

**NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES  
DE LAS BERLANAS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS BERLANAS

DIRECCION GENERAL DE VIVIENDA, URBANISMO Y  
ORDENACION DEL TERRITORIO.  
CONSEJERIA DE FOMENTO

JUNTA DE CASTILLA Y LEON

**DN-MV: MEMORIA VINCULANTE**

ARQUITECTO  
CARLOS JIMÉNEZ POSE

---

## DN-MV: MEMORIA VINCULANTE 3

|  |   |
|--|---|
| <b>DN-MV: MEMORIA VINCULANTE</b> .....   |   |
| T. I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....   | 2 |
| T. II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION.....                               | 2 |
| T. III. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL.....                             | 4 |
| Cap. 1. Clases y categorías del suelo.   |   |
| Cap. 2. Determinaciones de ordenación general en suelo urbano consolidado.     |   |
| Cap. 3. Determinaciones de ordenación general en suelo urbanizable delimitado. |   |
| Cap. 4. Dotaciones urbanísticas existentes y previstas.                        |   |
| Cap. 5. Determinaciones de ordenación general en suelo rústico.                |   |
| Anexo. FICHA SINTESIS DE LOS DATOS DE PLANEAMIENTO .....                       | 7 |

## TITULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

En los procesos de desarrollo urbano, se necesita tener una planificación adecuada que permita el equilibrio entre la actividad urbanizadora y edificadora y que den respuesta a las inquietudes de los agentes actuantes, las Normas que se proponen permitirán el desarrollo de la estructura socio-económica y el instrumento legal de control urbanístico que suponga el menor impacto ambiental y social posible adaptándose a la capacidad de gestión del Ayuntamiento.

## TITULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACION

Se plantean como **objetivos generales** del planeamiento municipal los siguientes:

- \* Protección de los suelos rústicos, conservando debidamente el entorno físico y manteniendo las actividades tradicionales de la zona.
- \* Normativa específica para actuaciones con carácter singular por sus fines o funciones específicas.
- \* Criterios de gestión adaptados a cada caso, que regularicen las futuras actuaciones y permitan un fácil control por parte del Ayuntamiento.
- \* Establecimiento para cada zona de suelo urbano, de las condiciones de edificación.
- \* Definición de alineaciones e implantación de las nuevas.
- \* Mantenimiento de las tipologías edificables existentes.
- \* Protección de los elementos etnográficos y arqueológicos de interés.
- \* Organización del trazado viario. Implantación del equipo comunitario, sistemas libres, etc.
- \* Definir e impulsar las campos de actividad existentes en agricultura y ganadería.

Por tal motivo surge la tramitación de la presente solicitud de las Normas Urbanísticas Municipales, aprovechando las mismas para clarificar en el término municipal los diferentes aspectos de clasificación y normativa.

Del análisis de la figura de planeamiento vigente hasta el momento (Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de 1996) se extraen una serie de **propuestas o criterios de ordenación** que se resumen a continuación; y pretenden actualizar y mejorar la ordenación existente en el municipio en relación con lo dispuesto en el art. 81 del RUCyL.

- Se ha dirigido el crecimiento del núcleo urbano hacia la formación de un núcleo más compacto, generando una trama urbana continua y ordenada. Se ha optado por no aumentar en exceso la superficie de suelo urbano para centralizar el crecimiento urbano de los espacios residenciales en parcelas aisladas dentro del casco urbano consolidado, dando continuidad a la trama ya existente. Solo se han incluido nuevas zonas de suelo urbano consolidado en el lado Oeste del Barrio de La Aldehuela.
- El núcleo poblacional de El Burgo presenta una carencia de trama urbana, por lo que se ha optado por definir estructuras viarias y dotaciones urbanas (como una plaza) para conseguir una mejora urbana global de la zona.
- Consolidación por el oeste, entre "el Burgo" y "Rivilla", de la actual zona de espacio libre muy vinculado al uso y al equipamiento deportivo, para evitar que

se empiece a colmatar con nuevas edificaciones; consiguiendo en ese punto un esponjamiento de la trama urbana y generando un espacio de ocio

