

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

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

Depósito Legal: AV-1-1958

Número 97

Fascículo primero

Lunes, 23 de mayo de 2005

## SUMARIO

### JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Junta de Castilla y León ..... 1 a 109

### ADMINISTRACIÓN LOCAL

Diversos Ayuntamientos ..... 110 a 120

## JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

Número 1.501/05

### JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE ÁVILA

Servicio Territorial de Fomento

Comisión Territorial de Urbanismo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila, en sesión celebrada el 24 de junio de 2004 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

EXPTE: PTO. 34/03 de las Normas Urbanísticas Municipales de HOYOCASERO (Ávila).

APROBAR DEFINITIVAMENTE, las Normas urbanísticas Municipales de HOYOCASERO (Ávila).

De conformidad con lo previsto en el art. 138.4 de la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en relación con el art. 114.1 de la Ley 4/99 de 13 de enero que modifica la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común contra este acuerdo que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el Excmo. Consejero de Fomento en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a aquel que tenga lugar la notificación en su caso, o a que se produzca la última publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León o en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila del presente acuerdo.

Ávila, a 11 de marzo de 2005

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



RELACIÓN DE TODOS LOS DEMÁS DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO APROBADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE HOYOCASERO (Ávila) , (Expte PTO 34/03), además de la Memoria que es objeto de publicación íntegra.

Relación de documentos: PLANOS:

- Plano nº 1.- Término Municipal.-Localización y Comunicaciones.- E: 1/50.000
- Plano Nº 2.- Término Municipal.- Estructura del territorio y Clasificación del Suelo.- E: 1/10.000
- Plano Nº 3.- Término Municipal.- Estructura del territorio y Clasificación del Suelo.- E: 1/10.000
- Plano Nº 4.- Información.- Suelo Urbano Existente.- E: 1:11.000
- Plano Nº 5.- Esquema.- Abastecimiento de Agua.- E: 1:11.000
- Plano Nº 6.- Esquema.- Red de saneamiento.- E: 1/1.000
- Plano Nº 7.1.- Clasificación, Calificación del Suelo, Catálogo y Ordenanzas.- E: 1/1.000
- Plano Nº 7.2.- Clasificación, calificación del Suelo, Catálogo y Ordenanzas.- E: 1:11.000
- Plano Nº 8.1.- Red Viaria-Alineaciones.- E: 1/1.000
- Plano Nº 8.2.- Red Viaria.- Alineaciones.- E: 1/1.000
- Plano Nº 9.1.- Esquema.-Red de Abastecimiento de Agua.- E: 1/1.000
- Plano Nº 9.2.- Esquema.- Red de Abastecimiento de Agua.- E: 1/1.000
- Plano Nº 10.1.- Esquema.- Red de Saneamiento.- E: 1:11.000
- Plano Nº 10.2.- Esquema.- Red de Saneamiento.- E: 1/1.000

Ávila, 11 de marzo de 2005

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

## ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN.

CAPÍTULO 1.01 NATURALEZA Y ALCANCE.

I.01.1 NATURALEZA DEL DOCUMENTO.

I.01.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

I.01.3 OBJETIVO.

I.01.4 COMPETENCIA URBANÍSTICA.

I.01.5 VIGENCIA Y REVISIÓN

I.01.6 DOCUMENTACIÓN.

CAPÍTULO 1.02 RÉGIMEN URBANÍSTICO

I.02.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO.

I.02.2 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

I.02.3 LICENCIAS URBANÍSTICAS.

I.02.3.1 Licencia de uso o actividad

I.02.3.2 Licencia de Parcelación.

I.02.3.3 Licencia de Obra Menor

I.02.3.4 Licencia de Obra Mayor

I.02.3.5 Licencia de apertura o primera ocupación

I.02.4 CONTENIDO DE LOS PROYECTOS



I.02.5 DEMOLICIONES Y APEOS

I.02.6 OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

I.02.7 EDIFICACIONES EN RUINA

A Declaración de ruina

B Tramitación

C Iniciación de la instancia de parte

D Iniciación de oficio

E Ruina inminente

I.02.8 PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

I.02.8.1 Solicitudes.

I.02.8.2 Tramitación administrativa

I.02.8.3 Subsanación de Deficiencias

I.02.8.4 Terceros interesados

I.02.8.5 Silencio administrativo

I.02.8.6 Aspectos Varios

I.02.8.7 Aseguramientos económicos

I.02.8.8 Régimen fiscal

I.02.8.9 Otorgamiento

I.02.9 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

I.02.9.1 Consulta Urbanística

I.02.9.2 Cédula Urbanística

I.02.9.3 Tira de Cuerdas

I.02.9.4 Tramitación

I.02.9.5 Plazos

I.02.9.6 Ejecución del señalamiento

I.02.9.7 Información pública de las Licencias

I.02.9.8 Información Urbanística

TÍTULO II. PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN.

CAPÍTULO 2.01 PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANO

II.01.1 CONSIDERACIONES PREVIAS.

II.01.2 DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

II.01.3 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

II.01.4 EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEA.

II.01.5 SEGREGACIONES

II.01.6 RÉGIMEN Y GESTIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS.

II.01.7 OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS.



CAPÍTULO 2.02 PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE.

II.02.1 SUELO URBANIZABLE.

II.02.2 DESARROLLO DE LOS SECTORES.

II.02.3 EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS.

II.02.4 RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 2.03 PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO.

II.03.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

II.03.2 CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

II.03.3 USOS PERMITIDOS.

II.03.4 TRAMITACIÓN DE LAS AUTORIZACIONES DE USO.

II.03.5 SEGREGACIONES.

CAPÍTULO 2.04 CONCEPTOS GENERALES.

II.04.1 APROVECHAMIENTO MEDIO.

TÍTULO III. ORDENACIÓN DE USOS

CAPÍTULO 3.01 NORMATIVA DE USOS. CONTENIDO Y ALCANCE

III.01.1 REGLAMENTACIÓN DE USOS.

III.01.2 CLASES DE USOS. DEFINICIÓN.

III.01.2.1 Usos Básicos

III.01.2.2 Usos pormenorizados

III.01.2.3 Usos globales 33

III.01.3 USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

III.01.4 EXCEPCIONES A LA REGLAMENTACIÓN GENERAL

CAPÍTULO 3.02 USOS BÁSICOS

III.02.1 RELACIÓN DE USOS BÁSICOS.

III.02.2 CONDICIONES DE LOS USOS BÁSICOS.

III.02.3 COMPATIBILIDAD ENTRE USOS BÁSICOS.

III.02.4 PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

CAPÍTULO 3.03 USOS PORMENORIZADOS

III.03.1 DEFINICIÓN DE USO PORMENORIZADO.

III.03.2 RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.

III.03.3 CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS.

CAPÍTULO 3.04 USOS GLOBALES

III.04.1 DEFINICIÓN Y RELACIÓN DE USOS GLOBALES.

III.04.2 CONDICIONES DE LOS USOS GLOBALES.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN





CAPÍTULO 4.01 TERMINOLOGÍA

- IV.01.1 ALERO
- IV.01.2 ALINEACIONES
- IV.01.3 ALTURA
- IV.01.4 ANCHO DE CALLE
- IV.01.5 DENSIDAD
- IV.01.6 EDIFICABILIDAD
- IV.01.7 EDIFICACIÓN
- IV.01.8 ESPACIOS LIBRES
- IV.01.9 LINDE O LINDERO
- IV.01.10 MANZANA
- IV.01.11 PARCELA
- IV.01.12 PATIO
- IV.01.13 PIEZA HABITABLE
- IV.01.14 PLANTAS
- IV.01.15 RASANTES
- IV.01.16 RETRANQUEOS
- IV.01.17 SECTOR
- IV.01.18 SISTEMAS GENERALES
- IV.01.19 SISTEMAS INTERIORES
- IV.01.20 SUPERFICIES
- IV.01.21 USOS
- IV.01.22 VIARIO
- IV.01.23 VOLADIZOS
- IV.01.24 VOLUMEN EDIFICABLE
- IV.01.25 ZONA

CAPÍTULO 4.02 DOTACIONES

- IV.02.1 VÍAS PÚBLICAS
- IV.02.2 SERVICIOS URBANOS
- IV.02.3 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- IV.02.4 EQUIPAMIENTOS
- IV.02.5 CONDICIONES BÁSICAS
- IV.02.6 RESERVAS MÍNIMAS EN PLANES PARCIALES

CAPÍTULO 4.03 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

- IV.03.1 CONDICIONES DE LA PARCELA
- IV.03.2 CONDICIONES DE VOLUMEN
  - IV.03.2.1 SÓLIDO CAPAZ
  - IV.03.2.2 ÁREA DE MOVIMIENTO
  - IV.03.2.3 ALTURA MÁXIMA
  - IV.03.2.4 GÁLIBO DE CUBIERTA



IV.03.3 MEDICIÓN DE ALTURAS

IV.03.4 CONDICIONES DE DISEÑO

IV.03.4.1 ESCALERAS

IV.03.4.2 PATIOS DE LUCES

IV.03.4.3 VOLADIZOS, SALIENTES Y ENTRANTES

IV.03.4.4 CONDICIONES DE SALUBRIDAD E HIGIENE

IV.03.4.5 CONDICIONES DE VENTILACIÓN

IV.03.5 FACHADAS

IV.03.6 CUBIERTAS

IV.03.7 PLANTAS BAJAS

IV.03.8 MEDIANERÍAS

CAPÍTULO 4.04 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

IV.04.1 CONDICIONES GENERALES

IV.04.2 RED DIARIA

IV.04.3 RED DE SANEAMIENTO

IV.04.4 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

IV.04.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

IV.04.6 ALUMBRADO PÚBLICO

IV.04.7 OTRAS REDES

IV.04.7.1 RED DE TELEFONÍA

IV.04.7.2 RED DE GAS

TÍTULO V. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 5.01 ORDENANZAS EN SUELO URBANO

V.01.1 DIVISIÓN EN ORDENANZAS.

V.01.2 ORDENANZA DE CASCO URBANO

V.01.3 ORDENANZA DE ENSANCHE DEL NÚCLEO TRADICIONAL.

V.01.4 ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA / ADOSADA.

V.01.5 ORDENANZA DE INDUSTRIA NAVES-ALMACÉN.

V.01.6 ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS.

V.01.7 ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

V.01.8 VIARIO Y COMUNICACIÓN.

CAPÍTULO 5.02 RÉGIMEN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

V.02.1 GENERALIDADES.

CAPÍTULO 5.03 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

V.03.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

V.03.2 .DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

V.03.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.

V.03.4 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO



CAPÍTULO 5.04 REGULACIÓN SUELO RÚSTICO

V.04.1 RÉGIMEN GENERAL.

V.04.2 CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

V.04.3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN

V.04.4 SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO.

V.04.5 SUELO RÚSTICO COMÚN

SECTORES DE SUELO.

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

**TÍTULO I. INTRODUCCIÓN.**

**CAPÍTULO 1.01 NATURALEZA Y ALCANCE.**

I.01.1 NATURALEZA DEL DOCUMENTO.

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales se redactan por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Hoyocasero en base a lo establecido por el artículo 50.1 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

I.01.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Estas Normas Urbanísticas tal y como establece el artículo 43 de la Ley 5/1999 de Castilla y León, afectan a la totalidad del término municipal de Hoyocasero.

I.01.3 OBJETIVO.

Tienen por objeto el señalamiento de las condiciones fundamentales que regulan todo tipo de actividad urbanística, de uso del suelo o de edificación en el municipio.

I.01.4 COMPETENCIA URBANÍSTICA.

La competencia para conocer y ejecutar sobre las presentes Normas, tanto en su cumplimiento como en su interpretación y aplicación corresponde al Ayuntamiento de Hoyocasero, debiendo resolver motivadamente, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o de cualquier otro asesoramiento que estime oportuno, acerca de las peticiones, actos y acuerdos en que este orden de cosas se produzcan, sin perjuicio de las acciones y recursos contra aquellos, que legal y reglamentariamente se establecen.

No obstante, en aquellos casos de imprecisión en las determinaciones de las Normas o si existiesen contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación que más se ajuste al lógico desarrollo urbano dentro del ámbito en que se encuentra, y siempre desde la defensa de los intereses generales del municipio.

En todo caso serán de aplicación las competencias asignadas por la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, al Ayuntamiento, a la Diputación Provincial, y la Comisión Territorial de Urbanismo y la Junta de Castilla y León. (Título VI arts. 132 a 140).

I.01.5 VIGENCIA Y REVISIÓN

Estas Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad y según determina el artículo 60 de la mencionada Ley de Urbanismo de Castilla y León, las presentes Normas tienen vigencia indefinida, si bien se procederá a su revisión cuando la Corporación Municipal entienda que el planeamiento se ha agotado o que existen, sin estar agotado, suficientes motivos para ello, y siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que la desviación entre la realidad y las previsiones básicas de las Normas haga inviable la continuidad del modelo territorial previsto.



2. Que la introducción de algún dato no contemplado en su redacción obligue a readecuar la propuesta integral a la nueva situación.

3. Que algún instrumento de rango superior introduzca situaciones vinculantes que afecten a la ordenación de las Normas, variando sustancialmente su estructura, o establezca de forma imperativa la revisión.

#### I.01.6 DOCUMENTACIÓN.

Las Normas Urbanísticas Municipales contienen los siguientes documentos:

- Memoria
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de elementos protegidos - Planos de Información. - Planos de Ordenación.

### CAPÍTULO 1.02 RÉGIMEN URBANÍSTICO

#### I.02.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Dadas las características del municipio, las propuestas de ampliación de suelo urbano, y la previsión de desarrollo, toda la superficie del término municipal está incluida en alguna de las siguientes clases de suelo:

- Urbano.
- Urbanizable.
- Rústico.

Cada parcela o predio incluido dentro de una clase de suelo, queda sometido a un régimen urbanístico que está definido por alguno de los siguientes parámetros:

Condiciones de uso.

Condiciones de edificación, que en suelo urbano consolidado determinan el aprovechamiento.

Aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable delimitado.

#### I.02.2 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a Licencia todos aquellos actos señalados en el artículo 97 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, así como los descritos en el Reglamentos correspondiente.

Además de lo allí señalado y con independencia de lo establecido por las Ordenanzas municipales al respecto, estas Normas Urbanísticas establecen los siguientes tipos de licencias fundamentales:

- De Uso o Actividad.
- De Parcelación.
- De obra: o mayor  
o menor
- De Apertura o primera ocupación.

Cada una de estas Licencias, que se definen más adelante, deberá solicitarse de forma independiente aunque correspondan al mismo expediente, y se deberán tramitar en el orden que aparece en la relación, aunque no en todos los casos será necesario solicitar las cuatro Licencias en el mismo expediente.

Cada una de ellas se tramitará de forma independiente, excepto si la tramitación de una de ellas pueda llevar aparejada la resolución de otra de carácter previo.

#### I.02.3 LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Es competencia del Ayuntamiento la concesión de las distintas licencias y éstas se otorgarán conforme tanto a lo dispuesto por la legislación de régimen local en materia de competencia y procedimiento, como a lo establecido en el artículo 99 de la Ley 5/99 de Castilla y León, teniendo en cuenta que en determinados casos es preceptivo el informe favorable de los diferentes organismos a los que afecten los distintos actos, como es el caso de construcciones en Suelo Rústico o las Actividades Clasificadas.



Así mismo deberán contar con un informe favorable de los organismos correspondientes los actos sujetos a licencia que estén sometidos a la reglamentación particular de dichos organismos: Carreteras, Confederación Hidrográfica, etc,

La concesión o denegación de una licencia es un acto que deberá estar justificado documentalmente ante la persona física o jurídica que la solicita.

Una vez otorgada una licencia, ésta tiene validez limitada tal y como debe figurar en la propia licencia. Pasado este tiempo y en el caso de que no se haya realizado el acto sujeto a ella, o no se haya iniciado, será necesario volver a solicitarla, comenzando de nuevo toda la tramitación correspondiente. Para ello es preceptivo la resolución del expediente de caducidad de Licencia.

#### I.02.3.1 Licencia de uso o actividad

Se deberá solicitar este tipo de Licencia cuando sobre una finca o local del término municipal se pretenda instalar o modificar un uso o actividad, ya estén o no recogidas en el Reglamento de Actividades Clasificadas, según el Decreto 159/1994 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León de fecha 14 de julio, por el que se desarrolla la Ley 5/1993 de 21 de octubre sobre Actividades Clasificadas.

La tramitación de esta solicitud, así como la documentación precisa, se realizará conforme a lo establecido por la mencionada Ley y sus Reglamentos.

Con independencia de lo anterior, será preciso incluir los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria descriptiva de la actividad que se pretende desarrollar.
- Incidencia de la actividad en el medio ambiente y medidas correctoras.
- Adecuación de las instalaciones a las normativas de obligado cumplimiento: NBE-CPI-96, NBE-CT-79, NBE-CA-88, etc.

Además, salvo la instancia, deberán estar suscritos por técnico competente.

#### I.02.3.2 Licencia de Parcelación.

Se entiende por parcelación urbanística la redistribución o reorganización de las fincas existentes, en cualquiera de sus modalidades: agregación, segregación, agrupación o reparcelación propiamente dicha.

Cuando se realice sobre suelos calificados como Urbanos por estas Normas Urbanísticas, o sobre suelo urbanizable con fines urbanísticos, será obligatoria la solicitud de la oportuna licencia.

Incluso será exigible la solicitud de esta licencia en aquellas divisiones de fincas ubicadas en Suelo Rústico, aunque éstas persigan tan sólo fines agrícolas, según el artículo 20.2 de la Ley 6/98 Sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

No se podrá conceder licencias urbanísticas para segregación, división o parcelación en los supuestos establecidos en el art. 104 de la Ley 5/1999:

La solicitud de licencia de reparcelación deberá contener los siguientes documentos:

Instancia de solicitud de licencia.

Memoria de adecuación a lo dispuesto por estas Normas y demás legislación aplicable.

Plano de estado actual del terreno.

Plano de la reparcelación propuesta.

#### I.02.3.3 Licencia de Obra Menor

Se considerarán obras menores aquellas de escasa entidad constructiva que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas o locales.

No tendrán esta consideración las que afectan a la estructura o cimentación y seguridad de los edificios, las que supongan modificación de la distribución interior, ni las que modifiquen substancialmente las fachadas o cierres de los edificios.

En general se consideran obras menores las que tienen por objeto pequeñas reformas o modificaciones, movimiento de tabiques, revocos, pinturas o chapados de paramentos exteriores, decoración en general, alicatados, solados, sustitución o reparación de carpinterías, pequeñas modificaciones de las instalaciones, etc.



La solicitud de licencia de obra menor deberá contener los siguientes documentos:

Instancia de solicitud de Licencia.

Croquis o memoria descriptiva de las obras a realizar. Presupuesto de las obras.

Plan de Seguridad y Salud que regirá durante la ejecución de las obras, si así se requiriese.

#### I.02.3.4 Licencia de Obra Mayor

Reciben la consideración de obra mayor, en general, todas aquellas que no puedan ser consideradas obras menores dada su entidad o complejidad constructiva. En particular se consideran como obras mayores las siguientes:

- Derribos o demoliciones de edificios completos o de parte de ellos cuando afecta a fachada, cubierta, estructura o cerramientos.

Obras civiles de urbanización de todo tipo. Edificaciones de nueva planta.

Reformas o ampliaciones de edificios existentes siempre que se modifique el volumen, se actúe sobre la cimentación, estructura, distribución interior o afecten substancialmente a las fachadas, la cubierta o las medianerías.

También las que modifiquen el número de viviendas o locales, o las que supongan alteración o modificación de las instalaciones o servicios generales del edificio, o las que comporten un cambio en el uso del edificio.

El otorgamiento de la licencia de construcción estará condicionado al estricto cumplimiento de las siguientes condiciones generales, con independencia de aquellas otras de carácter general o particular que pudiera acordar el Ayuntamiento.

1. No podrá iniciarse ninguna obra de nueva planta sin que el Arquitecto Municipal dé la conformidad previa a las alineaciones y rasantes. A tal fin, se notificará al mismo el replanteo de la edificación para su inspección.

2. La licencia se entiende expedida salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y sin que se pueda invocar para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

3. Por parte del promotor y contratista se adoptarán todas las medidas de seguridad pública establecidas por las leyes y ordenanzas en vigor.

4. Cuando en la proximidad de las obras que se autorizan se hallen instalaciones de hilos telefónicos, de alumbrado público, conducciones de agua o instalaciones de cualquier otro servicio público, el beneficiario quedará obligado a dar cuenta para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público correspondiente, debiendo sufragar la totalidad de los gastos que se ocasionen por este motivo y reponer en perfecto estado los elementos urbanísticos que pudieran quedar afectados como consecuencia de la obra autorizada.

5. El promotor vendrá obligado a urbanizar en su totalidad y a su costa el tramo de calle frente al edificio, con pavimento de calzada, encintado de aceras, si las hubiera, canalizaciones subterráneas para todos los servicios, instalación de alumbrado público etc., debiendo utilizar los materiales, tipo de luminarias y demás características que le indique el Ayuntamiento. No se concederá la Licencia de primera ocupación sin el cumplimiento de éstos deberes.

6. Las acometidas de agua y alcantarillado se efectuarán por y a costa del promotor donde señale el técnico municipal, previo pago de los derechos correspondientes. Antes del comienzo de las obras se instalará un contador para medir el consumo de agua durante las mismas, debiendo notificarse al Ayuntamiento para la toma de la lectura inicial. En los edificios de más de una vivienda y/o local que se constituyan en Régimen de Propiedad Horizontal, las acometidas de agua y alcantarillado, así como las de todos los demás servicios urbanísticos, será únicas para todo el edificio, debiendo distribuirse en su interior para las diferentes propiedades. Para el abastecimiento de agua, se instalará un contador general común para todo el edificio.

7. La puesta en servicio y utilización del suministro de agua y vertido a la red de alcantarillado, requiere la concesión previa de la licencia de primera ocupación. Las acometidas a la red general, permanecerán precintadas hasta la obtención de dicha licencia.

8. Si se trata de una construcción o reconstrucción de un edificio es obligatorio levantar una valla de protección que no podrá impedir el tránsito público. Los andamios que se utilicen deberán acomodarse a las prescripciones de seguridad del personal empleado en las obras y de las personas que transiten por la vía pública.



9. Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de TV y FM en inmuebles de nueva construcción que tengan más de una vivienda.

10. Los vados deberán ser objeto de licencia expresa.

11. Las fachadas quedarán sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos, en especial para colocación del tendido de redes y luminarias del alumbrado público.

12. Queda prohibido expresamente:

a) Sacar los humos de las chimeneas por las paredes de las fachadas. Las chimeneas deberán salir rectas por el tejado y elevarse lo preciso sobre la cubierta.

b) Colocar canalones de desagüe de aguas pluviales que viertan sobre la vía pública sin bajantes.

c) Establecer puertas que se abran al exterior de la vía pública.

d) Depositar en la vía pública materiales de construcción o los procedentes de derribo sin licencia municipal expresa.

13. La concesión de esta licencia no prejuzga en ningún caso autorización para instalar actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o apertura de establecimientos.

14. Las obras se ejecutarán con estricta sujeción al Proyecto presentado y bajo la dirección técnica que figura en el expediente. Toda variación ulterior que pretenda introducir precisará la conformidad previa. Las obras se ejecutarán por contratista debidamente matriculado en el Impuesto sobre Actividades Económicas.

15. Las obras se iniciarán dentro de los 3 meses siguientes a la notificación de esta licencia y deberán estar terminadas en el plazo señalado en la notificación, pero podrá autorizarse una o más prórrogas por la Corporación, siempre que así se solicite y resulten justificados los motivos en que se funde la petición. De no obtener la prórroga, se entenderá caducada la Licencia.

16. La primera ocupación o utilización de los edificios precisa licencia municipal expresa, a cuyo fin se presentará con la solicitud el Certificado final de obra, expedido por los técnicos directores de la misma y copia del Alta en el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

La solicitud de Licencia de obra mayor deberá contener los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de Licencia. - Cuestionario de Estadística.

- Proyecto de la obra firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Antes del comienzo de las obras deberá presentarse copia del Proyecto de Ejecución si previamente se presentó el Básico, así como Hoja de Compromiso de Dirección de Obra, todo ello firmado por técnicos competentes y visado por los Colegios Oficiales correspondientes.

#### I.02.3.5 Licencia de apertura o primera ocupación

Una vez finalizada totalmente la obra mayor para la que se concedió licencia, y/o concluido el expediente de Licencia de actividad, el titular de la misma deberá solicitar licencia de primera ocupación.

La solicitud de licencia de primera ocupación deberá contener los siguientes documentos:

Instancia o Solicitud.

Certificado final de la obra, firmado por la Dirección facultativa y visado por los Colegios Oficiales correspondientes.

Proyecto modificado, si hubiese habido modificaciones, firmado y visado.

Resumen actualizado del presupuesto final, firmado y visado.

Para su concesión se comprobará que las obras ejecutadas se ajustan a lo dispuesto por estas Normas Urbanísticas.

En los casos de edificación y urbanización simultánea, la licencia de primera ocupación de las edificaciones se otorgará de forma simultánea o a posteriori de la recepción de las obras de urbanización.





#### I.02.4 CONTENIDO DE LOS PROYECTOS

Toda solicitud de licencia, será acompañada de dos ejemplares del proyecto técnico en el que se definirá la obra a realizar y que, como mínimo, incluirá una memoria descriptiva, planos necesarios, pliego de condiciones técnicas sobre materiales emplear y forma de ejecución, y presupuesto de las obras.

Para el caso de edificaciones correspondientes a actividades clasificadas, el proyecto deberá incluir la justificación del cumplimiento del art. 4º de la Ley 5/93 de 21 de octubre de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León, y el Decreto 159/94 de 14 de julio que la reglamenta, así como el cumplimiento de las presentes Normas.

En los planos de todo proyecto técnico, deberá figurar la situación de la parcela y la edificación dentro del núcleo urbano o del termino municipal, las dimensiones geométricas de parcela y edificios, y los límites de propiedad debidamente acotados y con superficies. También deberán figurar la topografía del solar, y especialmente las cotas de rasante de las vías públicas, en todos los frentes.

Los planos incluirán plantas, alzados y secciones del edificio completo, y en los proyectos de ampliación o reforma, se incluirán por separado los planos correspondientes al estado previo de la edificación, identificando la licencia de construcción y el técnico redactor del proyecto inicial, para toda la edificación existente en la parcela, cuya ejecución se haya realizado a partir de 1.988.

En los proyectos que se describan actividades clasificadas, además de los requisitos del art 4º de la Ley de Actividades, se describirá completamente, todo proceso de entrada, permanencia o transformación y salida, de personas, objetos, materiales o mercancías de todo tipo, diferenciando los magnitudes medias y máximas previstas.

En cuanto a las personas, se distinguirán las vinculadas a la propia actividad, del público ajeno a la misma. En los planos de planta, deberá figurar también una definición de los usos de cada dependencia o áreas diferenciadas, incluyendo cotas y superficies, y también los elementos de mobiliario o instalaciones con independencia de su inclusión o no en otros proyectos específicos de instalaciones.

