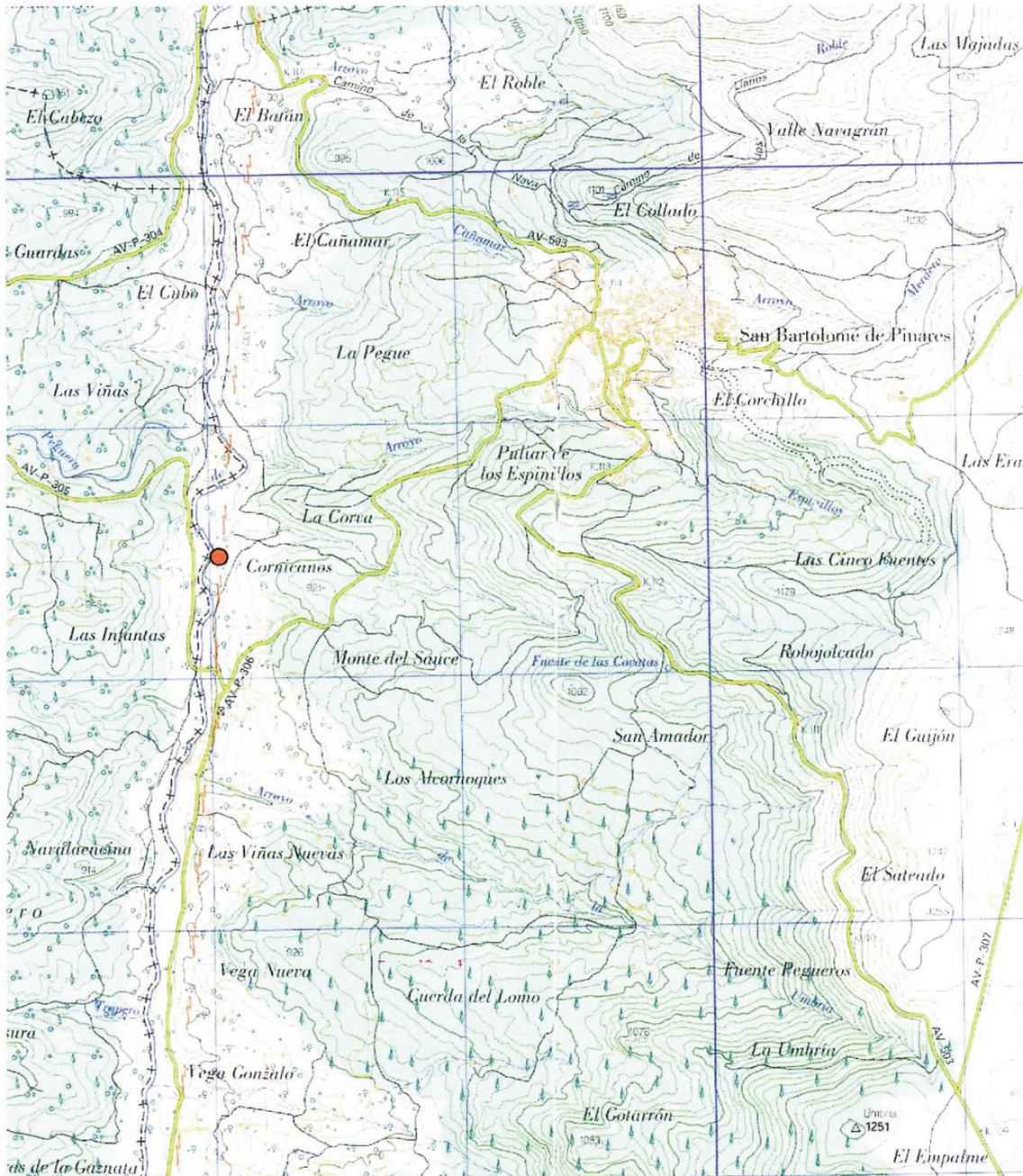


## Catálogo Arqueológico

### Yacimiento Molino El Chorrillo-Cornicanas

**Municipio** San Bartolomé de Pinares **Localidad** San Bartolomé de Pinares

M.T.N. Esc. 1/25.000, nº531-IV, SAN BARTOLOMÉ DE PINARES



 MOLINO EL CHORRILLO CORNICANAS



<b>Ubicación</b>	Paraje	En la vega del río Gaznata, en su margen izquierda y en el límite de la llanura de inundación, dentro del pago conocido con el topónimo de Cornicanas.
	Coordenadas	Latitud: 40° 32' 05" y Longitud: 4° 33' 31" (Meridiano de Greenwich) M.T.N Esc. 1/25.000, nº 531-IV de San Bartolomé de Pinares.
	Atribución cultural	Moderno - Contemporáneo
	Tipología	Lugar de transformación de materias primas: molino
<b>Descripción</b>		El caz supone una zanja excavada en el terreno en los tramos más alejados del molino, y un cauce de lajas de granito junto a él. Se reforzó con un terraplén de piedras y tierra, en el que se abrieron aliviaderos para. La cacera aboca en una balsa trapezoidal adosada al cubo; está construida en mampostería de granito al exterior, con grandes lajas, a manera de sillarejos, al interior, y la base enlosada con piezas cuadrangulares. En el lado menor de la balsa se adosó el cubo, quedando comunicado por un carcavón adintelado. Troncocónico y con un potente porte, forma un conjunto con el molino propiamente dicho, del que únicamente se conservan algunos tramos de muros en mampostería de granito, con las aristas reforzadas con sillarejos. El conjunto ha sido construido aprovechando el desnivel del bancal, siendo reforzado con un contrafuerte en el lado que se orienta al río.
<b>Actuaciones en el Yacto</b>	Tipo	Prospección
	Campaña	Campano Lorenzo, A, 1995
<b>Estado de conservación</b>	Grado de destrucción	Excepto el cubo y la balsa, el resto del conjunto ofrece un estado de ruina
	Causas	Agentes naturales y falta de mantenimiento
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Privada
	Parcela	Polígono 22, parcelas 48, 49 y 77.
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo rústico de Protección Cultural
	Grado de protección	Nivel de protección A-1, simultáneamente será clasificado como de <i>Protección Integral en el Catálogo de elementos y Conjuntos Protegidos</i> .

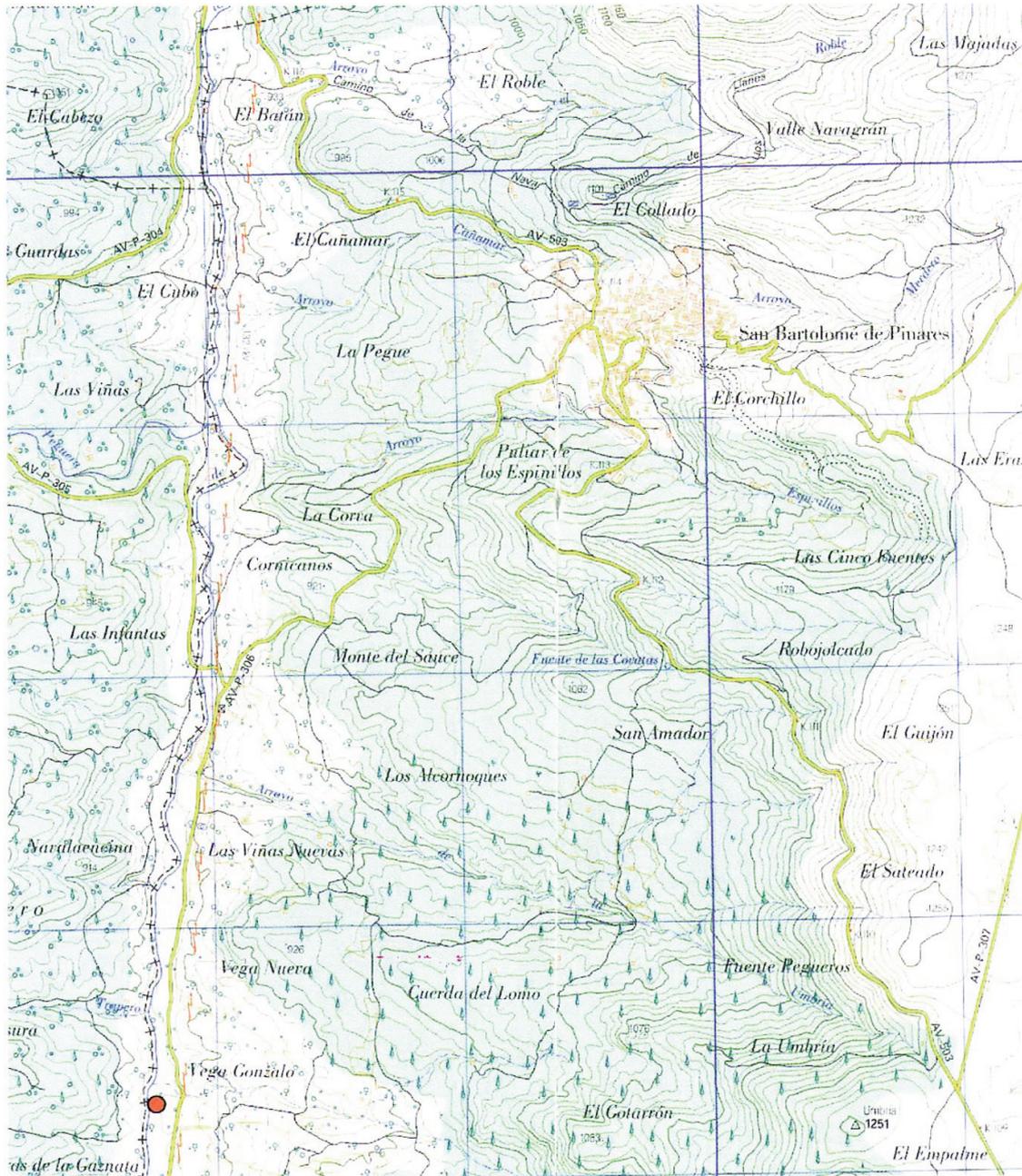


## Catálogo Arqueológico

### Yacimiento Molino de las Eras de la Gaznata

**Municipio** San Bartolomé de Pinares **Localidad** San Bartolomé de Pinares

M.T.N. Esc. 1/25.000, nº531-IV, SAN BARTOLOMÉ DE PINARES



 MOLINO DE LAS ERAS DE LA GAZNATA



<b>Ubicación</b>	Paraje	En la vega del río Gaznata, dentro del pago de Vega Gonzalo. El molino hidráulico aprovecha y canaliza el tramo final de un pequeño arroyo estacional que desemboca en el Gaznata por su margen izquierda.
	Coordenadas	Latitud: 40° 31' 00" y Longitud: 4° 33' 39" (Meridiano de Greenwich) M.T.N Esc. 1/25.000, nº 531-IV de San Bartolomé de Pinares.
	Atribución cultural	Moderno - Contemporáneo
	Tipología	Lugar de transformación de materias primas: molino
<b>Descripción</b>		La obra hidráulica consta de una cacera que canaliza el tramo final del cauce de un pequeño arroyo estacional. Este canal desemboca en un monumental cubo troncocónico adosado al molino y ejecutado con grandes bloques de granito; el interior queda forrado por lajas talladas a manera de sillarejo. El molino es de planta rectangular, construido en mampostería de granito y aristas reforzadas con sillarejos.
<b>Actuaciones en el Yacto</b>	Tipo	Prospección
	Campaña	Campano Lorenzo, A, 1995
<b>Estado de conservación</b>	Grado de destrucción	Al margen del cubo, el conjunto ofrece un estado ruinoso.
	Causas	Agentes naturales y falta de mantenimiento
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Privada
	Parcela	Polígono 22, parcela 230.
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo rústico de Protección Cultural
	Grado de protección	Nivel de protección A-1, simultáneamente será clasificado como de <i>Protección Integral en el Catálogo de elementos y Conjuntos Protegidos</i> .

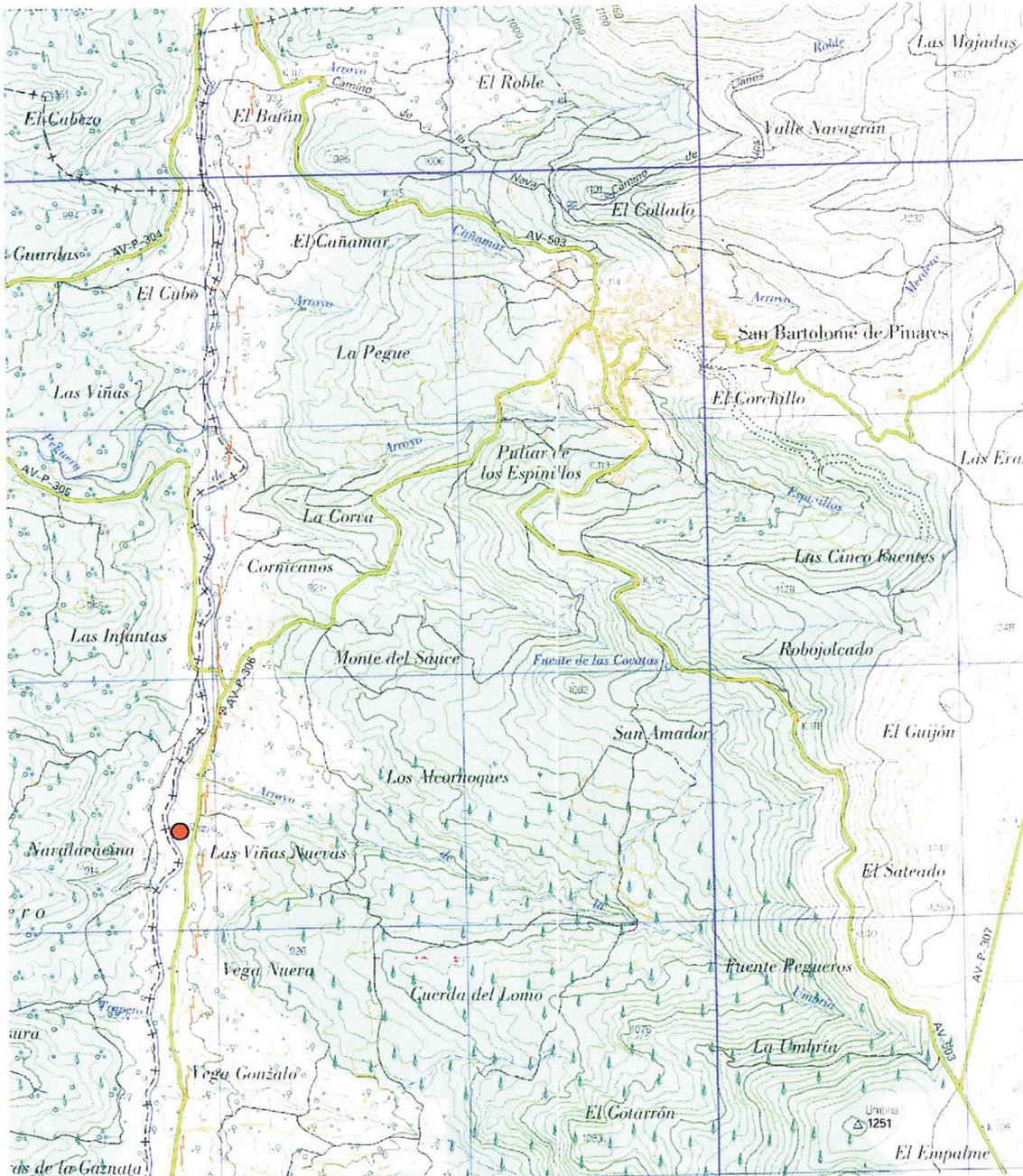


## Catálogo Arqueológico

### Yacimiento Molino de Viñas Nuevas

**Municipio** San Bartolomé de Pinares **Localidad** San Bartolomé de Pinares

M.T.N. Esc. 1/25.000, nº531-IV, SAN BARTOLOMÉ DE PINARES



 MOLINO DE VIÑAS NUEVAS



<b>Ubicación</b>	Paraje	En la margen izquierda del río Gaznata, dentro del pago de Viñas Nuevas, donde la vega se hace muy amplia. la obra hidráulica se construye en la base de la pronunciada ladera que define el valle del Gaznata por el E.
	Coordenadas	Latitud:40° 31' 34" y Longitud: 4° 33' 37" (Meridiano de Greenwich) M.T.N Esc. 1/25.000, nº 531-IV de San Bartolomé de Pinares.
	Atribución cultural	Moderno - Contemporáneo
	Tipología	Lugar de transformación de materias primas: molino
<b>Descripción</b>		La obra hidráulica recogía las aguas por medio de una pesquera de la que no queda constancia. Una cacera, construida con lajas de granito y con un aliviadero en las proximidades del molino, conducía el agua hasta la balsa (ejecutada con lajas de granito de muy buena talla) que alimentaba un gran cubo troncocónico incluido en el molino. El molino, de planta cuadrangular con un alzado de planta única, fue ejecutado en mampostería de granito y aristas reforzadas con grandes mampuestos desbastados. El cárcavo, en arco de medio punto, se construyó con dovelas de granito.
<b>Actuaciones en el Yacto</b>	Tipo	Prospección
	Campaña	Campano Lorenzo, A, 1995
<b>Estado de conservación</b>	Grado de destrucción	Al margen del cubo, su estado es ruinoso.
	Causas	Agentes naturales y falta de mantenimiento
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Privada
	Parcela	Polígono 22, parcela 122.
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo rústico de Protección Cultural
	Grado de protección	Nivel de protección A-1, simultáneamente será clasificado como de <i>Protección Integral en el Catálogo de elementos y Conjuntos Protegidos</i> .

