

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
DE LAS BERLANAS**

EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS BERLANAS (AVILA)

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

DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA

ARQUITECTO
CARLOS JIMÉNEZ POSE

DN-NU: NORMATIVA URBANISTICA 4

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	
CAPÍTULO 1. GENERALIDADES	4
Art. 1º. Concepto y objeto	4
Art. 2º. Ámbito de aplicación	4
Art. 3º. Contenido	4
Art. 4º. Vigencia y revisión	5
Art. 5º. Efectos de la aprobación	5
Art. 6º. Desarrollo del planeamiento	5
Art. 7º. Competencia urbanística	5
Art. 8º. Normativa complementaria	6
Art. 9º. Definiciones	6
CAPÍTULO 2. LICENCIAS	8
Art. 10º. Actos sujetos a Licencia	8
Art. 11º. Tramitación y Régimen General de Licencias	9
Art. 12º. Licencias de Parcelación	11
Art. 13º. Licencias de Construcción	12
Art. 14º. Licencia Ambiental	14
Art. 15º. Licencia de Primera Utilización o Cambio de Uso	15
Art. 16º. Contenido de los Proyectos	15
Art. 17º. Obras Menores	16
Art. 18º. Obras Mayores	17
Art. 19º. Demolición de Construcciones y Apeos	18
Art. 20º. Obras en Edificios fuera de Ordenación	18
Art. 21º. Obras de Urbanización y Parcelaciones	18
Art. 22º. Edificaciones en Ruina	19
TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	
Art. 23º. Usos Permitidos	21
Art. 24º. Usos Residenciales	21
Art. 25º. Usos Industriales	22
Art. 26º. Usos de Servicio (Terciario)	24
Art. 27º. Usos Dotacionales	27
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION	
CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN	29
Art. 28º. Medición de Alturas	29
Art. 29º. Alturas en Patios de Parcela	29
Art. 30º. Construcciones Permitidas por encima de la Altura	29
Art. 31º. Alturas de Plantas	30
Art. 32º. Voladizos	30
Art. 33º. Otras Condiciones	30
Art. 34º. Modificación de Volúmenes	30

Art. 35º. Medición de la Edificabilidad	31
Art. 36º. Número de Plantas.....	31
Art. 37º. Patios de Luces	31
Art. 38º. Patios abiertos a Fachada	31
CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.....	31
Art. 39º. Fachadas	31
Art. 40º. Cubiertas.....	32
Art. 41º. Diseño de Plantas Bajas.....	32
Art. 42º. Medianerías	32
Art. 43º. Obras de Edificios Fuera de Ordenación	32
CAPITULO 3. OTRAS CONDICIONES GENERALES.....	33
Art. 44º. Escaleras.....	33
Art. 45º. Protecciones y Barandillas	33
Art. 46º. Vados y pasos de vehículos	33
Art. 47º. Condiciones de Iluminación y Ventilación	34
Art. 48º Cerramiento de solares.....	34
Art. 49º. Otras Condiciones.....	37
Art. 50º. Condiciones para la Ejecución de las Obras	35
CAPITULO 4. COND. GENER. PARA EL PATRIMONIO HISTORICO.....	35
Art. 51º. Normas para el patrimonio Histórico y Cultural.....	35
CAPITULO IV. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION	
Art. 52º. Clasificación del Suelo.....	37
Art. 53º Construcciones e instalaciones de carácter provisional.....	38
Art. 54º Declaración de fuera de ordenación	38
Art. 55º. Obras de Urbanización.....	38
Art. 56º. Pavimentaciones	39
Art. 57º. Alcantarillado	39
Art. 58º. Abastecimiento de Agua.....	40
Art. 59º. Distribución de Energía Eléctrica	41
Art. 60º. Alumbrado Público	41
Art. 61º. Red Telefónica	42
Art. 62º. Red de Gas.....	42
Art. 63º. Jardinería, Arbolado y Espacios Libres.....	42
TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.....	
CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES	43
Art. 64º. Régimen urbanístico	43
CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.....	43
Art. 65º. Ordenanza R-1. Edificación en Manzana Cerrada	43
Art. 66º. Ordenanza R-2. Edificación Unifamiliar Aisl. o adosada.	43
Art. 67º. Ordenanza R-3. Edificación Adosada o en Hileras	43
Art. 68º. Ordenanza R-4. Edificación Unifamiliar Aisl. o Pareada.....	43
Art. 69º. Ordenanza EL-1. Espacios Libres y Zonas Verdes	43
Art. 70º. Ordenanza E-1. Equipamientos.....	43
Art. 71º. Ordenanza I-1. Industrial.....	43
CAPÍTULO 3. CONDICIONES ESPECIFICAS SU-NC	43
TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE	
CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES	44
Art. 72º. Régimen urbanístico	44
CAPÍTULO 2. COND. ESPEC. DE LOS SECTORES DE SUR-D.....	44
Art. 73º. Sector SUR-D S-1	45
CAPÍTULO 3. COND. ESPEC. DE LOS SECTORES DE SUR-ND.....	45
TÍTULO VII. NORMAS DE SUELO RÚSTICO	
CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES	40
Art. 74º. Régimen urbanístico	45
Art. 75º. Definición de núcleo de población	45