En los proyectos de actividades clasificadas se detallarán todos los tipos de vertidos, emisiones y residuos que puedan producirse, diferenciando justificadamente, aquellos que pueden corresponder al ámbito de la Ley de Residuos Sólidos Urbanos (42/1.975), y los que pueden eliminarse por la Red Alcantarillado, para lo que se utilizará como referencia el Reglamento de vertidos del Ayuntamiento de Ávila, de aquellos otros que necesariamente deban incluirse en el ámbito de la Ley Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (20/1.986) que por tanto deberán ser gestionados únicamente por empresas homologadas especialmente para ello. En todos los casos se acompañara al menos una declaración similar a la que establece el propio Reglamento de Vertidos del Ayuntamiento de Ávila.

El proyecto deberá ser redactado por un técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

Terminada la edificación se solicitará la licencia de primera ocupación, acompañando el certificado de fin de obra del Técnico Director, y previa inspección municipal, se concederá la misma si no existen diferencias con el proyecto aprobado, o deficiencias importantes en los servicios urbanísticos afectados por la edificación.

Para la apertura de establecimiento de uso comercial, oficinas e industrial, se exigirá la correspondiente licencia de apertura, debiéndose comprobar el cumplimiento de estas Normas, la correspondencia con el proyecto y la aplicación de las medidas correctoras que se hayan establecido, debiéndose tramitar la misma al solicitar la licencia correspondiente.

#### I.02.5 DEMOLICIONES Y APEOS

Se requerirá licencia municipal, con la previa solicitud del interesado, a la que se acompañarán los documentos siguientes:

- a) Plano de situación del edificio y características generales de la edificación a demoler.
- b) Compromiso de Dirección Facultativa de técnico competente.
- c) Proyecto Técnico debidamente visado, por triplicado ejemplar.

La competencia para el otorgamiento de la licencia, se atribuye al Alcalde o al Pleno en aplicación de los mismos criterios establecidos para las licencias de nueva planta.





Para la demolición de edificaciones de escasa entidad servirá con adjuntar a la solicitud el plano de situación del edificio, con las características generales de la edificación, y el Estudio Básico de Seguridad y Salud que regirá durante la misma.

#### I.02.6 OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Estas construcciones son las existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas que no cumplan alguna de sus determinaciones.

No podrán ser objeto de obras de consolidación, considerando como tales a las que afecten a los elementos estructurales, cubierta y cimentación. Tampoco podrán realizarse obras que impliquen aumento de volumen, modernización o cualquier otra que implique un aumento de valor, pero sí las pequeñas reparaciones que exija el adecuado mantenimiento y conservación del edificio.

Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjado cuando no sobrepase del 10% de la superficie total edificada, de los elementos de cubierta siempre que no excedan del 10% de la superficie de ésta, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques sin cambios sustanciales de distribución, reparación de cerramientos existentes, revoco y obras de adecentamiento.

Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

#### I.02.7 EDIFICACIONES EN RUINA

Serán de aplicación los artículos 107 y 108 de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León, y además las determinaciones siguientes, en lo que no se contradigan con dicha Ley.

A) Declaración de ruinas. La declaración de ruina de un inmueble se acordará por el Pleno del Ayuntamiento y procederá en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.
- d) Cuando presente diferencias que afecten a la salubridad que no sean subsanables por los medios técnicos normales o cuyo  
coste de Subsanación supere el 50% del valor de la construcción.

B) Tramitación. Los expedientes se tramitarán de oficio o a instancia de parte.

C) Iniciación a la instancia de parte.

1) El expediente se promoverá mediante instancia de cualquier interesado dirigida al Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento debidamente reintegrada, que se presentará en el Registro General del Ayuntamiento. En la instancia se describirá el inmueble y los motivos en que se basa el estado de la ruina. Se acompañará certificación de facultativo legalmente autorizado y relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia.

2) Recibida la documentación se comunicará la notificación del expediente a los ocupantes e incluso a los propietarios, si estos no fueran los promotores del expediente, para que en el plazo de quince días hagan las alegaciones y presenten las pruebas que estimen pertinentes para la defensa de su derecho.

3) Una vez pasados los plazos de audiencia de los interesados, pasará a informe de los servicios técnicos municipales y emitido éste, resolverá en definitiva el Pleno del Ayuntamiento.

4) Los acuerdos de la Comisión Permanente sobre esta materia, son susceptibles de recurso contencioso administrativo.

5) Durante la tramitación de un expediente deberán adoptarse por la propiedad las medidas precautorias que procedan, bajo la dirección facultativa pertinente para evitar cualquier accidente o daño.



6) Si no procediera la declaración de ruina solicitada, podrá, sin embargo, el Pleno del Ayuntamiento, ordenar la ejecución de las obras necesarias para su conservación en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

D) Iniciación de oficio. El Sr. Alcalde Presidente podrá disponer la incoación de oficio de expediente de ruina, si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Técnicos Municipales sobre la existencia de finca que pudiera ofrecer peligro en su seguridad en cuyo caso se solicitará un previo informe de dichos Servicios Técnicos en el que se expresa o no la conveniencia de iniciar este tipo de expediente. La tramitación posterior será igual que la señalada en el artículo anterior.

E) Ruina inminente. Si la ruina de un edificio fuese inminente, por haberlo así informado los Servicios Técnicos Municipales, el Sr. Alcalde - Presidente, por motivos de seguridad, acordará de inmediato el desalojo de los moradores y la demolición del inmueble, en lo que sea necesario para evitar su peligrosidad.

#### I.02.8 PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN DE LICENCIAS.

Según establece el artículo 99 de la Ley 5/1999 la competencia para el otorgamiento de Licencias corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con la Legislación aplicable.

El procedimiento para el otorgamiento de Licencia se ajustará a lo establecido por la legislación de Régimen Local vigente en cada momento.

Se iniciará con la presentación por parte del interesado de todos los documentos señalados en los puntos anteriores, según sea la licencia que se quiera solicitar, y finalizará con el acto de concesión o denegación de licencia.

I.02.8.1 Solicitudes. La solicitud de licencia se presentará mediante escrito que deberá reunir los requisitos siguientes:

- i. Nombre, apellidos y domicilio del interesado, y en su caso además de la persona que lo representa, acreditando el mandato, si no fuere verbal.
- ii. Indicación con claridad y precisión del objeto de la licencia.
- iii. Expresión del nombre, título y domicilio del técnico en los casos que así lo exijan las diferentes clases de licencias.
- iv. Lugar, fecha y firma.
- v. A la solicitud se acompañará, si es el caso, el proyecto técnico suscrito por facultativo competente por duplicado ejemplar, los cuales habrán de estar reglamentariamente visados por el Colegio Profesional correspondiente.
- vi. Se acompañará así mismo el documento público que acredite la titularidad de los terrenos o bienes objeto de la licencia.
- vii. El Ayuntamiento podrá exigir que la petición se realice en impresos o formularios específicos.

La documentación anterior se presentará en el Registro General.

Si el escrito adoleciera de algún defecto o faltase alguna documentación de la prevenida anteriormente, se requerirá al solicitante para que en el plazo de quince días hábiles subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con apercibimiento de que si así no lo hiciera se archivará sin más trámite.

I.02.8.2 Tramitación administrativa. En los cinco días siguientes a la fecha del registro se dará traslado del proyecto a los Servicios Técnicos de la Corporación, los cuales habrán de emitir informe en el plazo de diez días antes, al menos, de la fecha en que el expediente deba concluir según el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales vigente.

I.02.8.3 Subsanación de Deficiencias. Si la documentación presentada, contiene deficiencias de carácter técnico de pequeña entidad, se notificarán al peticionario antes de esperar los plazos establecidos, para que dentro de los quince días pueda subsanarlas.

I.02.8.4 Terceros interesados. Podrá comparecer en el expediente de otorgamiento de licencia cualquier persona a quien pudiera afectar su decisión, pudiendo formular las alegaciones que estime conveniente a su defensa, los que deberán ser objeto de resolución por la Administración en la forma reglamentaria establecida. Si el Ayuntamiento tuviera conocimiento de la existencia de otros interesados, los requerirá por escrito para que se personen en el plazo de diez días y aduzcan lo que crean oportuno.



I.02.8.5 Silencio administrativo. El régimen legal aplicable al otorgamiento o denegación de licencias por silencio administrativo será el establecido en la legislación general aplicable. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

I.02.8.6 Aspectos Varios. Para la transmisión, ejercicio, vigencia y revocación de licencias se estará a lo dispuesto en el Capítulo Primero del título primero del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

I.02.8.7 Aseguramientos económicos. El Ayuntamiento previo acuerdo reglamentariamente adoptado, podrá exigir a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras de urbanización, municipales, instalaciones y servicios públicos, la prestación de fianza, en metálico o mediante aval, a constituir en la depositaria municipal, con carácter previo a la concesión de aquellas, con el fin de garantizar las posibles reparaciones a que hubiere lugar por desperfectos o pérdidas, en el supuesto de que el beneficiario no las realizara a sus expensas en los plazos que se le determinen. La constitución, importe, restitución, en su caso, y demás condiciones serán fijadas en cada caso atendiendo a las peculiaridades y naturaleza de la actuación de que se trate.

I.02.8.8 Régimen fiscal. El Ayuntamiento exigirá en todo caso el pago de derechos, tasas y en general de las exacciones que procedan imponer a sus obligados de acuerdo con las vigentes disposiciones legales de carácter fiscal.

La Corporación procurará el establecimiento o revisión de las imposiciones y ordenación de las exacciones municipales, recogiendo y actualizando en la correspondiente Ordenanza Fiscal, entre otros extremos:

- a. Los hechos imponible y condiciones en que nace la obligación de contribuir por la actividad relativa a licencias.
- b. Las bases de percepción de tarifas con sus tipos de gravamen, cuotas, etc.
- c. Términos y formas de pago.
- d. Responsabilidades por incumplimiento de las Ordenanzas, etc.

I.02.8.9 Otorgamiento. En cuanto a la competencia para el otorgamiento de las licencias, ésta se atribuye al Alcalde, salvo en los casos en que por la legislación específica o por las disposiciones contenidas en estas Normas se atribuya al Pleno del Ayuntamiento.

## I.02.9 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

I.02.9.1 Consulta Urbanística. Todo particular podrá consultar en las oficinas del Ayuntamiento el régimen urbanístico aplicable a cualquier finca, unidad o sector, en el horario y lugar que éste determine.

I.02.9.2 Cédula Urbanística. El Ayuntamiento podrá crear a través de la correspondiente Ordenanza, previo pago de los derechos o tasas, un documento denominado Cédula Urbanística mediante el que se acrediten todos los extremos a que se hace referencia en el punto anterior, en especial el tipo y categoría del suelo, los usos e intensidades y las demás condiciones urbanísticas relevantes.

La solicitud deberá identificar perfectamente la finca, el polígono o sector y cuantas circunstancias concurren y faciliten la labor de la Administración.

I.02.9.3 Tira de Cuerdas: Se podrá solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las líneas y rasantes oficiales correspondientes a una finca determinada, con anterioridad al inicio de cualquier obra de nueva planta. Para ello se deberá efectuar la Tira de Cuerdas.

I.02.9.4 Tramitación: La solicitud de la Cédula Urbanística o de cualquier otro informe escrito, así como de la Tira de Cuerdas, deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca a escala tal que permita su localización en los planos que incluyen las presentes Normas Urbanísticas.

I.02.9.5 Plazos: El Ayuntamiento tendrá un plazo máximo de un mes para emitir el informe escrito o realizar la Tira de Cuerdas. El plazo computará a partir del día en que la petición tenga entrada en el Registro del Ayuntamiento.

En el caso de la Tira de Cuerdas el plazo no computará mientras el terreno no se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe el replanteo.



I.02.9.6 Ejecución del señalamiento: El Ayuntamiento fijará el día y hora en que haya de tener lugar el replanteo y citará al solicitante, o persona autorizada, al menos con tres días hábiles de antelación.

El técnico representante del Ayuntamiento procederá a marcar en el terreno, con referencias precisas, las alineaciones y rasantes.

El señalamiento se hará constar en un croquis de replanteo, por duplicado, firmado por los representantes del solicitante y del Ayuntamiento. Uno de los ejemplares se unirá al expediente municipal y el otro se entregará al solicitante.

Si el señalamiento no pudiese efectuarse por no hallarse el terreno libre de obstáculos, el acto se declarará desierto y el solicitante perderá los derechos correspondientes.

I.02.9.7 Información pública de las Licencias: Las Licencias concedidas para instalaciones, obras menores o mayores, así como las de primera ocupación, se publicarán en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento mensualmente, indicándose las principales características de las obras y las condiciones de las mismas.

I.02.9.8 Información Urbanística. Todo aquel propietario que enajene terrenos no edificables según el planeamiento, o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de venta.

Igualmente en la enajenación de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular se deberá hacer constar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y las cláusulas o cargas que afecten a dicha parcela.

En aquellas enajenaciones que afecten a terrenos en proceso de urbanización se deberá hacer constar los compromisos que el propietario hubiese asumido referente a la misma y cuyo cumplimiento estuviese pendiente.

## TÍTULO II. PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN.

### CAPÍTULO 2.01 PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANO

#### II.01.1 CONSIDERACIONES PREVIAS.

El suelo clasificado como urbano se divide en dos categorías de acuerdo con el art. 12 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León: consolidado y no consolidado.

La totalidad del suelo clasificado como urbano y susceptible de ser edificado se puede desarrollar mediante actuaciones aisladas en el suelo urbano consolidado y mediante actuaciones integradas en el suelo urbano no consolidado.

En el primer caso se trata de parcelas aptas para su uso inmediato conforme al planeamiento o que pueden alcanzar tal estado mediante actuaciones aisladas.

Las actuaciones aisladas tienen como objeto completar la urbanización de las parcelas para que alcancen la condición de solar, si no la tuvieran, o bien ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

La gestión de las actuaciones aisladas se realizará mediante los sistemas regulados en el art. 69.2 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Las actuaciones integradas necesitan, previa la posibilidad de edificación, cumplir las condiciones impuestas por el planeamiento general y de desarrollo mediante uno de los sistemas de actuación previstos en la legislación vigente.

#### II.01.2 DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

En los casos de actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado, en aplicación del art. 17.2.C. de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento materializable por el titular de un terreno es el 100% del que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.

El aprovechamiento medio de cada Sector de Suelo Urbano No Consolidado viene reflejado en las correspondientes fichas.



En el caso del Suelo Urbano Consolidado, el aprovechamiento materializable por el propietario es el aprovechamiento real, resultante de aplicar a la parcela las determinaciones del planeamiento.

#### II.01.3 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El Suelo Urbano No Consolidado se ha agrupado en Sectores, reflejados en los planos de ordenación y desarrollados en las correspondientes fichas, con el fin de dar cumplimiento a todos o parte de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización del área delimitada.

En todos los casos, en aplicación de la Ley 5/99, las presentes Normas Urbanísticas establecen la ordenación de viales del Sector, coincidentes con los caminos existentes mayoritariamente, a fin de racionalizar las circulaciones.

Dicha ordenación podrá ser modificada mediante los procedimientos e instrumentos previstos en la legislación vigente a tal fin, admitiéndose, sin embargo, ligeros reajustes en función de la adaptación material a la realidad física de los predios siempre y cuando estos reajustes no desvirtúen la ordenación general.

#### II.01.4 EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEA.

Dentro del Suelo Urbano No Consolidado se podrá proceder a la edificación y urbanización simultánea de un predio en las condiciones que reglamentariamente se establezcan.

En las actuaciones aisladas en que las obras de urbanización sean necesarias como consecuencia de cambios de alineación, el particular estará obligado, previa o simultáneamente a la edificación con las condiciones del apartado anterior, a urbanizar a su costa el terreno que quede fuera de la alineación, y una vez urbanizado, a cederlo libre y gratuitamente al Ayuntamiento.

El proyecto de edificación incluirá la urbanización y junto a la solicitud de Licencia se acompañará compromiso escrito de la urbanización y la cesión, así como compromiso de no ocupación del edificio hasta la recepción de dicha urbanización.

En las actuaciones integradas será necesario que previa a la concesión de Licencia se haya aprobado definitivamente el proyecto de actuación o, si éste no contuviera la reparcelación, el Proyecto de Reparcelación correspondiente, así como que existan las garantías suficientes para la ejecución de la urbanización.

#### II.01.5 SEGREGACIONES

No se podrá conceder licencia de segregación en Suelo Urbano cuando, como resultado de la segregación, resulten parcelas de superficie o

frente de fachada inferiores a las establecidas por estas Normas para cada tipo de suelo.

Se establecen dos excepciones a esta norma general:

- Cuando la finca segregada sea de cesión obligatoria como consecuencia de una unidad de ejecución o de un reajuste de alineaciones.

- Cuando se produzca simultáneamente segregación y agrupación a otras fincas, tal que las fincas que finalmente resulten sean de superficie y frente de fachada iguales o mayores que los mínimos establecidos para cada caso.

#### II.01.6 RÉGIMEN Y GESTIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS.

Algunos edificios o elementos significativos de ellos cuentan con un régimen especial cuya finalidad es la protección y conservación de dichos edificios o elementos.

A estos efectos las Normas incluyen un pequeño documento anexo, que tiene su reflejo en los planos de ordenación, donde están recogidos los edificios sujetos a este régimen especial.

Se establecen tres grados distintos de catalogación:

P-1.- Edificios de especial valor arquitectónico, cultural o histórico de tipo monumental.

P-2.- Edificios que total o parcialmente tengan una relevancia arquitectónica o cultural en el municipio.



P-3.- Elementos concretos y aislados dentro de un edificio que deban conservarse por su excepcional valor arquitectónico o histórico.

#### II.01.7 OBRAS EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

Según sea el grado de catalogación que afecte a un inmueble se podrán realizar los siguientes tipos de actuaciones:

Grado P-1: Se podrán autorizar obras de conservación y restauración así como aquellas actuaciones que sean estrictamente necesarias para reparar o consolidar elementos estructurales, cerramientos y particiones, o la incorporación de instalaciones nuevas necesarias. También se podrán demoler aquellos elementos que sean ajenos al conjunto arquitectónico y que, añadidos al edificio, rompan su estética y su armonía. Este último tipo de obras deberá contar con la autorización de las Administraciones competentes.

Se autoriza el cambio de uso del inmueble de entre los permitidos por el planeamiento siempre que no suponga alteración o modificación alguna de los elementos o del conjunto del mismo; ni suponga más obras que las descritas con anterioridad.

Grado P-2: Se autoriza la rehabilitación y ampliación del edificio catalogado siempre que se mantengan los elementos que han dado origen a su catalogación y que están definidos en la ficha correspondiente. Las ampliaciones serán acordes con el resto de la edificación, tanto en la tipología edificatoria como en los materiales empleados.

Cuando se justifique debidamente el estado de ruina del elemento por el que ha sido catalogado, podrá demolerse para volver a levantarlo de forma totalmente igual a como estaba. El proyecto deberá contener una documentación fotográfica exhaustiva del elemento catalogado.

Se autoriza el cambio de uso del inmueble, de entre los permitidos por el planeamiento y en las condiciones del Grado P-1.

Grado P-3: Dentro de este grupo se encuentran elementos singulares como escudos, dinteles de puertas y ventanas, rejerías, miradores, etc., dentro de edificios con escaso valor arquitectónico. Se pretende que estos elementos se reserven y pasen a formar parte de la nueva construcción en el mismo sitio en que estaban o, cuando menos, cumpliendo la función para la que fueron creados (Un elemento catalogado en el conjunto de una fachada podrá variar su posición relativa dentro de la misma, manteniendo su función y respetando la composición armónica de dicha fachada.) El resto de la fachada guardará armonía con el elemento catalogado. Igualmente, el proyecto deberá contener una documentación fotográfica exhaustiva del elemento. Se prohíbe el aumento del número de plantas en los edificios catalogados dentro de este grupo.

### CAPÍTULO 2.02 PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANIZABLE.

#### II.02.1 SUELO URBANIZABLE.

Las presentes Normas clasifican como Suelo Urbanizable un terreno de propiedad municipal con un uso global dominante Residencial.

#### II.02.2 DESARROLLO DE LOS SECTORES.

El Suelo Urbanizable delimitado por las presentes Normas Urbanísticas se desarrollará de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente y en el presente documento.

En el caso de división del sector delimitado en uno o más sectores interiores al mismo se cumplirán las siguientes condiciones:

- No se podrán hacer una delimitación de la que resulte algún sector inferior a 1 Ha. de superficie mínima. Es decir, el sector delimitado no será de superficie inferior a dicha superficie mínima ni la delimitación podrá suponer que queden bolsas aisladas de Suelo Urbanizable con superficie inferior a 1 Ha.

En la medida de lo posible, los límites de cada sector seguirán los límites de carreteras, caminos, propiedades o accidentes naturales.





El sistema de actuación será el que determine el correspondiente Proyecto de Actuación, de acuerdo con el artículo 74.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

#### II.02.2.1 Derecho al aprovechamiento urbanístico.

En este tipo de suelo, en cualquier caso, el aprovechamiento urbanístico materializable por los propietarios será el 90% del que resulte de aplicar el Aprovechamiento Medio a sus terrenos.

#### II.02.3 EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN SIMULTÁNEAS.

De acuerdo con la legislación vigente se podrá realizar conjuntamente la urbanización y la edificación, cumpliendo los mismos compromisos que establece el art. 40 y 41 del R.G.U. para el Suelo Urbano, y de tal manera que dicha urbanización se realice por ámbitos funcionales o fases completas.

Dichos ámbitos funcionales se definen como el conjunto de parcelas y espacios a urbanizar (incluyendo espacios libres, etc.) en los que pueden ejecutarse simultáneamente las obras de edificación y urbanización de modo que resulten ámbitos directamente utilizables.

La delimitación de dichos ámbitos o fases la establecerá el correspondiente Plan Parcial o el Proyecto de Actuación y será tal que el primer ámbito funcional a desarrollar incluirá en su delimitación, la urbanización de, al menos, el 40% de los espacios libres públicos o equipamientos de previsión obligatoria, establecidos por dicho Plan en aplicación de la legislación vigente.

#### II.02.4 RÉGIMEN TRANSITORIO DEL SUELO URBANIZABLE.

Hasta el momento en que se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, sobre un suelo Urbanizable podrán autorizarse excepcionalmente usos provisionales que no estén prohibidos en el planeamiento urbanístico ni sectorial según lo regulado en el apartado b del artículo 19.3 de la Ley 5/99 de Urbanización de Castilla y León.

Así mismo podrán autorizarse, sin perjuicio de lo que establezca la legislación vigente y sin perjuicio de las obligaciones correspondientes al desarrollo y gestión del planeamiento urbanístico, las construcciones con las siguientes consideraciones:

- El uso a que se destinen será coincidente con el básico del sector o compatible con él.
- Serán de aplicación las condiciones de edificación establecidas para el Suelo Rústico Común.
- Su ubicación, accesos, instalaciones complementarias, etc, serán compatibles con las previsiones.
- La tramitación de la licencia se hará de la misma forma que la Ley establece para el Suelo Rústico Común.
- Con la concesión de la licencia el Ayuntamiento podrá exigir cuantos compromisos o avales estime oportunos para garantizar el posterior desarrollo.

### CAPÍTULO 2.03 PROCEDIMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO RUSTICO.

#### II.03.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

Las Normas Urbanísticas clasifican como Suelo Rústico aquellos que deben de ser preservados de la urbanización por estar sometidos a algún régimen de protección conforme a la normativa sectorial, aquellos incluidos como tales por los instrumentos de ordenación del territorio, aquellos que presenten manifiestos valores culturales, naturales, etc. de los descritos en el art. 15 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León

II.03.2 CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO. El Suelo Rústico se divide en tres tipos: - Suelo Rústico de Régimen Común. - Suelo Rústico de Entorno Urbano. - Suelo Rústico con protección.

Este último, en función del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos, comprende dos categorías que son:

- Suelo Rústico de Protección Natural.



- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras.

En el supuesto de que una zona quedara afectada por dos o más tipos de protección o afecciones de los señalados, le serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos. En cualquier caso, cualquiera que sea su categoría, el suelo rústico carece de aprovechamiento urbanístico.

#### II.03.3 USOS PERMITIDOS.

En este tipo de suelo se podrán autorizar todos los usos que la vigente legislación del Suelo contempla, estableciendo distintas condiciones para cada uno de ellos según se señala en estas Normas.

#### II.03.4 TRAMITACIÓN DE LAS AUTORIZACIONES DE USO.

La concesión de la autorización de uso en Suelo Rústico, previa o de forma simultánea con la Licencia de Obras, se realizará conforme establezca la legislación vigente; directamente por parte del Ayuntamiento o previa tramitación ante la Comisión Territorial de Urbanismo, tal y como establece el art. 25.2 de la LUCyL.

#### II.03.5 SEGREGACIONES.

Para poder segregar un terreno dentro de este tipo de suelo es preceptiva la concesión de la correspondiente Licencia.

Se podrán autorizar segregaciones que tengan como fin la simultánea agrupación de las fincas segregadas a otras contiguas, pero nunca segregaciones urbanísticas.

### CAPÍTULO 2.04 CONCEPTOS GENERALES.

#### II.04.1 APROVECHAMIENTO MEDIO.

Estas Normas, en aplicación de la legislación vigente, establece en el Suelo Urbanizable y el Suelo Urbano no Consolidado, una serie de sectores delimitados, estableciendo para cada uno de ellos un aprovechamiento medio.

Se calcula el aprovechamiento medio dividiendo el Aprovechamiento lucrativo total del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso predominante, por la superficie total del ámbito, excepto las dotaciones públicas existentes.

El uso predominante será el que establezca para cada sector la correspondiente ficha, en función del uso pormenorizado asignado por las Normas a los diferentes ámbitos. En todo caso el planeamiento de desarrollo que se redacte, sea necesario o no, podrá proponer distintos coeficientes de forma justificada.

Al efecto de la homogeneización de los diferentes usos los coeficientes de ponderación serán los establecidos en la tabla adjunta; estableciéndose la correspondiente relación en función de cuál sea el uso predominante del ámbito. En todo caso el planeamiento de desarrollo que se redacte, sea necesario o no, podrá proponer distintos coeficientes de forma justificada.

El aprovechamiento que corresponde a los propietarios será el definido en la legislación vigente para cada tipo de suelo o el definido en las presentes Normas.

USO PREDOMINANTE	COEFICIENTE
RESIDENCIAL (en cualquier tipología)	1,00
RESTO DE LOS USOS	0,75

### TÍTULO III. ORDENACIÓN DE USOS

#### CAPÍTULO 3.01 NORMATIVA DE USOS. CONTENIDO Y ALCANCE

##### III.01.1 REGLAMENTACIÓN DE USOS.

La presente normativa de usos define el contenido y alcance de la ordenación de usos propuesta en estas Normas, y regula sus regímenes de compatibilidad recíproca, así como los efectos que dicha ordenación tiene en la sustitución o mantenimiento de los usos existentes.