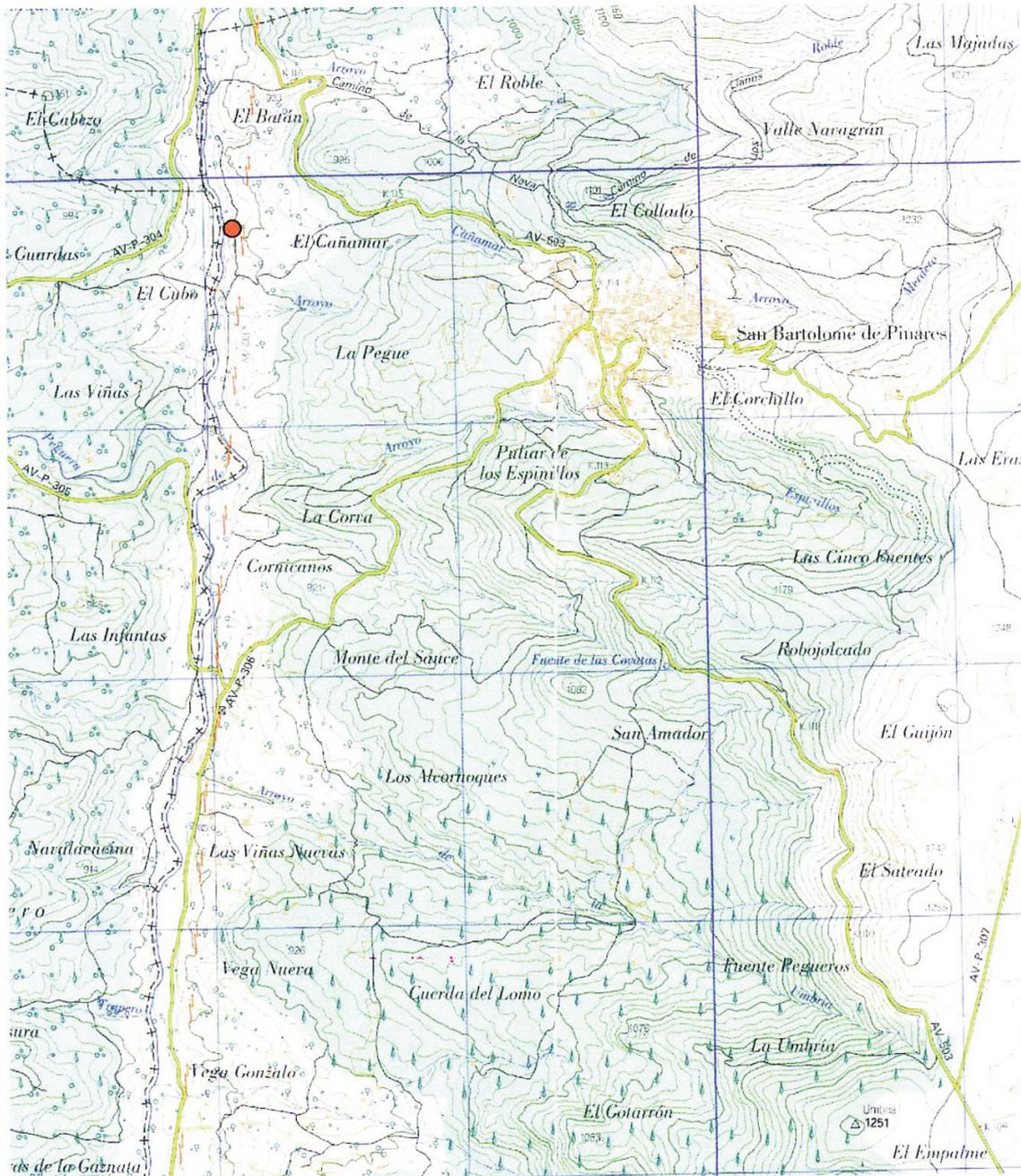


## Catálogo Arqueológico

### Yacimiento El Batán

**Municipio** San Bartolomé de Pinares **Localidad** San Bartolomé de Pinares

M.T.N. Esc. 1/25.000, nº531-IV, SAN BARTOLOMÉ DE PINARES



 EL BATÁN

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

Número 10

Fascículo 8 de 9

Lunes, 18 de Enero de 2010



<b>Ubicación</b>	Paraje	En base de la ladera que define la vega del río Gaznata por el E. La cercanía de la ladera obliga a que el cubo se adapte a la pendiente, integrándose en la estructura. Por el S discurre el arroyo Cañamar.
	Coordenadas	Latitud: 40° 32' 49" y Longitud: 4° 33' 28" (Meridiano de Greenwich) M.T.N Esc. 1/25.000, nº 531-IV de San Bartolomé de Pinares.
	Atribución cultural	Moderno - Contemporáneo
	Tipología	Lugar de transformación de materias primas: molino
<b>Descripción</b>		Una cacera, construida con lajas de granito y con un aliviadero en las proximidades del molino, conducía el agua directamente, sin balsa, hasta un gran cubo troncocónico levantado en el lateral N del molino, aprovechando el alzado de la ladera. Tiene un potente porte y se ejecutó en mampostería de granito, con las aristas reforzadas con sillarejos machihembrados. En el interior se empleó sillería. El molino, de planta cuadrangular, se construyó en mampostería de granito con las aristas reforzadas con grandes mampuestos desbastados. Únicamente se conserva el muro oriental; el resto de los paramentos fueron arrasados, en su práctica totalidad, por la última riada.
<b>Actuaciones en el Yacto</b>	Tipo	
	Campana	Yacimiento inédito
<b>Estado de conservación</b>	Grado de destrucción	<b>El estado de conservación, al margen del cubo y el canal de captación, es de ruina.</b>
	Causas	Agentes naturales y falta de mantenimiento
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Privada
	Parcela	Polígono 6, Parcela 172
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo rústico de Protección Cultural
	Grado de protección	Nivel de protección A-1, simultáneamente será clasificado como de <i>Protección Integral en el Catálogo de elementos y Conjuntos Protegidos</i> .

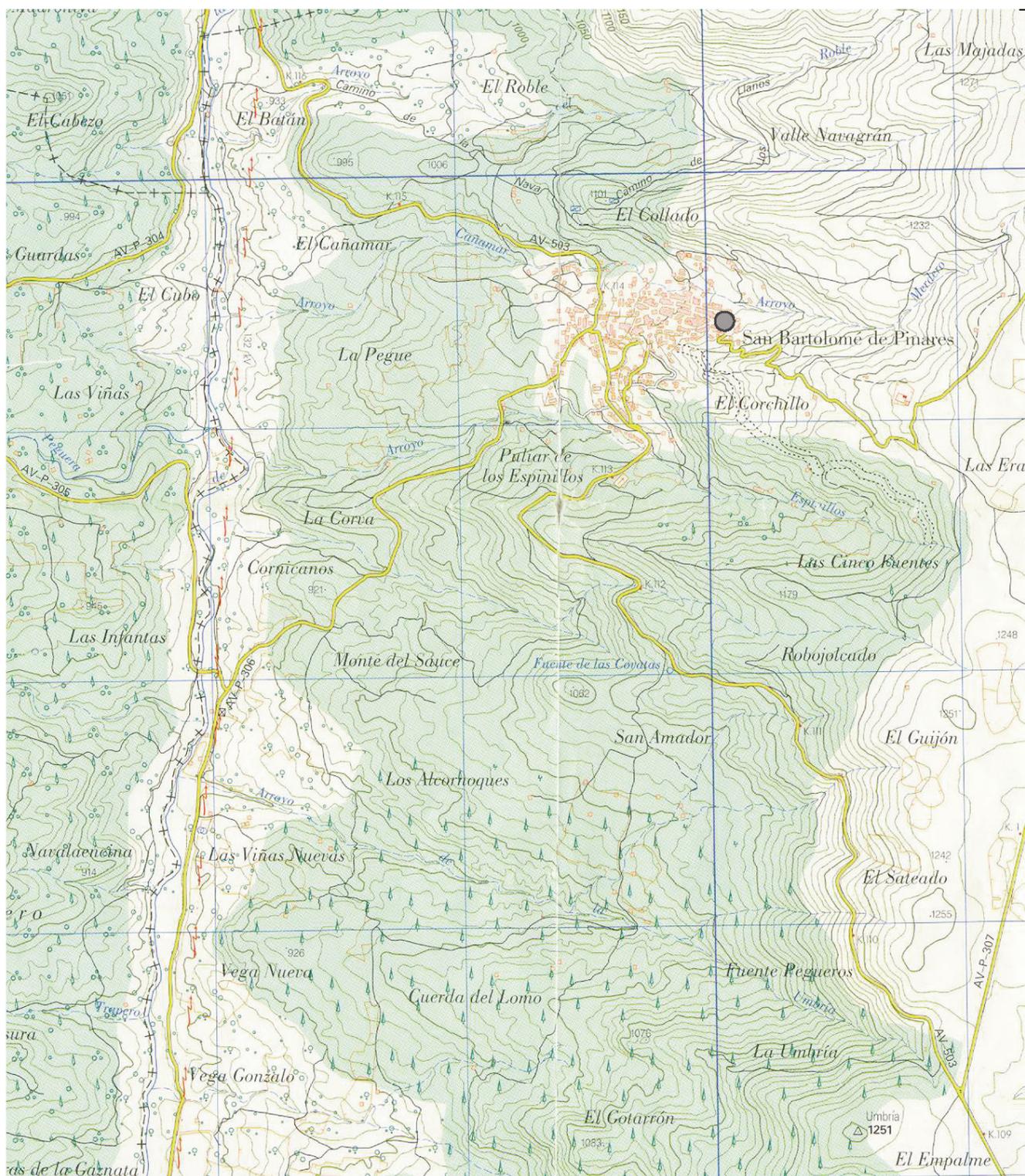


## Catálogo Arqueológico

### Arquitectura religiosa

### Ermita Cristo de la Vera Cruz

**Municipio** San Bartolomé de Pinares **Localidad** San Bartolomé de Pinares



● ERMITA CRISTO DE LA VERA CRUZ

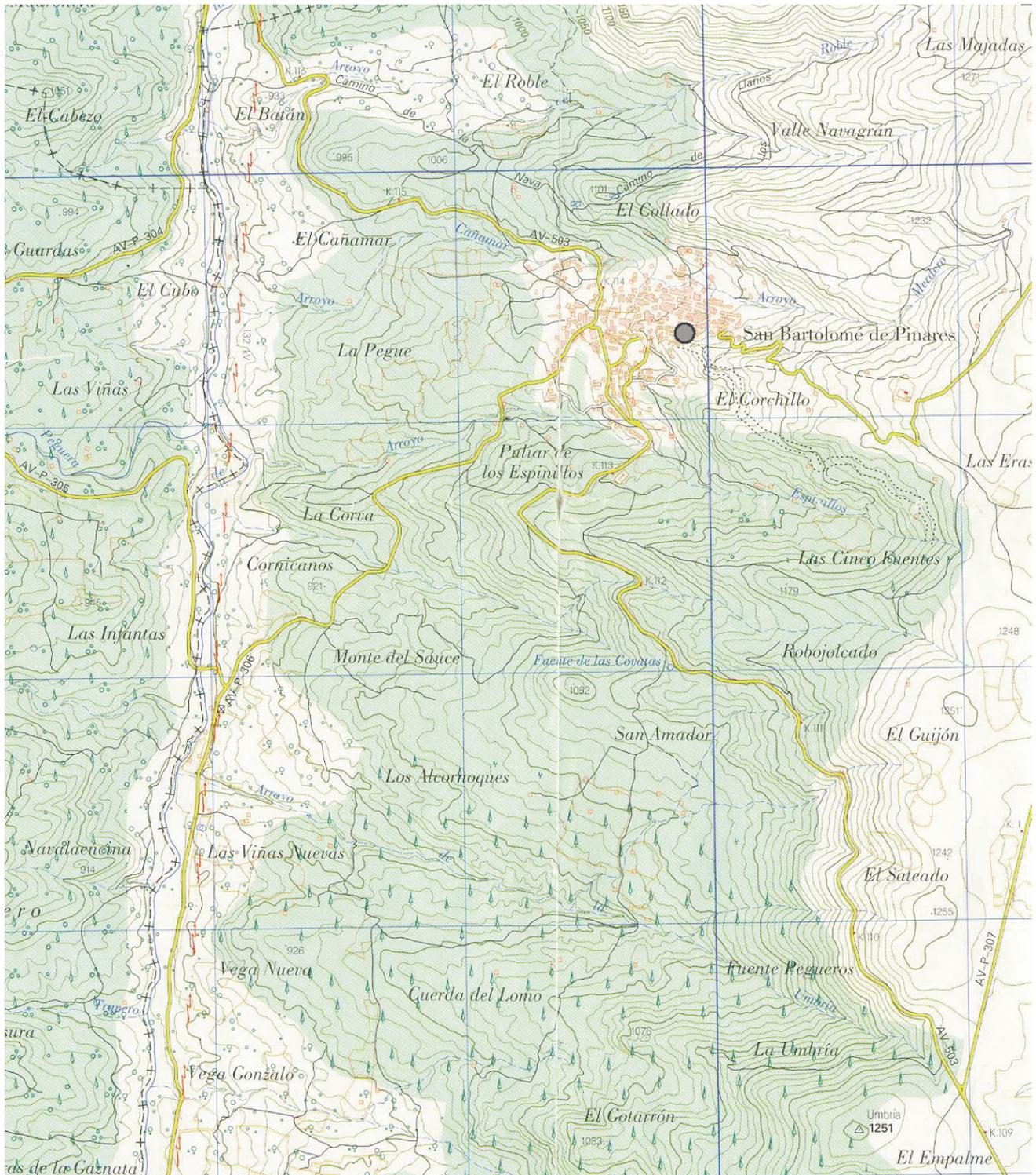


<b>Ubicación</b>	Paraje/calle	En casco urbano: calle Mayor, 4.
	Coordenadas	
	Cronología	Barroco popular del S.XVIII
	Tipología	Ermita
<b>Descripción</b>	Edificio sencillo de nave única cuadrangular. Se accede por una puerta en arco de medio punto de gran dovelaje, la cual aparece desplazada hacia la izquierda, creándose un asimetrismo en la fachada. La fábrica es de mampostería de granito, tomada y encintada con mortero de cal, y refuerzos de sillería en las aristas y en la puerta. El tejado es a cuatro aguas, con cornisa de ladrillos planos dispuestos en "dientes de sierra". En el centro, en el hastial de la fachada y coincidiéndose con el eje central, se levanta una pequeña espadaña, en arco de medio punto, ejecutada con sillares de granito. A la derecha del acceso se dispone un crucero, del que se conserva la peana original con fecha inscrita: 1885.	
<b>Declaración monumento</b>		
<b>Estado de conservación</b>	Rehabilitada	
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Cofradía
	Parcela	
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo Urbano
	Grado de protección	Protección Integral para el edificio Para el subsuelo del templo y un radio de 15 m en torno al perímetro del edificio, Nivel de Protección A-3



## Catálogo Arqueológico Arquitectura religiosa Ermita Ntra Sra de la Visitación

**Municipio** San Bartolomé de Pinares **Localidad** San Bartolomé de Pinares



● ERMITA NTRA SRA DE LA VISITACIÓN



<b>Ubicación</b>	Paraje/calle	Casco urbano: calle Virgen, 1.
	Coordenadas	
	Cronología	Barroco popular: SS.XVII-XVIII
	Tipología	Ermita
<b>Descripción</b>	<p>Sencillo edificio de nave única cuadrangular. Se accede a través de una gran puerta adintelada abierta en el centro de la fachada. Se compone de dos jambas en las que se asientan dos elementos moldurados; sobre ellos apoya el dintel. La fábrica es de mampostería de granito, sillarejos en las aristas y sillería en los vanos. El tejado se presenta a cuatro aguas, con cornisa a base de ladrillos planos dispuestos en "dientes de sierra" en todos los laterales excepto en la fachada, donde la cornisa se logra con elementos de granito moldurados. En el centro, en el hastial de la fachada y coincidiéndose con el eje central, se levanta una pequeña espadaña en arco de medio punto y sillería. Reseñable es la bóveda circular que copa la sacristía y el sencillo y bello alfarje que sirve de techumbre a la nave.</p> <p>En el patio se iza un crucero.</p>	
<b>Declaración monumento</b>		
<b>Estado de conservación</b>	Se ha encintado la mampostería con mortero de cemento, ocultando el original, y se ha encalado el nuevo encintado	
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Cofradía
	Parcela	
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo Urbano
	Grado de protección	Protección Integral para el edificio Para el subsuelo del templo y un radio de 15 m en torno al perímetro del edificio, Nivel de Protección A-3





<b>Ubicación</b>	Paraje	En reborde urbano, en el paraje conocido como Atapao. Se erige en el margen derecho del arroyo Merdero, en la base de una cadena de cerros graníticos, El Collado, con laderas muy pronunciadas, que cierran por el Norte el encajado valle en cuyo reborde septentrional se emplaza la localidad de San Bartolomé de Pinares. Calle San Roque, 1.
	Coordenadas	Latitud: 40° 32' 48" y Longitud: 4° 32' 06" (Meridiano de Greenwich) M.T.N Esc. 1/25.000, nº 531-IV de San Bartolomé de Pinares
	Atribución cultural	Moderno
	tipología	Ermita
<b>Descripción</b>		La ermita, por falta de mantenimiento, se arruinó por completo en los primeros años de la década de los 50 del S.XX. Tras varios intentos de reedificación, se ha levantado un edificio de nueva planta, eliminando, en superficie, cualquier rastro de la anterior ermita. En el subsuelo se conservan las cimentaciones del antiguo edificio. Las primeras noticias documentales datan de 1618. Extensión: 0,40 Has.
<b>Actuaciones en el Yacto</b>	Tipo	
	Campaña	Yacimiento inédito
<b>Estado de conservación</b>	Grado de destrucción	<b>De la ermita primitiva no quedan restos visibles, habiendo sido ocupado el solar por una ermita de nueva planta.</b>
	Causas	<b>La ruina del templo sobrevino por la falta de mantenimiento.</b>
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Cofradía.
	Parcela	
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo urbano
	Grado de protección	Nivel de Protección: A-3

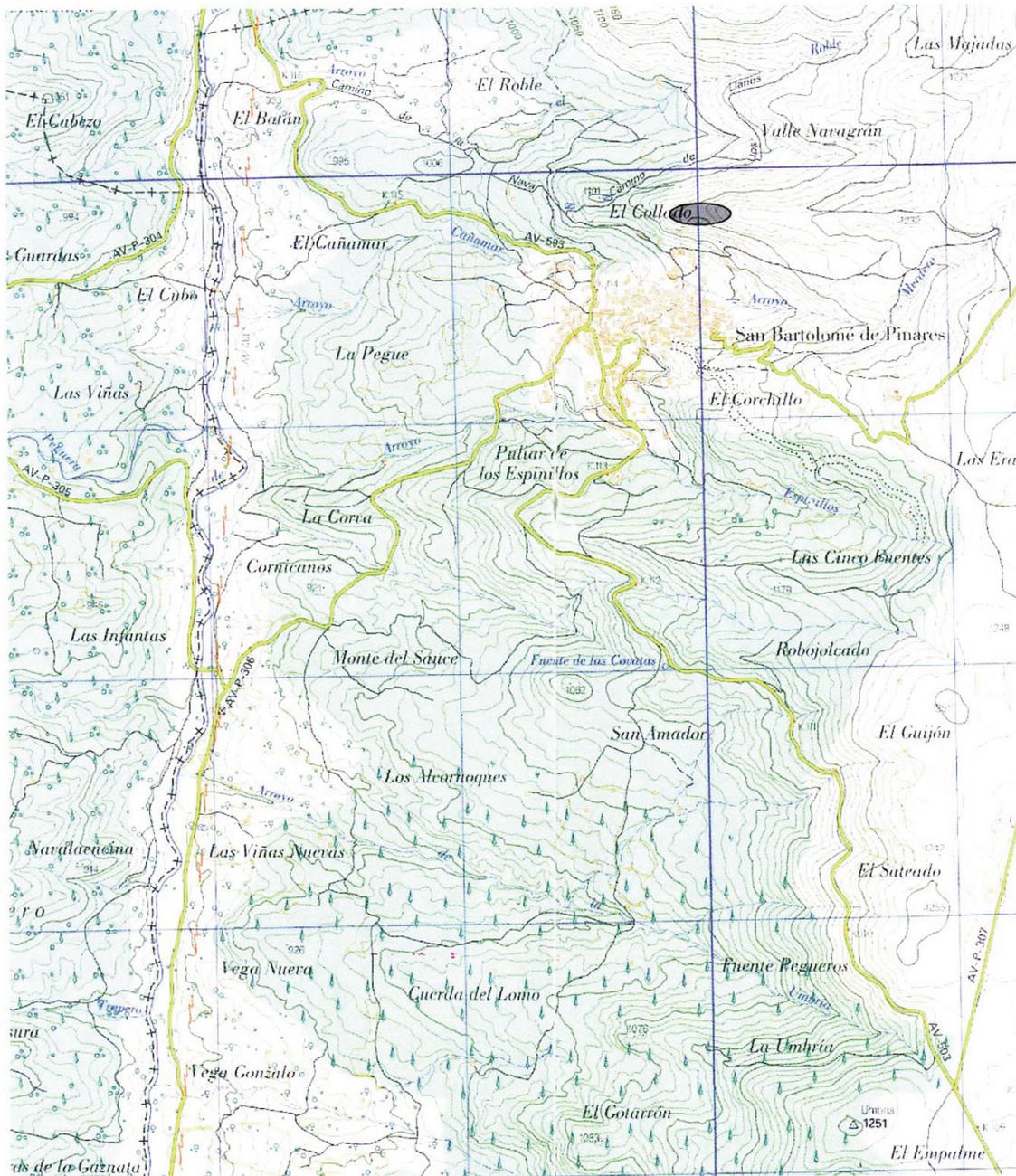


## Catálogo Arqueológico

### Yacimiento Tripa-Ituero

**Municipio** San Bartolomé de Pinares **Localidad** San Bartolomé de Pinares

M.T.N. Esc. 1/25.000, nº531-IV, SAN BARTOLOMÉ DE PINARES



 TRIPA - ITUERO





<b>Ubicación</b>	Paraje	Cima amesetada de un collado granítico que forma parte de una cuerda de cerros trazados longitudinalmente O-E. Delimita el valle por el septentrión, y en su pie de monte meridional se extiende el caserío de San Bartolomé de Pinares
	Coordenadas	Latitud:40° 32' 53" y Longitud: 4° 32' 10" (Meridiano de Greenwich) M.T.N Esc. 1/25.000, nº 531-IV de San Bartolomé de Pinares
	Atribución cultural	Prehistórico indeterminado
	tipología	Posible castro
<b>Descripción</b>	Las condiciones defensivas naturales del enclave son inmejorables: cerro amesetado (a una altitud de unos 1200 m.s.n.m), con pronunciadas y prolongadas pendientes, rodeado de cursos fluviales y con un amplio dominio visual. Una potente estructura defensiva, ejecutada en gran mampostería de granito a doble espejo, con un grosor de 1,20 m y una longitud documentada de unos 20 m que integra los afloramientos de granito que emergen en su trazado, potenciaría la defensa por el reborde occidental. Se dibuja con dirección N-S, conservando una única hilada. La estructura nunca se concluyó, sino que únicamente fue esbozada. Extensión: 200 m X 100 m (2 Has).	
<b>Actuaciones en el Yacto</b>	Tipo	
	Campaña	Yacimiento inédito
<b>Estado de conservación</b>	Grado de destrucción	Los propios ocasionados por agentes naturales.
	Causas	Agentes naturales
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Privada
	Parcela	Polígono 10 Parcela 254
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo Rústico de Protección Cultural
	Grado de protección	Nivel de Protección A-2