- Incidir sobre las construcciones pecuarias, con el fin de ir eliminando la convivencia de los habitantes de Las Berlanas con la cría de ganado en el interior del casco urbano; delimitando zonas donde la existencia de almacenes y graneros este controlada
- Generación de un sector de suelo urbanizable delimitado con un uso industrial en la zona norte del núcleo urbano. La generación de este polígono industrial pretende potenciar la proliferación de pequeñas y medianas industrias debido, en gran medida, a la futura autovía de Avila-Salamanca que atravesará el término municipal de Las Berlanas.
- Se plantea un catalogo de protección de yacimientos arqueológicos y bienes de interés etnográfico, cuyo punto de partida es el Inventario de Bienes Etnográficos y Arqueológicos del Término Municipal de Las Berlanas.

## Metodología

Las fases del proceso de redacción de las Normas Urbanísticas pretenden buscar la mayor información directa posible, mediante un minucioso reconocimiento de la realidad urbana, realizando entrevistas y recorridos con los habitantes y las autoridades locales.

Buscar las alternativas idóneas para llegar a un planeamiento, que su tramitación y gestión, plateen las menores dificultades posibles.

Su eficacia vendrá condicionada por la voluntad municipal y provincial de cumplir sus objetivos.

### TITULO III. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

Las Normas urbanísticas de Las Berlanas tratan de responder a todos los criterios y objetivos de ordenación urbana, con el fin de materializar el espíritu de la LUCyL, que se fijan y establecen en el art. 34 LUCyL.

#### Capítulo 1. Clase y Categorías del Suelo

Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases de suelo:

a-Suelo urbano: en las categorías de Consolidado y No Consolidado

b-Urbanizable: en las categorías de Delimitado o No Delimitado.

c-Rústico en las categorías de Común, de Entorno Urbano, de Asentamiento Tradicional, con Protección Agropecuaria, con Protección de Infraestructuras, con Protección Cultural, con Protección Natural o con Protección Especial.

#### Capítulo 2. Determinaciones de ordenación general en suelo urbano consolidado

La ordenación urbanística se establece directamente en estas Normas, por lo que sólo son necesarios, por parte de la propiedad del suelo, los trámites de cesión de suelos públicos planteados y posteriormente llevar a cabo la ejecución de las obras de urbanización necesarias.

##### Zonificación

Se consolidan las nuevas zonas de ampliación dentro del suelo urbano, definiendo su tipología. Se definen las zonas de espacio libres principal de las que carecía la población. En el casco antiguo se definen las alineaciones, que únicamente afectarán a la condición estética de la calle sin suponer ninguna alteración par el conjunto.

##### Yacimientos arqueológicos en suelo urbano

Yacimientos arqueológicos catalogados en el Inventario de Bienes Arqueológicos-Etnográficos de Castilla y León.

- Antigua Ermita de San Juan
- Palacio de Garoza

##### Bienes de interés etnográfico en suelo urbano

Elementos de interés etnográfico catalogados en el Inventario de Bienes Arqueológicos-Etnográficos de Castilla y León.

- Vía Crucis y cruceros
- Ermita de Ntra. Sra. De la Concepción
- Ermita de Ntra. Sra. De las Angustias
- Frontón
- Palomar
- Muelas
- Fachadas
- Convento de Concepcionistas
- Blasones nobiliarios
- Inscripción

### **Capítulo 3. Determinaciones de ordenación general en suelo urbanizable delimitado**

Se define 1 sector de suelo urbanizable delimitado con las condiciones y limitaciones marcadas en la LUCyL.

Art. 36 Sostenibilidad y media ambiente. Densidad menor a 30 viviendas o 5000m<sup>2</sup> por hectárea, al ser un municipio con menos de 20.000 habitantes.

Art.44. Reservas de Espacios Libres Públicos, Equipamientos y Aparcamientos

ELP =20% sup. construida de uso predominante

EQ =20% sup. construida de uso predominante

Aparcamiento =1% sup. construida de uso predominante

Para el diseño del Sector en suelo urbanizable delimitado se ha tratado de asegurar la conexión con la carretera AV-804.