### III.01.2 CLASES DE USOS. DEFINICIÓN.

La ordenación de usos se establece mediante tres clases de usos que resultan de aplicación al Suelo urbano y al Urbanizable, que son los siguientes:

- Usos básicos
- Usos pormenorizados
- Usos globales

Los usos en Suelo Rústico se establecen en la regulación específica para esta clase de suelo en el apartado correspondiente de estas Normas.

#### III.01.2.1 Usos básicos

Constituyen el nivel más desagregado de actividades y situaciones de actividad contempladas en esta normativa. Pueden coexistir varios en el mismo edificio siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad y las limitaciones establecidas en las Ordenanzas y en la Normativa sectorial que les fuese de aplicación.

#### III.01.2.2 Usos pormenorizados

Se definen como agrupación de usos básicos y constituyen la base de la ordenación de usos en el Suelo Urbano.

#### III.01.2.3 Usos globales

Están definidos por agrupaciones condicionadas de usos básicos y constituyen la base de la ordenación de uso en el Suelo Urbanizable. La ordenación de usos globales determina los usos básicos, y a través de ellos los usos pormenorizados, que deberán ser respetados por las figuras de planeamiento que desarrollan las determinaciones de las Normas Urbanísticas en este tipo de suelo.

### III.01.3 USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1.- Se consideran Fuera de Ordenación los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Estar expresamente señalados como tales en los documentos de las Normas Urbanísticas.
- b) Estar ubicados en edificio o parte de edificio declarado fuera de ordenación o estar emplazados en terrenos, que en virtud del planeamiento, deban ser objeto de cesión o expropiación.
- c) Presenten efectos de repercusión ambiental que vulneren cualquier disposición legal de aplicación, por razones de seguridad, salubridad u otras.

2.- La situación de fuera de ordenación por razones de uso, tendrá carácter definitivo en los supuestos contemplados en los puntos a) y b) del apartado anterior.

La situación de fuera de ordenación de un uso existente tendrá carácter transitorio en el supuesto contemplado en el punto c) del apartado primero, considerándose extinguida esta situación cuando se subsane la circunstancia que ocasiona tal situación, mediante la adopción de las medidas correctoras oportunas. El plazo máximo de adaptación para estos usos se establece en 4 años a partir de la aprobación definitiva del presente documento, sin perjuicio de los plazos menores que puedan exigir otras disposiciones legales.

La situación de fuera de ordenación de un uso impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación; pero sí las pequeñas obras de reparación exigibles para garantizar la seguridad y salubridad de los inmuebles, así como las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de carácter dotacional, además de lo expuesto en el apartado anterior, afectan y dejan en situación de fuera de ordenación a los edificios que los albergan. Estos usos podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación dentro de los próximos 15 años, en defecto de aplicación de cualquier otro sistema de actuación de acuerdo con lo previsto en la vigente Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Los usos fuera de ordenación podrán mantener su actividad, con los condicionantes expresados, hasta su regulación, expropiación o extinción.



Se considera que existe supresión de un uso cuando la persona natural o jurídica que ostente su titularidad cesa en el ejercicio del mismo en el local o predio en que estuviese instalado.

#### III.01.4 EXCEPCIONES A LA REGLAMENTACIÓN GENERAL

1.- Excepcionalmente podrá autorizarse dentro de un uso pormenorizado un uso básico no contemplado en él (o en un porcentaje distinto del establecido), siempre y cuando se declaren actividades compatibles, para lo cual será preceptivo un informe favorable de los servicios correspondientes del Ayuntamiento, Medio Ambiente o Industria, en su caso.

2.- De forma general y en lo no regulado en la presente ordenación de usos, serán de aplicación la legislación general de Estado y la específica sobre medio ambiente vigentes.

### CAPÍTULO 3.02 USOS BÁSICOS

#### III.02.1 RELACIÓN DE USOS BÁSICOS.

A los efectos de aplicación de estas Normas se consideran los siguientes usos básicos:

- Residencial familiar
- Residencial colectivo.
- Comercio y servicios
- Talleres y almacenes
- Garajes y estacionamientos
- Industria
- Colectivos en general
- Espacio libre público
- Viario y comunicación.

#### III.02.2 CONDICIONES DE LOS USOS BÁSICOS.

Estos usos básicos quedan definidos de la siguiente manera:

A1. Residencial familiar: corresponde este uso a los locales o espacios destinados a la residencia y alojamiento personal o familiar.

a) Vivienda unifamiliar: Aquella situada en una parcela independiente, en edificio independiente, o agrupada con otro uso distinto, pero en todo caso con acceso exclusivo desde la vía pública.

b) Vivienda en bloque: Conjunto de varias viviendas independientes, agrupadas en un mismo edificio con elementos de acceso comunes.

Condiciones generales:

- El uso de Vivienda NO podrá situarse en sótanos ni semisótanos.
- Toda vivienda deberá tener la condición de exterior, para lo que dispondrá al menos de dos habitaciones vivideras, con huecos a fachada, espacio abierto, o patio de manzana en el que se pueda inscribir como mínimo un círculo de 8 m de diámetro.
- Todas las viviendas deberán cumplir las Ordenanzas y Normas Técnicas de Calidad de las viviendas de protección oficial.

A2. Residencial Colectivo: Corresponde a espacios locales, y dependencias destinados a residencia o alojamiento en régimen de comunidad (religiosos, ancianos, estudiantes, etc.) así como aquellos otros que se destinan a alojamiento eventual o temporal para transeúntes como hoteles, hostales, etc.

B. Comercio y servicios: locales abiertos al público destinados a exposición y venta de productos y mercancías; así como los destinados a la prestación de servicios privados al público ya sean de tipo administrativo, recreativo o cultural.



Condiciones de los locales.

Además de las condiciones establecidas en la legislación vigente, en cuanto les fuera de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les correspondan, que a continuación se establecen:

– La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

– En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

– Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un vestíbulo, con puertas inalterables al fuego.

– La altura de planta de los locales comerciales será como mínimo de 3,00 m, tanto en planta baja como en sótanos o semisótanos.

– Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

– Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

Hasta 100 m<sup>2</sup> un inodoro y un lavabo.

Por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.

A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Los servicios sanitarios de aquellos establecimientos o locales comerciales en que esté prevista su utilización por el público, deberán estar dotados de ventilación que garantice al menos 6 renovaciones/hora. La altura libre de los servicios sanitarios y de los vestíbulos de los mismos será, como mínimo, de 2,30 m y sus dimensiones mínimas de 1,50 m<sup>2</sup>.

– En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en las galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local.

– La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial.

– En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

– En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento. En el supuesto de no cumplir las normas establecidas por éste, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

– Las condiciones de evacuación y protección de Incendios, se ajustarán a la Norma Básica de protección contra incendios vigente

– Se establecerán las medidas correctoras necesarias para asegurar la supresión de molestias, humos, vibraciones, etc.

C. Talleres y almacenes: locales destinados a la realización de trabajos físicos: oficios artesanales, reparación de vehículos, hornos de panadería, montajes de piezas y análogos; y los destinados a la guarda, conservación o distribución de materiales y materias primas.

a) Talleres domésticos situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 m<sup>2</sup> y 2 CV de potencia electromecánica.

b) Talleres de servicio, artesanales o industriales situados en sótano, baja o primera, hasta 250 m<sup>2</sup> y 5 CV de potencia electromecánica.

c) Talleres de servicio, artesanales o industriales situados en edificio exclusivo, hasta 750 m<sup>2</sup> y 15 CV de potencia electromecánica.

d) Naves de almacenamiento de mercancías menores de 1.500 m<sup>2</sup>. Condiciones.

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:



- Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
- Estarán dotadas, al menos, de un aseo con ducha, inodoro y lavabo por cada 10 empleados o fracción.

D. Garajes y estacionamiento: locales y espacios destinados a la estancia de vehículos, incluyendo el necesario acceso a los mismos.

Condiciones:

– Se establece la obligación de proyectar garajes, en todos los edificios de más de 6 viviendas y/o 600 m<sup>2</sup> de Locales comerciales, a razón de una plaza por vivienda y/o 100 m<sup>2</sup> de Local comercial.

– El Ayuntamiento podrá autorizar a NO proyectar Garajes, en aquellos casos que se considere justificado en base a dificultad excepcional, por características del terreno, o por la geometría del solar. En este caso, el promotor deberá justificar la disponibilidad del número necesario de plazas de garaje a menos de 250 m de distancia.

– La instalación y uso de aparcamientos y locales para el servicio del automóvil se ajustará a las prescripciones de estas Normas, a las condiciones establecidas para garajes en las Ordenanzas para Viviendas de Protección Oficial, a las condiciones específicas y generales de la Norma Básica de protección contra incendios y a toda la normativa sectorial vigente.

– El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

E. Colectivo en general: locales destinados a cualquiera de los posibles usos colectivos: escolares, asistenciales, culturales, deportivos, etc., ya sean de carácter público o privado.

F. Industria: edificios e instalaciones dedicados a la obtención y/o transformación de materiales primos; procesos de producción de otra serie de materiales, incluso su almacenaje y distribución, que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen, autorizados por el Reglamento de Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como la Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas.

#### Condiciones.

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
- Estarán dotadas, al menos, de un aseo con ducha, inodoro y lavabo por cada 10 empleados o fracción.

G. Viario y comunicación: espacios libres de movimiento institucionalizado, destinados al tránsito de personas y/o vehículos: calles, plazas y espacios análogos.

#### III.02.3 COMPATIBILIDAD ENTRE USOS BÁSICOS.

Los usos básicos señalados en el punto anterior pueden coexistir en un mismo predio y los establecidos en los epígrafes A a E, ambos inclusive, pueden coexistir en un mismo edificio. Igualmente, pueden coexistir en un mismo predio o edificio los usos señalados en los apartados B y F. Los apartados G y H pueden coexistir con los demás usos en cualquier predio y circunstancia.

Desde los accesos comunes a edificio de uso de vivienda no se podrá acceder a locales de usos distintos al de vivienda excepto si dichos usos tienen una superficie menor de 300 m<sup>2</sup>.

#### III.02.4 PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

Se establecen unas previsiones mínimas de plazas de aparcamiento dentro de cada parcela del suelo urbano en las siguientes condiciones:

- En el casco urbano consolidado sería deseable, aunque no se puede exigir por la tipología existente, la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda y otra por cada local de otros usos.

*(pasa a fascículo siguiente)*

# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

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

Depósito Legal: AV-1-1958

Número 97

fascículo segundo

Lunes, 23 de mayo de 2005

*(viene de fascículo anterior)*

- En el resto del suelo urbano estas mismas reservas de plazas de aparcamiento serán obligatorias para los edificios de nueva planta. Estas plazas de aparcamiento podrán estar cerradas o abiertas en el interior de la parcela, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 44.3.b. de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

## CAPÍTULO 3.03 USOS PORMENORIZADOS

### III.03.1 DEFINICIÓN DE USO PORMENORIZADO.

Los usos pormenorizados son el resultado de la agrupación de distintos usos básicos de los definidos en estas Normas, así como los que pudiesen resultar de la redacción del planeamiento del desarrollo que se apruebe.

### III.03.2 RELACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.

En aplicación de estas Normas se consideran los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Mixto
- Residencial Específico
- Industria Urbana.
- Equipamiento.
- Espacio Libre Público

### III.03.3 CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS.

La totalidad del Suelo Urbano se concibe como un espacio de coexistencia entre los distintos usos básicos, facilitando la implantación de varios usos en un mismo edificio. En base a estos criterios, los distintos usos pormenorizados se establecen de manera que:

- En Residencial Mixto los siguientes usos básicos que podrán ser exclusivos de parcela:
  - Residencial familiar, como uso predominante dentro de todo el suelo urbano.
  - Residencial colectivo.
  - Comercio y servicios.
  - Talleres y almacenes
  - Garajes y estacionamiento.
  - Colectivo en general
  - Espacio libre público.
  - Viario y comunicación.

P. Residencial Específico, constituido fundamentalmente por el uso básico Residencial Familiar, admitiéndose los siguientes usos básicos dependientes del primero.



- Residencial familiar y colectivo.
- Garajes y estacionamientos, vinculados al uso residencial. - Colectivo en general
- Espacio libre público
- Viario y comunicación.

Q. Industria urbana: constituido fundamentalmente por el uso básico de industria, admitiendo otros usos básicos dependientes del primero.

- Talleres y almacenes
- Residencial familiar, vinculada al uso básico de industria.
- Comercio y servicios.
- Garaje y estacionamiento, vinculado al uso de industria.
- Espacio libre público.
- Viario y comunicación.

R. El uso pormenorizado de Equipamientos estará constituido por los usos básicos colectivo general y comercio y servicios, complementado con los usos básicos dependientes de ambos:

- Comercio y servicios.
- Colectivo general.
- Residencial familiar, vinculada a alguno de los usos anteriores.
- Residencial colectivo, vinculado a alguno de los usos anteriores.
- Garaje y estacionamiento, vinculado a alguno de los usos anteriores.
- Espacio libre público
- Viario y comunicación.

S. El uso de espacio libre público está constituido principalmente por el uso básico del mismo nombre admitiendo otros usos públicos o privados en condiciones muy restrictivas.

- Comercio y servicios: pequeños quioscos, templetos o similares.
- Espacio libre público.
- Viario y comunicación.

### **CAPÍTULO 3.04 USOS GLOBALES**

#### **III.04.1 DEFINICIÓN Y RELACIÓN DE USOS GLOBALES.**

A los efectos de estas Normas se consideran una serie de usos globales, como agrupación condicionada de distintos usos básicos

Si bien no todos ellos tienen una correspondencia directa en los planos, se plantean así en previsión de las determinaciones que pudiera surgir en el desarrollo de las Normas Urbanísticas.

- Residencial
- Terciario
- Industrial

#### **III.04.2 CONDICIONES DE LOS USOS GLOBALES.**

X. Residencial; podrá estar constituido por los siguientes usos básicos:

- Residencial familiar, con un porcentaje mínimo del 60% de aprovechamiento sobre el total.
- Residencial colectivo Comercio y servicios.
- Talleres, almacenes, con un máximo de aprovechamiento del 10% de la edificabilidad total



- Colectivo general
- Espacio libre público.
- Viario y comunicación.

Y. Terciario: podrá estar constituido por los siguientes usos básicos:

- Residencial familiar, con un porcentaje máximo del 10% del aprovechamiento total.
- Residencial colectivo.
- Comercio y servicios
- Industria, con un aprovechamiento máximo del 40% del total.
- Colectivo general.
- Espacio libre público.
- Viario y comunicación.

Z. Industrial: podrá estar constituido por los siguientes usos básicos:

- Residencial familiar: porcentaje máximo de aprovechamiento 10% sobre el total.
- Talleres, almacenes o Industria, mínimo el 60% del aprovechamiento total.
- Residencial colectivo.
- Comercio y servicios.
- Garaje y estacionamiento - Colectivo general. - Espacio libre público. - Viario y comunicación.

## TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 4.01 TERMINOLOGÍA:

#### IV.01.1 ALERO

Parte volada de la cubierta sobre la vertical de la fachada que sirve para desviar las aguas de lluvia.

#### IV.01.2 ALINEACIONES

IV.01.2.1 Alineación actual.- Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

IV.01.2.2 Alineación exterior.- Alineación que delimita el borde edificable de la parcela respecto del espacio público.

IV.01.2.3 Alineación interior.- Alineación que delimita el borde edificable de la parcela respecto de los espacios libres interiores de la misma, sean públicos o privados.

IV.01.2.4 Alineación oficial.- Son las líneas fijadas como tales en el presente Planeamiento, y en su caso por los planeamientos que lo desarrollen, con objeto de delimitar la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles, plazas.

IV.01.2.5 Fincas fuera de alineación.- Aquellas en las que la alineación oficial no coincide con la actual.

#### IV.01.3 ALTURA

IV.01.3.1 Altura de planta.- Distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

IV.01.3.2 Altura libre de planta.- Distancia vertical entre la cara inferior del techo y la superior del pavimento terminado de la planta.

IV.01.3.3 Altura de patio.- Es la máxima distancia vertical medida en todas las fachadas que lo delimitan, desde el nivel superior del suelo de las viviendas más bajas cuyas dependencias ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.





IV.01.3.4 Altura de planta baja.- Es la distancia comprendida entre la rasante y la cara superior del forjado de la planta primera.

IV.01.3.5 Altura de la edificación.- Es la máxima distancia vertical desde cada una de las rasantes oficiales ó desde cada punto del terreno natural el alero. Podrá expresarse también por el número de plantas.

#### IV.01.4 ANCHO DE CALLE

Es la anchura mínima de todo el tramo de calle correspondiente al solar o actuación que se considera.

#### IV.01.5 DENSIDAD:

Cociente resultante de dividir el número de viviendas autorizado entre la superficie de suelo sobre el que se sitúan expresada en hectáreas.

#### IV.01.6 EDIFICABILIDAD

Cociente resultante de dividir la superficie construida sobre rasante por la superficie del solar. También puede definirse por el fondo edificable y la altura o número de plantas sobre rasante.

IV.01.6.1 Aplicación de la edificabilidad.- Será computable a efectos de edificabilidad (en volumen o en superficie) la superficie construida sobre rasante.

IV.01.6.2 Coeficiente de edificabilidad.- Es el resultado de dividir la superficie total edificable de un área entre la superficie de dicha área y se expresará en  $m^2/m^2$  ó  $m^3/m^2$ .

IV.01.6.3 Fondo máximo edificable.- Distancia máxima permitida desde la alineación exterior a la alineación interior.

IV.01.6.4 Longitud máxima edificable.- Máxima distancia que se permite para una edificación, medida en dirección paralela al viario al que da fachada.

IV.01.6.5 Espacio edificable de parcela.- Superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

#### IV.01.7 EDIFICACIÓN

Cualquier volumen construido con independencia de su uso y destino.

IV.01.7.1 Línea de edificación.- La que delimita la superficie de la parcela ocupada por la edificación.

IV.01.7.2 Edificación abierta.- Es aquella constituida por cuerpos de edificación cuyos paramentos o fachadas permanecen retranqueados respecto a las alineaciones oficiales y linderos del solar, estableciéndose espacios libres exteriores a la edificación en todo su contorno.

IV.01.7.3 Edificación aislada.- Se define como edificación de desarrollo horizontal, exenta en el interior de la parcela neta edificable o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar.

IV.01.7.4 Edificación cerrada.- Es aquella que ocupa la mayor parte de la parcela neta edificable, ciñendo su fachada con continuidad a las alineaciones oficiales.

IV.01.7.5 Edificación entre medianerías.- Cuando al menos uno de los laterales de la edificación coincide con un lindero del solar.

IV.01.7.6 Edificaciones pareadas.- Agrupación de dos edificaciones que, ocupando parcelas independientes, uno de los laterales de cada edificación coincide con el lindero común de las parcelas. La superficie común de estos laterales será, al menos, igual a la mitad de la superficie total de los dos laterales que coinciden con el lindero común, proyectada sobre el mismo.

IV.01.7.7 Edificaciones adosadas.- Agrupación de edificaciones que, ocupando parcelas independientes, los dos laterales de cada edificación coinciden con los linderos comunes de las parcelas. La superficie común de estos laterales será, al menos, igual a la tercera parte de la superficie total de los dos laterales que coinciden con el mismo lindero, proyectada sobre el mismo. Para las edificaciones situadas a los extremos, esta condición sólo es obligatoria en el lindero común.





IV.01.7.8 Edificaciones en hilera.- Agrupación de edificaciones que ocupan una parcela común, disfrutando del espacio libre resultante comunitariamente, en régimen de proindiviso.

IV.01.7.9 Edificio exclusivo.- Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

IV.01.7.10 Edificios o instalaciones fuera de ordenación.- Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Planeamiento que resultasen disconformes con el mismo.

#### IV.01.8 ESPACIOS LIBRES

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

#### IV.01.9 LINDE O LINDERO

Línea perimetral que delimita unas parcelas con otras o con el viario o espacios públicos.

IV.01.9.1 Separación a linderos.- Distancia existente entre los linderos y la línea de edificación, medida perpendicularmente a los primeros.

#### IV.01.10 MANZANA

Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.

#### IV.01.11 PARCELA

Superficie de terreno correspondiente a una propiedad comprendida entre los linderos que la delimitan respecto de los otros terrenos colindantes y las alineaciones del viario público.

IV.01.11.1 Solar edificable.- Es la parcela de suelo apta para la edificación, que deberá reunir la totalidad de los requisitos siguientes:

- Estar calificado como Suelo urbano por las presentes Normas.
- Tener señalado alineaciones y rasantes por las Normas Urbanísticas Municipales o Plan Parcial correspondiente.
- Estar urbanizado con arreglo a lo preceptuado en las presentes Normas, o el propietario asuma el compromiso de ejecutar simultáneamente la urbanización mediante el oportuno aval bancario a depositar en el Ayuntamiento por el importe de las obras de urbanización necesarias.

IV.01.11.2 Parcela edificable.- Aquella que cumple las condiciones de solar y parcela mínima o que aún no disponiendo de alguno de los servicios, puede llegar a cumplirlas ejecutando dichos servicios simultáneamente a la edificación.

IV.01.11.3 Parcela mínima.- Es la parcela tipo con dimensiones mínimas por debajo de las cuales no se permite efectuar una parcelación o división, en que resulte parcelas que la incumplen. Las dimensiones de parcelas mínimas vienen dadas para cada zona edificable en las Normas Particulares. No obstante se permite la construcción en aquellas parcelas inferiores a la mínima, consolidadas en el parcelario catastral, con anterioridad a estas Normas Urbanísticas Municipales.

IV.01.11.4 Máxima ocupación de la parcela.- Es el porcentaje máximo de parcela neta edificable que se autoriza construir en cada una de las plantas permitidas.

IV.01.11.5 Frente de parcela.- Longitud del lindero de una parcela con la vía pública.

#### IV.01.12 PATIO

IV.01.12.1 Patio de manzana.- Superficie de parcela no edificable definido por las alineaciones interiores.



IV.01.12.2 Patio de parcela.- Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable. Su forma y dimensiones deberán ajustarse a las Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial. En todo caso se podrá inscribir como mínimo un círculo de 3,00 m de diámetro.

IV.01.12.3 Patio mancomunado.- Es el patio que se encuentra situado sobre dos o más propiedades. Deberá constar como tal patio en escritura pública otorgada por todos los propietarios e inscrita en el Registro de la Propiedad.

IV.01.12.4 Patio abierto.- Los patios abiertos a fachada deberán tener una longitud mínima de 3,00 m y la profundidad no será mayor de vez y media la anchura. No dejarán medianerías al descubierto.

#### IV.01.13 PIEZA HABITABLE

Se entiende como pieza habitable, aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

#### IV.01.14 PLANTAS

IV.01.14.1 Número de plantas.- Es el cómputo del número total de plantas sobre rasante, incluyendo en éstas aquellas plantas semienterradas en las que la parte inferior de su techo sobresalga más de 1,00 m por encima de la rasante oficial, pero sin incluir los posibles aprovechamientos bajo cubierta.

IV.01.14.2 Planta sótano.- Planta en la que la cara inferior del forjado de su techo se encuentra en todos sus puntos por debajo o al mismo nivel de la rasante oficial.

IV.01.14.3 Planta semisótano.- Planta semienterrada en la que la cara inferior del forjado de su techo se encuentra en todos sus puntos, como máximo, a 1,00 m por encima de la rasante oficial.

IV.01.14.4 Planta baja.- Aquella cuya cara superior del suelo terminado se encuentra en la franja comprendida entre la rasante oficial y 1,50 m por encima de ésta, medidos en vertical, en cualquiera de sus puntos.

IV.01.14.5 Entreplanta.- Cualquier subdivisión horizontal de la planta baja.

IV.01.14.6 Planta ático ó desván.- Planta donde el forjado de su techo no es horizontal, sino que sigue la pendiente de los faldones de cubierta.

IV.01.14.7 Plantas retranqueadas.- Aquellas cuya fachada se separa de la vertical de la línea de edificación.

#### IV.01.15 RASANTES:

Son las líneas que representan la inclinación del terreno mediante un perfil en sección longitudinal.

IV.01.15.1 Rasantes actuales.- Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

IV.01.15.2 Rasantes Oficiales.- Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.

#### IV.01.16 RETRANQUEO

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

#### IV.01.17 SECTOR

Superficie de terreno delimitada, en función del programa de desarrollo urbano, para la redacción de Planes Parciales.

#### IV.01.18 SISTEMAS GENERALES

Conjunto de infraestructuras viarias, espacios libres, servicios y equipamientos de uso público, de nivel Término Municipal.



#### IV.01.19 SISTEMAS INTERIORES

Conjunto de infraestructuras y equipamientos del nivel "sector" a prever en los Planes Parciales.

#### IV.01.20 SUPERFICIES

IV.01.20.1 Superficie edificable.- Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación, según la delimitación que establezcan las determinaciones gráficas o la ordenanza de condiciones de edificación que sean aplicables a la parcela.

IV.01.20.2 Superficie edificada o construida por planta.- Es la de la totalidad de forjado en cada una de las plantas accesibles, con exclusión solamente de los balcones.

Superficie edificada o construida en planta cubierta, es la del forjado, con altura libre de al menos 1,50 m, existente entre la última planta y la cubierta.

Superficie edificada en planta baja, es la cerrada entre los límites exteriores de la edificación.

IV.01.20.3 Superficie total edificada.- Es la resultante de la suma de las superficies edificadas o construidas accesibles de todas las plantas, incluido planta bajo cubierta, sótano y semisótanos.

En el cálculo de la superficie edificada se incluyen:

- Todas las plantas transitables con independencia de su uso y posición.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales, tabiquería o instalaciones.
- Terrazas y cuerpos volados, con excepción de balcones.
- Construcciones secundarias siempre que consoliden un volumen cerrado de carácter permanente.

IV.01.20.4 Superficie ocupada.- Proyección vertical de la edificación sobre el terreno, incluida la superficie cubierta por porches y forjados, exceptuando balcones, aleros y marquesina.

IV.01.20.5 Superficie de parcela.

- Total: La comprendida dentro de su perímetro.
- Libre: Es la parte no ocupada por la edificación en planta baja.

IV.01.20.6 Superficie útil.- Es la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cerramientos de cada espacio, más la mitad de la superficies cubiertas no cerradas, descontando de ellas aquellos elementos estructurales o de canalizaciones con sección horizontal superior a 0,10 m<sup>2</sup>.

También se considerará superficie útil, la del suelo en que la altura libre sea superior a 1,50 m.

IV.01.20.7 Superficie construida.- Es la superficie de suelo delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tenga un uso posible, más la mitad de las superficies cubiertas no cerradas. En todo caso la altura libre será superior a 1,50 m.

#### IV.01.21 USOS

IV.01.21.1 Usos permitidos.- Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Normas.

IV.01.21.2 Usos prohibidos.- Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalen en las presentes Normas. Se incluyen todos aquellos que, de acuerdo con las estas Normas, sean incompatibles con los usos permitidos para una determinada zona.