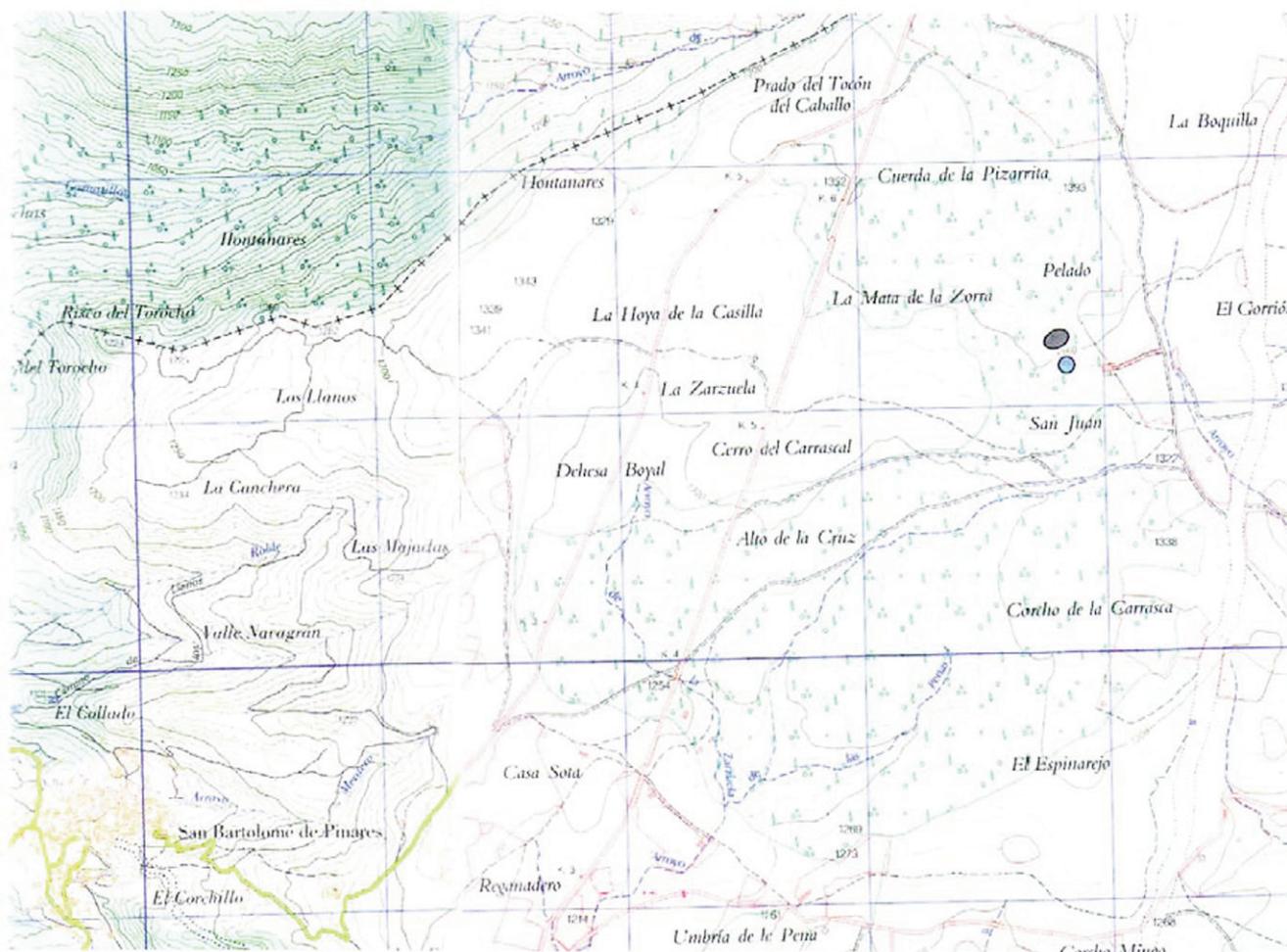


# Catálogo Arqueológico

## Yacimiento Eras de San Juan

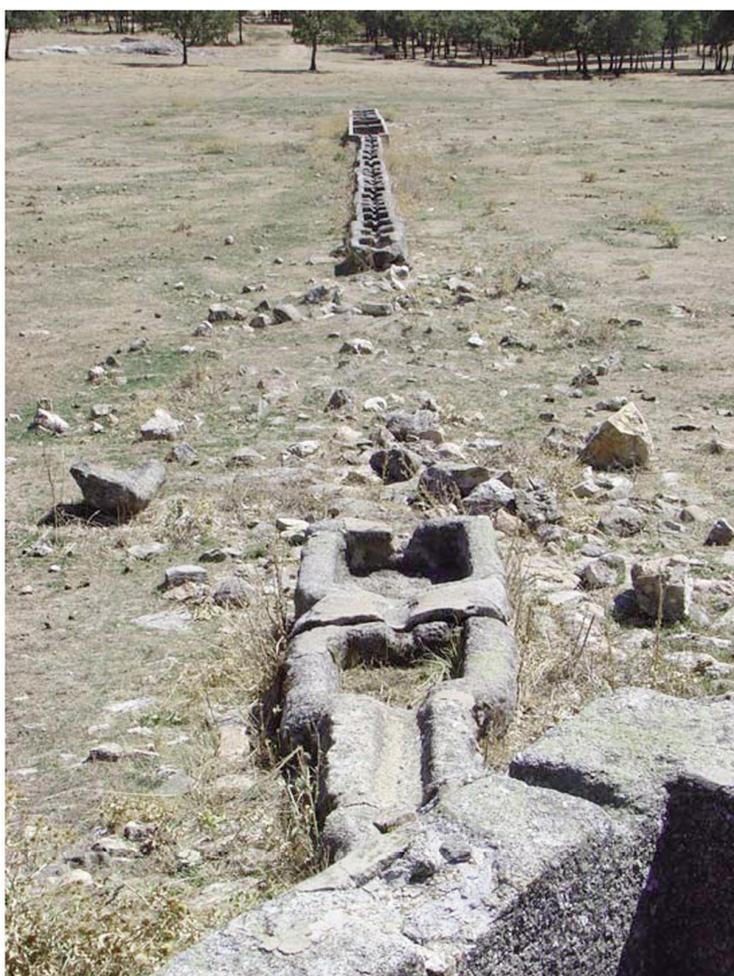
**Municipio** San Bartolomé de Pinares **Localidad** San Bartolomé de Pinares

M.T.N. Esc, 1/25.000, nº532-III, EL HOYO DE PINARES



- ERMITA
- ABREVADEROS I







<b>Ubicación</b>	Paraje	En el límite occidental de la dehesa Boyal, en el Vallejo de la Herrera. El enclave se ubica en un terreno ascendente muy poco pronunciado, a media ladera de lo que supone el cierre septentrional del vallejo.
	Coordenadas	Latitud: 40° 33' 42" y Longitud: 4° 29' 25" (Meridiano de Greenwich) M.T.N Esc. 1/25.000, nº 532-III de Hoyo de Pinares
	Atribución cultural	Bajomedieval cristiano, Moderno y Contemporáneo.
	tipología	Centro de culto (ermita) Abrevaderos.
<b>Descripción</b>	<p>Ermita de San Juan de Peñaparda. La construcción se manifiesta mediante un túmulo ovalado de sección tronco-cónica, originado por el derrumbe de la estructura (según la documentación, ermita de San Juan de Peñaparda), cuya planta se aprecia parcialmente, respondiendo a la organización de un templo cristiano, orientado O-E, con la cabecera al E. Consta de una nave única rectangular (25,50 m X 7 m), que no marca la cabecera al exterior. Al S se traza el pórtico desde el que se accedía al templo. La fábrica es de mampostería de granito a doble espejo, asentada con ripios y rellena de cascajo, con un grosor de 0,65 m. Extensión: 0,25 Has.</p> <p>Abrevaderos. Al S de la ermita se encuentran los denominados "Caños de San Juan", arquitectura relacionada con el aprovechamiento del agua. El conjunto consta de: (1) Conducción del agua desde el manantial a través de un sistema de atarjeas. (2) Pilas. La atarjea conduce el agua hasta dos pilas talladas en granito y dispuestas a diferentes alturas. La segunda pila vierte el agua hasta el pilón o cisterna (3) de planta rectangular facturado con grandes sillares de granito que alimenta los "caños" (4) ó alineación de 28 pequeños abrevaderos o pilas, comunicados entre sí, que suman una longitud de 54,50 m. Cada uno de ellos, de planta rectangular, está tallado en una única pieza de granito.</p>	
<b>Actuaciones en el Yacto</b>	Tipo	
	Campaña	Yacimiento inédito
<b>Estado de conservación</b>	Grado de destrucción	Los propios ocasionados por agentes naturales. Avanzado deterioro de los abrevaderos.
	Causas	<b>Agentes meteorológicos, acentuado por el abandono y ausencia de mantenimiento. Al menos 10 abrevaderos han sido expoliados. Se han añadido otros 6, de mayor tamaño, ejecutados con materiales actuales.</b>
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Municipal
	Parcela	Polígono 15, parcela 10.
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo Rústico de Protección Cultural
	Grado de protección	Ermita de San Juan de Peñaparda: Nivel de Protección A-2. Caños de San Juan: Protección Integral.

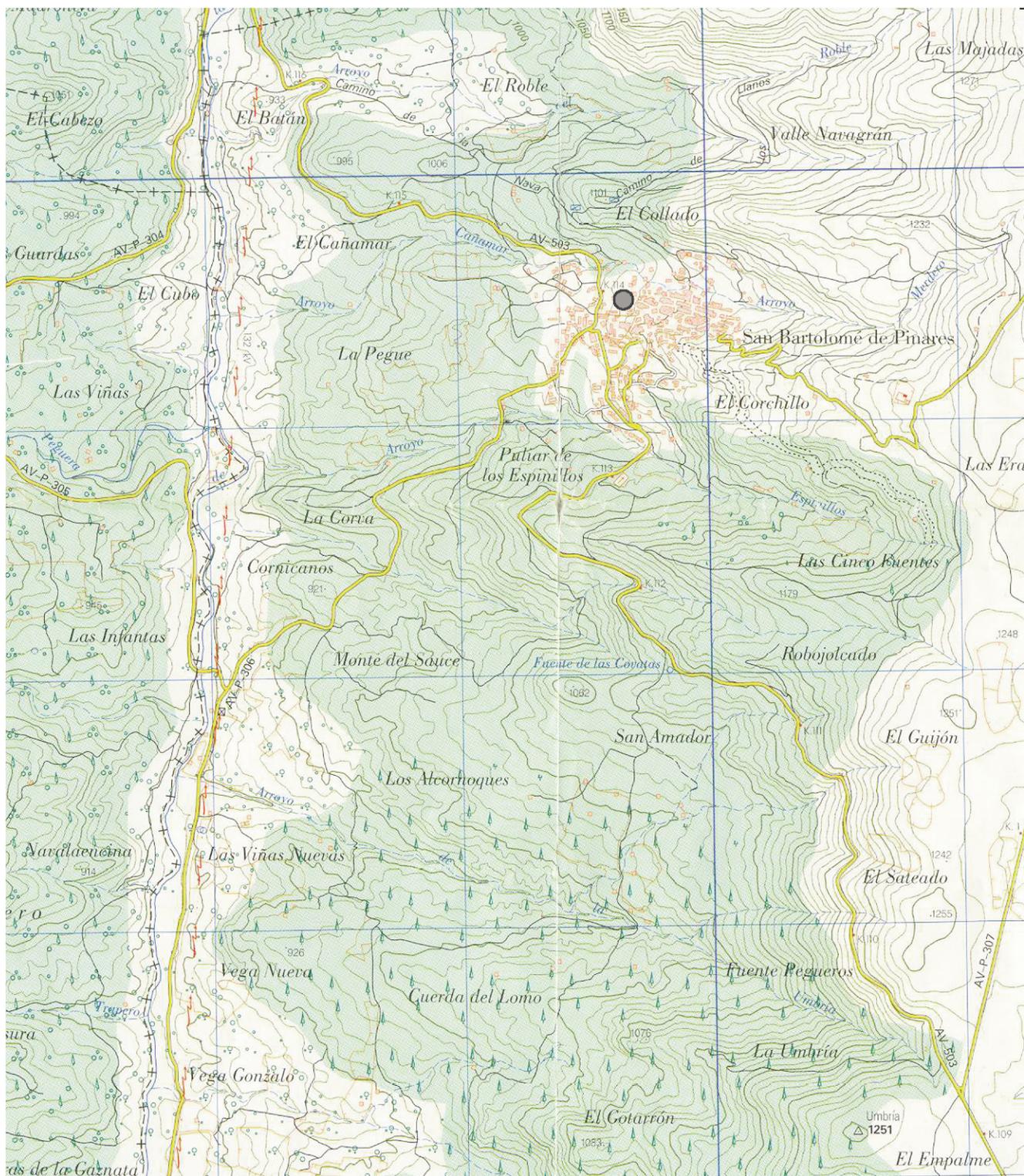


# Catálogo Arqueológico

## Otros elementos

### Motivo heráldico

**Municipio** San Bartolomé de Pinares **Localidad** San Bartolomé de Pinares



ESCUDO DE LA INQUISICIÓN (DESAPARECIDO)

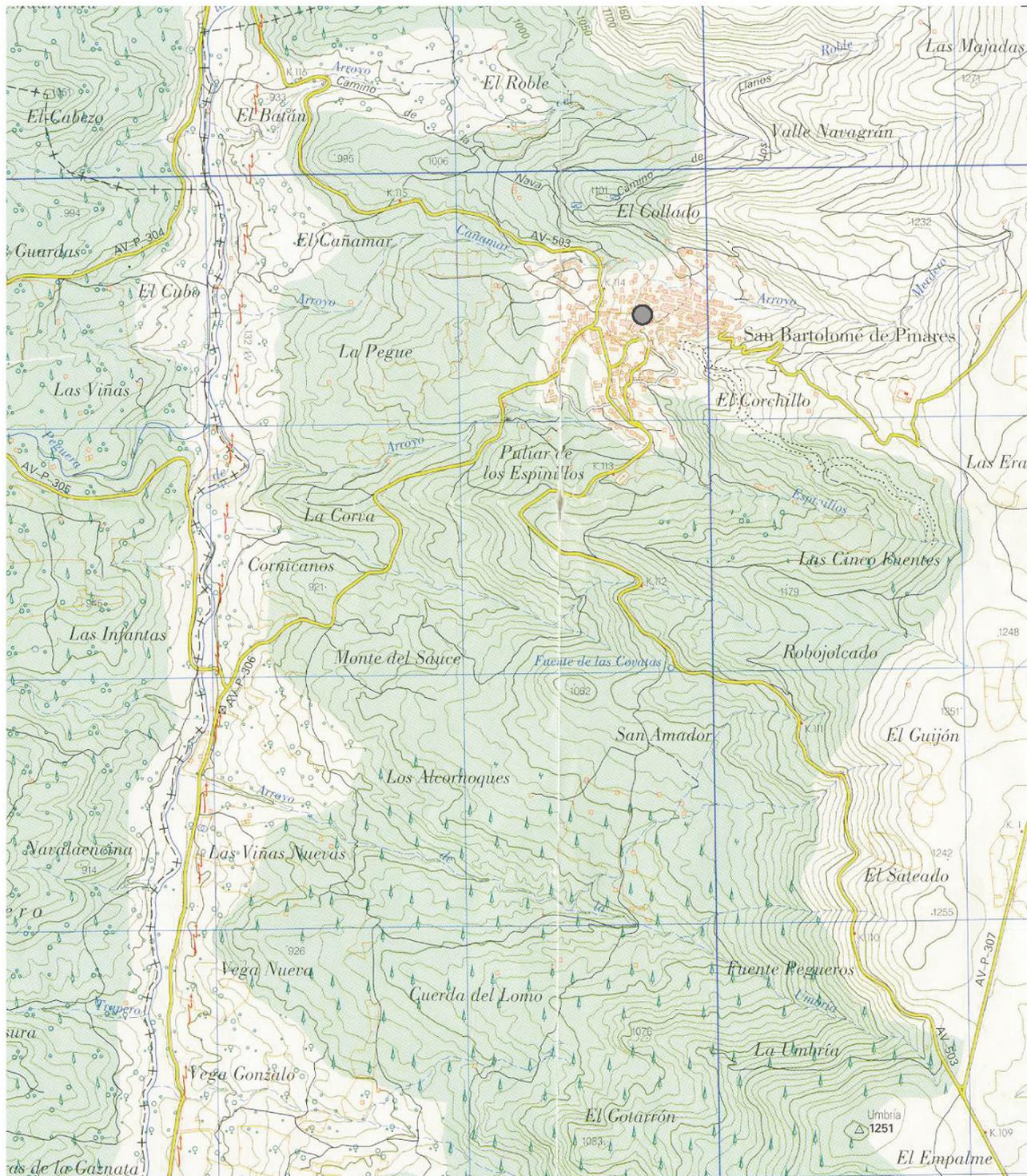


<b>Ubicación</b>	Paraje/calle	Elemento desaparecido de su ubicación original (anteriormente en el Casco urbano: calle Iglesia, nº 10. )
	Coordenadas	
	Cronología	Primer cuarto del S.XIX
	Tipología	Escudo de la Inquisición Reformada de Fernando VII.
<b>Descripción</b>		<p>El escudo, enmarcado por un moldurado cuadrangular de granito, fue ubicado en el hastial de la fachada de un inmueble de principios de S.XIX, sobre el dintel de granito de una ventana que se abre a una balconada.</p> <p>Es circular, conteniendo los tres símbolos del "Santo Oficio": cruz latina en el centro, rama de olivo a la izquierda y una espada a la derecha. Los motivos quedan acolados en una corona vegetal, en cuya parte superior se dispone una corona real. Rodeando este elemento se dispone una bordura con campo epigráfico: EXURGE DOMINE ET JUDICA CAUSAM TUAM. Psalm 73 (Levanta Señor y juzga tu causa. Salmo 73).</p> <p>La tradición oral, errónea, se refiere al edificio como tribunal y/ o cárcel de la Inquisición.</p>
<b>Declaración monumento</b>		
<b>Estado de conservación</b>		Escudo desubicado de su emplazamiento.
		Edificio en avanzado estado de ruina.
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Privada
	Parcela	Se ubicaba en la fachada del inmueble nº de la calle Iglesia.
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	
	Grado de protección	Catálogo de elementos con protección integral