En las fichas pormenorizadas aparecen las condiciones completas de Ordenanzas de aplicación y el índice de aprovechamiento medio. Se plantea desde las condiciones particulares de desarrollo y gestión de cada ficha, la realización de un Plan Parcial para concretar las condiciones formales establecidas por la ordenación general otorgada en este documento.

### **Capítulo 4. Dotaciones urbanísticas existentes y previstas.**

Las dotaciones urbanísticas existentes quedan definidas en el cap. 4 de la Memoria Informativa. Del análisis del municipio en relación al planeamiento anteriormente vigente se extrae una idea general:

Consolidación por el oeste, entre "el Burgo" y "Rivilla", de la actual zona de espacio libre muy vinculado al uso y al equipamiento deportivo; para evitar que se empiece a colmar con nuevas edificaciones; consiguiendo en ese punto un esponjamiento de la trama urbana generando un espacio de ocio

### **Capítulo 5. Determinaciones de ordenación general en suelo rústico.**

El municipio de Las Berlanas, una vez delimitado el casco urbano, no presente características territoriales de importancia, ya que en su práctica totalidad se haya sobre un terreno de una topografía bastante sencilla y de poco valor ambiental ocupada por tierra labrada y pastos permanentes.

Cabe destacar la ubicación del cauce del río Berlanas que atraviesa el término municipal de norte a sur.

La propuesta de planeamiento que se plantea pretende consolidar este equilibrio entre lo rural y lo urbano, actuando sobre sus factores más frágiles, teniendo en cuenta los factores anteriormente citados.

Ante la inexistencia de una demanda justificativa para delimitar excesivo suelo urbano fuera del entorno del casco actual, se ha optado por incluir un sector de suelo urbanizable delimitado con un uso industrial en la zona norte del casco urbano; quedando el resto del término municipal calificado como suelo rústico.

Ya que la base de la economía local es la agricultura y la ganadería, sectores que no van a conllevar la creación de infraestructuras distintas de las existentes; se mantendrán o se mejorarán las infraestructuras actuales, sin abrirse nuevas vías.

La **estrategia de protección** se dirige a la preservación de aquellos elementos que por su carácter natural (infraestructuras, caminos, vías pecuarias ...) o por su interés cultural (yacimientos, bienes de interés etnográfico...), así lo requieren.

La propuesta de suelo rústico queda definida con la delimitación que aparece en el Plano número PO-1. A cada una de estas zonas, sin perjuicio del cumplimiento de las Normas Generales, le corresponde una normativa específica, desarrollada en la correspondiente ficha de ordenación.

Se distinguen tres categorías de suelo Rústico:

- Suelo Rústico Común
- Suelo Rústico de Protección Natural
- Suelo Rústico de Protección Cultural
- Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras

En el primero resulta de aplicación el régimen general de usos y construcciones en suelo rústico, en los otros dos se restringen los usos en función del valor natural, paisajístico, ambiental, etnográfico que se desea proteger, según el caso.

## SUELO RÚSTICO CON PROTECCION NATURAL

### **-Cañada Real Soriana Occidental**

Antigua vía pecuaria que atraviesa el término municipal por el suroeste.

### **-Cauce del río La Berlana**

## SUELO RÚSTICO CON PROTECCION CULTURAL

### **Yacimientos arqueológicos**

Yacimientos arqueológicos catalogados en el Inventario de Bienes Arqueológicos-Etnográficos de Castilla y León.

- **Yacimiento de Los Carrehuelos/Los Correvuelos**
- **Yacimiento de Iglesia Parroquial Antigua (antiguo yacimiento Ermita de las Angustias)**
- **Yacimiento de Los Barriales**

### **Bienes de interés etnográfico**

Elementos de interés etnográfico en suelo rustico catalogados en el Inventario de Bienes Arqueológicos-Etnográficos de Castilla y León.