#### IV.01.22 VIARIO

Es la totalidad de la superficie delimitada para este uso en los planos de ordenación, así como los que en el desarrollo de estas Normas se constituyan, ya sean públicos o privados. Quedan incluidas en este espacio las calzadas, aceras, medianas, estacionamiento, bulevares y demás suelo adscrito a uso auxiliar del viario principal. La distribución y diseño interno de estos espacios viarios se hará de acuerdo con los criterios de planeamiento correspondiente.

Se conservará y protegerá la totalidad del arbolado existente dentro de este espacio viario.



IV.01.22.1 Vía pública urbanizada.- Es una vía de circulación rodada o de peatones, con calzada pavimentada, encintado de aceras y conducciones de agua, electricidad, alcantarillado y alumbrado público, con arreglo a las presentes Normas, estando conectados todos estos elementos de forma continua a las redes generales municipales.

#### IV.01.23 VOLADIZOS

Cuerpos o elementos, cerrados o no, que sobresalen del plano de fachada. Su situación estará al menos a 3,00 m de altura sobre la rasante situada debajo del mismo.

Se permiten cuerpos volados que sobrepasen el fondo máximo definido en la Ordenanza aplicable siempre que estos sean cuerpos o elementos abiertos; con un máximo de 0.80 m de vuelo y siempre que la distancia restante hasta el límite de parcela sea mayor o igual de 3,00 m.

#### IV.01.24 VOLUMEN EDIFICABLE

Es el resultado de multiplicar la superficie total edificada por la altura de planta correspondiente.

#### IV.01.25 ZONA

Superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por criterios homogéneos de planeamiento.

IV.01.25.1 Zona de norma.- Superficie continua o discontinua en la que se aplica una Norma determinada.

### CAPÍTULO 4.02 DOTACIONES:

El planeamiento de desarrollo deberá incluir la reserva adecuada para las siguientes dotaciones, de acuerdo con las necesidades funcionales de los usos a implantar, o con los parámetros que desarrolle reglamentariamente la legislación urbanística de rango superior.

#### IV.02.1 VÍAS PÚBLICAS

Constituida por el conjunto de carreteras, caminos, o calles, tanto de tráfico rodado como peatonal de uso y dominio público. El sistema de calles, quedará definido por sus alineaciones y rasantes, para todo el suelo urbano.

Sus características se ajustaran al capítulo de NORMAS de URBANIZACIÓN, y su capacidad y dimensiones se justificarán en los planes que desarrollen la ordenación de detalle de acuerdo con los usos proyectados y la intensidad de los mismos.

#### IV.02.2 SERVICIOS URBANOS

Estará constituida por el conjunto de Redes y Servicios Urbanísticos e infraestructuras, que permiten y posibilitan la condición de solares y su aptitud para albergar la edificación correspondiente.

Sus características se ajustaran al capítulo de NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN, y se justificarán en los proyectos de urbanización correspondientes.

Como mínimo, los servicios urbanos estarán integrados por las redes de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Además de éstos, los planes que establezcan la ordenación detallada podrán establecer otros servicios como canalizaciones enterradas de telefonía o telecomunicaciones, suministro de gas, etc.

Las condiciones de caudal y potencia para estos servicios deberán estar dimensionadas y ajustadas a la intensidad de los usos permitidos por el planeamiento.

#### IV.02.3 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Comprenden las dotaciones de espacios libres, jardines y zonas de juego y recreo. Se incluyen zonas y recintos deportivos, siempre que sean de uso totalmente público.

Dentro del sistema de espacios libres, pueden autorizarse pequeñas construcciones como kioscos, templetas, etc. vinculados o complementarios del uso como espacio libre, pero no los Servicios urbanos, (Transformadores, casetas de bombeo, equipos de alumbrado, Telecomunicaciones etc).



#### IV.02.4 EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos estarán constituidos por los edificios, construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinan a la prestación de los siguientes servicios.

- Servicio Sanitario y Asistencial

Comprende las actividades de consulta, exploración, tratamiento y alojamiento de enfermos y en general las relacionadas con la sanidad, higiene y asistencia social.

- Servicio Educativo

Edificios o locales destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades

- Servicio Cultural y Religioso

Edificios o locales destinados al público, para fomentar la vida de relación en su aspecto cultural como por ejemplo museos, bibliotecas, salas de exposición etc. Edificios o locales destinados al culto religioso público o privado, como Centros parroquiales, Templos, Capillas, Oratorios, Conventos etc.

- Servicio Deportivo

- Edificaciones o recintos para la práctica de actividades deportivas.

- Servicio Comercial

- Comercio configurado por pequeñas tiendas o puestos ubicados en un edificio o recinto general de carácter público.

- Servicio Administrativo

Edificios de uso administrativo de carácter público o institucional, con un marcado carácter representativo de la institución correspondiente.

#### IV.02.5 CONDICIONES BÁSICAS:

En los edificios de dominio público o institucional las "Condiciones de Edificación y Emplazamiento", se someterán a las limitaciones de altura, volumen, ocupación y aprovechamiento establecidas por la zonificación urbanística del entorno, deberán mantener en lo posible la tipología edificatoria de la zona, salvo los casos excepcionales establecidos en la Ordenanza de Equipamientos.

En ese caso el proyecto deberá incluir una comparación de los parámetros de aprovechamiento proyectados con los reglamentados en estas Normas para la zona, y justificar la procedencia de la solución adoptada y la conveniencia de superarlos. El proyecto deberá ser expresamente aprobado por el pleno municipal en relación con estos aspectos.

#### IV.02.6 RESERVAS MÍNIMAS EN PLANES PARCIALES

Las superficies mínimas que habrán de destinarse a espacios libres, centros culturales y docentes, servicios de interés público y social y aparcamientos, así como los módulos mínimos de las mismas y demás características que habrán de satisfacer son las especificadas para Planes Parciales, en el Anexo al Reglamento, en tanto no se apruebe una Reglamentación específica en desarrollo de la Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León.

En todo caso se destinarán como mínimo 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos del uso predominante para espacios libres y equipamientos de dominio público y una plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, de acuerdo con el art. 43.3. de la Ley de Urbanismo.

### CAPÍTULO 4.03 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN:

#### IV.03.1 CONDICIONES DE LA PARCELA.

Las Normas establecen unas condiciones de parcela mínima con un frente mínimo a vía pública a efectos de segregaciones, en base a las características de la ordenación propuesta y las distintas tipologías edificatorias previstas.



En cada Ordenanza se establece una parcela mínima que, salvo la catastral existente, será exigible a efectos de conceder licencias de segregación y de edificación.

A estos efectos, se denomina vivienda unifamiliar si en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda; vivienda multifamiliar si en la unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, con acceso común o no, de forma que puede ser aplicada la Ley de la Propiedad Horizontal.

#### IV.03.2 CONDICIONES DE VOLUMEN.

##### IV.03.2.1 Sólido Capaz.

Las posibilidades edificatorias de una parcela pueden estar determinadas de dos formas distintas, por un índice de edificabilidad o por el sólido capaz que en ella se puede materializar.

Se entiende como sólido capaz el volumen sobre rasante dentro del cual deberá quedar inscrito el edificio, excepto vuelos y cuerpos permitidos sobre la cubierta.

Este sólido quedará definido por el área de movimiento en planta, la altura máxima de la fachada y el gálibo de la cubierta.

##### IV.03.2.2 Área de Movimiento.

El área de movimiento de cada parcela está delimitada por la alineación, los retranqueos y el fondo máximo edificable, que podrá ser distinto para cada planta. Estos parámetros se determinarán en cada Ordenanza específica.

##### IV.03.2.3 Altura máxima.

Se señalan las alturas máximas de cornisa permitidas en forma de número de plantas, con la siguiente equivalencia.

- 1 planta \_\_\_\_\_ B = 3,60 m.
- 2 plantas \_\_\_\_\_ B+I = 7,25 m.
- 3 plantas \_\_\_\_\_ B+II = 10,50 m.

##### IV.03.2.4 Gálibo de cubierta.

En casco tradicional, edificios en ladera y ensanche mixto, el límite superior de la edificación está definido por el gálibo de la cubierta, constituido por un plano que desde la línea superior de la fachada forma 30° con la horizontal, hasta una profundidad de 7,50 m y desde ese punto un plano simétrico al primero.

En aquellas edificaciones que ocupen en planta baja el interior de la parcela, siempre que la ordenanza lo permita, más allá del fondo máximo permitido en plantas altas, se establece como única limitación el que la cornisa esté situada, como máximo, a 3,25 m de altura respecto de la rasante oficial.

Por encima de este volumen podrán disponerse elementos propios de las instalaciones del edificio, cajas de escalera y troneras; en este último caso siempre que la suma de sus frentes sea menor que el 30% de la fachada a la que vierten.

En aquellas edificaciones que dispongan de dos fachadas opuestas a vías públicas, espacio libre público o espacio exterior accesible, de modo tal que el fondo máximo medido desde cada una de ellas se superponga, el gálibo vendrá definido por dos planos que, desde la línea superior de cada una de las fachadas, forman 30° con la horizontal hasta el punto de intersección de ambos planos. En cualquier caso, se mantendrá la posibilidad de llevar dicha intersección como mínimo a 7,50 m de la fachada a la calle más alta.

En el caso de parcelas o edificaciones con frente a dos o más calles (p.e. adosados en esquina) todas las fachadas se tratarán como fachadas principales a los efectos de la definición del gálibo de cubierta. Es decir, en la fachada a calle no principal, el gálibo vendrá definido por un plano que desde la línea superior de fachada forma 30° con la horizontal hasta su encuentro con los planos definidos por las fachadas principal y posterior.

#### IV.03.3 MEDICIÓN DE ALTURAS:

Se podrán definir por distancia vertical en metros o por número de plantas. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos ó el más restrictivo.





La altura de un edificio se medirá en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

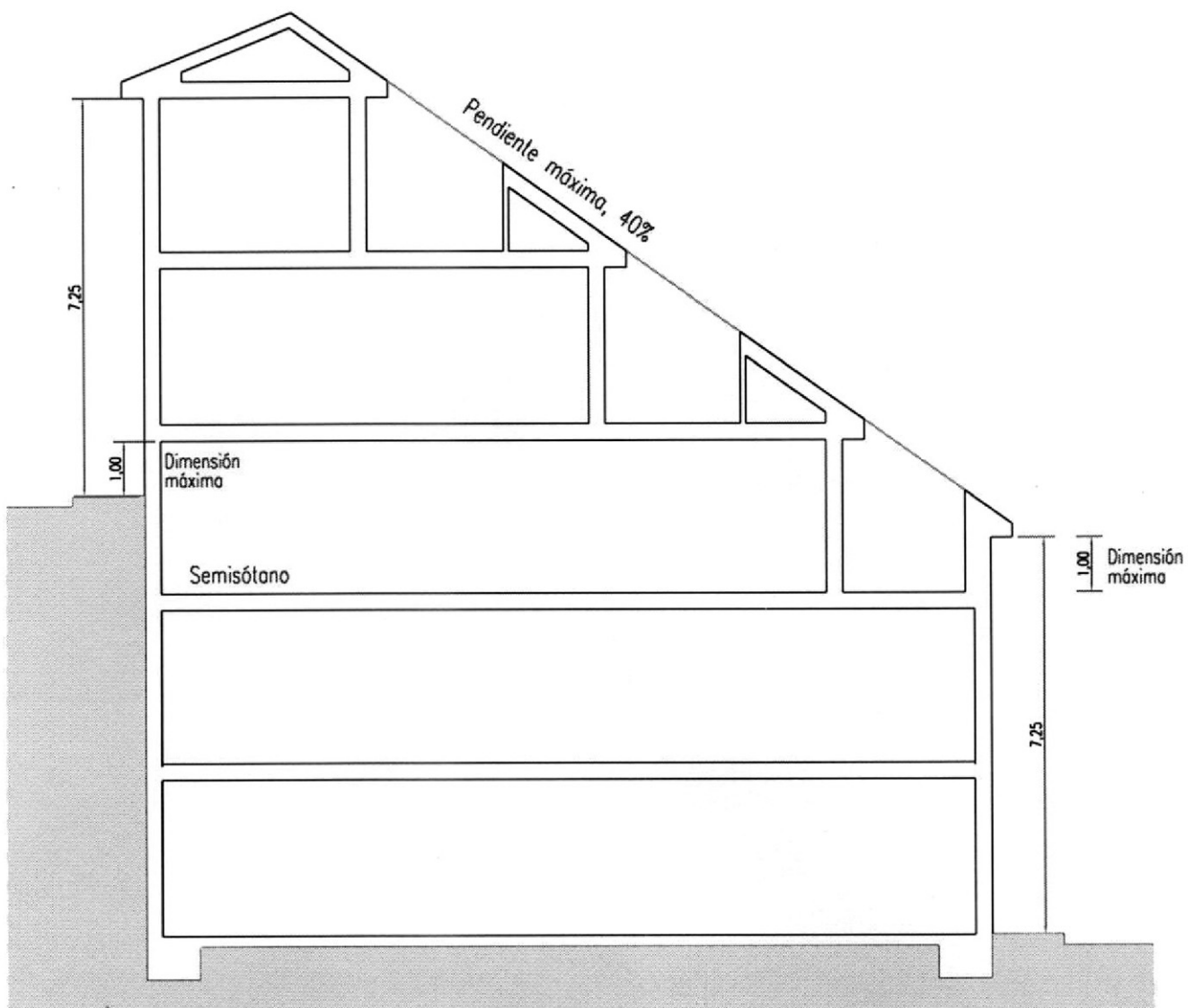
Por encima de la altura no se permiten más construcciones que las chimeneas (máximo 1,00 m por encima de la cumbre) ó remates de fachada de altura no superior a 1,50 m.

Queda prohibido cualquier uso por encima de la altura máxima fijada por la Ordenanza Particular correspondiente.

En edificios con fachadas opuestas a calles a diferente nivel, se define la altura máxima según el gráfico de la página siguiente.

Para el caso en que el edificio se localice entre calles a distinto nivel pero sólo tenga fachada a una calle, el criterio que se aplicará para definir ese fondo máximo es el mismo del apartado anterior, suponiendo que el edificio tuviera fachadas a ambas calles.

En las calles con fuerte desnivel se realizarán banqueros de tal modo que en ningún punto de la fachada se supere la altura máxima permitida. La altura de los banqueros estará comprendida entre 1,00 y 1,50 m.



ESQUEMA PARA B+I



#### IV.03.4 CONDICIONES DE DISEÑO

##### IV.03.4.1 Escaleras

Las de acceso a viviendas unifamiliares y las de interior de vivienda podrán tener anchos, formas y medidas de peldaños libres.

Deberán tener luz y ventilación natural a calle o patio en una superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup> en cada planta. Podrán disponerse sin luz las plantas bajas e inferiores.

Se admitirá luz cenital por medio de lucernarios de superficie mínima 1/3 de la caja de escalera. Si ésta une más de dos plantas será necesario que disponga de un hueco central donde pueda inscribirse un círculo de 0,80 m de diámetro.

##### IV.03.4.2 Patios de luces

Su dimensión será tal que permitirá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro como mínimo, debiendo cumplir además las condiciones establecidas en la ordenanza correspondiente de V.P.O.

##### IV.03.4.3 Voladizos, salientes y entrantes:

Los voladizos mantendrán una separación mínima de 0,60 m al límite del solar y su altura mínima sobre la rasante será de 3,50 m.

Los salientes, rótulos, motivos de decoración, anuncios o cualquier otro elemento similar que se instale en la fachada, habrán de situarse a una altura superior a 3,00 m de la rasante de la acera, y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado.

Las jambas de portadas y huecos, así como las rejas de ventanas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de 5,00 cm.

Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas abran hacia la calle. Cuando por razón de uso deban abrir hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada, sin que en ningún momento de su apertura sobresalga de la línea de fachada.

Las escaleras, vitrinas, escaparates, zócalos, y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la alineación oficial.

Los toldos, cuando estén extendidos quedarán a más de 2,25 m de altura y remetidos, como mínimo, 0,25 m del plano vertical que pasa por la cara exterior del bordillo de la acera. Si no existiera acera, sólo se permitirá su instalación en calles de anchura mayor de 6,00 m.

No se autorizarán si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio.

##### IV.03.4.4 Condiciones de Salubridad e Higiene

Los usos Residenciales se ajustaran a las disposiciones para V.P.O. y los de Producción a las disposiciones de Seguridad y Salud en el Trabajo.

##### IV.03.4.5 Condiciones de Ventilación

Se permitirán chimeneas de ventilación, en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, de basura y de acondicionamiento de aire, trasteros, despensas y garajes. Estos conductos solo podrán utilizarse para el usos de ventilación, con exclusión de cualquier otro. Estos conductos se encontrarán comunicados con el exterior y cumplirán las condiciones mínimas señaladas en la ordenanza correspondiente de las V.P.O.

#### IV.03.5 FACHADAS

En todo el suelo urbano se proyectará una composición de fachadas, coherente con las tipologías de construcción tradicionales. Se recomiendan los huecos de configuración vertical (dimensión vertical superior a la horizontal), tanto en plantas bajas como en las restantes del edificio. También se recomienda el diseño de fachadas con predominio de las superficies de macizo (muro) sobre las de huecos (ventanas, puertas, etc.). No obstante podrán admitirse otros diseños justificados por el interés de la composición general de la fachada.

Las fachadas de los edificios deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato. La autoridad municipal, de oficio o a instancia de parte, podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para el cumplimiento de dicha obligación.





En caso necesario se aplicarán los criterios y prescripciones del art 8 de la Ley 5/1.999 de urbanismo de Castilla y León.

#### IV.03.6 CUBIERTAS

Los materiales deben mantener la coloración rojiza de la teja tradicional. La teja podrá ser cerámica, de hormigón u otros materiales que mantengan el citado color y aspecto.

Se prohíbe el uso de fibrocemento como material de cobertura en edificaciones situadas en el suelo urbano.

#### IV.03.7 PLANTAS BAJAS

La planta baja deberá ser preferentemente de mampostería de piedra o en su defecto aplacada en piedra acorde con la tipología del municipio, siendo obligatorio al menos en el primer metro de altura desde la rasante a modo de zócalo.

Se prohíbe la colocación de anuncios y carteles publicitarios no sometidos a la aprobación del Ayuntamiento.

Los contadores eléctricos han de estar en nicho empotrado normalizado, con tapa ciega y tratamiento armónico con la fachada, al igual que los contadores de agua.

#### IV.03.8 MEDIANERÍAS

Las medianerías visibles deberán tratarse como fachadas con la dignidad y calidad arquitectónica adecuada a las mismas. El tratamiento mínimo será revoco y pintura, siendo esto obligatorio incluso para las edificaciones que alcancen mayor altura que las colindantes ya construidas. Respecto a su conservación es válido lo dicho para fachadas.

### CAPÍTULO 4.04 NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Estas Norma son de obligada aplicación a todos los Proyectos de Urbanización que se desarrollen en el ámbito de las Normas Urbanísticas, así como en aquellas obras civiles y/o de edificación que incluyan urbanizaciones parciales de las calles y frentes de fachada afectados, especialmente en lo que hace referencia a las instalaciones urbanas.

#### IV.04.1 CONDICIONES GENERALES.

En el caso de proyectos de edificación que incluyan urbanizaciones parciales de las calles y frentes de fachada afectados, con incidencia en las instalaciones urbanas, el Ayuntamiento podrá exigir la colocación de arquetas de registro de las redes de telecomunicaciones y energía eléctrica en el tramo de vía afectado por la urbanización.

En cualquier caso, la colocación de los contadores que controlan el consumo de agua de cualquier edificación habrán de ser colocados en lugar accesible y registrable desde la vía pública, ya sea en la fachada de la edificación o bien enterrados en la vía pública con su correspondiente arqueta de control y registro.

##### IV.04.1.1 Condiciones específicas de seguridad y protección.

Se equipará con sistemas de protección tales como brocales, tapas, rejillas, vallados, etc, los pozos, depósitos o conducciones abiertas, de forma que se garantice sobradamente su rigidez y resistencia, proporcionando una protección eficaz para evitar caídas o que puedan ser fácilmente trepables por los niños. Así mismo, sus elementos de cierre deberán impedir su apertura por personal no autorizado.

#### IV.04.2 RED VIARIA.

En el Suelo Urbano la red viaria se ajustará al trazado marcado en los planos de alineaciones, así como a las establecidas en el planeamiento de desarrollo a realizar en ejecución de las presentes Normas.

Se deberá proceder a la reserva de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el uso predominante. De todas ellas habrá un mínimo del 5% para minusválidos.



Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 m x 4,50 m y de 3,30 m x 4,50 m las previstas para minusválidos.

A continuación se describen los tipos de viales a definir en los diferentes planes o proyectos que desarrollen las presentes Normas.

Se distinguen dos situaciones generales:

- Caso I: Todos aquellos viarios interiores a los sectores no colindantes con áreas exteriores al mismo.

Se establece una condición mínima general de 7,00 m de anchura, fundamentalmente para dar continuidad a los viales de suelo urbano existente ya consolidado en los nuevos sectores.

No obstante, el planeamiento de desarrollo deberá establecer una jerarquía en el trazado viario, con distintas secciones, tanto de calzada como de aceras.

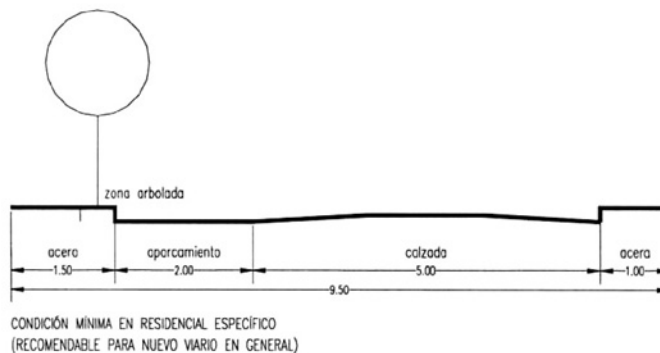
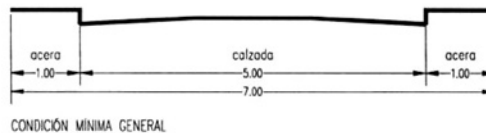
En calles cuya anchura no pueda superar los 7,00 m por producir reducciones drásticas en su continuidad con las existentes, podrán suprimirse las aceras.

Cuando se pueda garantizar sin distorsión la continuidad de los viales, y obligatoriamente para las zonas de aplicación de la ordenanza de ensanche unifamiliar y en el Suelo Urbanizable, se proyectarán viales de al menos 9,50 m de anchura con reserva de aparcamiento en una de las aceras.

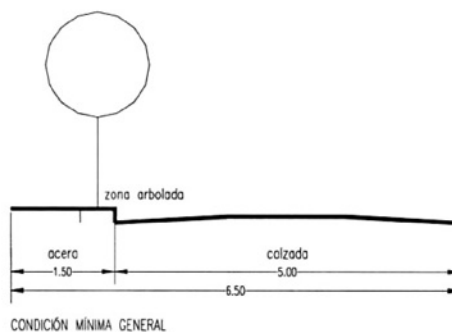
- Caso II: Viarios que presentan zonas o áreas de contacto con ámbitos no urbanizados. En este caso se realiza así en previsión que no condicione la situación futura del viario.

A continuación se describen gráficamente las condiciones que ha de cumplir cada situación sin perjuicio de posteriores modificaciones o adaptaciones que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento.

#### CASO I



#### CASO II





#### IV.04.2.1 Red viaria rural.

Fuera del Suelo Urbano la red viaria se ajustará a las características y trazados establecidos por el Servicio de Estructuras Agrarias, a través de los trabajos de concentración parcelaria, o la Dirección General de Montes.

En las zonas no concentradas el Ayuntamiento podrá señalar las características y trazados de los caminos. En todo caso la anchura mínima de un camino no podrá ser inferior a 4,00 m y las fincas que lindan con estos caminos no podrán ser valladas al borde del mismo. La valla, en caso de levantarse, se deberá colocar a una distancia mínima de 4,00 m del eje del camino.

Los vallados deberán atenerse a los modelos tradicionales, basados en la piedra o adoptar "modelos" transparentes solos, o acompañados por setos o pantallas vegetales.

#### IV.04.2.2 Condiciones específicas de las pavimentaciones

El técnico redactor del proyecto decidirá, en función de la categoría del tráfico pesado admisible y de la categoría de explanada, el firme del catálogo incluido en las Normas del MOPT que considere más conveniente para la calzada.

Si existieran a juicio del técnico varios firmes igualmente recomendables, someterá su elección al Ayuntamiento.

El proyecto de pavimentación deberá contemplar la colocación de sumideros de recogida de aguas pluviales en todos aquellos lugares que las rasantes determinen como puntos bajos y, en los tramos de rasante continua a distancias no superiores a 35,00 m. Dichos sumideros irán conectados a la red de alcantarillado.

#### IV.04.3 RED DE SANEAMIENTO.

Toda nueva edificación contará con acometida a la red municipal de saneamiento o contará con sistema de depuración de aguas residuales.

En caso de conexión a la red general municipal las obras se ejecutarán por parte del Ayuntamiento con cargo a los propietarios de las fincas o por estos últimos, previa autorización municipal.

En los casos en los que el planeamiento de desarrollo establezca zonas donde la red general de saneamiento o su desagüe no sea posible por gravedad o por impulsión, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes o cauces públicos previa depuración, tal que el vertido cumpla con las normas sectoriales vigentes.

En este sentido, en toda la Red de Saneamiento del término municipal de Hoyocasero será de aplicación el Reglamento de Vertidos del Ayuntamiento de Ávila.

Los proyectos de redes de alcantarillado deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

— Velocidad del agua: a caudal medio de aguas residuales no será inferior a 0,60 m/seg aunque se recomienda no bajar de 0,90 m/seg; a caudal punta de aguas residuales no será superior a 3,00 m/seg; con caudal punta de aguas residuales más caudal máximo que se prevea por lluvia, la velocidad será inferior a 5,00 m/seg.

— Se colocarán cámaras de descarga automática en todas las cabeceras de ramal, con capacidad de 0,50 m<sup>3</sup> para colectores diámetro 30 cm y 1,00 m<sup>3</sup> para los de diámetro superior.

— Se colocarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, y otros intermedios a distancias inferiores a 50 m.

— El diámetro mínimo en colectores será de 30 cm, en conexiones de sumideros y acometidas el diámetro mínimo será de 20 cm, si se ejecutan con tubería de hormigón, y 16 cm para los demás materiales.

— Las tuberías serán de cualquier material admitido por el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento.

— Las conducciones seguirán en lo posible el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público.

— En cuanto a los vertidos de aguas residuales procedentes de uso doméstico o industrial, regirá la normativa correspondiente a la Ley de Aguas.

La licencia de instalación de cualquier tipo de depuradora estará sometida al cumplimiento de la Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas.



#### IV.04.4 4.3.6.-RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

No podrá otorgarse licencias de construcción, actividades clasificadas o cualquier otra, en tanto no quede garantizado el caudal de agua potable necesario para el desarrollo de las actividades.