# Catálogo Arqueológico Arquitectura religiosa Iglesia parroquial San Bartolomé

**Municipio** San Bartolomé de Pinares **Localidad** San Bartolomé de Pinares



IGLESIA PARROQUIAL



<b>Ubicación</b>	Paraje/calle	Casco urbano: plaza de la Iglesia, 1.
	Coordenadas	
	Cronología	Gótico Isabelino (finales S.XV-principios S.XVI), Renacentista (S.XVI) y Barroco (SS.XVII-XVIII).
	Tipología	Iglesia parroquial
<b>Descripción</b>		<p>Gótico Isabelino. De este momento son la portada en arco de medio punto con arquivoltas perladas, rematado con pináculos y una cruz; la cabecera poligonal enmarcada con contrafuertes y culminado por una bóveda de media naranja; y la torre tipo campanil de unos 20 m de altura.</p> <p>Estilo Herreriano. Se levantan las tres naves, construidas en sillería de granito y bóvedas vaídas con decoración avenerada. La central, circular y mayor que las laterales, está sostenida por cuatro grandes pilares. Las laterales, ovaladas, descansan en columnas adosadas a la pared. La sacristía culmina en una bóveda de terceletes.</p> <p>Barroco popular. Se construye el arco de ladrillo y cal que une la nave central y el crucero; se abren los arcos laterales; se continuó edificando el cuerpo de las naves con amplios muros ejecutados por dos lienzos, uno de sillería al exterior y otro de mampostería al interior, revocado de barro y cal. Seis columnas de madera sostienen una amplia techumbre en madera de pino; dos entradas se abren en la zona de las naves, una en el lienzo S y otra en el N, ambas en arco de medio punto con elegantes jambas.</p>
<b>Declaración monumento</b>		
<b>Estado de conservación</b>		Edificio restaurado
		Buen estado de conservación
<b>Situación legal</b>	Propiedad	Obispado
	Parcela	
<b>Nivel de protección</b>	Tipo de suelo	Suelo Urbano
	Grado de protección	Protección Integral para el edificio Para el subsuelo del templo y un radio de 30 m en torno al perímetro del edificio, Nivel de Protección A-3



#### EQUIPO REDACTOR

Este Catálogo forma parte del Documento Refundido de Aprobación Definitiva de las NUM de San Bartolomé de Pinares que ha sido redactado por el equipo de Planz Planeamiento Urbanístico S.L.P.:

Han participado en la redacción del documento:

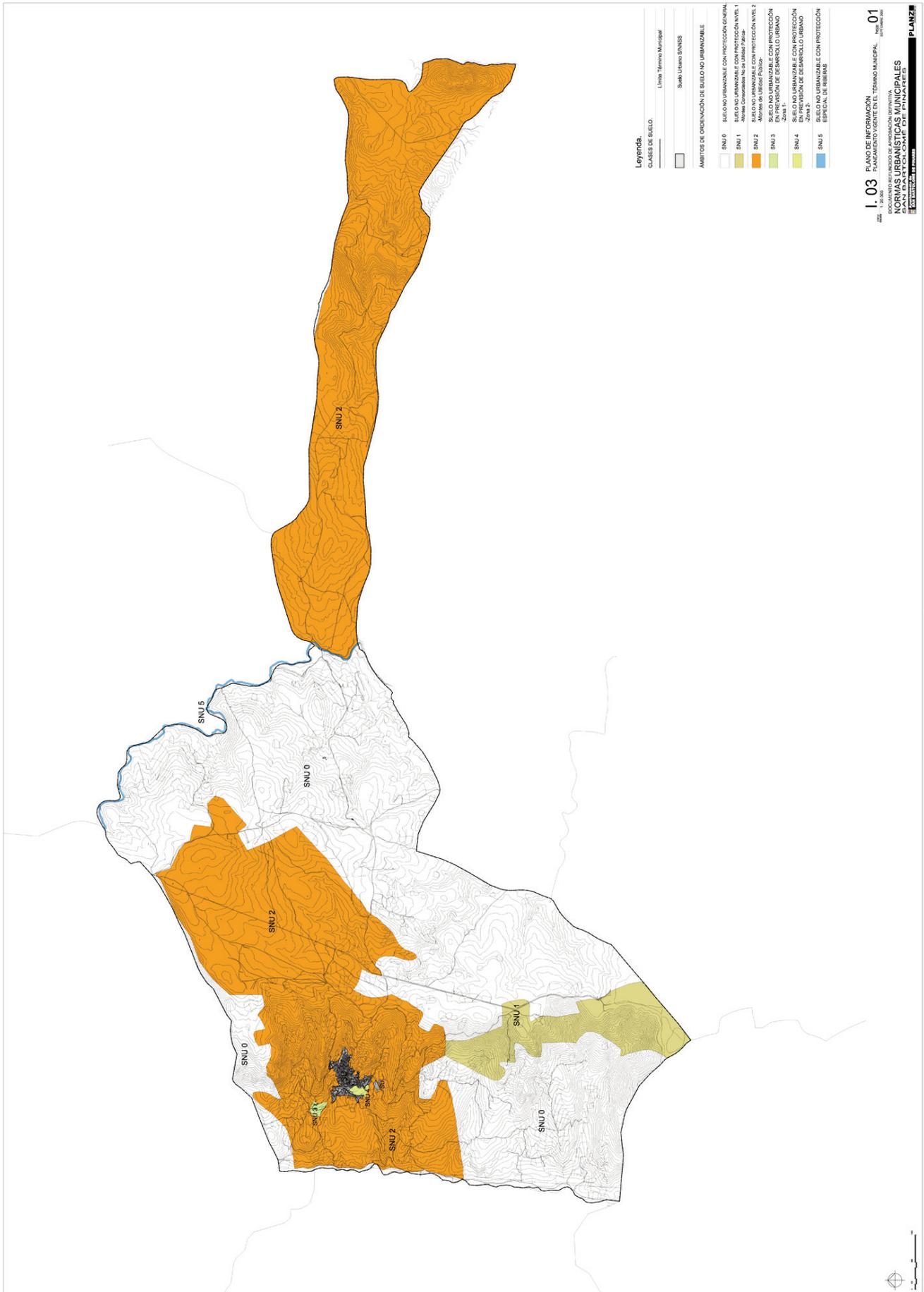
**DIRECCIÓN TÉCNICA:** D. Gregorio Vázquez Justel, Arquitecto-Urbanista, PLANZ S.L.P. REDACCIÓN DEL DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA Andrea Rodera, Arquitecto-Urbanista. PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P.

**ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO:** GAMA Alternativas Medioambientales S.L. ESTUDIO Y CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO: Castellum Cooperativa: Jesús Caballero Arribas, arqueólogo.

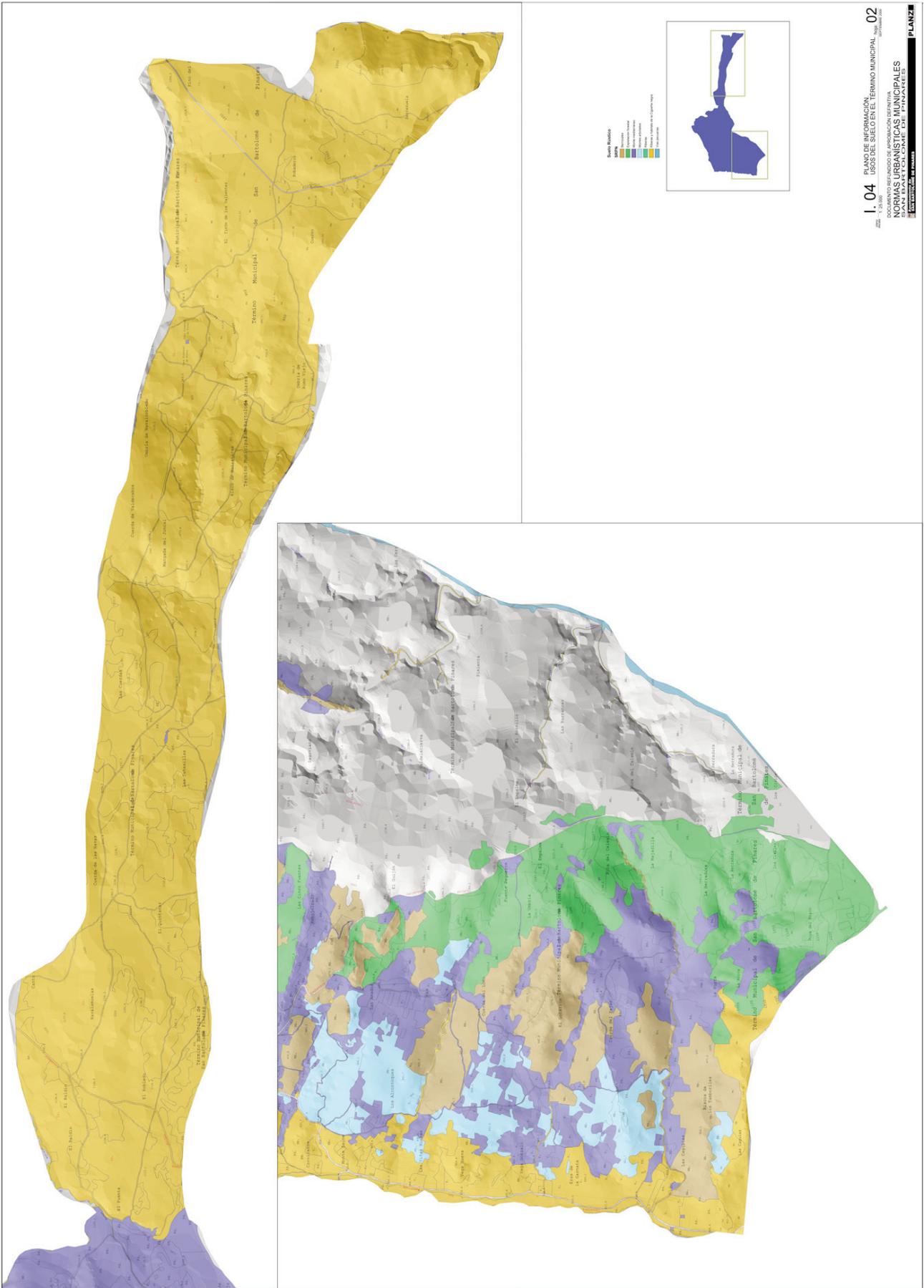
Gregorio Vázquez Justel Director Técnico del Equipo Redactor  
Valladolid, Septiembre 2009.



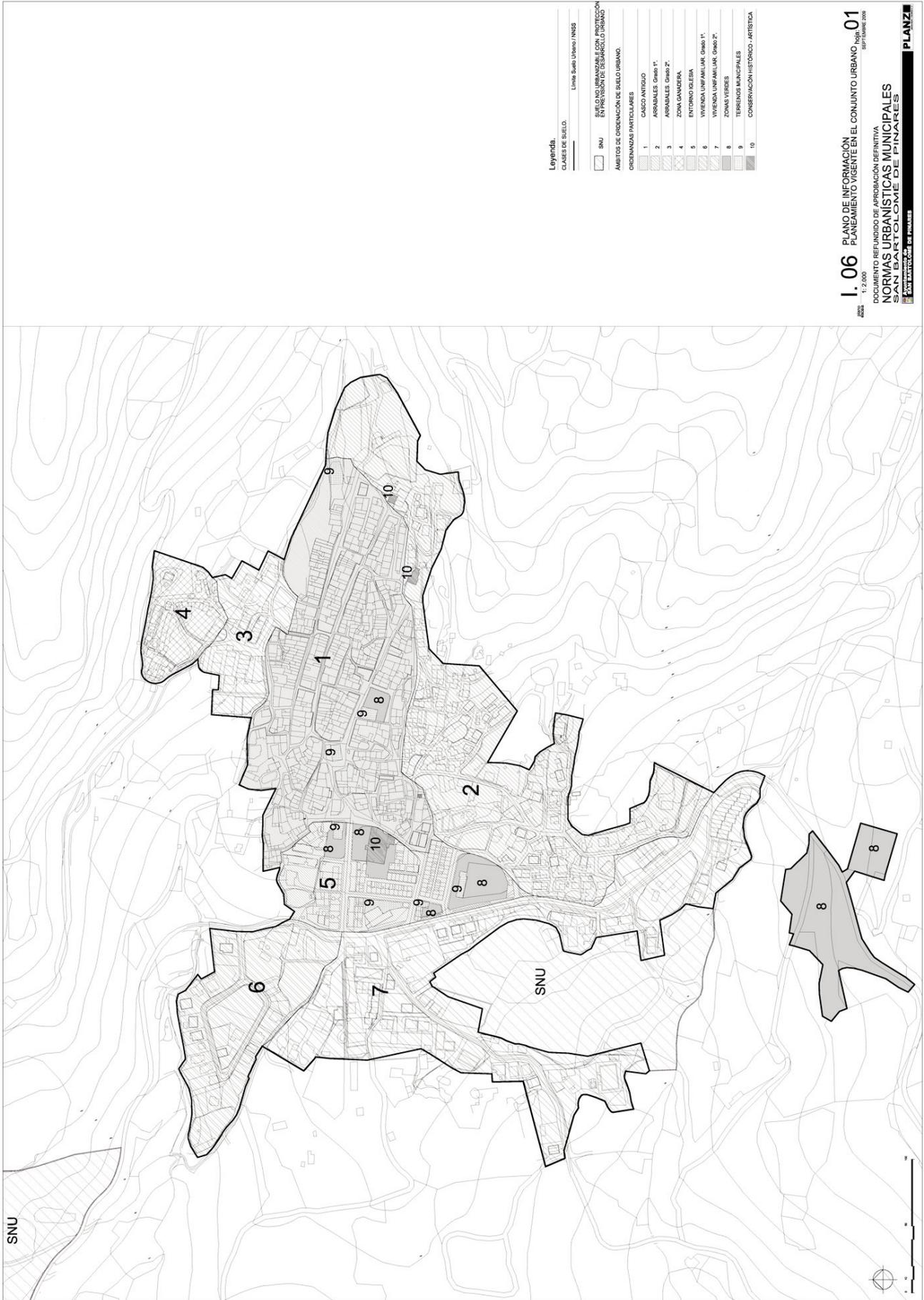


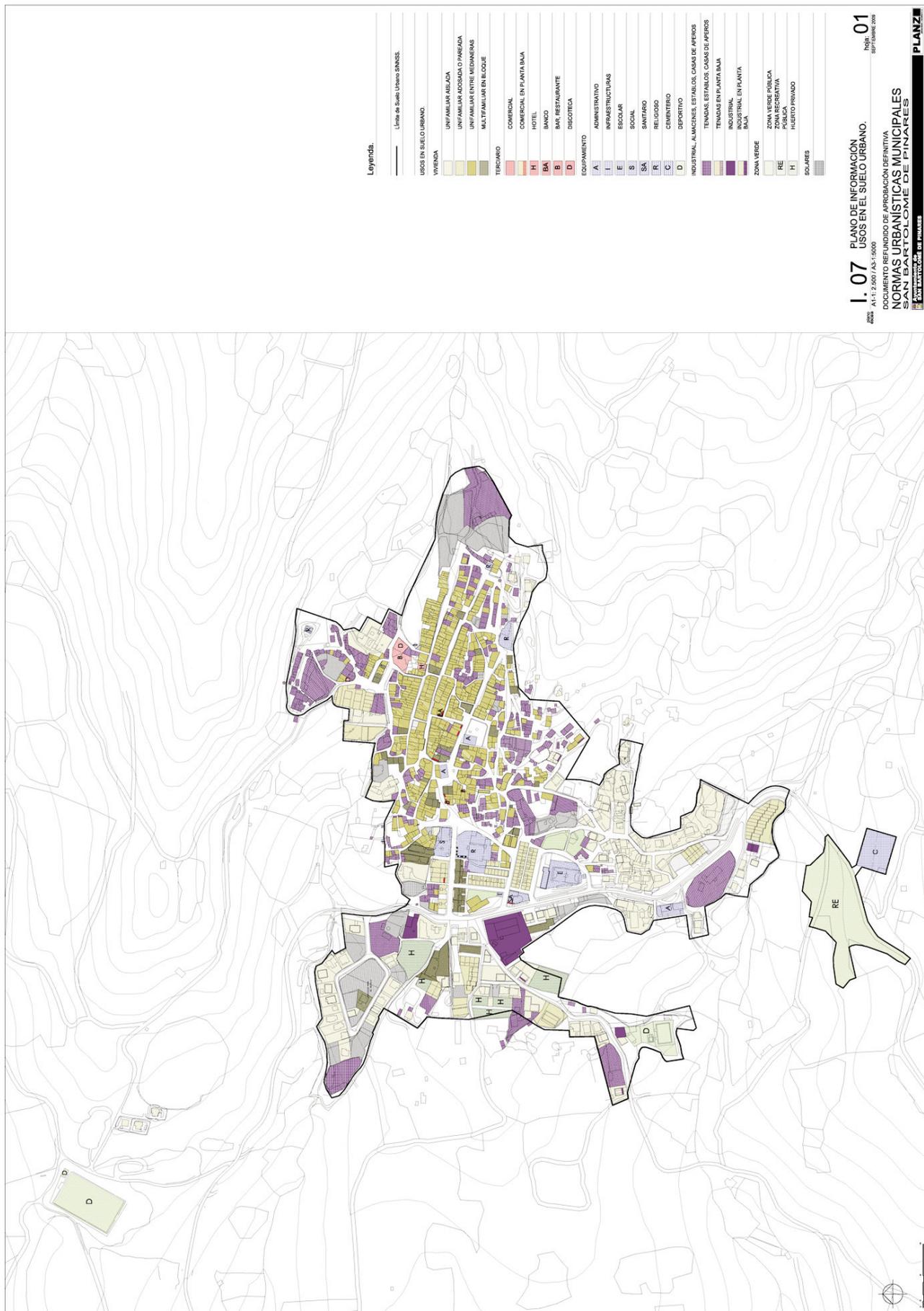










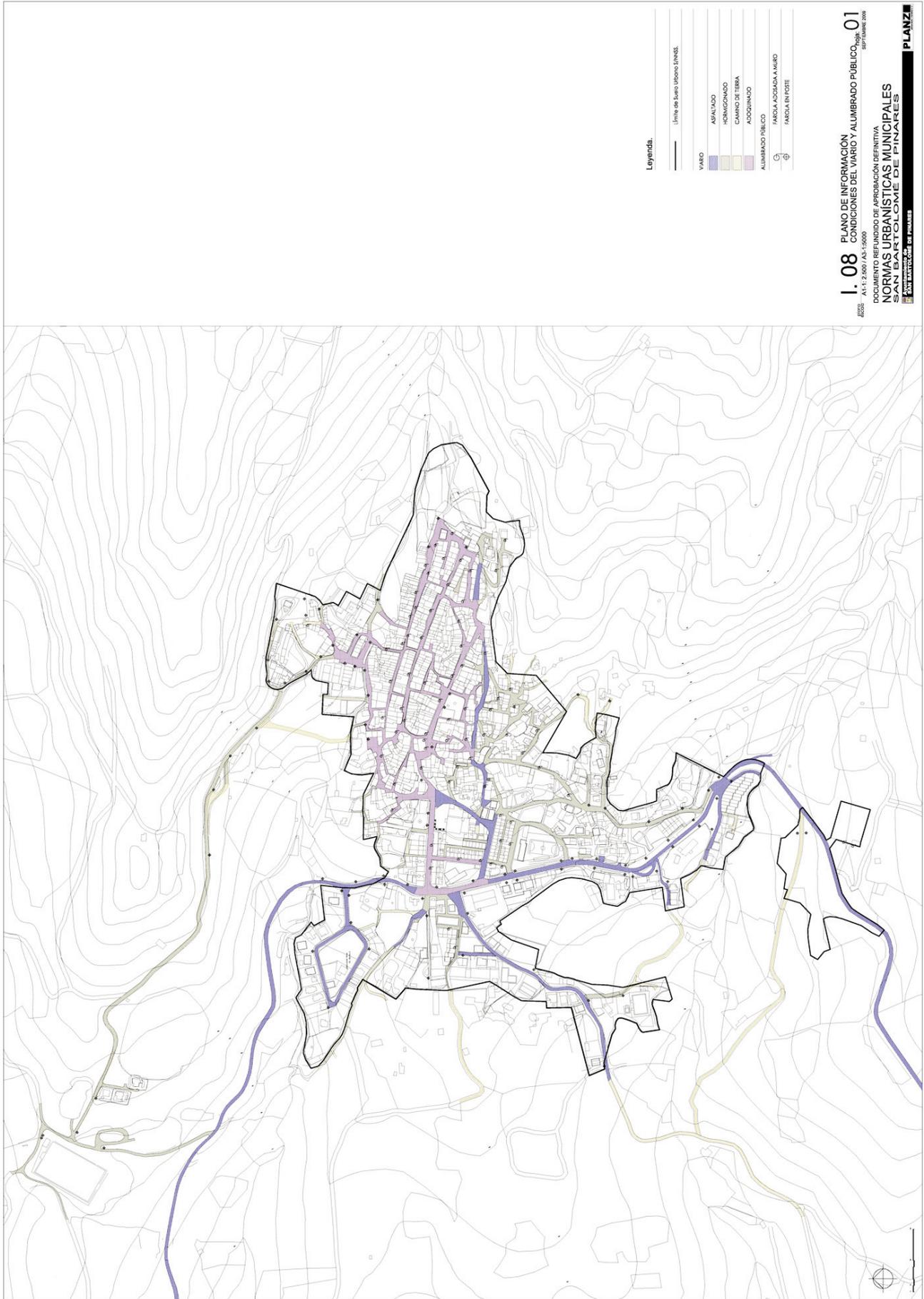


**I.07** PLANO DE INFORMACIÓN  
USOS EN EL SUELO URBANO.

higi. 01  
SEPTIEMBRE 2008

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA  
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
DE PINAREJOS