- **Iglesia parroquial antigua**
- **Fuente**
- **Elementos arquitectónicos**
- **Antiguas escuelas**
- **Pozo**

## SUELO RÚSTICO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

### **-Autovía Avila-Salamanca**

Fuerte vía de comunicación que atraviesa el término municipal por el oeste.

Ávila, Abril 2008  
El Arquitecto Redactor

Fdo: Carlos Jiménez Pose

## Anexo. FICHA SINTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO.

| FICHA SÍNTESIS DE DATOS DE PLANEAMIENTO |                                 |                                 |                                     |                                |
|---|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| DATOS GENERALES                         | DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO |                                 |                                     |                                |
|   | NOMBRE DEL PLANEAMIENTO         | N.U.M. DE LAS BERLANAS          |                                     |                                |
|   | TIPO DE PLANEAMIENTO            | NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES | MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO PREVIO | -                              |
|   | NOMBRE DEL MUNICIPIO            | LAS BERLANAS                    | PROVINCIA                           | ÁVILA                          |
|   | FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA  |                                 | CÓDIGO INE                          | 050277                         |
|   | OTROS DATOS DE INTERÉS          |                                 | CARTOGRAFÍA DE REFERENCIA           |                                |
|   | POBLACIÓN                       | 342 HAB.                        | TIPO DE CARTOGRAFÍA                 |                                |
| SUPERFICIE MUNICIPAL                    | 167.768 Km2                     | FECHA DE CARTOGRAFÍA            |                                     |                                |
| REDACTOR/ES                             | CARLOS JIMÉNEZ POSE. ARQUITECTO |                                 |                                     |                                |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO                 | CLASES DE SUELO                 |                                 | CATEGORÍAS DE SUELO                 |                                |
|   | SUELO URBANO (m2):              | 406.228,47 m2                   | URBANO                              | URBANZBLE. RÚSTICO             |
|   | SUELO URBANIZABLE (m2):         | 45.757,90 m2                    | SU-C: 406.228,47 m2                 | SUR-D: SR-PN: 232.352,78       |
|   | SUELO RÚSTICO (m2):             | 167.316.013,60 m2               | SU-NC: 0,00 m2                      | 45.757,90 m2 SR-PC: 42.614,51  |
| TOTAL CLASES (m2):                      | 167.768.000,00 m2               | TOTAL (m2):                     | 406.228,47 m2                       | 45.757,90 m2 SR-PI: 179.881,44 |
|   |                                 |                                 |                                     | SR-C: 166.861.169,90           |
|   |                                 |                                 |                                     | TOTAL (m2): 167.316.013,60 m2  |
| ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO                 | SECTORES EN SUR-D               |                                 | SECTORES EN SU-NC                   |                                |
|   | TOTAL SECTORES EN SUR-D         |                                 | SECTOR 1                            | 45.757,90 m2                   |
|   |                                 |                                 | TOTAL SECTORES EN SU-NC             | 45.757,90 m2                   |
| DOTACIONES URBANÍSTICAS                 | DOTACIONES URBANÍSTICAS         | SISTEMAS GENERALES              | SISTEMAS LOCALES                    | TOTALES                        |
|   | EQUIPAMIENTOS (m2):             | 9.483,61                        | EQUIPAMIENTOS (m2):                 | EQUIPAMIENTOS (m2):            |
|   | ESPACIOS LIBRES (m2):           | 55.824,25                       | ESPACIOS LIBRES (m2):               | 4020,56                        |
|   | SERVICIOS URBANOS (m2):         | 305,54                          | SERVICIOS URBANOS (m2):             | ESPACIOS LIBRES (m2):          |
|   | INFRA TERRITORIALES (m2):       | 94.080                          | INFRA TERRITORIALES (m2):           | 3526,77                        |
| TOTAL (m2):                             | 101.747,33                      | TOTAL (m2):                     | SERVICIOS URBANOS (m2):             | 305,54                         |
|   |                                 |                                 | INFRA TERRITORIALES (m2):           | 94.080                         |
|   |                                 |                                 | TOTAL (m2):                         | 7.952,87                       |