Se deberá acreditar la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Igualmente deberá disponerse de un depósito de regulación con capacidad para un volumen de agua igual a 250 litros por habitante equivalente al que suministre.

En las nuevas urbanizaciones la red de distribución discurrirá siguiendo el trazado viario u otro espacio público como mínimo a 1,00 m de profundidad bajo la calzada. Se proyectará en anillo y sectorizada mediante llaves de corte en arquetas registrables.

Los proyectos deberán considerar el consumo diario medio a partir de dos factores:

- a. Agua potable para uso doméstico con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- b. Agua para riego, incendios y limpieza de viales.

A falta de datos que permitan una determinación más exacta o del empleo de fórmulas sancionadas por la experiencia, se podrá obtener el caudal punta multiplicando el caudal medio por 3. Además los proyectos deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- Se recomienda que los ramales sean de diámetro no inferior a 60 mm.
- El material de las tuberías será cualquiera de los admitidos por el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.
- La presión en cualquier punto de la red será superior a 20 m.c.a.
- Las bocas de riego e incendio se colocarán cada 50 m y 200 m respectivamente.

En todos los casos deberá existir una presión de 5,00 m de columna de agua sobre tejado o en el punto más desfavorable. La falta de la presión necesaria deberá ser suplida con grupos de presión y/o depósitos elevados.

En las zonas industriales se considerará un consumo mínimo de 1 l.sg./ha, como valor indicativo.

En las urbanizaciones particulares será preciso demostrar la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de red municipal o particular existente o de manantial propio. Asimismo deberá acompañar el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado oficial del aforo en el caso de captación no municipal.

En todas las zonas de parques, jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., se establecerán las instalaciones necesarias para un consumo diario de 15 m<sup>3</sup> por Ha y día.

Subsidiariamente será de aplicación la N.T.E./I.F.A.

#### IV.04.5 4.3.4.-RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

En las nuevas urbanizaciones se suprimirán los tendidos eléctricos de alta tensión aéreos, que deberán enterrarse o desviarse. En caso de que ello no sea posible, no se ubicarán usos residenciales ni de equipamiento bajo las redes de alta tensión.

Los tendidos de media tensión también deberán ser enterrados o, en todo caso, podrán conducirse de forma aérea sobre espacios públicos o viales, nunca sobre espacios habitables.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión, serán preferiblemente subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en todos los proyectos de urbanización que desarrollen estas Normas Urbanísticas.

Los nuevos centros de transformación se instalarán subterráneos o en casetas específicas sobre espacios públicos, de forma tal que estén integrados en el entorno urbano.

El cálculo de las redes de baja tensión en el Proyecto de Urbanización, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normas vigentes.

Todas las instalaciones satisfarán, además, lo establecido en la normativa de la Compañía Suministradora de Energía.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en la Instrucción correspondiente, así como el grado de electrificación deseado para la vivienda.



En todo caso, el grado de electrificación para el cálculo de las líneas distribuidoras y centrales de transformación será medio y de una cuantía de 5.500 W. por vivienda y 100 W/m<sup>2</sup>. de construcción comercial, y 150 W/m<sup>2</sup> en los de uso Industrial

La carga total de los edificios se preverá de acuerdo con dicha instrucción.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centro de transformación expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro suscrito con alguna Empresa Eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de consumo prevista.

#### IV.04.6 4.3.5.- ALUMBRADO PÚBLICO.

La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red general de distribución y su origen estará en la estación de transformación.

El sistema viario clasificado de acuerdo con el apartado correspondiente deberá tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación:

- a) Las vías principales de tráfico local, 30 Lux con uniformidad superior a 0,30.
- b) Las vías secundarias 15 Lux con uniformidad de 0,20.
- c) Las vías de acceso a viviendas, 10 lux y uniformidad de 0,20.

La instalación de alumbrado se ajustará a las normativas electrónicas vigentes y todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá concretar un modelo único de luminaria pública a instalar en todas las nuevas urbanizaciones con el fin de dar una imagen unitaria al municipio y facilitar las futuras reparaciones o renovaciones de luminarias.

Especialmente los Proyectos de Alumbrado se referirán a las Normas e Instrucciones publicadas por la Dirección General de Urbanismo y subsidiariamente a la N.T.E./I.E.A.

#### IV.04.7 OTRAS REDES

##### IV.04.7.1 Red Telefónica

En todos los proyectos de urbanización, se proyectarán canalizaciones subterráneas, arquetas de distribución y enlace, y los armarios o pedestales necesarios para la instalación telefónica, de acuerdo con las directrices técnicas de la Compañía.

La ejecución de las obras será de cargo y responsabilidad de la entidad urbanizadora, y el suministro de los materiales estará sujeto a los convenios establecidos por la Compañía Telefónica, pero en todo caso deberán disponer de la homologación o conformidad de esta.

##### IV.04.7.2 Red de gas.

El Ayuntamiento, previo cumplimiento de la tramitación exigida, podrá autorizar la instalación de una red de gas canalizado.

Esta red partirá de unos depósitos generales y, discurriendo bajo los viales y espacios públicos, suministrará el gas a cada finca.

## TÍTULO V. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO 5.01 ORDENANZAS EN SUELO URBANO

#### V.01.1 DIVISIÓN EN ORDENANZAS.

A los efectos de la regulación pormenorizada de la edificación y los usos en suelo urbano, éste se divide en distintas zonas donde son de aplicación las siguientes ordenanzas:



Núcleo tradicional	NT
Extensión de Núcleo tradicional	ENT
Ensanche Unifamiliar Aislada/Adosada	EUA
Industria Nave Almacén	IN
Equipamiento	EQ
Espacio Libre Público	EP

#### V.01.2 ORDENANZA DE NÚCLEO TRADICIONAL.

Los usos pormenorizados y, mediante ellos, los usos básicos predominantes, permitidos y prohibidos en Suelo Urbano se establecen para cada ordenanza.

En general, se mantiene el casco urbano como zona mixta de usos, sin limitación en el uso dotacional general y de comercio y servicios, siendo predominante el residencial familiar, permitiéndose el aprovechamiento bajocubierto.

Dentro de esta Ordenanza se establecen las siguientes condiciones generales:

- Uso pormenorizado: Residencial Mixto.
- Alineaciones y rasantes: las señaladas en los planos de Ordenación y, en su defecto, las existentes en el momento de aprobación de las Normas.
- Edificabilidad: Se regula como sólido capaz materializable en cada parcela.
- Altura máxima: B+I y B+II, según el ancho de la calle (7,25 m y 10,50 m de altura de cornisa respectivamente). En edificios en esquina, se podrá mantener la altura hasta la longitud que resulte de la intersección de la/s calle/s laterales con una línea paralela a la fachada a la calle más alta situada a 15,00 m (fondo máximo edificable) de la misma hacia el interior de la parcela.  
Para calles de anchura menor o igual a 6,00 m, B+I; para calles de anchura superior a 6,00 m, B+II.
- Fondo máximo edificable: en plantas altas 15,00 m o el 100% de la parcela si ésta presenta fachada a dos calles enfrentadas y su superficie es inferior a 100 m<sup>2</sup>; en planta baja la ocupación máxima será del 80%.
- Retranqueos: no se permiten salvo en los casos en los que ya exista dicho retranqueo y que no se haya sido modificado en el plano de alineaciones de estas Normas.
- Parcela mínima: A efectos de segregaciones se considerarán como dimensiones mínimas de las parcelas 100 m<sup>2</sup> de superficie y 6,00 m de frente de fachada.

#### V.01.3 ORDENANZA DE EXTENSIÓN DEL NÚCLEO TRADICIONAL.

Sus condiciones de uso y edificación son las que siguen:

- Uso pormenorizado: Residencial mixto.
- Alineaciones y rasantes: son las expresadas en el plano de Ordenación.
- Edificabilidad: Se regula como sólido capaz materializable en cada parcela.
- Altura máxima: B+I o B+II (7,25 m y 10,50 m respectivamente) según el ancho de la calle:  
Para calles de anchura menor o igual a 6,00 m, B+I; para calles de anchura superior a 6,00 m, B+II.
- Fondo máximo edificable: en planta baja y altas 15,00 m o el 100% de la parcela si ésta presenta fachada a dos calles enfrentadas.
- Ocupación máxima de parcela: 80% salvo que la superficie de parcela sea inferior a 100 m<sup>2</sup>, o el fondo edificable menor de 10,00 m, en cuyo caso será del 100%.
- Retranqueos: Se permite el retranqueo de la edificación respecto de la alineación exterior con una dimensión máxima de 3,00 m. Si se dejan medianerías al descubierto, éstas deberán tratarse como fachadas.

Los edificios retranqueados mantendrán la altura de edificación fijada por el ancho de la calle, y no hasta la fachada. La profundidad edificable máxima sí se medirá desde su propia fachada.



- Se permiten balcones abiertos con vuelo de hasta 30 cm en calles de ancho mayor de 6,00 m y menor de 8,00 m; y hasta 70 cm en calles de mayor anchura.
- La altura mínima del cuerpo saliente será de 3,30 m sobre la rasante de la acera o terreno a cada punto del vuelo.

#### V.01.4 ORDENANZA DE ENSANCHE UNIFAMILIAR AISLADA / ADOSADA.

Sus condiciones de uso y edificación son las siguientes:

- Uso pormenorizado: Residencial específico.
- Edificabilidad sobre parcela neta: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Parcela mínima: A efectos de segregaciones 400 m<sup>2</sup> y frente de fachada de 15,00 m para edificaciones aisladas y 250 m<sup>2</sup> con 8,00 m de frente de fachada para las edificaciones adosadas.
- Altura máxima: B+I (7,25 m de altura máxima de cornisa). Se autorizará la planta de semisótano, sin rebasar 1,00 m a la cara inferior del forjado del suelo de planta baja en cualquiera de las rasantes naturales del terreno. Se permiten los áticos abuhardillados computando la superficie edificada que tenga una altura libre superior a 1,50 m.
- Cerramientos de parcela: cerramiento ciego hasta una altura máxima de 1,20 m. El resto y hasta un máximo de 3,00 m será de malla abierta, cerrajería o cierre vegetal.
- Alineaciones y retranqueos: 5,00 m a la alineación de vial de acceso principal, 3,00 m al fondo de parcela y 3,00 m a los laterales de parcela si no son pareadas o adosadas en los correspondientes linderos.
- Ocupación Máxima: 60%.

#### V.01.5 ORDENANZA DE INDUSTRIA NAVES-ALMACÉN.

Las condiciones de edificación son:

- Uso pormenorizado: Industria Urbana.
- Edificabilidad: Se regula como sólido capaz materializable en cada parcela.
- Número máximo de plantas sobre rasante: 2 (B+I).
- Altura máxima de comisa: 10,00 m.
- Retranqueo máximo a la alineación exterior: 5,00 m.
- Parcela mínima a efectos de segregaciones: 500 m<sup>2</sup>.
- Pendiente máxima de cubierta: 30°.

#### V.01.6 ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS. Sus condiciones de edificación son:

- Uso pormenorizado: Equipamiento.
- Tipología: Libre
- Altura máxima: B+I (7,25 m de altura máxima de cornisa).
- Alineaciones: Las establecidas en los planos de Ordenación.
- Cubierta: Pendiente máxima 40%.
- Retranqueos: No se fijan.
- Ocupación máxima de solar: No se fija.
- En determinados casos suficientemente justificados, se podrán sobrepasar estas limitaciones, previa aprobación del proyecto por el órgano municipal competente, por ejemplo en polideportivos, piscinas cubiertas, o centros culturales.
- En actuaciones de rehabilitación o sustitución integral se podrán mantener las condiciones de edificación y edificabilidad que existían previamente a la actuación; como pudiera ser cualquier intervención en la iglesia o similar.





#### V.01.7 ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Se trata de espacios libres destinados fundamentalmente al recreo y expansión públicos, donde única y exclusivamente se autorizan edificaciones vinculadas a estos usos, como templetas, quioscos, bibliotecas, bares de verano, etc.

- Uso pormenorizado: Espacio libre público.
- Edificabilidad: 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 1 planta.

#### V.01.8 VIARIO Y COMUNICACIÓN.

Son espacios públicos o privados que carecen de edificabilidad como tal.

Sobre ellos solo se podrán levantar instalaciones de servicios o dotaciones necesarias.

En las nuevas áreas el Ayuntamiento establecerá el carácter rodado o peatonal de los viarios así como su sección y trazado.

### CAPÍTULO 5.02 RÉGIMEN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### V.02.1 GENERALIDADES.

Dentro del Suelo Urbano calificado como tal por las presentes Normas Urbanísticas Municipales, se han establecido una serie de ámbitos o áreas específicas que por sus características, no son aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del presente planeamiento.

En estos ámbitos, según sus características particulares, se hacen necesarias diversas actuaciones de urbanización y reforma interior, actuaciones que requieren procedimientos de gestión sistemáticos o actuaciones integradas.

A tal efecto, en aplicación del artículo 43. de la Ley 5199 de Urbanismo de Castilla y León, las Normas Urbanísticas Municipales establecen los sectores, siendo necesario ulterior planeamiento de desarrollo excepto en los supuestos contemplados en el artículo 45.b de la mencionada Ley.

La ordenación detallada de los sectores será establecida con posterioridad por el planeamiento de desarrollo correspondiente. Esta ordenación podrá ser modificada según lo previsto en el artículo 58.3.b de la Ley 5/99.

Estos ámbitos están delimitados en los planos de Ordenación del Suelo Urbano y sus condiciones específicas señaladas en las correspondientes fichas. (ANEXO: SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO).

La mayor parte de los Sectores se delimitan con el objetivo fundamental de ordenar determinadas áreas del suelo urbano que se han quedado sin desarrollar por la falta de esa ordenación detallada.

En todos los casos, las áreas así definidas deberán cumplir con los deberes y limitaciones establecidos en el artículo. 18.3 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León para el Suelo Urbano No Consolidado.

### CAPÍTULO 5.03 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

#### V.03.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

Constituyen el suelo urbanizable aquellas áreas del término municipal que en virtud del artículo 10 de la Ley 6/98 de 23 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el artículo 13 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León no se encuentra clasificado como Suelo Urbano o Suelo Rústico.

La delimitación de suelo urbanizable figura en el plano de Clasificación del Suelo así como en la correspondiente ficha.



#### V.03.2 .DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable se desarrollará mediante el Plan Parcial correspondiente del sector delimitado en las Normas Urbanísticas.

El Plan Parcial se redactará con arreglo a lo dispuesto en la legislación vigente (Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y Reglamentos que la desarrollen).

En la redacción del Plan Parcial se admitirá, al cambiar la escala de trabajo respecto de las Normas Urbanísticas y previa inclusión dicho instrumento del correspondiente levantamiento topográfico, una variación de la superficie del sector hasta en más o menos de un diez por ciento (10%) de la que se asigna en el presente Documento; sin que por ello puedan excluirse superficies de terrenos incluidos en el ámbito del Sector.

En el caso de que se demuestre la existencia de un error material en la medición o el grafismo del presente documento no se aplicará la limitación anterior.

#### V.03.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación del correspondiente Plan Parcial y demás instrumentos de planeamiento de desarrollo.

El ejercicio del derecho a edificar requiere el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por las Normas Urbanísticas, o en su defecto, por la legislación vigente.

En tanto no se cumplan los requisitos señalados anteriormente, en suelo urbanizable no se podrán autorizar más actuaciones que aquellas acordes con la naturaleza rústica de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente.

#### V.03.4 CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO MÁXIMO.

El aprovechamiento medio máximo del sector de suelo urbanizable es el que se recoge en la ficha correspondiente, expresado en m<sup>2</sup> construibles del uso característico respecto a m<sup>2</sup> de superficie del sector.

### CAPÍTULO 5.04 REGULACIÓN SUELO RÚSTICO

#### V.04.1 RÉGIMEN GENERAL.

Las presentes Normas Urbanísticas clasifican como Suelo Rústico una serie de parcelas reflejadas en los correspondientes planos de ordenación por entender que debe ser preservados de la urbanización por alguno de los motivos legalmente establecidos en la legislación vigente (art. 15 Ley 5/99).

En el suelo clasificado como Suelo Rústico podrán autorizarse construcciones o instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas u otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.

Podrán autorizarse los usos excepcionales mencionados en el artículo 23.2. de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León que deberán ser autorizados por el organismo competente mediante el procedimiento establecido en dicha Ley.

En Suelo Rústico, y de forma general, se podrán disponer las instalaciones necesarias para la red de transporte e infraestructuras, si bien se reservan zonas específicas a tal fin con unas condiciones propias.

En el caso concreto de las antenas destinadas a servicios de telecomunicaciones, ya sean de telefonía móvil o cualquier otra que se plantease, éstas se situarán a una distancia mínima de 1.000 m del casco urbano. Esto sin perjuicio de las exigencias de la obligatoriedad de obtener las pertinentes licencias y autorizaciones establecidas en la legislación vigente. En el caso de las instalaciones existentes, éstas se podrán mantener y realizar las obras necesarias para su mantenimiento y conservación, pero no la ampliación de las mismas.

##### V.04.1.1 Núcleo de Población.

De acuerdo con las formas de ocupación del territorio tradicional en el término municipal, en todo el Suelo Rústico se entiende que se constituirá un núcleo de población si se edificasen más de cuatro viviendas dentro de un círculo de 25 Has de superficie (radio desde la vivienda que se pretende edificar de 282,00 m).



No se podrá construir ninguna edificación en Suelo Rústico destinada a vivienda unifamiliar, vinculada a explotación agrícola o no, si su construcción supone la formación de núcleo de población de acuerdo con la definición anterior.

#### V.04.1.2 Parcelaciones Urbanísticas.

Se entiende por parcelaciones urbanísticas la división o segregación de terrenos de la que resulten parcelas inferiores a las unidades mínimas de cultivo que se establezca, para secano o para regadío, con la finalidad de levantar en ellas edificaciones que den lugar a la formación de núcleo de población (definido según el apartado anterior).

Estas parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas en el Suelo Rústico.

#### V.04.2 CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.

Con el fin de establecer las medidas necesarias para la protección, conservación y mejora del medio y adecuar la protección a las características específicas de los terrenos; se establecen diversas categorías:

- 1.- Suelo Rústico con Protección.
- 2.- Suelo Rústico de Entorno Urbano.
- 3.- Suelo Rústico Común.

Para cada categoría de Suelo Rústico se establece un régimen diferente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente.

#### V.04.3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN

En esta categoría se incluyen aquellos terrenos que deben ser preservados de la urbanización por presentar evidentes valores naturales o ecológicos, así como aquellos otros ocupados o destinados a ocupar por las diversas infraestructuras necesarias para el desarrollo del modelo territorial de la Comunidad de Castilla y León.

Existen dos subcategorías:

- Suelo Rústico con Protección Natural.
- Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

##### V.04.3.1 Suelo Rústico con Protección Natural

Se trata fundamentalmente de aquellos terrenos de ribera y monte que por su valor ecológico precisan una protección especial.

Se engloban en este grupo los terrenos así señalados en la documentación gráfica y que son fundamentalmente:

Los montes de utilidad pública:

- EL Monte 120, "Navalvillar".
- El Monte 124, "La Lastra".
- El Monte 43, "El Pinar".

Los demás espacios delimitados como tal en el documento elaborado por la Dirección General de Urbanismo de Consejería de Fomento sobre "Criterios de Clasificación del Suelo Rústico en la Provincia de Ávila".

Así como las riberas del río Alberche.

Se atenderá a la legislación sectorial correspondiente: Ley de Aguas; el Reglamento de Dominio Público Hidráulico; etc.

##### V.04.3.2 Suelo Rústico con Protección de infraestructuras.

Se engloban en este grupo los terrenos señalados como tales en la documentación gráfica.

Se trata de las bandas correspondientes a las zonas de protección y defensa de la Carretera.

Cualquier tipo de actuación en dicho ámbito se atenderá a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente: Ley 25/88 de 29 de julio de Carreteras del Estado y Reglamento General de Carreteras (RD 1812/94), y Ley 2/90 de



Carreteras de la Comunidad de Castilla y León; para lo cual se presentará el preceptivo informe del Ministerio de Fomento con la solicitud de licencia urbanística.

Se establecen de forma genérica para cada subcategoría unas condiciones de uso y edificación adecuados a los valores a proteger.

#### Condiciones de Uso

Los usos autorizables serán los señalados en el artículo 29.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León; sin perjuicio de las autorizaciones precisas reguladas en la legislación aplicable. Explícitamente se prohíben los usos extractivos de todo tipo; los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, y las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar.

#### Condiciones de Edificación

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso al que se vincule cada edificación.

A.- Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, etc.

Se trata de edificaciones directamente vinculadas al mantenimiento, mejora y explotación de los recursos protegidos sean agrícolas, ganaderos, forestales, arqueológicos, etc.

- Índice de edificabilidad 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima 1 planta y 5,00 m a cornisa.
- Parcela mínima La catastral existente o la superficie mínima de cultivo (secano o regadío).
- Retranqueo mínimo a linderos 10,00 m.

B.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima 1 planta y 5,00 m a cornisa.

En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima.

Se podrán autorizar asimismo: Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, tales como chozos, enramadas etc, vinculadas principalmente al guardado de aperos, ganado o productos agrícolas, excepto aquellas destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico con protección, tales como aulas de la naturaleza, centros de interpretación...

Por iniciativa del municipio se podrán redactar Planes Especiales tendentes a mejorar los recursos paisajísticos y su utilización.

#### V.04.4 SUELO RÚSTICO DE ENTORNO URBANO.

Se incluyen aquí los terrenos así delimitados por las presentes Normas Urbanísticas en los correspondientes planos de Ordenación.

Estos terrenos, por su situación de proximidad respecto al núcleo no se consideran aptos para su edificación a corto/ medio plazo; sin embargo, a largo plazo, en una posible revisión del Planeamiento general, se entienden adecuados por el desarrollo urbano, siendo, por tanto, necesario preservar su integridad y estado actual, evitando actuaciones aisladas propias de zonas periurbanas que pudieran comprometer el futuro desarrollo del casco.

#### Condiciones de Uso

En estos terrenos y sin perjuicio de la legislación vigente están expresamente prohibidas las instalaciones y edificaciones de todo tipo vinculadas a las actividades extractivas de toda índole; las actividades industriales, comerciales, de almacenamiento y de servicios y las destinadas a vivienda unifamiliar, esté o no vinculada al uso agropecuario.



#### Condiciones de Edificación

Se establecen las siguientes condiciones en función del uso al que se vincule cada edificación.

A.- Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, etc.

Se trata de edificaciones directamente vinculadas al mantenimiento, mejora y explotación de los recursos protegidos sean agrícolas, ganaderos, forestales, arqueológicos, etc.

- Índice de edificabilidad 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima 1 planta y 5,00 m a cornisa.
- Parcela mínima La catastral existente o la superficie mínima de cultivo (secano o regadío).
- Retranqueo mínimo a linderos 10,00 m.

B.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima 1 planta y 5,00 m a cornisa.

En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima.

Se podrán autorizar asimismo: Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales excepto aquellas destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

Otros usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico con protección

#### V.04.5 SUELO RÚSTICO COMÚN

En esta categoría se incluyen los terrenos que se consideran inadecuados para su urbanización y son los así reflejados en los planos. Condiciones de Uso

Son usos permitidos todos aquellos que lo sean en virtud de la legislación vigente, sin perjuicio de las autorizaciones exigibles. Condiciones de Edificación

Se establecen las siguientes condiciones de edificación en función del uso al que se vincule cada una.

A.- Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, etc.

Edificaciones directamente vinculadas a la explotación agrícola

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa.

Establos y criaderos de animales.

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima 1 planta y 6,50 m a cornisa.
- Parcela mínima la catastral ó 2.500 m<sup>2</sup>.
- Retranqueo mínimo a linderos 10,00 m.
- Distancia mínima a Suelo Urbano 500 m.

B.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

- Sin limitación de superficie.
- Altura máxima 2 plantas y 9,00 m a cornisa.

En casos excepcionales y debidamente justificados se podrá aumentar la altura máxima (P.E.: instalaciones especiales de comunicación o de Defensa Nacional).

- Parcela mínima la catastral o 2.500 m<sup>2</sup>.
- Retranqueo mínimo a linderos 5,00 m.

La vivienda unifamiliar aislada se considera como un uso prohibido en suelo rústico.