PLANZA

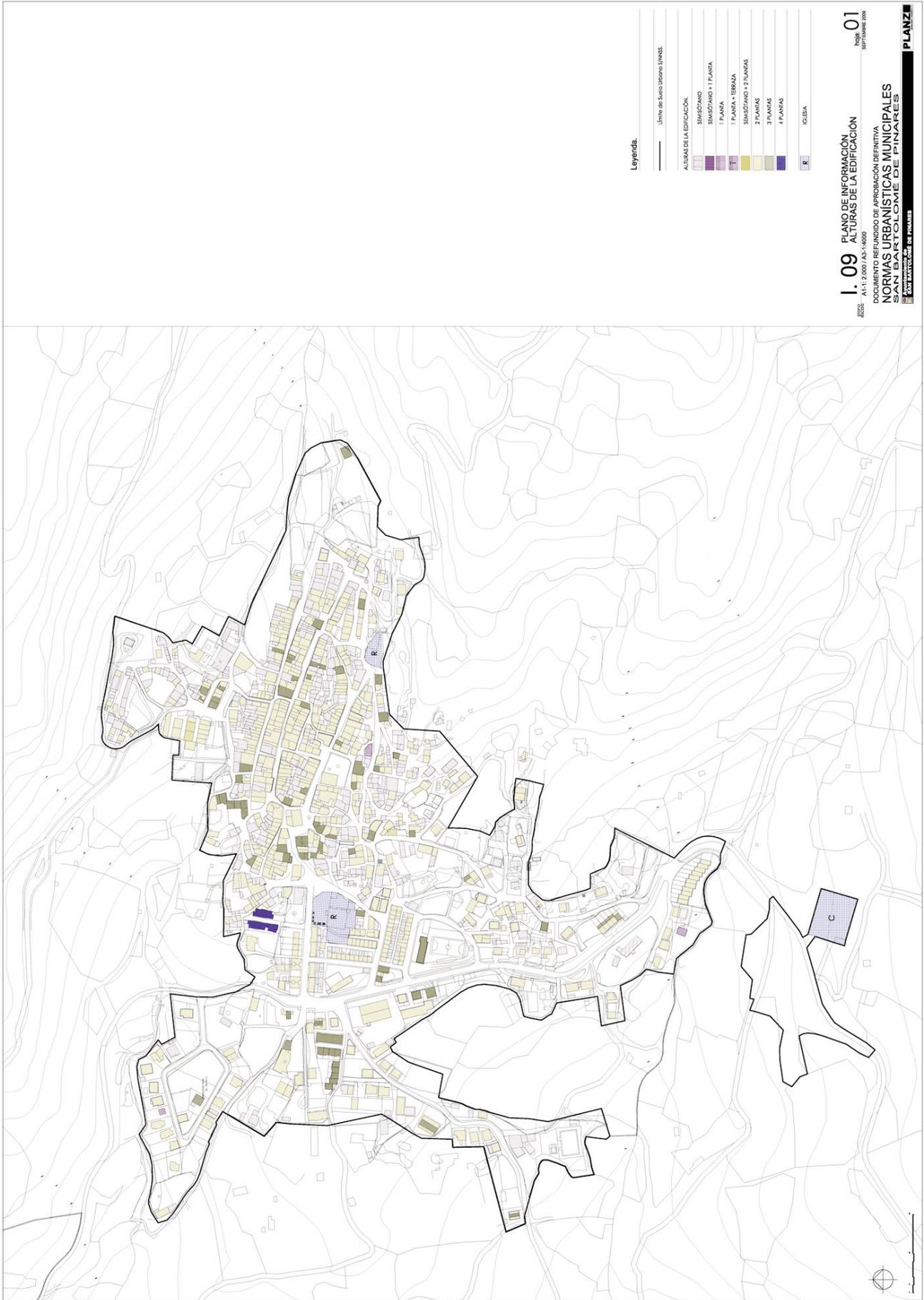


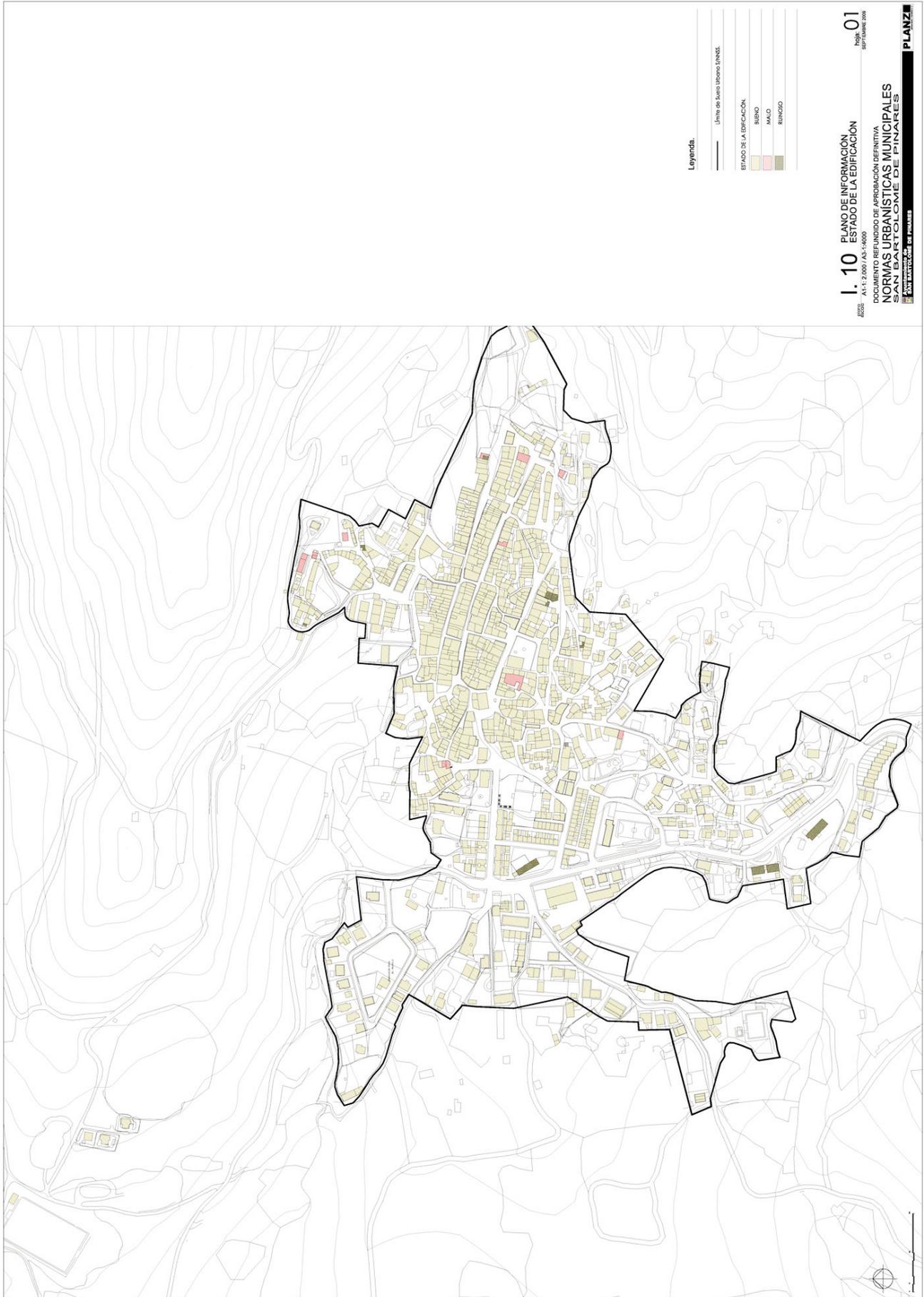
Leyenda.

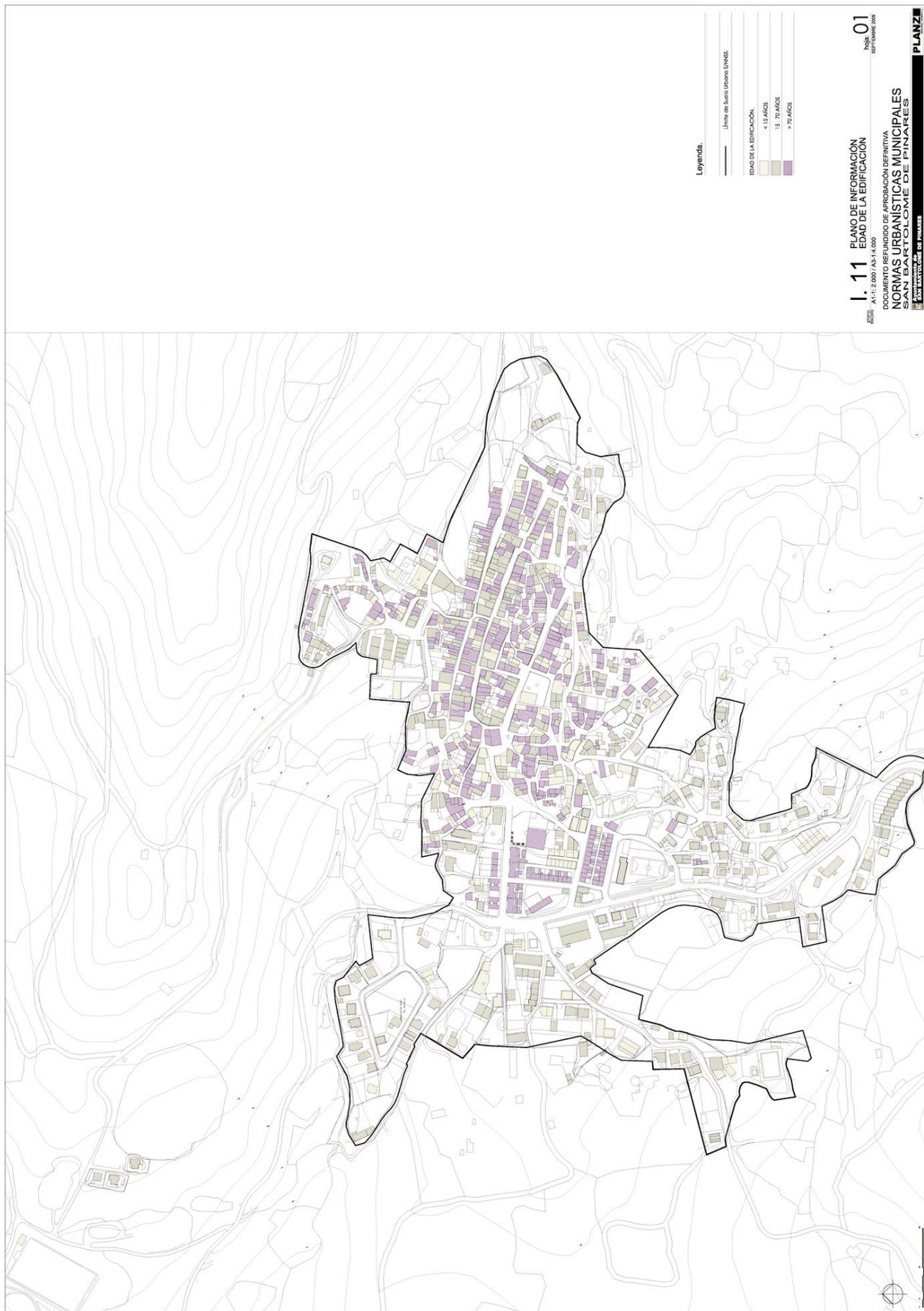
- Límite de Superficie Urbanística.
- VIARIO
  - ALCALANZO
  - INDIVIDUALIZADO
  - CAMINO DE TERZA
  - ACCIONADO
- ALUMBRADO PÚBLICO
  - FABRICA ADOSADA A MURD
  - FABRICA EN POSTE

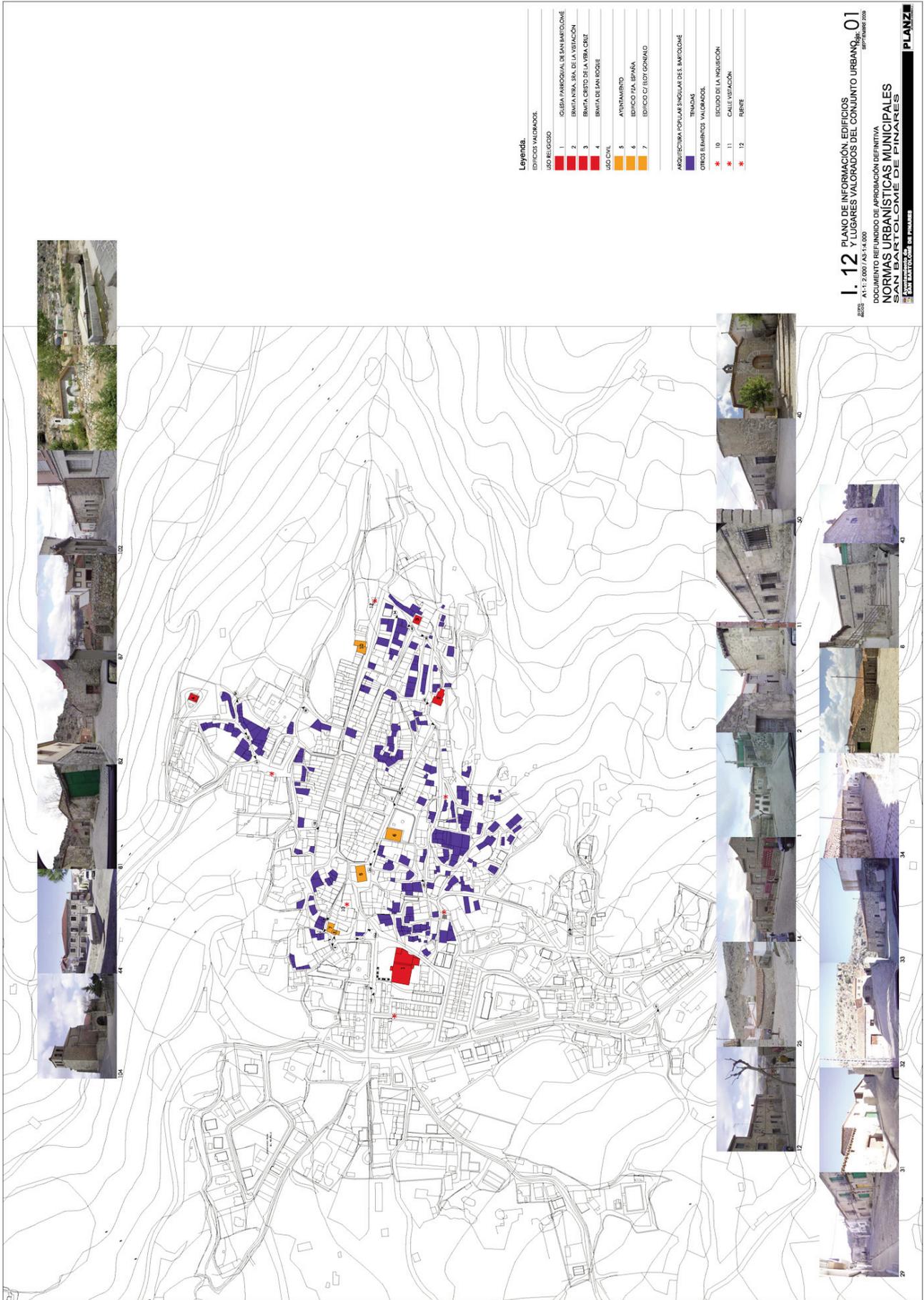
**I. 08** PLANO DE INFORMACIÓN  
CONDICIONES DEL VIARIO Y ALUMBRADO PÚBLICO, 01  
DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA  
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
CORPORACIÓN MUNICIPAL DE PINAREJOS  
SEPTIEMBRE 2008

PLANZI









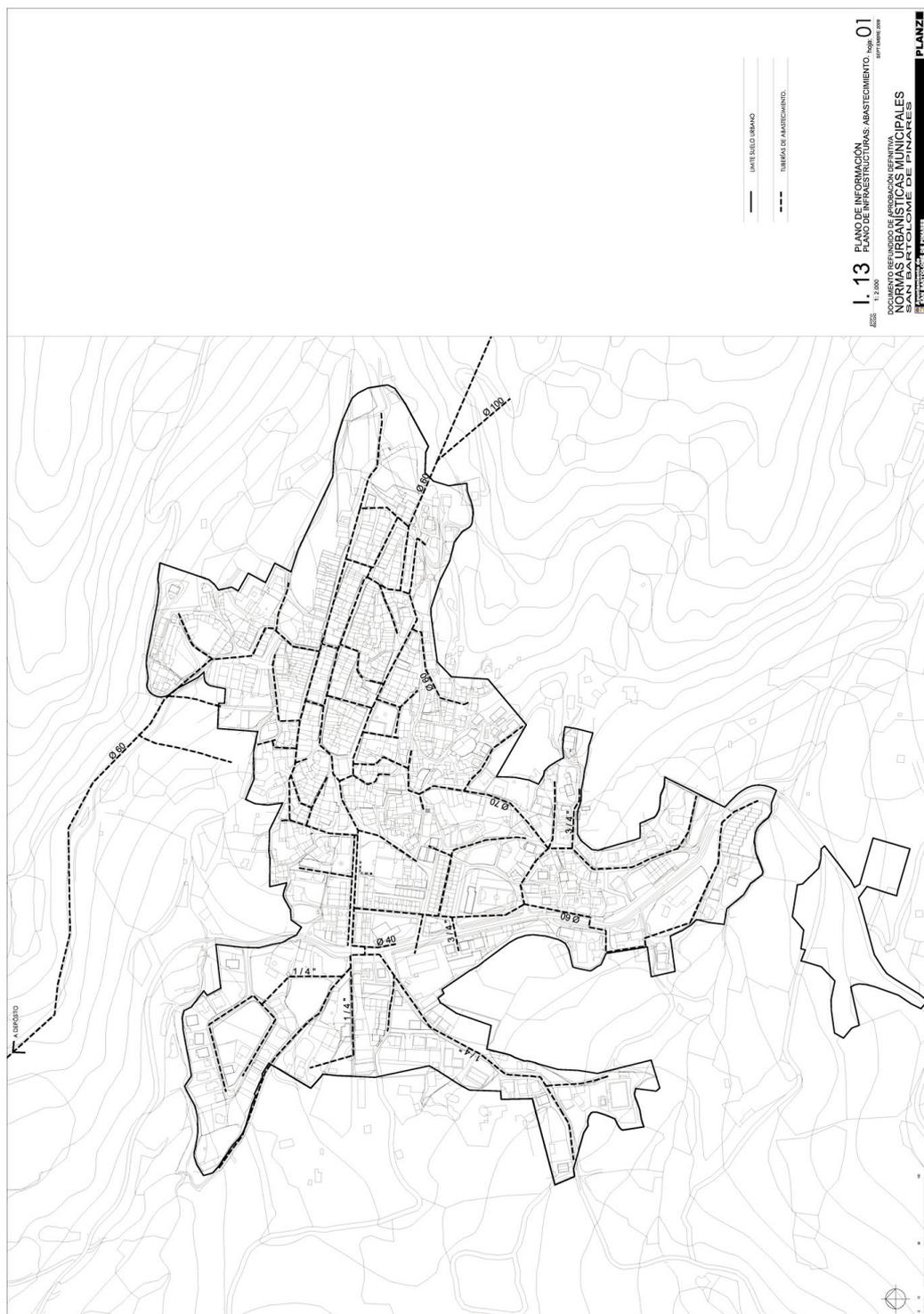
**I. 12** PLANO DE INFORMACIÓN EDIFICIOS Y LUGARES VALORADOS DEL CONJUNTO URBANO **01**  
SEPTIEMBRE 2008  
 DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA  
**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**  
**DE PINARÈS DE PINARES**  
PLANZA