*(pasa a facículo siguiente)*



# Boletín Oficial de la Provincia de Ávila

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

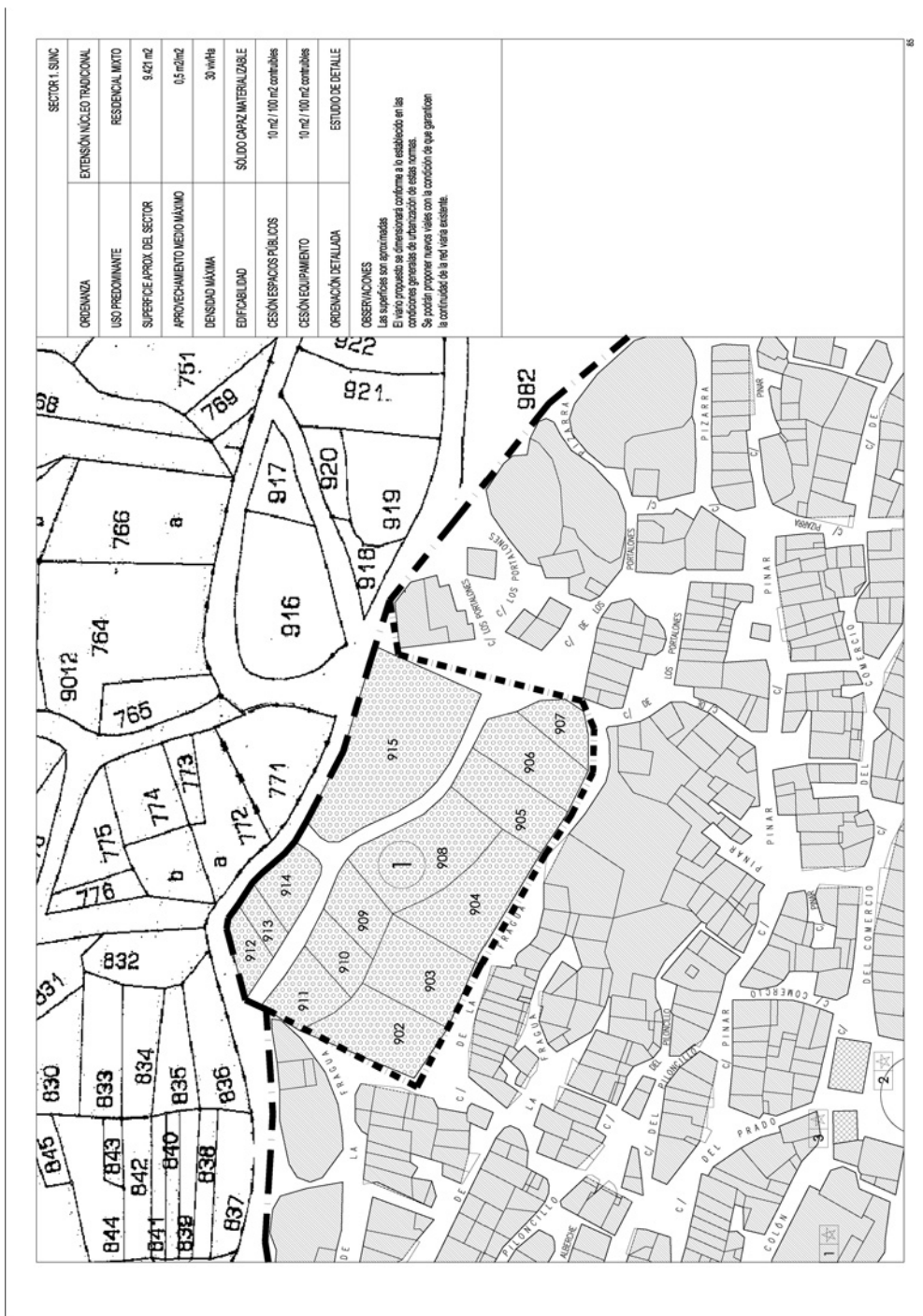
Depósito Legal: AV-1-1958

Número 97

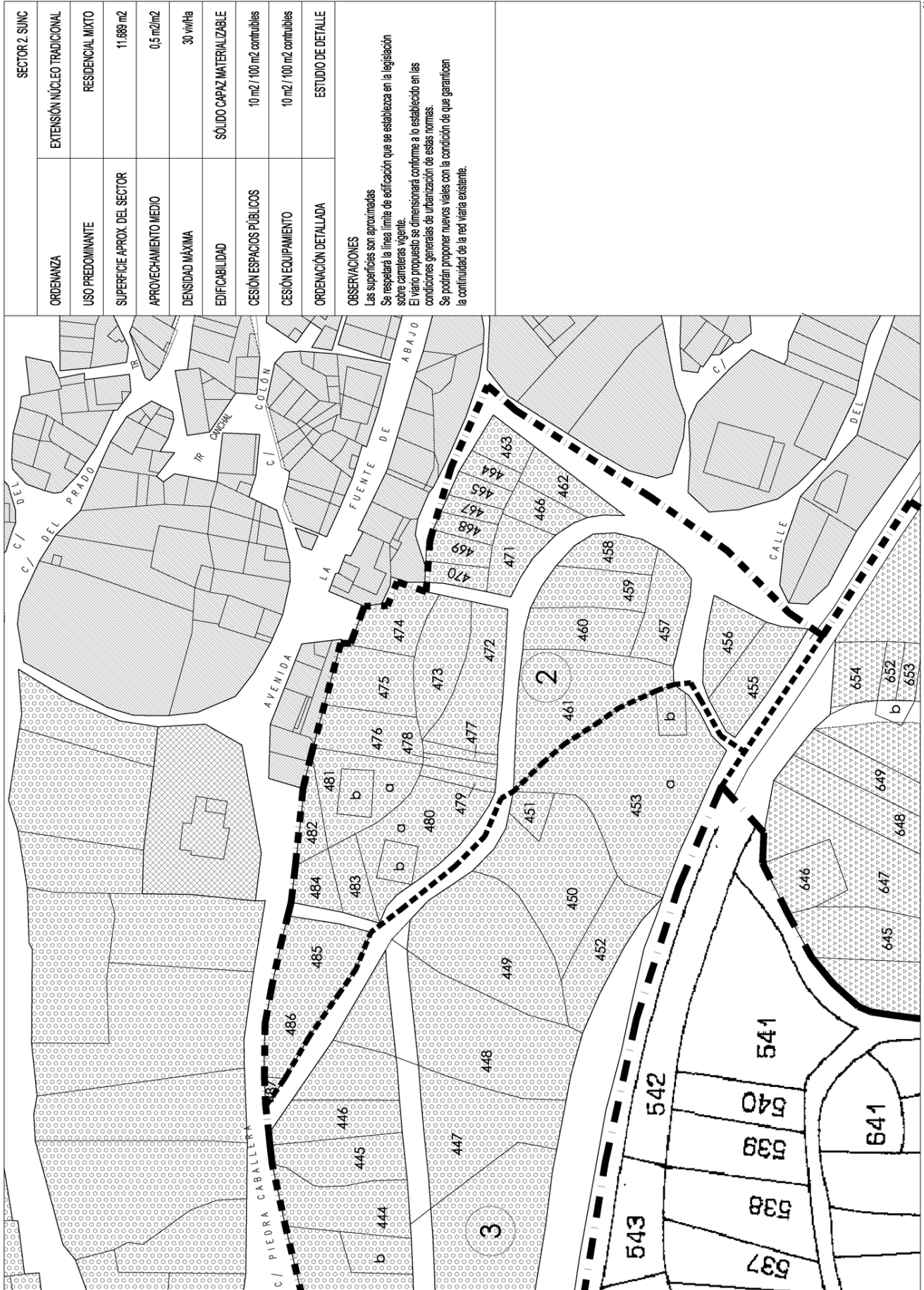
fascículo tercero

Lunes, 23 de mayo de 2005

(viene de fascículo anterior)





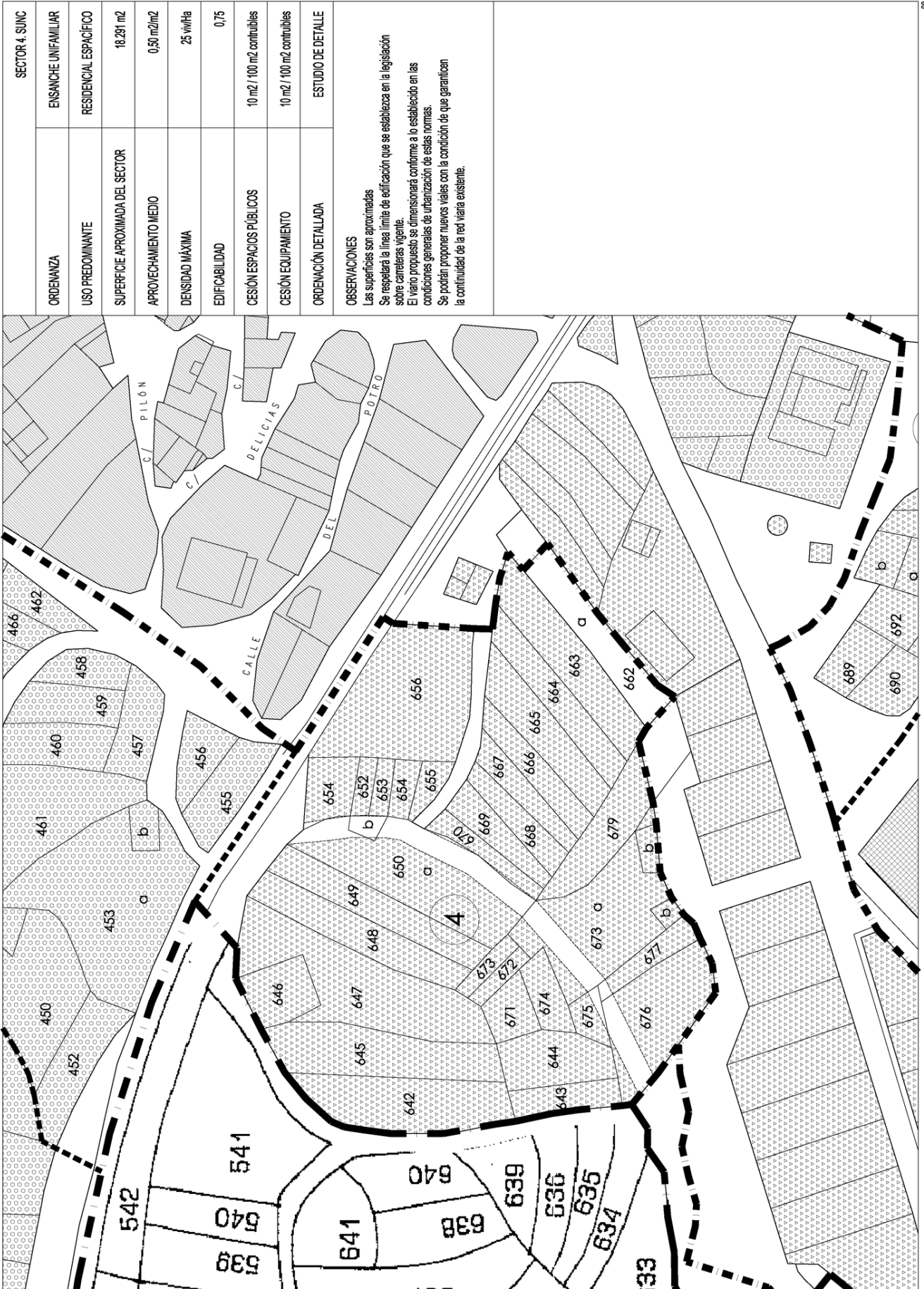


62

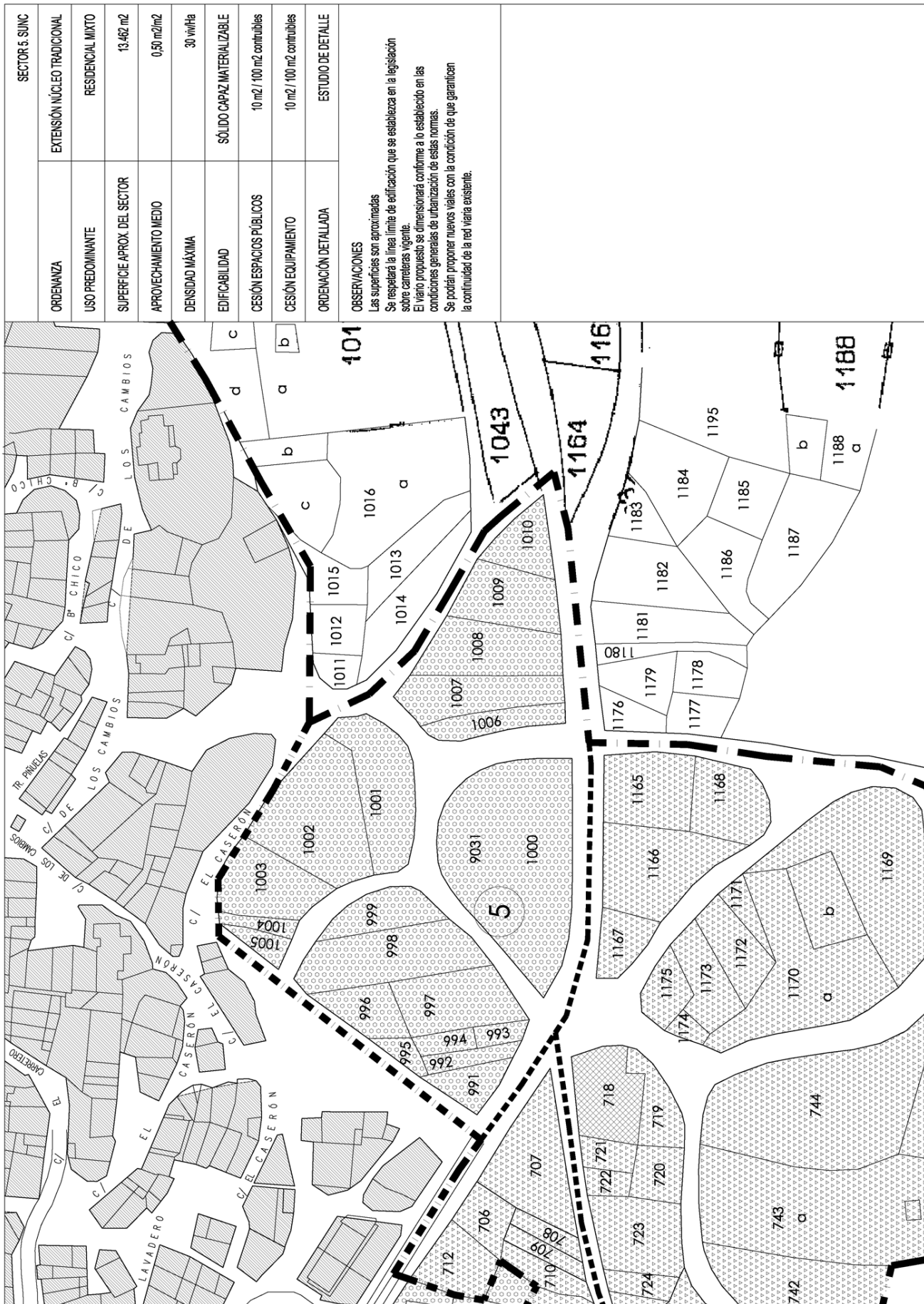






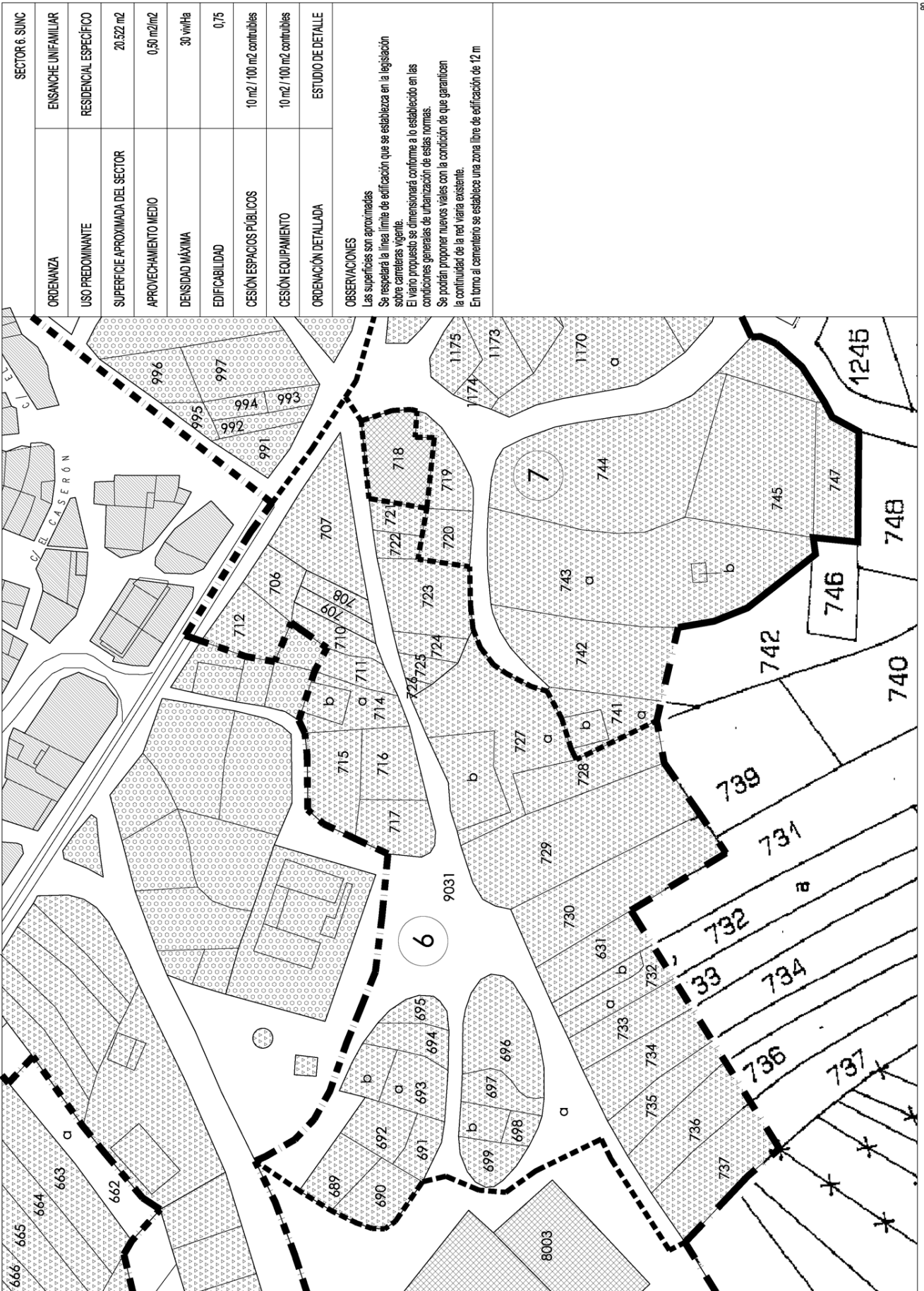






80







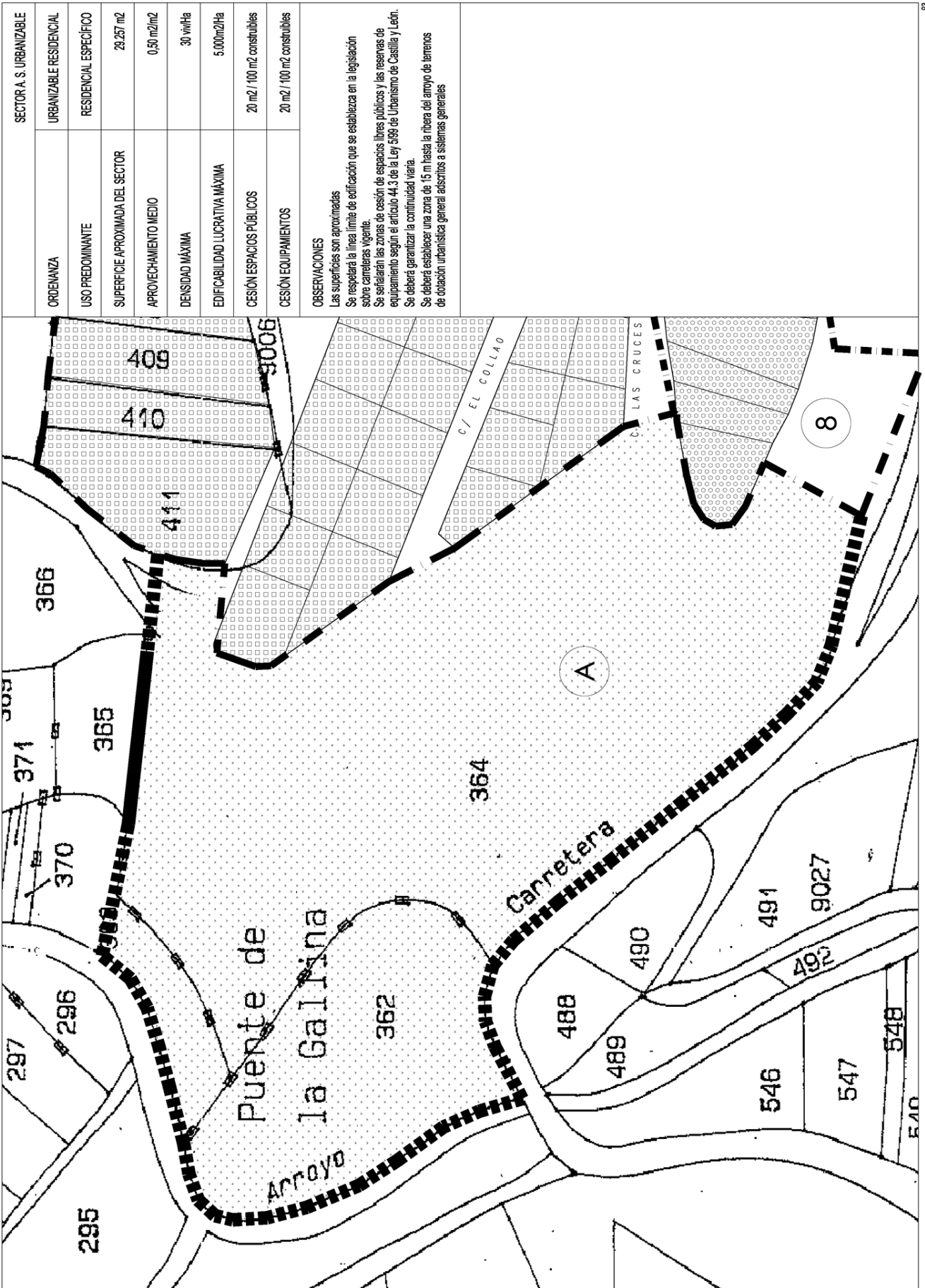




ORDENANZA	SECTOR 8 SUNC
USO PREDOMINANTE	EXTENSION NUCLEO TRADICIONAL
SUPERFICIE APROX. DEL SECTOR	RESIDENCIAL MIXTO
APROVECHAMIENTO MEDIO	6.814 m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÁXIMA	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD	30 viv/ha
CESIÓN ESPACIOS PÚBLICOS	SÓLOLO CAPAZ MATERIALIZABLE
CESIÓN EQUIPAMIENTO	10 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> contiguos
ORDENACIÓN DETALLADA	10 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> contiguos
ESTUDIO DE DETALLE	
OBSERVACIONES	
Las superficies son aproximadas	

5








**CATÁLOGO DE PROTECCIÓN**

<b>EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS</b>			
<b>NOMBRE</b>	IGLESIA PARROQUIAL		
<b>GRADO</b>	P1	Plano	<b>7.1</b>
			
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Casco Urbano		<b>1</b>
<b>DIRECCIÓN</b>	Avenida Fuente Abajo		
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Templo del siglo XV y XVI, edificado en mampostería y sillería, de planta rectangular,.		
<b>ESTADO/USO</b>	Bueno		
<b>VALORES</b>	Principalmente la singularidad del edificio en su conjunto y su implantación en el entorno urbano.		
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>			
Mantenimiento de su valor cultural y arquitectónico			



<b>EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS</b>			
<b>NOMBRE</b>	PUENTE "ROMANO"		
<b>GRADO</b>	P1	Plano	<b>3</b>
			
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Suelo No Urbanizable, "La Fábrica"		<b>2</b>
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Puente de sillería de un solo arco de medio punto, se le denomina romano, si bien se asemeja a la tipología medieval.		
<b>ESTADO/USO</b>	Bastante deteriorado. (A perdido parte de las piezas de remate y protección de los petos, lo que acelera su degradación)		
<b>VALORES</b>	Su funcionalidad e integración con el entorno.		
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>			
Mantenimiento de su valor cultural, arquitectónico y paisajístico.			





<b>EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS</b>			
<b>NOMBRE</b>	ERMITA DEL CRISTO DE TODOS LOS SANTOS		
<b>GRADO</b>	P1	Plano	<b>3</b>
			
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Suelo No Urbanizable		<b>1</b>
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Edificación de mampostería, de planta rectangular de una sola nave rematada por un ábside semicircular.		
<b>ESTADO/USO</b>	Bueno		
<b>VALORES</b>	La ermita constituye el punto de peregrinación en las fiestas patronales del 15 de septiembre (El Santo Cristo).		
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>			
Mantenimiento de su valor cultural y arquitectónico			



<b>EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS</b>			
<b>NOMBRE</b>	"CASA DE LOS MAESTROS"		
<b>GRADO</b>	P1	Plano	<b>7.1</b>
			
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Casco Urbano		<b>2</b>
<b>DIRECCIÓN</b>	Plaza de España		
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Edificación de dos plantas en mampostería y sillería, probablemente de principios del XIX.		
<b>ESTADO/USO</b>	Bueno. La planta baja se utiliza para locales sociales y la planta alta tiene dos viviendas para turismo rural.		
<b>VALORES</b>	Manifestación de la arquitectura popular culta de la zona y, principalmente, la espectacular estructura de madera que genera el armazón de la cubierta.		
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>			
Mantenimiento de su valor cultural y arquitectónico			





<b>EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS</b>		
<b>NOMBRE</b>	"CASA DEL MÉDICO"	
<b>GRADO</b>	P1	Plano <b>7.1</b>
		
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Casco Urbano	<b>3</b>
<b>DIRECCIÓN</b>	Plaza de España	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Edificación de dos plantas en mampostería ordinaria enfoscada, con estructura de madera, construida en torno al año 1773.	
<b>ESTADO/USO</b>	Bueno. Se utiliza como casa de turismo rural.	
<b>VALORES</b>	Manifestación de la arquitectura popular del siglo XVIII.	
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>		
Mantenimiento de su valor cultural y arquitectónico		



<b>EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS</b>			
<b>NOMBRE</b>	"CASA DE TELÉFONO"		
<b>GRADO</b>	P1	Plano	<b>7.1</b>
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Casco Urbano		<b>4</b>
<b>DIRECCIÓN</b>	Avenida Fuente de Abajo		
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Edificación de dos plantas en mampostería y sillería, probablemente de principios del XIX, se la conoce como casa de teléfonos por ser donde se ubico el primer teléfono.		
<b>ESTADO/USO</b>	Regular. Pendiente de reforma y adecuación.		
<b>VALORES</b>	Manifestación de la arquitectura popular culta de la zona.		
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>			
Mantenimiento de su valor cultural y arquitectónico			




<b>EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS</b>		
<b>NOMBRE</b>	EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO	
<b>GRADO</b>	P2	Plano <b>7.1</b>
		
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Casco Urbano	<b>5</b>
<b>DIRECCIÓN</b>	Plaza de España	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Edificación exenta de dos plantas y bajo cubierta habitable con fachada principal en sillería..	
<b>ESTADO/USO</b>	Bueno. Alberga las dependencias del Ayuntamiento y una vivienda en el bajo cubierta.	
<b>VALORES</b>	Manifestación de la arquitectura popular culta de la zona.	
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>		
Mantenimiento de su valor cultural y arquitectónico		






<b>EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS</b>		
<b>NOMBRE</b>	PLAZA DE ESPAÑA 2	
<b>GRADO</b>	P2	Plano <b>7.1</b>
		
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Casco Urbano	<b>6</b>
<b>DIRECCIÓN</b>	Plaza de España 2	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Edificación de dos plantas en mampostería ordinaria con sillares irregulares de refuerzo en esquina y huecos, con balcones.	
<b>ESTADO/USO</b>	Aceptable exteriormente. Se utiliza como vivienda particular no permanente.	
<b>VALORES</b>	Manifestación de la arquitectura popular de la zona.	
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>		
Mantenimiento de su valor cultural y arquitectónico		



<b>EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS</b>		
<b>NOMBRE</b>	PLAZA DE ESPAÑA 18	
<b>GRADO</b>	P2	Plano <b>7.1</b>
		
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Casco Urbano	<b>7</b>
<b>DIRECCIÓN</b>	Plaza de España, 18	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Edificación de dos plantas de grandes sillares irregulares con balconada.	
<b>ESTADO/USO</b>	Aceptable exteriormente. Se utiliza como vivienda particular no permanente.	
<b>VALORES</b>	Manifestación de la arquitectura popular culta de la zona.	
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>		
Mantenimiento de su valor cultural y arquitectónico		





<b>EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS</b>		
<b>NOMBRE</b>	PLAZA DE ESPAÑA, resto	
<b>GRADO</b>	P2	Plano <b>7.1</b>
		