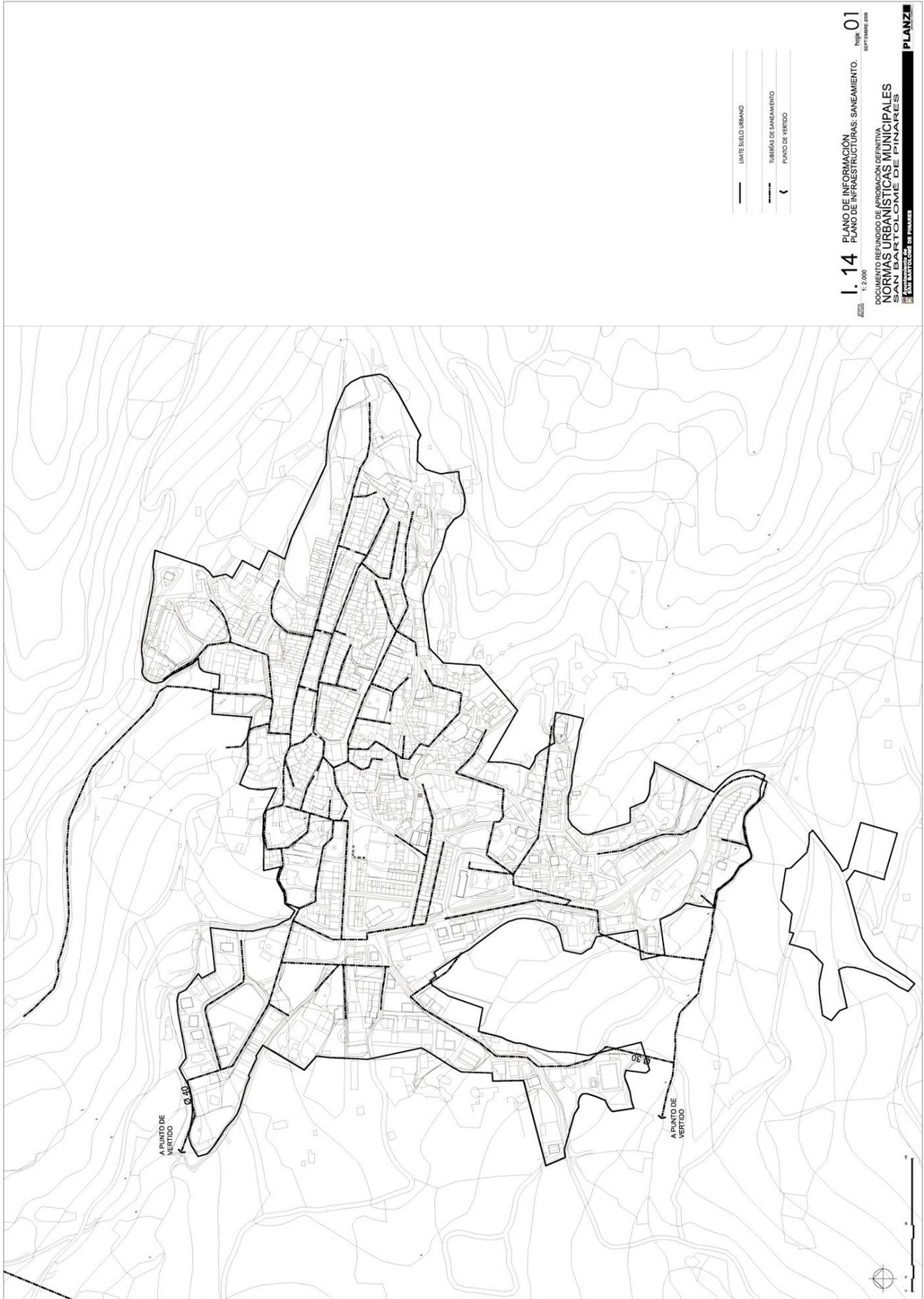
# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

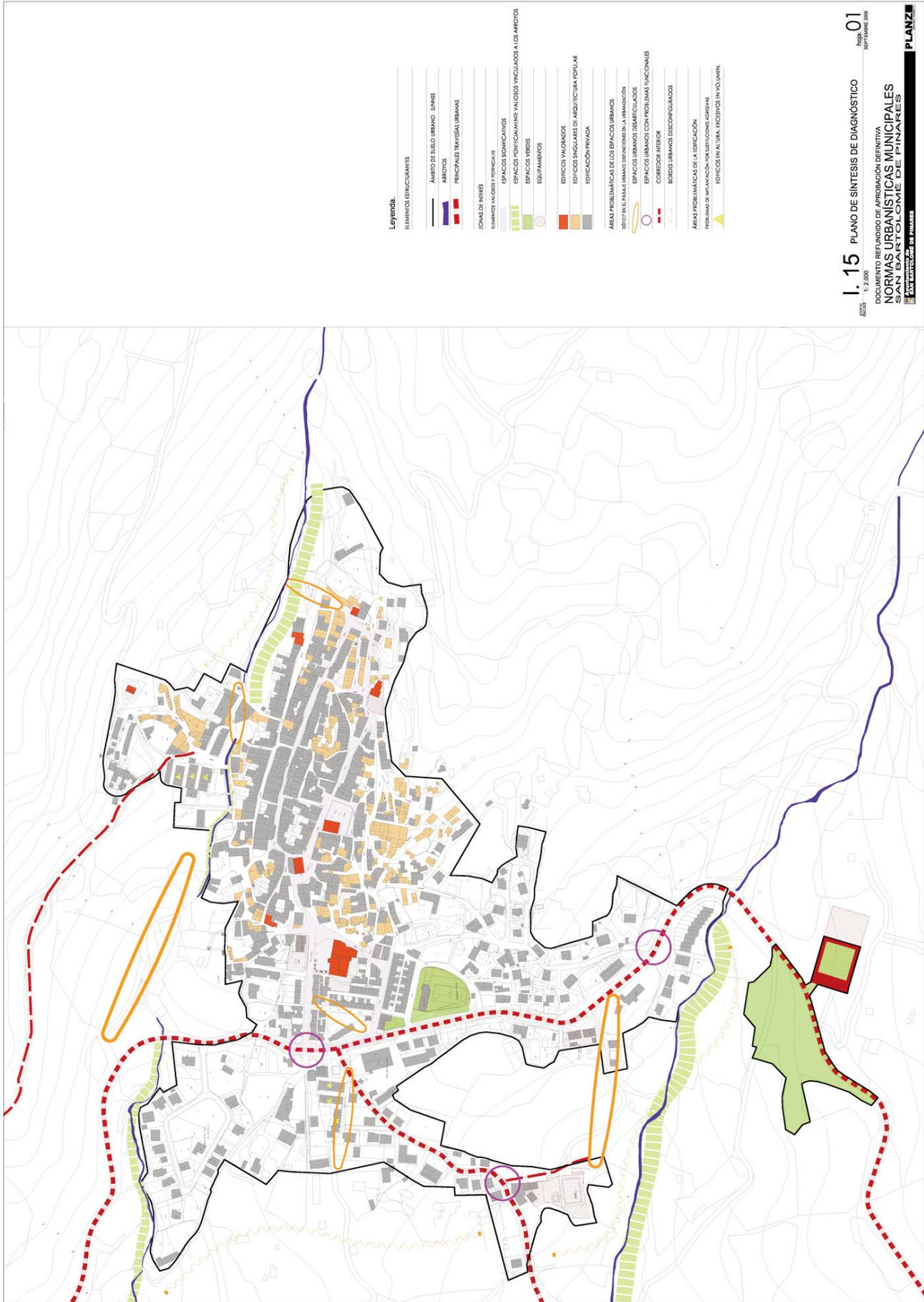
Número 10

Fascículo 9 de 9

Lunes, 18 de Enero de 2010





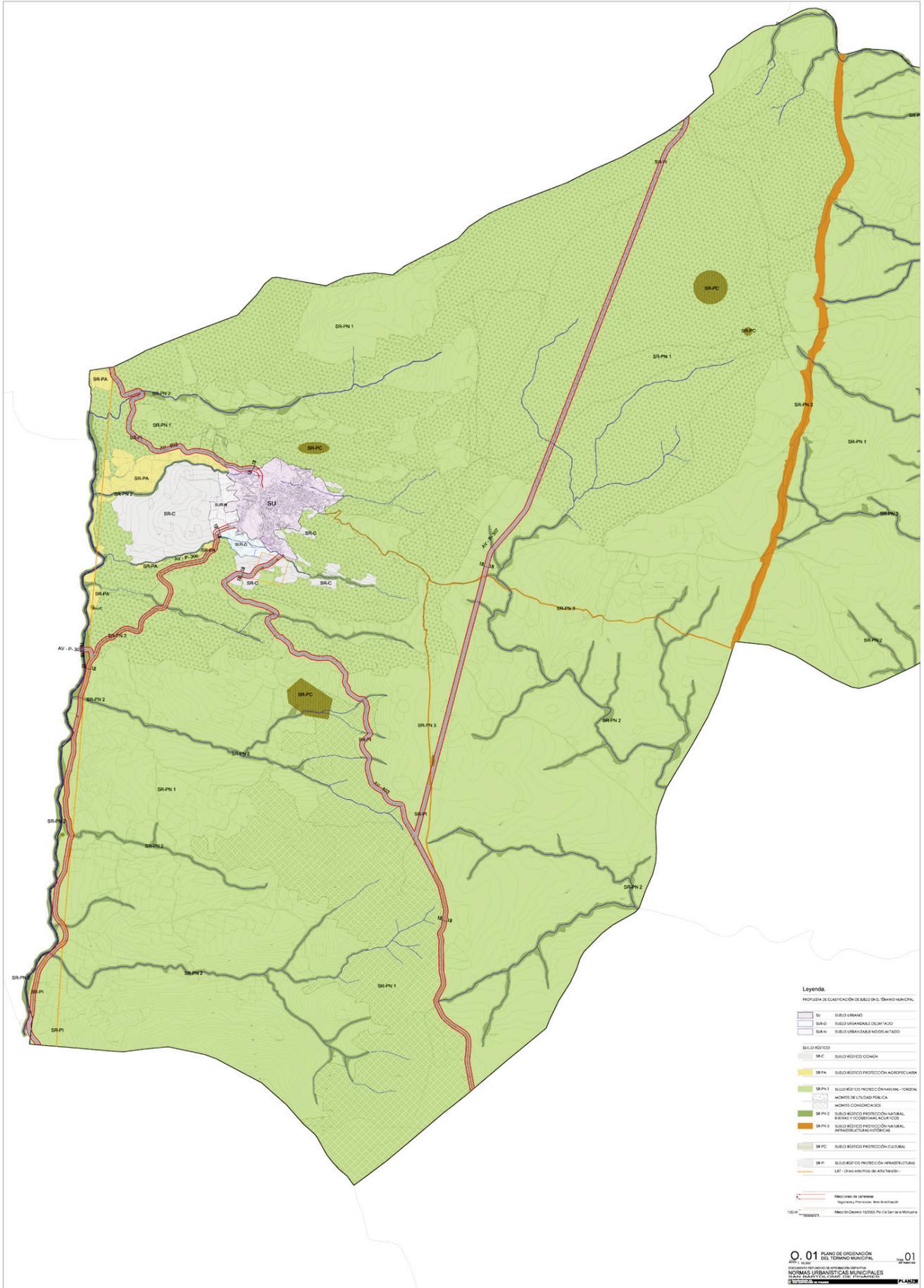


**I. 15** PLANO DE SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO

01  
hoja  
SEPTIEMBRE 2008

DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA  
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
MUNICIPIO DE PINARRES

PLANZA



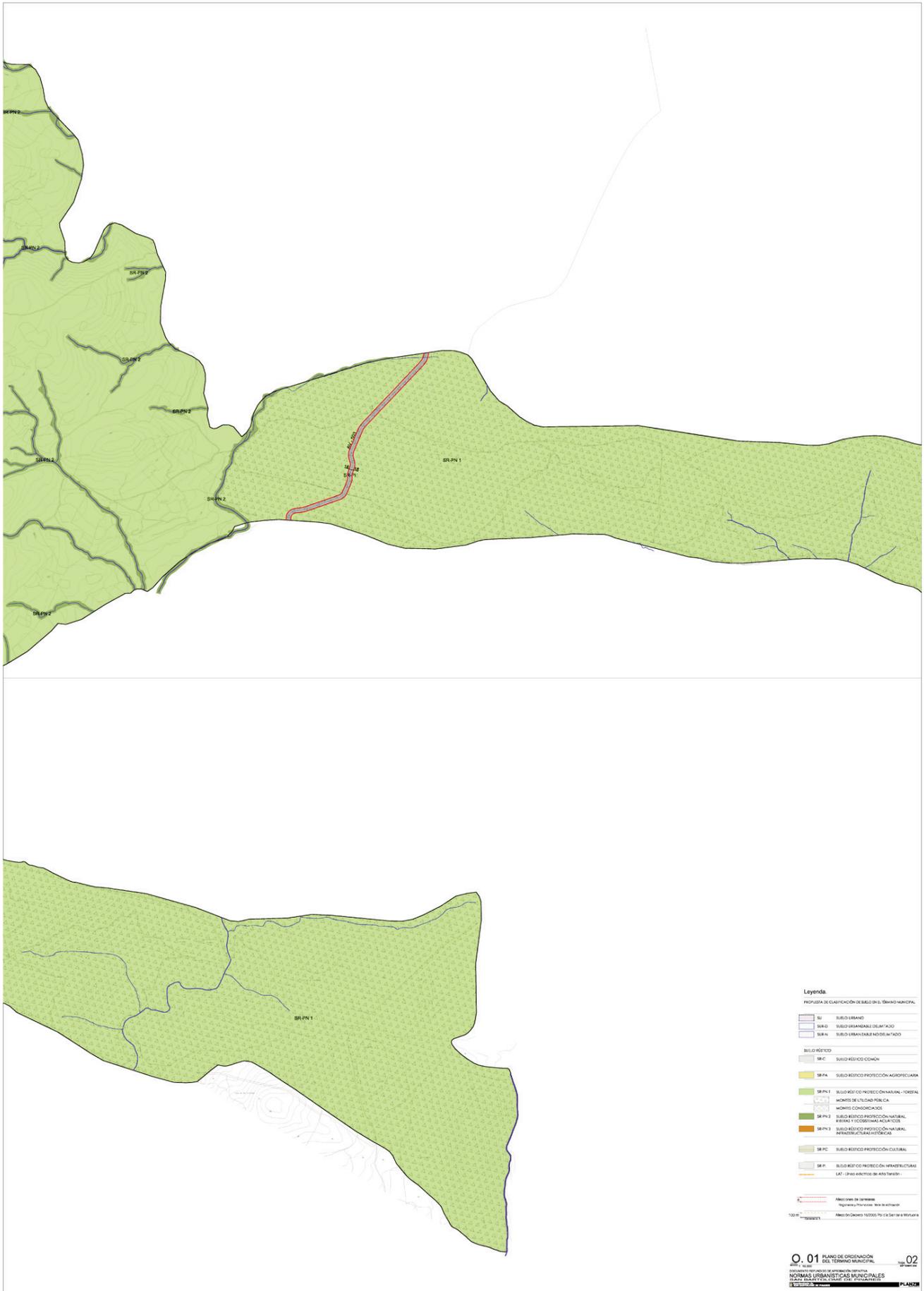
**Legenda.**

PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

SR-U	SUELO URBANO
SR-U1	SUELO URBANO DE DESTINO
SR-U2	SUELO URBANO DE DESTINO
SR-U3	SUELO URBANO DE DESTINO
SR-R	SUELO RÍSTICO
SR-C	SUELO RÍSTICO COMÚN
SR-PA	SUELO RÍSTICO PROTECCIÓN AGROPECUARIA
SR-PN1	SUELO RÍSTICO PROTECCIÓN NATURAL - OROSCAL
SR-PN2	SUELO RÍSTICO PROTECCIÓN NATURAL - OROSCAL
SR-PN3	SUELO RÍSTICO PROTECCIÓN NATURAL - OROSCAL
SR-PC	SUELO RÍSTICO PROTECCIÓN CULTURAL
SR-P	SUELO RÍSTICO PROTECCIÓN AMBIENTAL
SR-P1	SUELO RÍSTICO PROTECCIÓN AMBIENTAL
SR-P2	SUELO RÍSTICO PROTECCIÓN AMBIENTAL
SR-P3	SUELO RÍSTICO PROTECCIÓN AMBIENTAL

Línea roja: Límite de término municipal  
 Línea azul: Límite de provincia  
 Línea verde: Límite de comarca  
 Línea amarilla: Límite de municipio

0:100000  
 0:100000  
 0:100000



**Legenda**

PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

SR	SUELO URBANO
SR-D	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
SR-N	SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
SUELO RÍSTICO	
SR-C	SUELO RÍSTICO COMÚN
SR-PA	SUELO RÍSTICO PROTECCIÓN AGROPECUARIA
SR-PN1	SUELO RÍSTICO PROTECCIÓN NATURAL - ORIENTAL
SR-PN2	SUELO RÍSTICO PROTECCIÓN NATURAL - OROESTE
SR-PN3	SUELO RÍSTICO PROTECCIÓN NATURAL - NOROCCIDENTAL
SR-PC	SUELO RÍSTICO PROTECCIÓN CULTURAL
SR-P	SUELO RÍSTICO PROTECCIÓN MANANTIALES (AT) - PROYECTO DE ANEXO TERRITORIAL

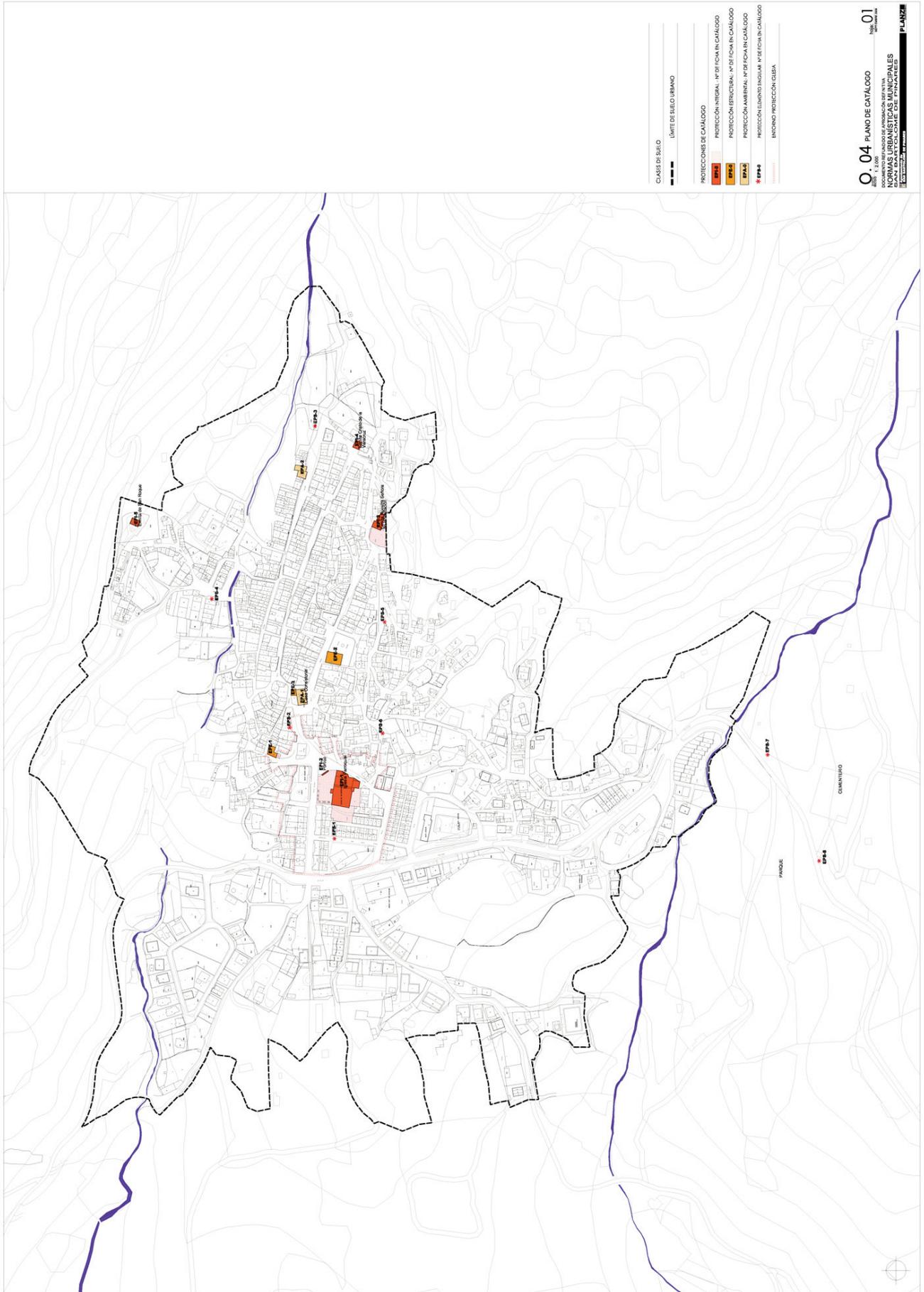
Línea roja: Límite de ordenación  
 Línea azul: Límite de protección  
 Línea verde: Límite de conservación

100 m  
 Ayuntamiento de San Juan de los Ríos  
 2010













## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 80/10

### AYUNTAMIENTO DE CEPEDA LA MORA

#### ANUNCIO

#### CREACIÓN DE FICHEROS DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Transcurrido el plazo de exposición al público de la aprobación inicial de la disposición de carácter general de creación de los ficheros del Ayuntamiento de Cepeda la Mora, que contienen datos de carácter personal, y no habiéndose producido reclamación alguna, queda elevado a definitivo el acuerdo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y se procede a la publicación íntegra de la disposición, significando que, contra la aprobación definitiva, los interesados podrán interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma.

Por el Pleno de la Corporación de fecha 30 de noviembre de 2009, se ha procedido, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección datos de carácter personal, a la creación de los siguientes ficheros que contienen datos de carácter personal:

##### Personal y recursos humanos, número 1:

- Descripción de la finalidad y usos previstos: Gestión del personal y trabajadores que prestan sus servicios al Ayuntamiento, así como de los miembros de la Corporación Municipal y participantes en procesos de selección. Comprende la gestión de personal, nóminas, formación profesional, acciones sociales, promoción y selección del personal, prevención de riesgos laborales, relaciones funcionariales y laborales, ayudas económicas y otras materias.

- Origen o procedencia de los datos:

Origen: El propio interesado o su representante legal, Administraciones Públicas.

Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: Personal y trabajadores del

Ayuntamiento, funcionarios o laborales, miembros de la Corporación con dedicación exclusiva, personal eventual y otros, solicitantes.

Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Manifestación o declaración del interesado o de su representante legal, entrevistas, formularios o transmisión de datos de otras administraciones públicas.

- Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal incluidos en el:

Datos especialmente protegidos: Afiliación sindical, salud. (Art. 81.5 y 6 Reglamento)

Datos identificativos: NIF/DNI, número de la Seguridad Social y de registro de personal, nombre y apellidos, dirección, correo electrónico, teléfono y firma.

Datos de características personales: Estado civil, composición familiar, fecha y lugar de nacimiento, edad, sexo, nacionalidad.

Datos de empleo: Cuerpo, escala, categoría, grado, datos no económicos de nómina, historial del funcionario o trabajador.

Datos académicos y profesionales: formación, titulaciones, experiencia laboral.

Datos económico financieros: Bancarios, económicos de la nómina, deducciones impositivas, de seguros.

- Sistema de tratamiento: Mixto.

- Cesiones de datos de carácter personal, y en su caso transferencias de datos que se prevean a países terceros: A otros órganos de la administración del Estado, otros órganos de la administración de la Comunidad Autónoma, Diputación Provincial, Bancos y Cajas de Ahorros, entidades aseguradoras, y empresas de gestión de prevención de riesgos laborales y de vigilancia de la salud.

- Órganos de las administraciones responsables: Ayuntamiento de Cepeda la Mora.

- Servicios o unidades ante los que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Alcaldía.

- Medidas de seguridad, con indicación del nivel exigible: Nivel básico.

##### Registro de entrada y salida de documentos, número 2:

- Descripción de la finalidad y usos previstos: Procedimiento administrativo. Registro por asientos



de los escritos y documentación recibida en el Ayuntamiento, así como de los que este dirige a otras administraciones públicas o particulares.

- Origen o procedencia de los datos:

Origen: El propio interesado o su representante legal, Administraciones Públicas.

Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: Particulares que se comunican con el Ayuntamiento, otras administraciones públicas.

Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Escritos de los interesados o sus representantes legales, formularios e impresos.

- Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal incluidos en el:

Datos identificativos: NIF/DNI, nombre y apellidos, dirección, teléfono y firma.

- Sistema de tratamiento: Mixto.

- Cesiones de datos de carácter personal, y en su caso transferencias de datos que se prevean a países terceros: No están previstas cesiones.

- Órganos de las administraciones responsables: Ayuntamiento de Cepeda la Mora.

- Servicios o unidades ante los que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Alcaldía.

- Medidas de seguridad, con indicación del nivel exigible: Nivel básico.

### **Padrón municipal de habitantes, número 3:**

- Descripción de la finalidad y usos previstos: Gestión del padrón municipal de habitantes. Función estadística pública, gestión del censo poblacional, procedimiento administrativo.

- Origen o procedencia de los datos:

Origen: El propio interesado o su representante legal, Administraciones Públicas.

Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: Ciudadanos y residentes en el municipio.

Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Formularios e impresos, y datos transmitidos electrónicamente.

- Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal incluidos en el:

Datos identificativos: NIF/DNI, nombre y apellidos, dirección, teléfono y firma, número de identificación electoral.

Datos de características personales: fecha y lugar de nacimiento, edad, sexo, nacionalidad.

Datos académicos y profesionales: formación/titulaciones.

- Sistema de tratamiento: Mixto.

- Cesiones de datos de carácter personal, y en su caso transferencias de datos que se prevean a países terceros: Instituto Nacional de Estadística, otros órganos de la administración del Estado, otros órganos de la administración de la Comunidad Autónoma, Diputación Provincial.

- Órganos de las administraciones responsables: Ayuntamiento de Cepeda la Mora.

- Servicios o unidades ante los que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Alcaldía.

- Medidas de seguridad, con indicación del nivel exigible: Nivel básico.

### **Gestión económica, número 4:**

- Descripción de la finalidad y usos previstos: Gestión económica y contable, fiscal y administrativa.

- Origen o procedencia de los datos:

Origen: El propio interesado o su representante legal, Administraciones Públicas.

Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: Proveedores, empleados, ciudadanos y residentes, terceros en relación contable, contribuyentes y sujetos obligados al pago.

Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Facturas, nóminas, liquidaciones, formularios e impresos, transmisión de datos de otras administraciones públicas.

- Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal incluidos en el:

Datos identificativos: NIF/DNI, nombre y apellidos, dirección, teléfono, correo electrónico y firma.

Datos de información comercial: Actividades y negocios.

Datos económico-financieros y de seguros: Datos bancarios, datos económicos de nómina.

Datos de transacciones de bienes y servicios: Bienes y servicios suministrados o recibidos por el afectado, transacciones financieras.



- Sistema de tratamiento: Mixto.
- Cesiones de datos de carácter personal, y en su caso transferencias de datos que se prevean a países terceros: Organismos de la seguridad social, hacienda pública y administración tributaria, tribunal de cuentas, bancos, cajas de ahorros y cajas rurales, entidades aseguradoras, otros órganos de la administración de la Comunidad Autónoma, Diputación Provincial.
- Órganos de las administraciones responsables: Ayuntamiento de Cepeda la Mora.
- Servicios o unidades ante los que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Alcaldía.
- Medidas de seguridad, con indicación del nivel exigible: Nivel básico.

#### **Gestión tributaria y otros ingresos, número 5:**

- Descripción de la finalidad y usos previstos: Gestión, inspección y recaudación de recursos tributarios y no tributarios, gestión económico-financiera pública.
- Origen o procedencia de los datos:  
Origen: El propio interesado o su representante legal, Administraciones Públicas.  
Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: Contribuyentes y sujetos obligados al pago y sus representantes legales.  
Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Formularios e impresos, y datos procedentes de registros públicos y otras administraciones públicas.
- Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal incluidos en el:  
Datos relativos a la comisión de infracciones administrativas.  
Datos identificativos: NIF/DNI, nombre y apellidos, dirección, teléfono, correo electrónico y firma.  
Datos de información comercial: Actividades y negocios.  
Datos de circunstancias sociales: Propiedades, posesiones.  
Datos económico-financieros: Ingresos, rentas, inversiones, bienes, datos bancarios,
- Sistema de tratamiento: Mixto.
- Cesiones de datos de carácter personal, y en su caso transferencias de datos que se prevean a países

terceros: Organismos de la seguridad social, hacienda pública y administración tributaria, bancos, cajas de ahorros y cajas rurales, entidades aseguradoras, organismo de recaudación.

- Órganos de las administraciones responsables: Ayuntamiento de Cepeda la Mora.

- Servicios o unidades ante los que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Alcaldía.

- Medidas de seguridad, con indicación del nivel exigible: Nivel medio.

#### **Registro de animales de compañía, número 6:**

- Descripción de la finalidad y usos previstos: Gestión del registro municipal de animales de compañía.
- Origen o procedencia de los datos:  
Origen: El propio interesado o su representante legal, Administraciones Públicas.  
Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: propietarios de animales de compañía o sus representantes legales.  
Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Encuestas, entrevistas, formularios e impresos, y datos procedentes de registros públicos y otras administraciones públicas.
- Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal incluidos en el:  
Datos identificativos: NIF/DNI, nombre y apellidos, dirección, teléfono, correo electrónico y firma.  
Datos de circunstancias sociales: Licencias permisos autorizaciones, propiedades, otros datos: datos veterinarios, identificación de animales, microchip.
- Sistema de tratamiento: Mixto.
- Cesiones de datos de carácter personal, y en su caso transferencias de datos que se prevean a países terceros: Comunidad Autónoma, Diputación Provincial, Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado
- Órganos de las administraciones responsables: Ayuntamiento de Cepeda la Mora.
- Servicios o unidades ante los que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Alcaldía.
- Medidas de seguridad, con indicación del nivel exigible: Nivel básico.



### Registro de intereses de miembros de la Corporación, número 7

- Descripción de la finalidad y usos previstos: Gestión del registro municipal de intereses de miembros de la Corporación. El Art. 75.7 de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases del Régimen Local, establece que los representantes locales, así como los miembros no electos de la Junta de Gobierno Local, formularán declaración sobre causas de posible incompatibilidad y sobre cualquier actividad que les proporcione o pueda proporcionar ingresos económicos. Formularán asimismo declaración de sus bienes patrimoniales y de la participación en sociedades de todo tipo, con información de las sociedades por ellas participadas y de las liquidaciones de los impuestos sobre la Renta, Patrimonio y, en su caso, Sociedades.

- Origen o procedencia de los datos:

Origen: El propio interesado o su representante legal.

Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: Miembros de la Corporación Municipal o miembros no electos de la Junta de Gobierno Local.

Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Formularios e impresos, debidamente aprobados por el Pleno de la Corporación.

- Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal incluidos en el:

Datos especialmente protegidos: Ideología.

Datos identificativos: NIF/DNI, nombre y apellidos, dirección, teléfono, correo electrónico y firma.

Detalles del empleo: Puesto de trabajo.

Circunstancias sociales: Propiedades, posesiones.

Información comercial: Actividades, negocios, sociedades participadas.

Económicos, financieros y de seguros: Ingresos, rentas, inversiones, bienes patrimoniales, datos bancarios.

- Sistema de tratamiento: Mixto.

- Cesiones de datos de carácter personal, y en su caso transferencias de datos que se prevean a países terceros: El registro tiene carácter público por ley, art 75.7 LRBRL.

- Órganos de las administraciones responsables: Ayuntamiento de Cepeda la Mora.

- Servicios o unidades ante los que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Alcaldía.

- Medidas de seguridad, con indicación del nivel exigible: Nivel alto.

### Licencias urbanísticas, actividades, concesiones de uso y otras autorizaciones administrativas, número 8.

- Descripción de la finalidad y usos previstos: Gestión de los expedientes sobre concesión de licencias urbanísticas, órdenes de ejecución, licencias de actividades, concesiones administrativas de uso y otras autorizaciones administrativas que resuelvan los distintos órganos municipales, a instancia de parte.

- Origen o procedencia de los datos:

Origen: El propio interesado o su representante legal.

Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: solicitantes y otros interesados y afectados en el procedimiento.

Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Formularios, impresos y escritos dirigidos a la Administración.

- Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal incluidos en el:

Datos relativos a la comisión de infracciones administrativas.

Datos identificativos: NIF/DNI, nombre y apellidos, dirección, teléfono, correo electrónico y firma.

Datos de circunstancias sociales: Licencias permisos autorizaciones, propiedades, características de alojamiento, vivienda.

Información comercial: Actividades y negocios.

Económicos financieros y de seguros: Bienes patrimoniales.

- Sistema de tratamiento: Mixto.

- Cesiones de datos de carácter personal, y en su caso transferencias de datos que se prevean a países terceros: Comunidad Autónoma, Diputación Provincial, otros órganos de la Administración del Estado, Registros de la Propiedad.

- Órganos de las administraciones responsables: Ayuntamiento de Cepeda la Mora.

- Servicios o unidades ante los que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Alcaldía.

- Medidas de seguridad, con indicación del nivel exigible: Nivel medio.

**Expedientes sancionadores, número 9.**

- Descripción de la finalidad y usos previstos: Gestión de los expedientes sancionadores que resuelvan los distintos órganos municipales, por incumplimiento de disposiciones legales de distinto rango, incluidos los expedientes de restauración de la legalidad urbanística.

- Origen o procedencia de los datos:

Origen: El propio interesado o su representante legal, Administraciones Públicas.

Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: Personas objeto del expediente sancionador, denunciantes, otros afectados por el expediente.

Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Formularios, impresos y escritos dirigidos a la Administración, datos procedentes de otras administraciones.

- Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal incluidos en el:

Datos relativos a la comisión de infracciones administrativas.

Datos identificativos: NIF/DNI, nombre y apellidos, dirección, teléfono, firma y correo electrónico.

Datos de circunstancias sociales: Licencias permisos autorizaciones, propiedades, características de alojamiento, vivienda.

Información comercial: Actividades y negocios.

Económico financieros y de seguros: Bienes patrimoniales.

- Sistema de tratamiento: Mixto.

- Cesiones de datos de carácter personal, y en su caso transferencias de datos que se prevean a países terceros: Comunidad Autónoma, Diputación Provincial, Registro de la Propiedad.

- Órganos de las administraciones responsables: Ayuntamiento de Cepeda la Mora.

- Servicios o unidades ante los que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Alcaldía.

- Medidas de seguridad, con indicación del nivel exigible: Nivel medio.

**Expedientes de tarjetas de estacionamiento de minusválidos y exenciones del IVTM, número 10.**

- Descripción de la finalidad y usos previstos: Gestión de los expedientes de concesión de tarjetas

especiales de estacionamiento de minusválidos, y de las exenciones a vehículos matriculados a nombre de minusválidos para su uso exclusivo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 93.1, e) 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.

- Origen o procedencia de los datos:

Origen: El propio interesado o su representante legal, Administraciones Públicas.

Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: Solicitantes.

Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Formularios, impresos y escritos dirigidos a la Administración, datos procedentes de otras administraciones públicas.

- Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal incluidos en el:

Datos especialmente protegidos: Salud

Datos identificativos: NIF/DNI, nombre y apellidos, dirección, teléfono, correo electrónico y firma.

Detalles del empleo: Puesto de trabajo.

Circunstancias sociales: Propiedades, posesiones.

Económicos, financieros y de seguros: Bienes patrimoniales, datos bancarios.

- Sistema de tratamiento: Mixto.

- Cesiones de datos de carácter personal, y en su caso transferencias de datos que se prevean a países terceros: Comunidad Autónoma, Diputación Provincial, Organismo de Recaudación.

- Órganos de las administraciones responsables: Ayuntamiento de Cepeda la Mora.

- Servicios o unidades ante los que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Alcaldía.

- Medidas de seguridad, con indicación del nivel exigible: Nivel alto.

**Alumnos cursos, actividades culturales y talleres de empleo, número 11**

- Descripción de la finalidad y usos previstos: Gestión de los datos de los alumnos de cursos y módulos de actividades culturales de toda clase que organice el Ayuntamiento.

- Origen o procedencia de los datos:

Origen: El propio interesado o su representante legal, Administraciones Públicas.



Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: Alumnos y participantes en actividades.

Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Declaraciones, formularios e impresos.

- Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal incluidos en el:

Datos especialmente protegidos: Salud. (Art. 81.5 y 6 Reglamento)

Datos identificativos: NIF/DNI, número de la Seguridad Social, nombre y apellidos, dirección, correo electrónico, teléfono y firma.

Datos de características personales: Estado civil, composición familiar, fecha y lugar de nacimiento, edad, sexo, nacionalidad.

Datos académicos y profesionales: formación, titulaciones, experiencia laboral.

Datos económico financieros: Bancarios.

- Sistema de tratamiento: Mixto.

- Cesiones de datos de carácter personal, y en su caso transferencias de datos que se prevean a países terceros: órganos de la administración pública que conceden ayudas económicas, Seguridad Social, Entidades Aseguradoras.

- Órganos de las administraciones responsables: Ayuntamiento de Cepeda la Mora.

- Servicios o unidades ante los que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Alcaldía.

- Medidas de seguridad, con indicación del nivel exigible: Nivel básico.

### **Alumnos y participantes en actividades deportivas, número 12**

- Descripción de la finalidad y usos previstos: Gestión de los datos de los alumnos y participantes de actividades deportivas de toda clase que organice el Ayuntamiento.