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Casco Urbano	<b>8</b>
<b>DIRECCIÓN</b>	Plaza de España	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Edificaciones de una o dos plantas en mampostería ordinaria con recercado de huecos.	
<b>ESTADO/USO</b>	Aceptable exteriormente. Se utilizan como viviendas particulares, algunas con locales comerciales en la planta baja.	
<b>VALORES</b>	Manifestación de la arquitectura popular de la zona.	
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>		
Mantenimiento de su valor cultural y arquitectónico		



<b>EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS</b>		
<b>NOMBRE</b>	AVENIDA FUENTE ABAJO	
<b>GRADO</b>	P2	Plano <b>7.1</b>
		
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Casco Urbano	<b>9</b>
<b>DIRECCIÓN</b>	Avenida Fuente Abajo 24, 26	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Edificio de mediados del XX, con fachada enfoscada y huecos recercados en piedra regular	
<b>ESTADO/USO</b>	Bueno. Se utiliza como vivienda.	
<b>VALORES</b>	Manifestación de la evolución de la arquitectura popular de la zona.	
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>		
<p>Recuperación para el mantenimiento del valor cultural y arquitectónico</p>		





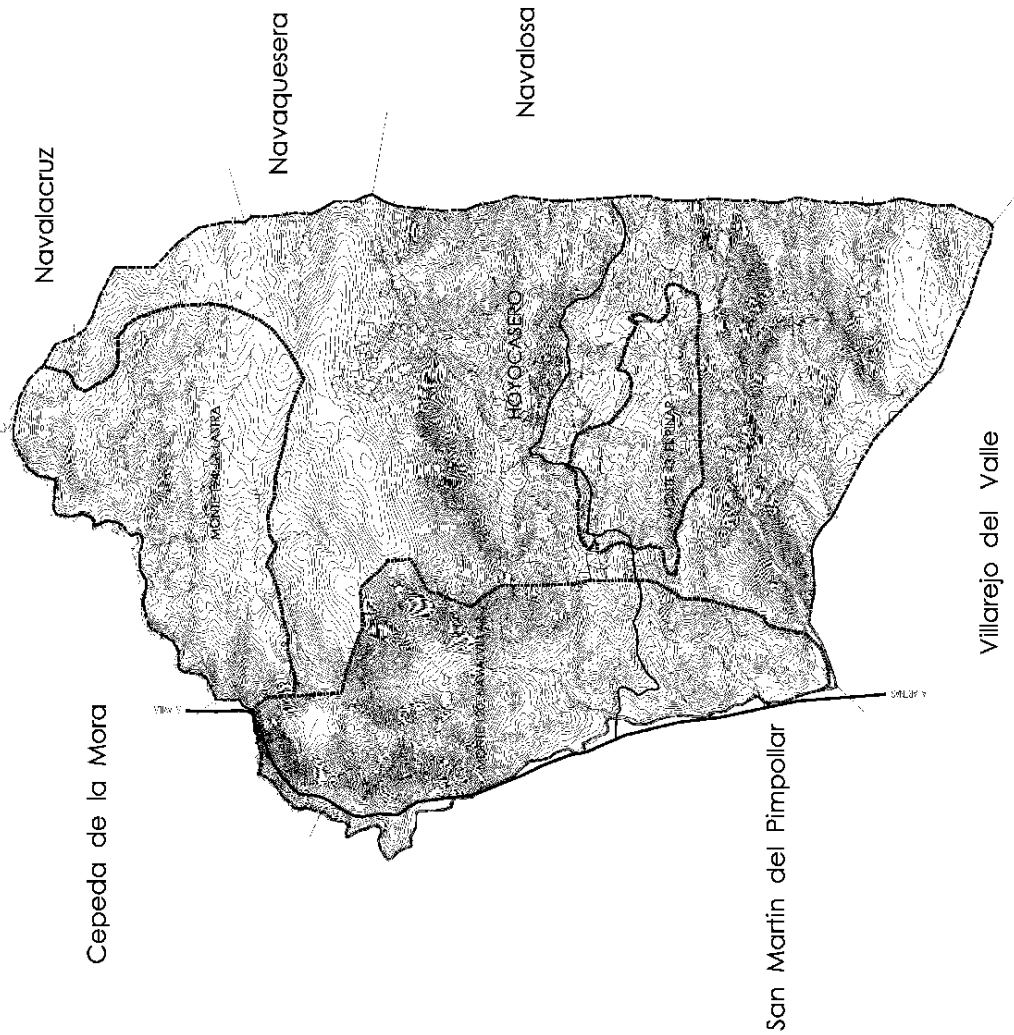
<b>EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS</b>		
<b>NOMBRE</b>	AVENIDA FUENTE ABAJO	
<b>GRADO</b>	P2	Plano <b>7.1</b>
		
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Casco Urbano	<b>9</b>
<b>DIRECCIÓN</b>	Avenida Fuente Abajo 20, 22	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Edificio de sillería con huecos recercados en piedra regular	
<b>ESTADO/USO</b>	Bueno. Se utiliza como vivienda.	
<b>VALORES</b>	Manifestación de la arquitectura popular de la zona.	
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>		
Recuperación para el mantenimiento del valor cultural y arquitectónico		

<b>EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS</b>	
<b>NOMBRE</b>	ELEMENTOS SINGULARES. FUENTES
<b>GRADO</b>	P3 <span style="float: right;">Plano</span>
 	
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Casco Urbano
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Fuentes y pilones distribuidos por el entramado de calles
<b>ESTADO/USO</b>	La mayoría presenta buen estado de conservación y están en uso.
<b>VALORES</b>	Manifestación de la evolución de la arquitectura popular de la zona.
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>	
<p>Mantenimiento del valor cultural.</p> <p><b>SE MANTENDRÁN EN SU UBICACIÓN TRADICIONAL</b></p>	



<b>EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS</b>	
<b>NOMBRE</b>	ELEMENTOS SINGULARES DE LAS EDIFICACIONES
<b>GRADO</b>	P3 <span style="float: right;">Plano</span>
	
<b>LOCALIZACIÓN</b>	Casco Urbano
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Elementos como balcones de piedra, galerías, portales...
<b>ESTADO/USO</b>	La mayoría presenta buen estado de conservación y están en uso.
<b>VALORES</b>	Manifestación de la arquitectura popular.
<b>CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>	
Mantenimiento del valor arquitectónico y cultural.	





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HOYOCASERO (ÁVILA)

NORMAS URBANÍSTICAS  
MUNICIPALES

FRANCISCO VALBUENA GARCÍA

ARQUITECTO

TÉRMINO MUNICIPAL  
LOCALIZACIÓN  
Y COMUNICACIONES

ESCALA

1/50.000

PLANO Nº

1

FECHA

NOVIEMBRE 2002

# Boletín



# Oficial de la Provincia de Ávila

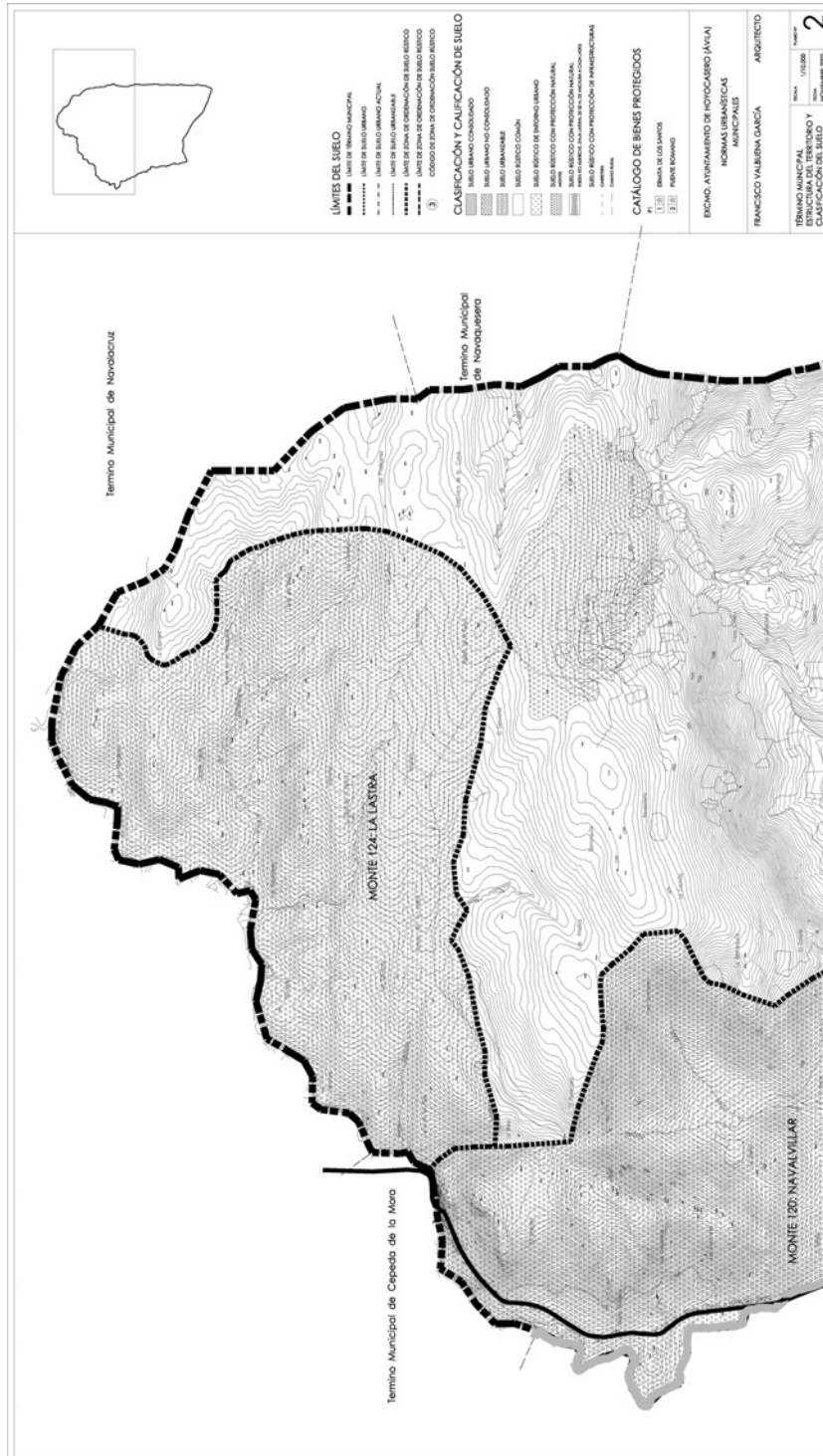
Plaza del Corral de las Campanas, s/n. • Teléf.: 920 357 193 • Fax: 920 357 136 • e-mail: bop@diputacionavila.es

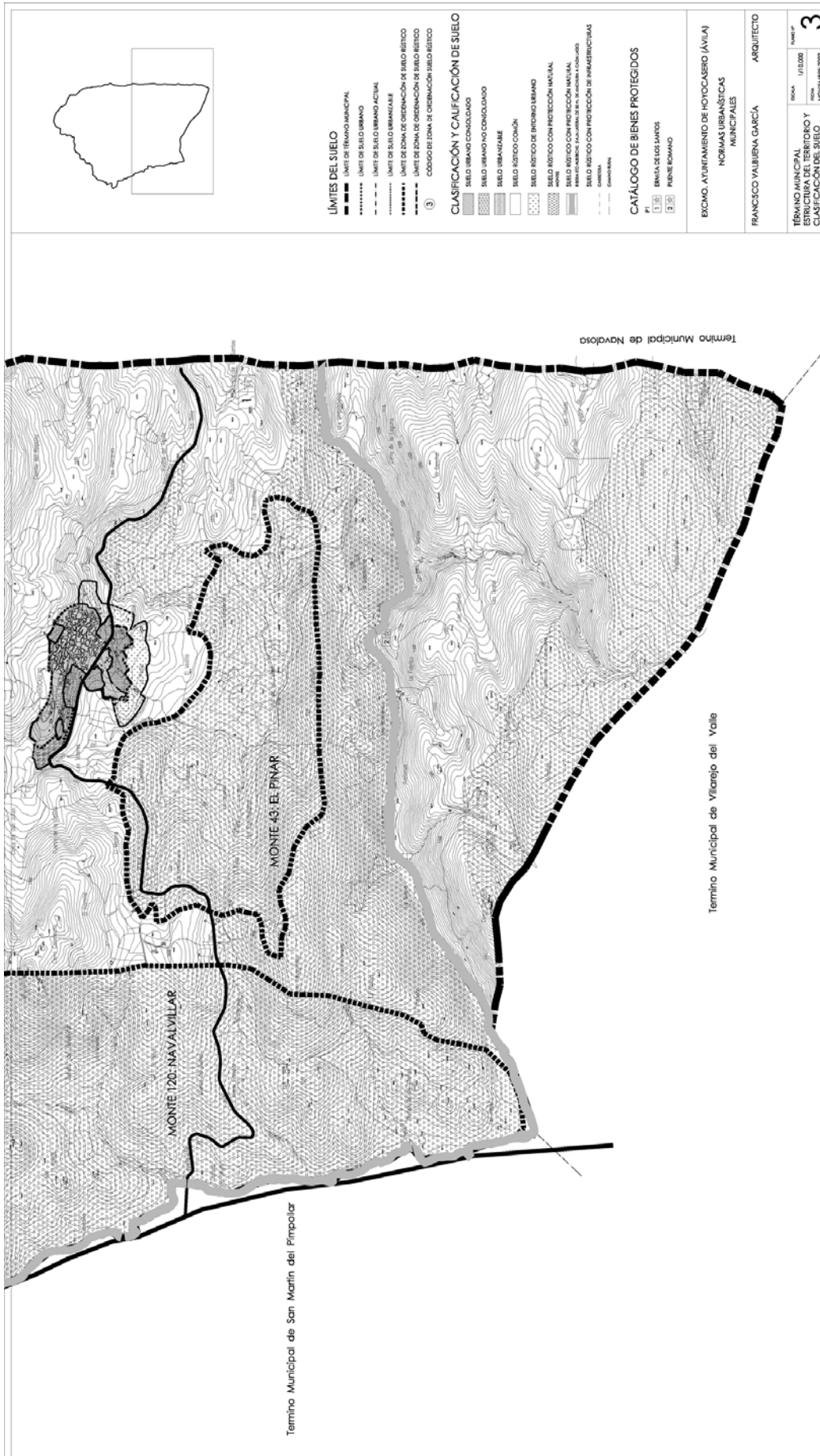
Depósito Legal: AV-1-1958

Número 97

fascículo cuarto

Lunes, 23 de mayo de 2005

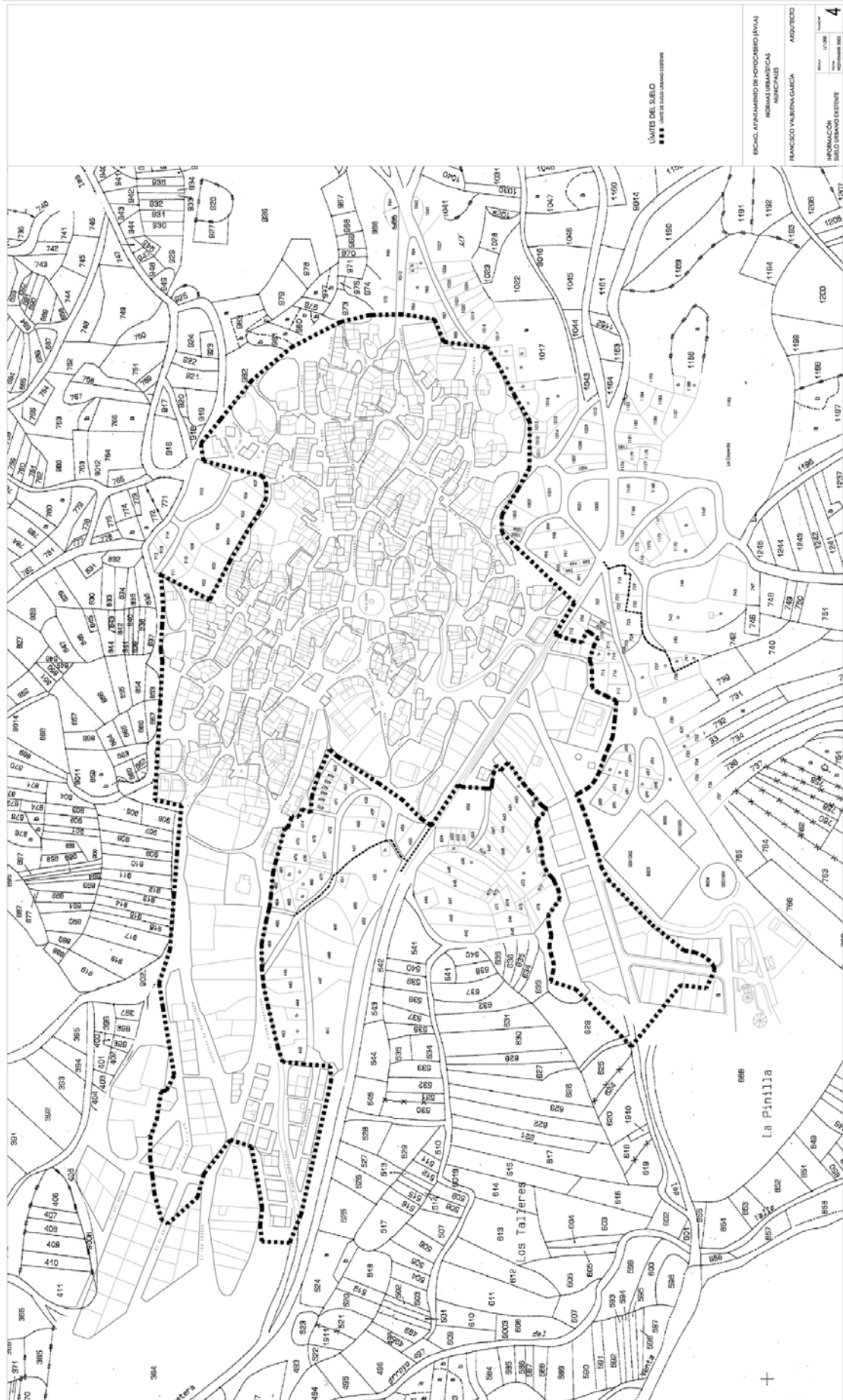


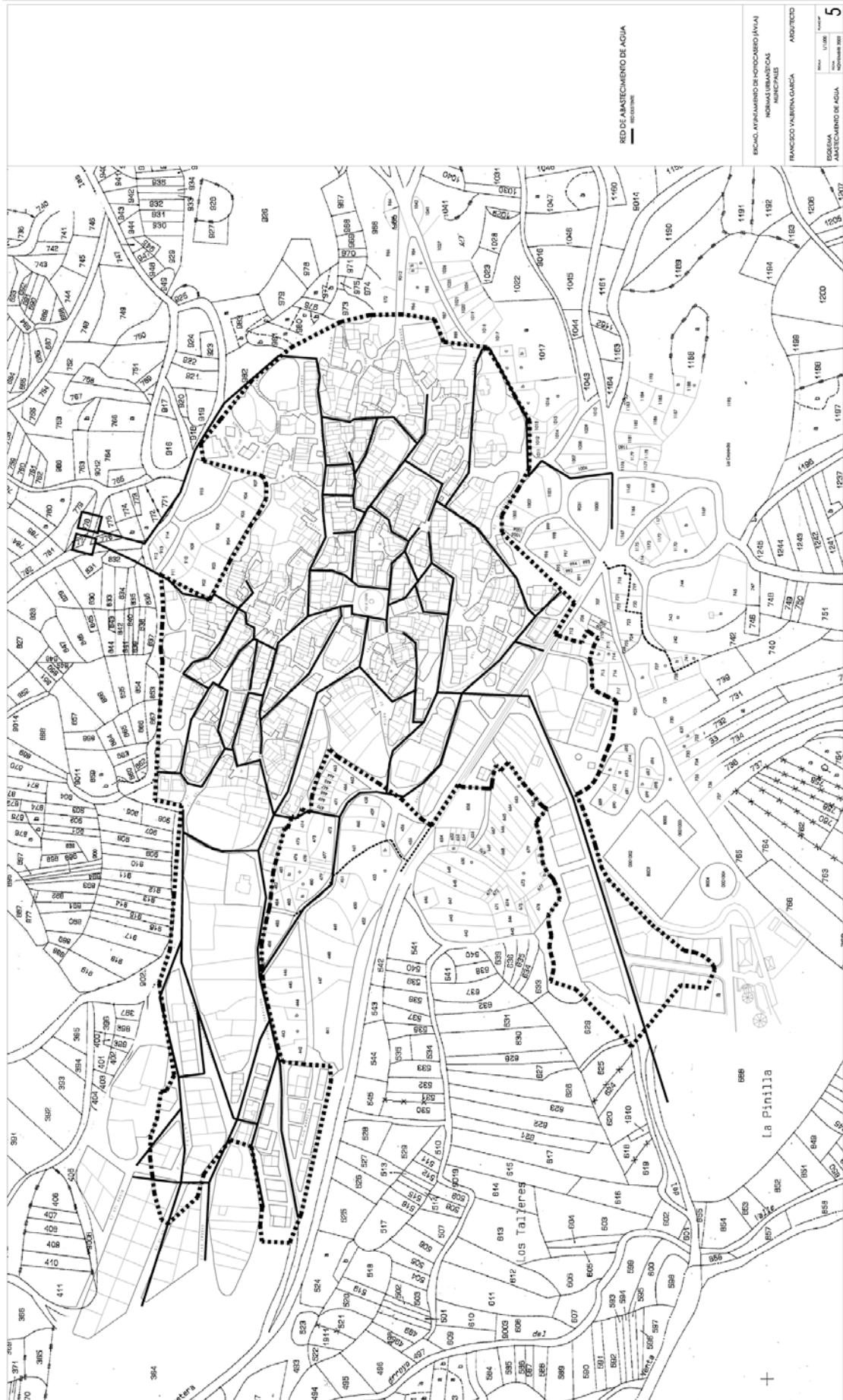


- LÍMITES DEL SUELO**
- Límite de término municipal
  - Límite de suelo urbano
  - Límite de suelo urbano actual
  - Límite de suelo urbanizable
  - Límite de zona de ordenación de suelo urbano
  - Límite de zona de ordenación de suelo urbano
  - Límite de zona de ordenación de suelo urbano
- ③ Código de zona de ordenación de suelo urbano
- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELO**
- Suelo urbano consolidado
  - Suelo urbanizable
  - Suelo urbano común
  - Suelo urbano de entorno urbano
  - Suelo urbano con protección natural
  - Suelo urbano con protección natural
  - Suelo urbano con protección natural
  - Suelo urbano con protección de infraestructuras
  - Suelo urbano con protección de infraestructuras
- CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS**
- Bienes de los siglos
  - Bienes romanos

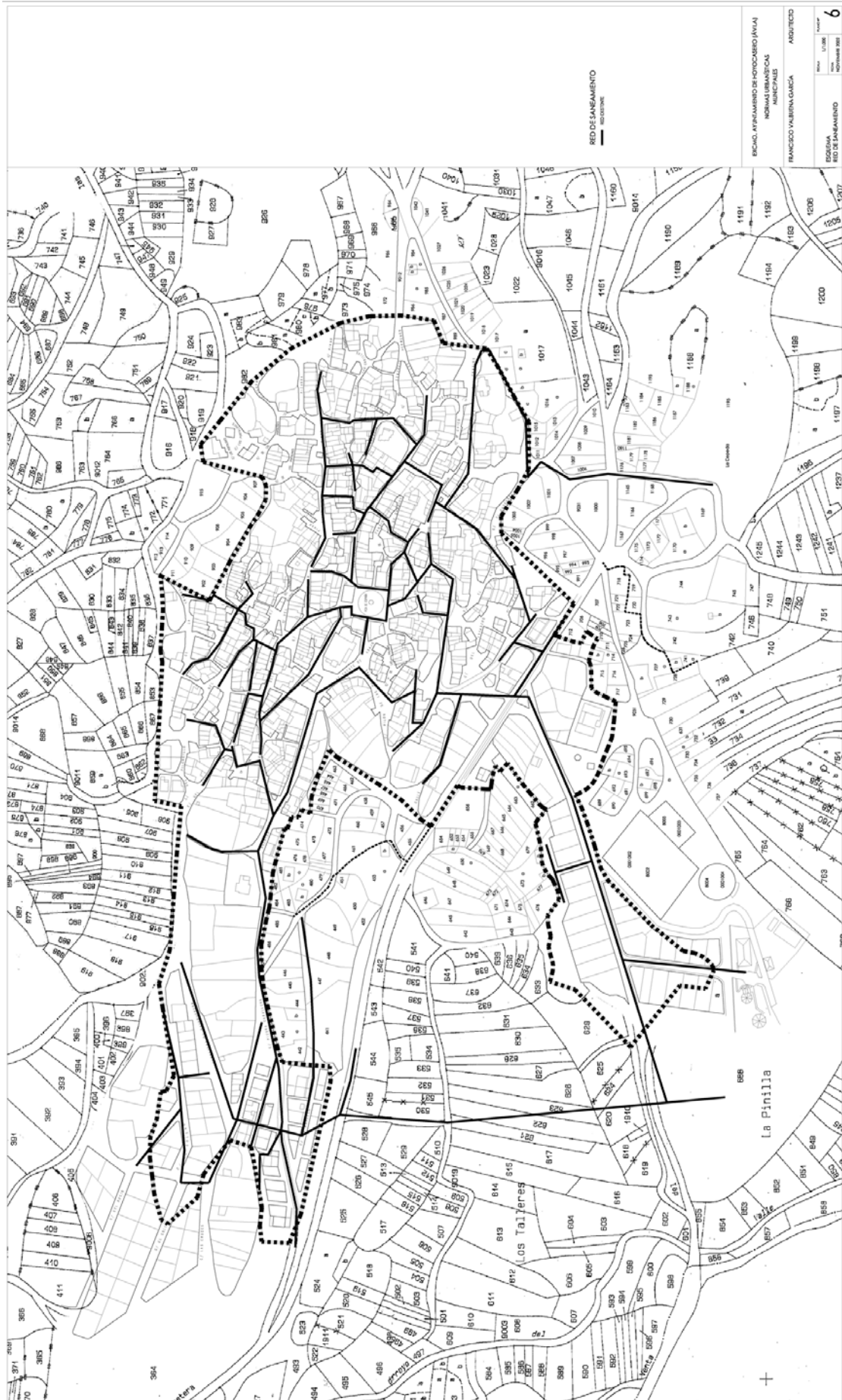
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HOYOCASERO (ÁVILA)	
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	
ARQUITECTO FRANCISCO VALBUENA GARCÍA	
FECHA: 1/12/2004	HOYOS Nº: 3
HEMBAJADA MUNICIPAL ESTADÍSTICA DEL TERRITORIO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO	



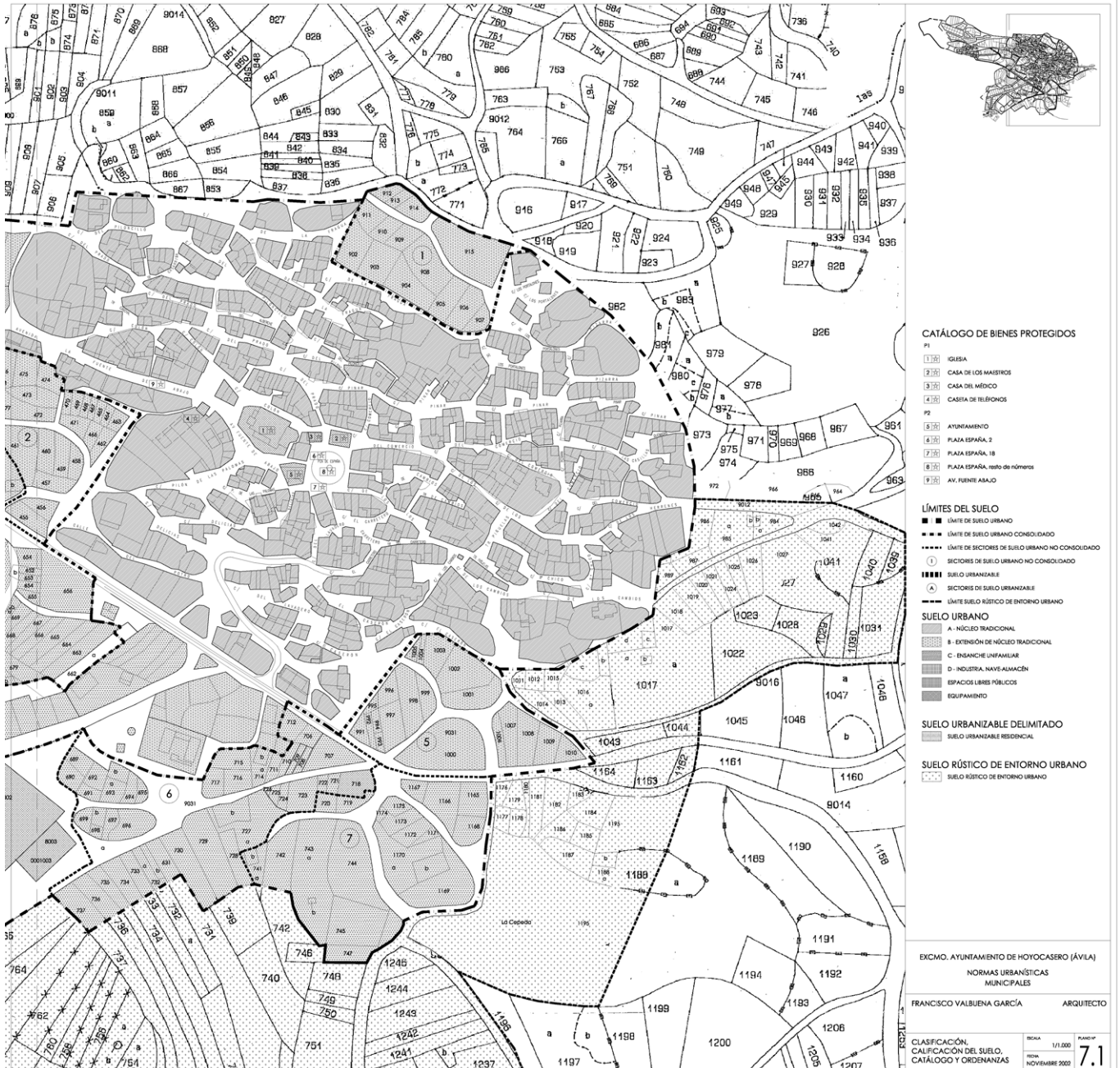


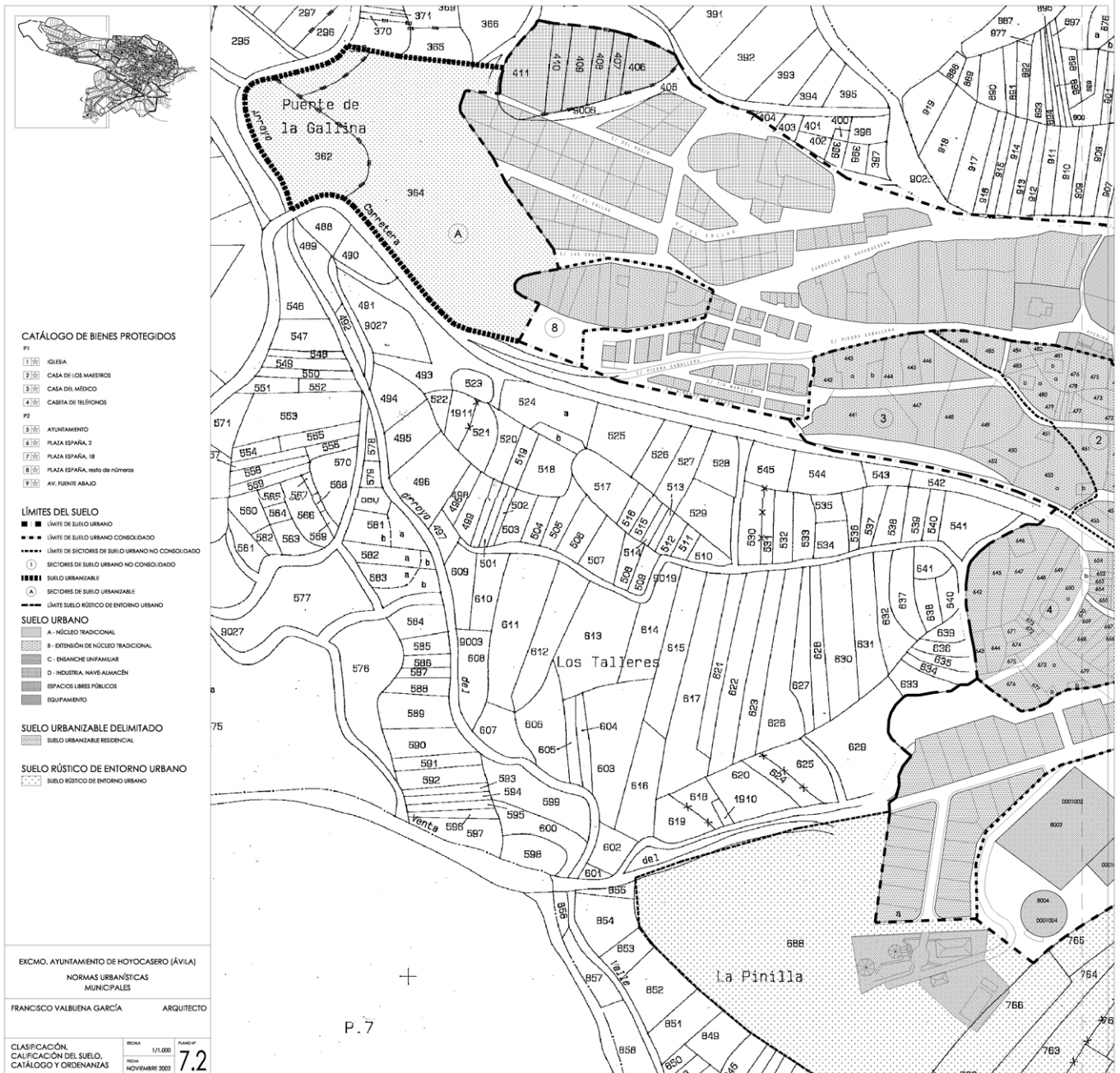






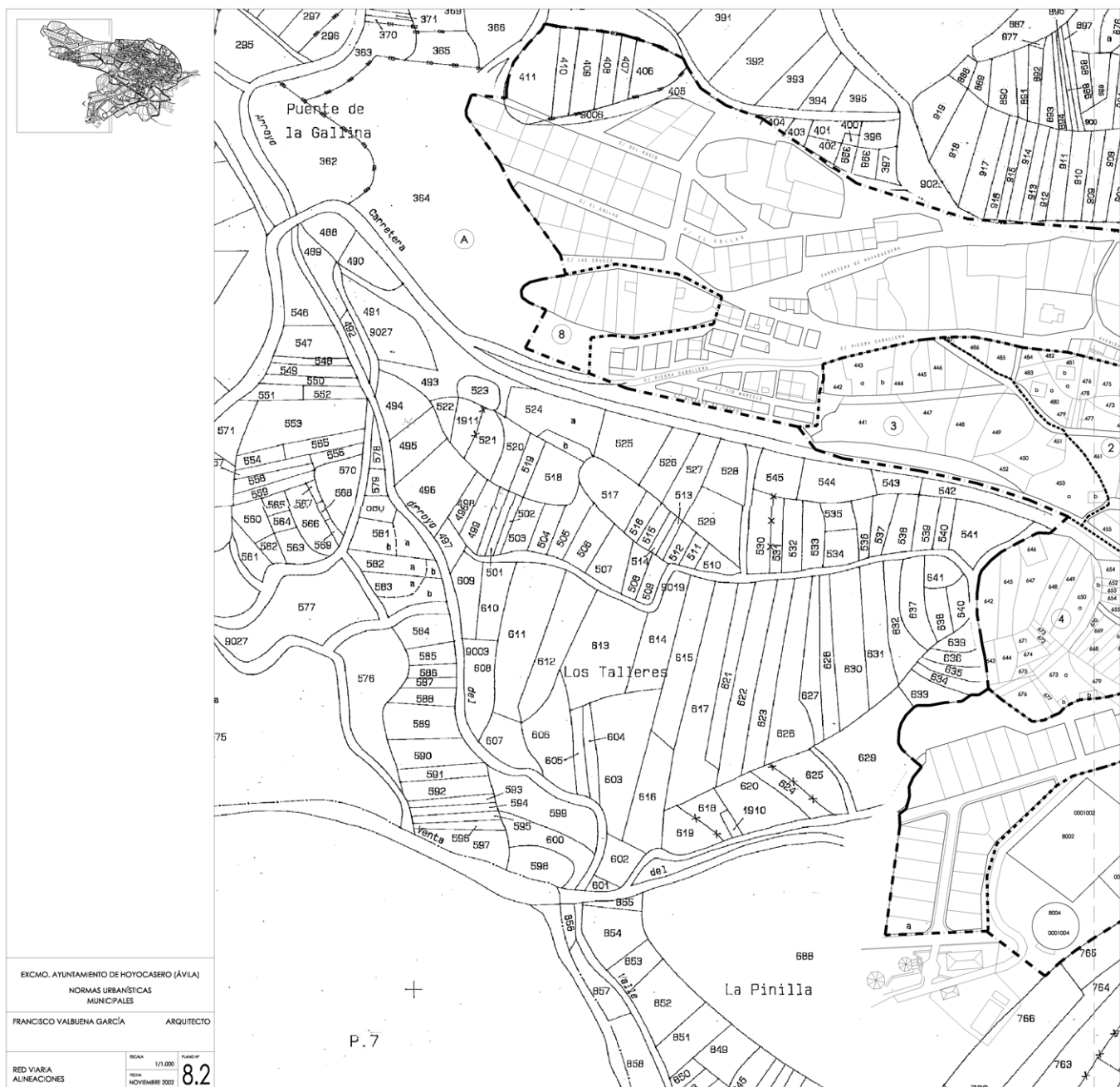










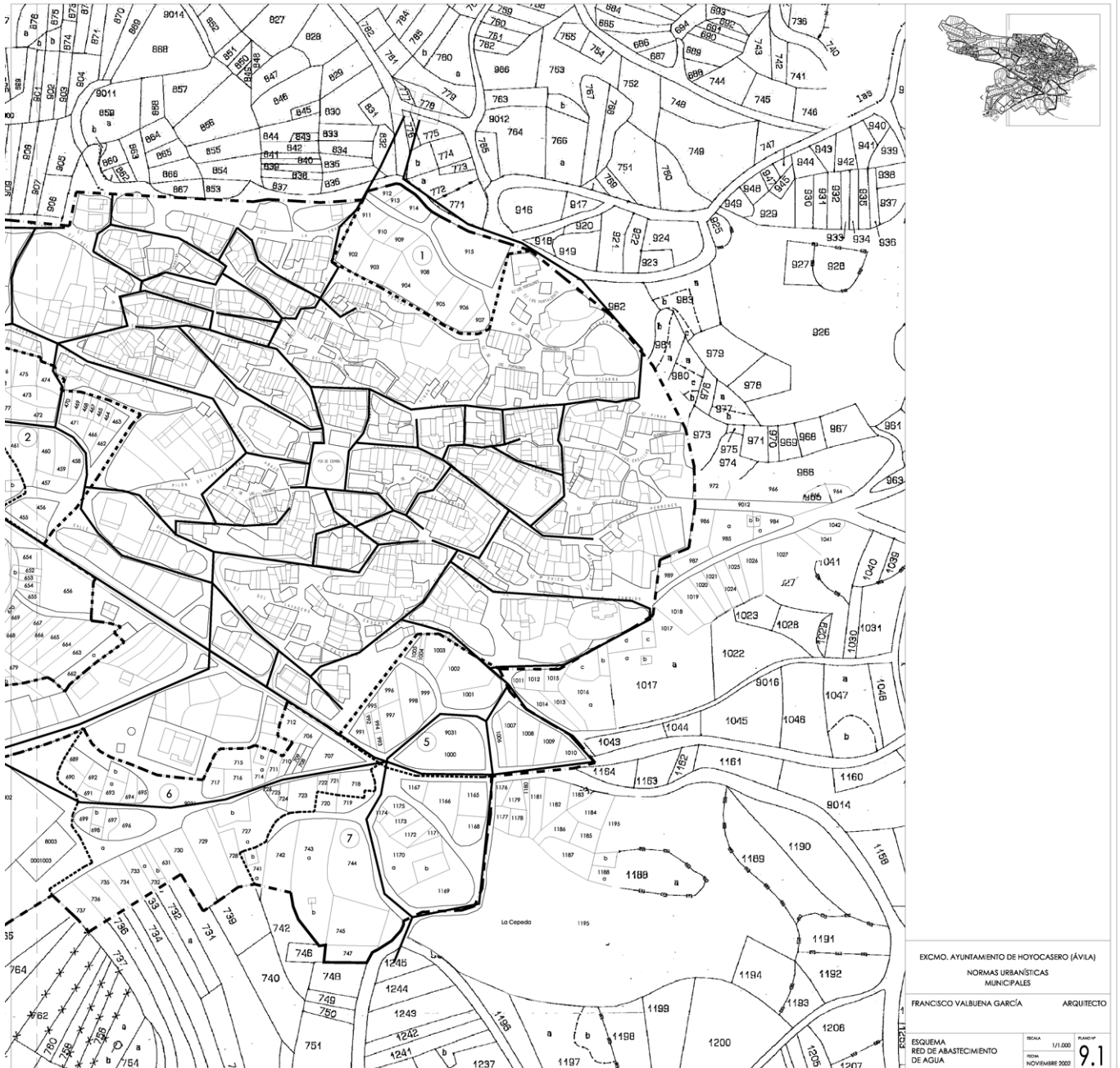


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HOYOCASERO (ÁVILA)  
 NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
 FRANCISCO VALBUENA GARCÍA ARQUITECTO

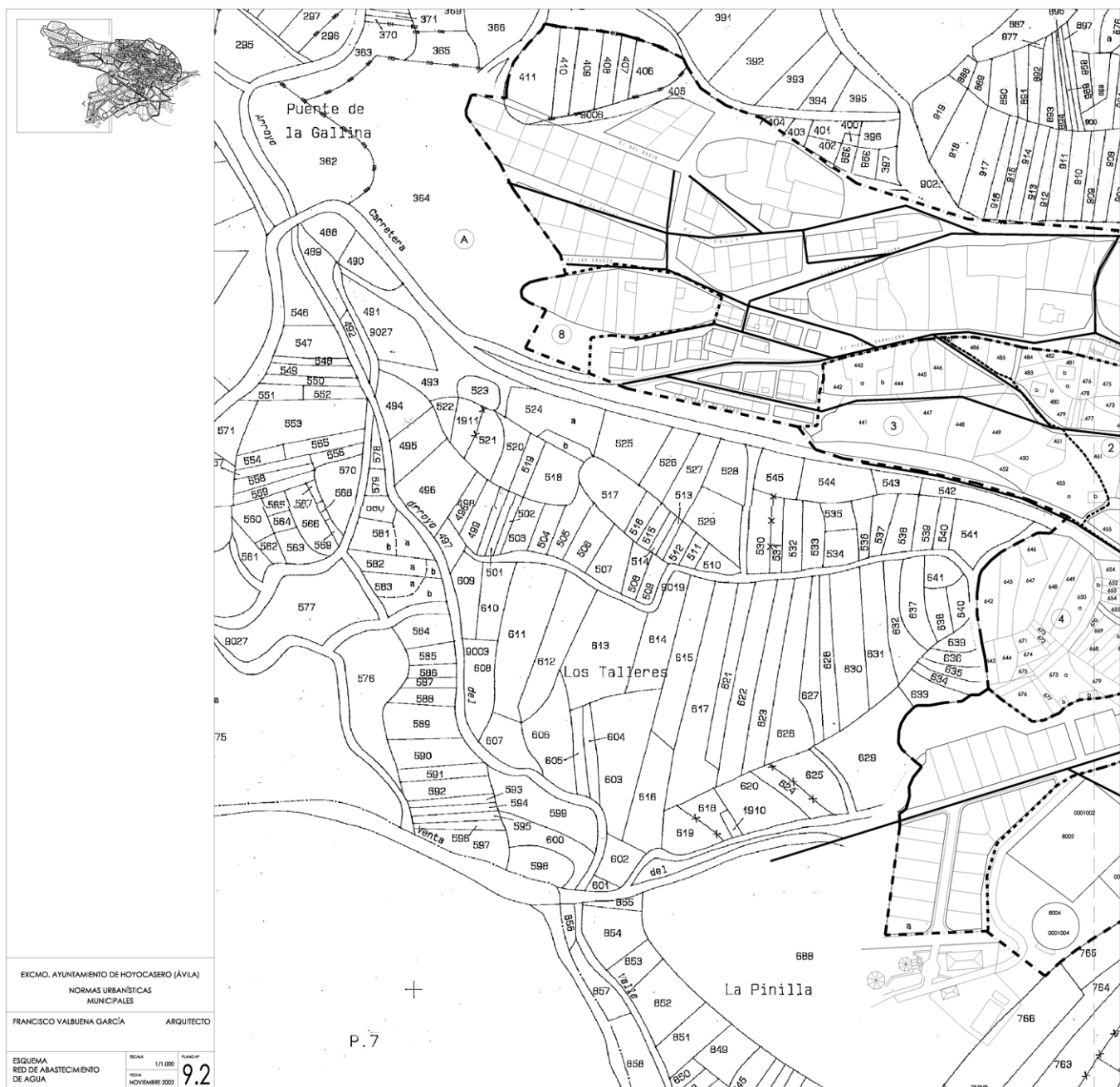
RED VIARIA ALINEACIONES

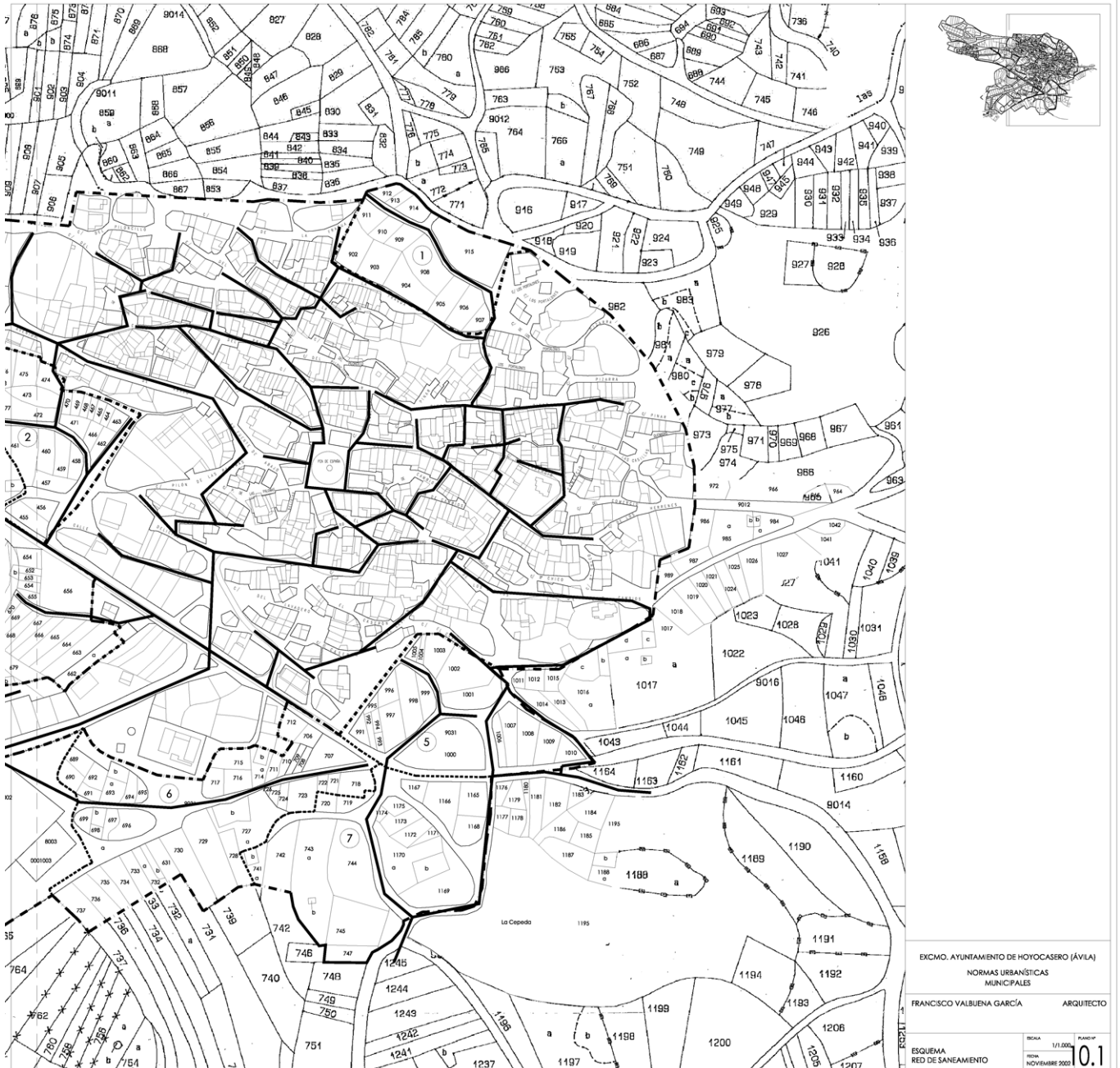
ESCALA 1/1.000  
 FECHA NOVIEMBRE 2002

8.2

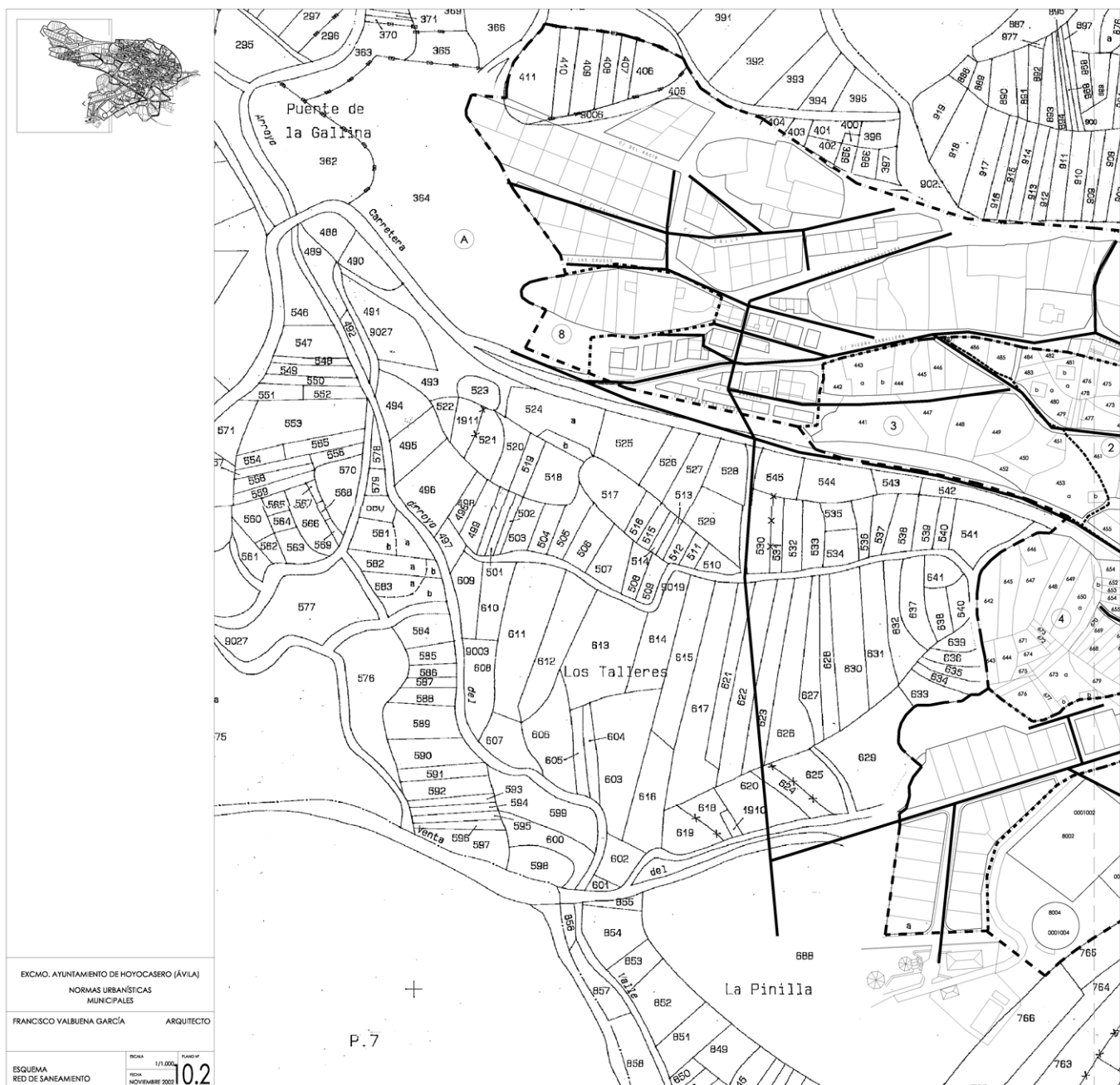








EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HOYOCASERO (ÁVILA)  
 NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
 FRANCISCO VALBUENA GARCÍA ARQUITECTO  
 ESCHEMA RED DE SANEAMIENTO  
 ESCALA 1/1.000  
 FECHA NOVIEMBRE 2003  
 PLANO Nº 10.1



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HOYOCASERO (ÁVILA)  
 NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
 FRANCISCO VALBUENA GARCÍA ARQUITECTO  
 ESQUEMA RED DE SANEAMIENTO  
 ESCALA 1/1.000  
 FECHA NOVIEMBRE 2002  
 PLANO Nº 0.2