- Origen o procedencia de los datos:

Origen: El propio interesado o su representante legal.

Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: Alumnos y participantes en actividades.

Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Formularios, impresos y escritos dirigidos a la Administración.

- Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal incluidos en el:

Datos identificativos: NIF/DNI, nombre y apellidos, dirección, correo electrónico, teléfono y firma. (Datos de los padres en el supuesto de autorización a menor de 14 años).

Datos de características personales: Estado civil, composición familiar, fecha y lugar de nacimiento, edad, sexo, nacionalidad.

Datos académicos y profesionales: formación, titulaciones, experiencia laboral.

Datos económico financieros: Bancarios.

- Sistema de tratamiento: Mixto.

- Cesiones de datos de carácter personal, y en su caso transferencias de datos que se prevean a países terceros: órganos de la administración pública que conceden ayudas económicas, Federaciones deportivas, Entidades Aseguradoras.

- Órganos de las administraciones responsables: Ayuntamiento de Cepeda la Mora.

- Servicios o unidades ante los que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Alcaldía.

- Medidas de seguridad, con indicación del nivel exigible: Nivel básico.

### **Ayudas y subvenciones, número 13**

- Descripción de la finalidad y usos previstos: Registro, trámite y archivo de datos de los expedientes de ayudas y subvenciones que concede el Ayuntamiento.

- Origen o procedencia de los datos:

Origen: El propio interesado o su representante legal.

Personas o colectivos sobre los que se pretende obtener datos de carácter personal, o que resulten obligados a suministrarlos: Particulares que solicitan las ayudas y subvenciones.

Procedimiento de recogida de los datos de carácter personal: Declaraciones, formularios e impresos.

- Estructura básica del fichero y descripción de los tipos de datos de carácter personal incluidos en el:

Datos identificativos: NIF/DNI, número de la Seguridad Social, nombre y apellidos, dirección, correo electrónico, teléfono y firma.



Datos de características personales: Estado civil, composición familiar, fecha y lugar de nacimiento, edad, sexo, nacionalidad.

Datos de circunstancias sociales: Características de alojamiento, vivienda, propiedades, posesiones.

Datos académicos y profesionales: Formación, titulaciones, experiencia laboral.

Datos económico financieros: Ingresos, rentas, pensiones, bancarios, económicos de la nómina, deducciones impositivas, de seguros.

- Sistema de tratamiento: Mixto.
- Cesiones de datos de carácter personal, y en su caso transferencias de datos que se prevean a países terceros: órganos de las administraciones públicas que conceden ayudas económicas.
- Órganos de las administraciones responsables: Ayuntamiento de Cepeda la Mora.
- Servicios o unidades ante los que pueden ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Alcaldía.
- Medidas de seguridad, con indicación del nivel exigible: Nivel medio.

En Cepeda la Mora, a 15 de enero de 2010.

El Alcalde, *Eduardo Montes González*.

Número 76/10

## AYUNTAMIENTO DE LA ADRADA

### PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL QUIOSCO DE LA NAVA

#### CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

El objeto del contrato es el arrendamiento del inmueble Quiosco de La Nava, propiedad de este Ayuntamiento, ubicado en la Avda. de Madrid, para destinarlo a bar.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

#### CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del arrendamiento será el procedimiento abierto, en el que todo empresario

interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores, de acuerdo con el artículo 141 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a un solo criterio de adjudicación, que de conformidad con el artículo 134.1 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, deberá ser necesariamente el del mejor precio.

#### CLÁUSULA TERCERA. El Perfil de contratante

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de contratante al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web.

#### CLÁUSULA CUARTA. Tipo de Licitación

Se establece un tipo mínimo de licitación de 7.000,00 euros anuales que podrá ser mejorado al alza por sus licitadores.

La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, aplicando a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice General Nacional del Sistema de índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

#### CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación

A la vista del importe del contrato que asciende a siete mil euros, y un plazo de cinco años más uno prorrogable, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, será el Pleno.

#### CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en cinco años, de carácter prorrogable en un año más.

#### CLÁUSULA SÉPTIMA. Capacidad

Podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena



capacidad para ello y que no se encuentren incluidos en los supuestos de prohibición recogidos en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

#### **CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar**

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en prohibiciones de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica.

1. La capacidad de obrar de los empresarios se acreditará:

a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas, mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

b) La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

c) Los demás empresarios extranjeros, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2. La prueba por parte de los empresarios de la no concurrencia de alguna de las prohibiciones de contratar del artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, podrá realizarse:

a) Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

b) Cuando se trate de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

#### **CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Proposiciones**

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento Plaza de la Villa nº 1, en horario de atención al público, dentro del plazo de quince días contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila y en el Perfil de Contratante.

Las proposiciones podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimonovena de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición sin perjuicio de los establecido en los artículos 131 y 132 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.



Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Proposición para licitar a la contratación del arrendamiento del inmueble Quiosco de La Nava, propiedad del Ayuntamiento de La Adrada y calificado como bien patrimonial, ubicado en la Avda. de Madrid, para destinarlo a bar. La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: Proposición Económica.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, ante notario público o ante el Secretario del Ayuntamiento de La Adrada, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE «A»

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

- a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario.
b) Documentos que acrediten la representación.
- Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por el Secretario de la Corporación.
- Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.
- Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.
c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

- d) Los que acrediten la clasificación de la empre-

sa, en su caso, o justifiquen los requisitos de su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Si la empresa se encontrase pendiente de clasificación, deberá aportarse el documento acreditativo de haber presentado la correspondiente solicitud para ello, debiendo justificar el estar en posesión de la clasificación exigida en el plazo previsto en las normas de desarrollo de la Ley 30/2007 para la subsanación de defectos u omisiones en la documentación.

e) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional por importe del 3% del presupuesto del contrato anual.

f) Las empresas extranjeras presentarán declaración de someterse a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

SOBRE «B»

PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

- Proposición económica.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. ...., con domicilio a efectos de notificaciones en ....., c/ ....., nº ....., con DNI nº ....., en representación de la Entidad ....., con CIF nº ....., enterado del expediente para el arrendamiento del bien patrimonial (local), ubicado en la c/ ....., número ....., para destinarlo a ....., (bar, restaurante, etc.), por procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa, único criterio de adjudicación, al mejor precio, anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia de ....., nº ....., de fecha ....., y en el Perfil de Contratante, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y comprometiéndome a llevar a cabo el objeto del contrato por el importe de ..... euros.

En ....., a ..... de ..... de 20....

Firma del licitador,

Fdo.: .....



#### CLÁUSULA DÉCIMA. Garantía Provisional

Los licitadores deberán constituir una garantía provisional por importe del 3% del tipo de licitación anual, que responderá del mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación provisional del contrato.

La garantía provisional se depositará en la cuenta corriente a nombre del Ayuntamiento de La Adrada en la Caja de Ahorros de Ávila, sucursal de La Adrada n.º 2094 0060 16 0060002060.

#### CLÁUSULA UNDÉCIMA. Mesa de Contratación

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 10 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular deo órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- D. Sr. Alcalde o Concejal en quien delegue, que actuará como Presidente de la Mesa.
- 1º Vocal: Concejal que designe el Sr. Alcalde.
- 2º Vocal: Concejal que designe el Sr. Alcalde.
- 3º Vocal: Concejal que designe el Sr. Alcalde.
- 4º Vocal: Secretario-Interventor de la Corporación.
- Secretario de la Mesa: funcionario de la Corporación.

#### CLÁUSULA DUODÉCIMA. Apertura de Propositiones y Adjudicación Provisional

La Mesa de Contratación se constituirá el cuarto día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, a las doce horas. Calificará la documentación administrativa contenida en los sobres «A».

La Mesa podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Y posteriormente, procederá a la apertura y examen del sobre «B», formulando la correspondiente propuesta de adjudicación al órgano de contratación, (a la que se habrá llegado teniendo en cuenta el mejor precio.

La adjudicación provisional del contrato deberá efectuarse en el plazo de quince días desde la apertura de las proposiciones; debiendo notificarse la misma a los licitadores y publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Perfil de Contratante.

#### CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Garantía Definitiva

Los que resulten adjudicatarios provisionales de los contratos deberán constituir una garantía del 10 % del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Esta garantía podrá prestarse en alguna de las siguientes formas:

a) En efectivo o en valores de Deuda Pública, con sujeción, en cada caso, a las condiciones establecidas en las normas de desarrollo de esta Ley. El efectivo y los certificados de inmovilización de los valores anotados se depositarán en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en las Cajas o establecimientos públicos equivalentes de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efectos, en la forma y con las condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.

b) Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan las normas de desarrollo de esta Ley, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, que deberá depositarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

c) Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. El certificado del seguro deberá entregarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato.



Esta garantía responderá a los conceptos incluidos en el artículo 88 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

#### **CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Adjudicación Definitiva**

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran quince días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que se publique aquélla en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila y en el Perfil de Contratante.

Durante este plazo, el adjudicatario provisional deberá aportar los documentos acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, de haber constituido la garantía definitiva, y de haber abonado todos los anuncios de licitación. Asimismo, podrá exigirse motivadamente al adjudicatario que acredite de nuevo su personalidad y capacidad para contratar.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo de quince días anterior, siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada y constituido la garantía definitiva.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria la Administración podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado anteriormente.

#### **CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Pago**

El pago se realizará previa o simultáneamente a la firma del contrato, mediante transferencia bancaria.

#### **CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Obligaciones del Arrendatario**

- Los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad serán de cuenta del arrendatario y abonados junto con la renta o directamente a las empre-

sas suministradoras. No obstante, el Ayuntamiento realizará las instalaciones y acometidas adecuadas con los respectivos contadores individualizados.

- El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a bar, debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan.

- El arrendatario deberá abonar el canon anual correspondiente en la fecha de la firma del contrato.

- Suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse.

- El adjudicatario deberá mantener el local en perfectas condiciones higiénico-sanitarias.

- Se deberá tratar al público con corrección, dentro de las normas de convivencia ciudadana.

- Deberá conservar a su costa los elementos muebles del local.

- Deberá pintar una vez al año el local.

- Cumplir las obligaciones relativas a la Seguridad Social y Prevención de Riesgos Laborales con respecto a los trabajadores que emplee el local.

- En su caso, el adjudicatario, en caso de pretender instalar algún tipo de terraza-velador en la vía pública, solicitará previamente y seguirá instrucciones del Ayuntamiento.

- En su caso, el adjudicatario debe disponer de carné de manipulador de alimentos.

- En su caso, se deberán respetar los horarios de cierre/apertura establecidos en la Normativa vigente.

- En su caso, no sobrepasar los 45 db del sonido de 8 horas a 22 horas y los 30 db el resto del tiempo, medidos en el exterior.

- Estará prohibido la cesión o subarriendo del local.

#### **CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Obligaciones del Ayuntamiento**

Serán obligaciones del arrendador:

- El Ayuntamiento deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

- En cuanto a obras de conservación y mejora, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos



### CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Formalización del Contrato

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego. Cualquiera de las partes podrá solicitar elevar a Escritura pública el contrato siendo en ese caso de su cuenta los gastos que se originen.

### CLÁUSULA DECIMONOVENA. Régimen Jurídico del Contrato

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

El Alcalde, *Francisco de Pedraza Rivas*.

\_\_\_\_\_

Número 100/10

## AYUNTAMIENTO DE VILLATORO

### ANUNCIO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional de este Ayuntamiento de 19 de noviembre de 2.009 sobre modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Suministro de Agua Potable, cuyo texto íntegro de modificación se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.4 del Real

Decreto Legislativo 2/2.004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

### “ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.

#### Artículo 3º. Base Imponible, Cuota y Devengo.

1.- La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación y obra y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquellas especificada en el presupuesto presentado por los interesados, siempre que el mismo hubiere sido visado por el colegio oficial correspondiente; en otro caso, la base imponible será determinada por los técnicos municipales, de acuerdo con el coste estimado del proyecto.

2.- La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

3.- El tipo de gravamen será el 3%.

4.- El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aún cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

5.- En el caso de que la cuota no supere los 40,00 € se liquidará el I.C.I.O por dicho importe.”

### “ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.

#### Artículo 1º.- Fundamento y naturaleza.

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con lo que dispone el artículo 20 en relación con los artículos 15 a 19 de Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, Regulador de las Haciendas Locales y singularmente la letra t) del número 4 del artículo mencionado, este Ayuntamiento establece la Tasa por suministro de agua potable.

#### Artículo 2º.- Hecho imponible.

Constituye el hecho imponible de la Tasa la prestación del servicio de distribución de agua potable, los derechos de enganche y colocación y utilización de contadores.

#### Artículo 3º.- Sujeto pasivo.

1. Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el



artículo 35 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria que soliciten, utilicen o se beneficien del servicio o actividades realizadas por el Ayuntamiento, a que se refiere el artículo anterior.

2. En todo caso, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del ocupante o usuario de las viviendas o locales el propietario de estos inmuebles, quienes podrán repercutir, en su caso, las cuotas satisfechas sobre los respectivos beneficiarios del servicio.

#### **Artículo 4º.- Responsables.**

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas físicas y jurídicas a que se refieren los artículos 41, 42 y 43 de la Ley General Tributaria.

2. Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, en los supuestos y con el alcance que señala el artículo 43 de la Ley General Tributaria.

#### **Artículo 5º.- Cuantía, tarifa.**

La cuantía de la presente tasa viene determinada por las tarifas siguientes:

A. Suministro de agua domiciliaria

- Canon se utilice o no el servicio: 1,00 euros/mes

B. Acometidas a la red de agua.

Por cada finca o terreno con una sola vivienda, servicio o industria: 300,00 euros

#### **Artículo 6º.- Solicitud del servicio.**

Se efectuará mediante instancia dirigida al Ayuntamiento en la que se hará constar las circunstancias personales del solicitante y las características del inmueble (número de grifos, servicios, sección de tuberías y destino del local) para que, previo examen de la misma, fijar las condiciones de las acometidas.

#### **Artículo 7º.- Obras de acometida.**

Todas las obras y conducciones de agua, desde su conexión con la red de distribución hasta la llave de paso, inmediatamente posterior al contador, serán de cuenta del abonado y su ejecución se llevará a acabo en la forma que por el Servicio Municipal se indique.

#### **Artículo 8º.- Control de acometida.**

En todas las acometidas se instalará obligatoriamente una llave intermedia, modelo de cuadrillo establecida por el Ayuntamiento, entre la pieza de toma y el contador general o de la llave de comprobación en

los contadores individuales que permita, en caso de avería, su incomunicación con la red general.

#### **Artículo 9º. Obras en la vía pública.**

Las obras de apertura de zanjas o calicatas en la vía pública serán efectuadas durante las horas en que menos se interrumpa el tránsito de personas y circulación de vehículos, colocándose las señalizaciones reglamentarias y ejecutadas con la mayor celeridad posible. En las acometidas en que la red general esté situada en el lado opuesto de la calzada y haya necesidad de cruzar la misma, la tubería de la acometida se protegerá por tubos de cemento para evitar, en lo posible, su rotura y reapertura de zanjas en caso de avería. El usuario vendrá obligado a dejar el pavimento en idénticas condiciones a las que se encontraba antes de la apertura de zanjas.

#### **Artículo 10º.- Contadores.**

El usuario, obligatoriamente, instalará a su costa el correspondiente contador regulador de modelo oficialmente autorizado en sitio visible y de fácil acceso que permita con la mayor claridad obtener su lectura, protegido por una arqueta que normalmente deberá estar situada en la entrada del edificio, en el portal o en el hueco de la escalera.

#### **Artículo 11º.- Reparación de contadores.**

En caso de avería o inutilización del contador el abonado tiene la obligación de repararle o sustituirle, a su costa, en el plazo máximo de un mes, estando facultado el Ayuntamiento, en caso de incumplimiento, para efectuarlo directamente en todo caso a cargo del interesado. Tanto la retirada como la reinstalación de dicho aparato de medición, se efectuará por personal del Servicio Municipal o a quien se autorice.

#### **Artículo 12º.- Promedio de consumo.**

Durante el tiempo de carencia del contador, mientras sea reparado o sustituido, se tarificará el promedio de consumo del período o época anterior.

#### **Artículo 13º.- Precintos.**

Está prohibido alterar o quitar los precintos de las llaves de comprobación o control. Si por accidente fortuito se rompiera alguno, el abonado lo pondrá inmediatamente en conocimiento del Servicio Municipal.

#### **Artículo 14º.- Incumplimientos.**

Cualquier responsabilidad por incumplimiento o defraudación de la presente ordenanza, dará lugar a la aplicación de la legislación vigente en la materia.

**Artículo 15º.- Pago de la tasa.**

El pago de la tasa se realizará:

a) Tratándose de concesiones de nuevos aprovechamientos en los plazos marcados en el epígrafe siguiente una vez finalizado el trimestre natural siguiente.

b) Tratándose de concesiones de aprovechamientos ya autorizados y prorrogados, una vez incluidos en los padrones o matrículas de esta Tasa, por trimestres naturales vencidos.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor y comenzará a aplicarse de conformidad con lo previsto en el artículo 17.4 de Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, Regulador de las Haciendas Locales, desde su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación.

Contra el presente Acuerdo, conforme al artículo 19 del R.D. Leg. 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el B.O.P., ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Ávila.

En Villatoro, a 12 de enero de 2010.

El Alcalde, *Amador García García*.

Número 119/10

**AYUNTAMIENTO DE MIJARES****EDICTO**

Por este Ayuntamiento, con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza Mayor nº 1 de esta Localidad, y en ejecución de acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 16 de Diciembre de los corrientes, se promueve expediente para obtención de licencias de prevención ambiental y demás permisos necesarios con destino a actividad de Bar-Restaurante en edificio sito en la Ctra. de Gavilanes nº 4; lo cual y en cumplimiento de lo establecido en la normativa autonómica y sectorial vigente, se somete a información pública para que los que pudieran resultar afectados

de algún modo por la mencionada actividad, puedan examinar el Expediente en este Ayuntamiento y formular las observaciones pertinentes en el plazo de veinte días naturales a contar desde la inserción del presente anuncio en el B.O.P.

En Mijares, a 29 de Diciembre del año 2.009.

La Alcaldesa, *Ilegible*.

Número 90/10

**AYUNTAMIENTO DE RIOCABADO****ANUNCIO**

RELACIÓN DE EXTRANJEROS NO COMUNITARIOS INSCRITOS EN EL PADRÓN DE HABITANTES DE ESTE MUNICIPIO, SIN PERMISO DE RESIDENCIA PERMANENTE, A LOS QUE NO SE HA PODIDO NOTIFICAR PERSONALMENTE EN EL DOMICILIO EN QUE FIGURAN EMPADRONADOS

Concluido el 16 de octubre de 2.009 el plazo de dos años para que el extranjero no comunitario sin autorización de residencia permanente en España que a continuación se relaciona, renueve su inscripción en el Padrón Municipal de Habitantes, de acuerdo con la modificación en la regulación de inscripciones padronales introducidas en el art. 31 de la Ley Orgánica 14/03 de 20 de noviembre, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y de la LRBRL.

Habiéndose intentado la notificación personal a los interesados en el domicilio en que figuran empadronados, sin que haya podido realizarse la misma, se hace público, a los efectos previstos en el art. 59.4 de la LRJPAC, para que en el plazo de quince días naturales, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el B.O.P, los interesados se personen en las oficinas municipales a fin de cumplimentar la solicitud de renovación en el Padrón de habitantes. Transcurrido dicho plazo se hará efectiva la Resolución de Alcaldía de baja por caducidad de inscripciones.

**NOMBRE Y APELLIDOS:** MALPICA VILLARREAL, MARIO ESTEBAN

**Nº DOCUMENTO:** 08565093P

Para que conste a los efectos oportunos.

Riocabado, 1 de diciembre de 2009.

El Alcalde, *Ilegible*.