Art. 76º. Condiciones de la Edificación	45
Art. 77º. Condiciones para Instalaciones Industriales.....	46
Art. 78º. Condiciones de Protección de Carreteras.....	46
Art. 79º. Condiciones de Protección del Medio Ambiente.....	46
CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES	47
Art. 80º. División en Zonas.....	47
Art. 81º. Suelo Rústico común -C.....	47
Art. 82º. Sistemas de infraestructuras no municipales.....	48
Art. 83º. Suelo Rústico con Protección de Interés Natural - PN.....	48
Art. 84º. Suelo Rústico con Protección Cultural - PC	49
Art. 85º. Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras - PI	49
ANEXOS.....	
A. 1. Fichas Zonas de ordenación. Suelo Urbano.....	
A. 2. Fichas Sectores de Suelo Urbano no Consolidado.....	
A. 3. Fichas Sectores de Suelo Urbano Delimitado.....	
A. 4. Ficheros Zonas de ordenación. Suelo Rústico.....	
A. 5. Listado de abreviaturas y acrónimos.....	

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1 - GENERALIDADES

Art. 1º Concepto y Objeto

Las Normas Urbanísticas Municipales son instrumentos de planeamiento general, es decir, instrumentos legales para la ordenación del uso del suelo y el establecimiento de las condiciones para su transformación o conservación.

La presente redacción de las Normas Urbanísticas Municipales tiene por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal, y la ordenación detallada en todo el suelo urbano.

Art. 2º Ámbito de Aplicación

El Término municipal para el que se redactan las presentes Normas Urbanísticas Municipales es el de Las Berlanas, perteneciente a la provincia de Ávila.

- a. Territorialmente su ámbito se circunscribe y alcanza a la totalidad del Término municipal.
- b. Normativamente, está sujeta a ellas, toda actividad urbanística, de edificación o uso del suelo, que se desarrolle dentro del ámbito territorial a que se refiere el artículo anterior.

Art. 3º Contenido

Las determinaciones contenidas en las presentes Normas se ajustan a lo establecido en:

- Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999 de 8 de Abril)
- Ley 10/2002 de 10 de Julio, de modificación de la Ley 5/1999 de 8 de Abril
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004 de 29 de Enero).
- Decreto 68/2006 de 5 de Octubre que modifica el Decreto 22/2004.

Se estructurarán en la forma siguiente:

- a) Normas de carácter general, aplicables a todos y cada uno de los distintos tipos de suelo, contempladas en el presente Título.
- b) Normas específicas, de carácter particular para las distintas clases de suelo en que se subdivide el territorio: Suelo Urbano y Suelo Rústico.

Art. 4º 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 de Castilla y León y mantendrán su vigencia indefinidamente en tanto no se modifiquen o revisen.

La revisión es la total reconsideración de la ordenación general establecida en las propias Normas; su procedimiento se remite al correspondiente de las Normas; su aprobación definitiva produce la sustitución de las mismas.

Estas normas deberán revisarse cuando se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

1. Cuando la desviación entre la realidad y las previsiones básicas de las Normas haga inviable la continuidad del modelo territorial previsto.
2. Cuando la introducción de algún dato no contemplado en su redacción obligue

- a readecuar la propuesta integral a la nueva situación.
3. Cuando un 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.
 4. En cualquier momento, si fuera acordado por el Ayuntamiento en sesión plenaria y con el voto favorable de los dos tercios de sus miembros, debido a causas justificadas.

Las modificaciones son todo cambio que no implique una revisión. En los instrumentos de desarrollo los cambios se consideran siempre modificaciones.

Art. 5º Efectos de la aprobación.

La aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales les confiere los siguientes efectos:

- a) Ejecutividad (art.60-LUCYL)
- b) Publicidad (art.61-LUCYL)
- c) Vinculación(art.62-LUCYL)
- d) Declaración de utilidad Pública (art.63-LUCYL)
- e) Declaración de fuera de ordenación (art.64-LUCYL)

Art. 6º Desarrollo del Planeamiento.

El planeamiento se desarrollara, únicamente, mediante la formulación de Planes Especiales y Estudios de Detalles, al no contemplarse el desarrollo de polígonos mediante Planes Parciales.

Dado que el desarrollo urbanístico proyectado para este municipio, supone un incremento sobre el tamaño actual, y por tanto en la necesidad de nuevas dotaciones y equipamientos de ámbito municipal, se consideran fines de interés social vinculados a la ejecución del planeamiento con independencia de su ubicación, la ampliación o realización de equipamientos de ámbito municipal, los edificios o instalaciones de dominio y uso público.

Art. 7º Competencia Urbanística.

En el ámbito de actuación determinada por estas Normas o disposiciones legales, aplicables, será competente el Excmo. Ayuntamiento para conocer y ejecutar sobre las presentes Normas, tanto en su cumplimiento como en su interpretación y aplicación, 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.

Infracciones.

1. El Ayuntamiento y La Comisión Territorial de Urbanismo ejercerán la fiscalización necesaria. Serán de aplicación los artículos 111-122 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
2. De las infracciones que cometan serán responsables los particulares y el Ayuntamiento en la extensión determinada por la legislación en el artículo 116 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
3. Ante el hecho de la infracción el Ayuntamiento y el Alcalde, adoptarán cuantas medidas sean necesarias de aplicación y hará uso de los medios que le conceda la legislación

vigente basándose en el artículo 117 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

4. La competencia y su procedimiento para imponer sanciones lo regulan los Arts. 111 y 117 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 8º Normativa complementaria

En todo lo no regulado por estas Normas Urbanísticas Municipales, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, en función de la materia que regulen.

Con carácter básico serán de aplicación la legislación del régimen local y la legislación urbanística, constituida por la Ley del Suelo, sus Reglamentos y las demás Normas que les desarrollen, así como la normativa específica de la comunidad de Castilla y León.

Art. 9º Definiciones

A los fines previstos en las presentes Normas los conceptos que a continuación se definen, tendrán el significado que taxativamente expresan los epígrafes que se indican a continuación:

Alineaciones actuales.- Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

Alineaciones oficiales.- 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.

Altura.- Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Altura libre de piso.- Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

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

Altura de pisos. Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

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

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

Bajo cubierta.- Volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

Coefficiente de edificabilidad.- Es el resultado de dividir la superficie total edificable de un área entre la superficie de dicha área y se expresará en m²/m².

Cerramiento de parcela.- Cerca construida dentro de la parcela, cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos; se distingue entre cerramiento exterior, el situado sobre las alineaciones, y cerramientos interiores, los restantes.

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.

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

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

Edificación adosada.- Es la situada en parcelas independientes, con solución de continuidad a otras edificaciones.

Edificación en manzana cerrada densa (MD). Aquella que ocupa toda la parcela disponiendo de patios interiores de parcelas con fines de iluminación y ventilación. Patio mínimo: El exigido en la normativa vigente de viviendas de Protección Oficial (mínimo 3 mts.)

Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MD). Es la que ocupa todo el frente de la alineación de las calles que contornan la manzana. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana.

Fondo de edificación máximo 15 m en plantas y pudiéndose ocupar toda la parcela en planta baja para uso comercial.

Tendrán las siguientes limitaciones: - Distancia mínima entre la fachada posterior y límite del terreno de la parcela 3 m.

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

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.

Espacios libres.- Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Finca fuera de línea.- Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, limitada por las alineaciones actuales.

Finca Remetida.- Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Fondo edificable.- Distancia que medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela.

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

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

Linderos o Lindes.- Líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero; si hay más de un lindero frontal, los restantes serán laterales.

Lindero frontal o Frente de parcela.- El que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas; en las parcelas urbanas, coincide con la alineación.

Línea de edificación.- Línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.

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 las Normas Urbanísticas Municipales de Las Berlanas.

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

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 3m. de diámetro.

Pendiente de cubierta. Ángulo que forma el plano de cubierta con la horizontal

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.

Planta baja.- Es la planta del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de la rasante.

Planta piso.- Cada una de las plantas situadas sobre la planta baja

Portal.- Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y los ascensores si los hubiere.

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

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

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.

Semisótano.- Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

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

Separación entre edificaciones.- La distancia que medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela.

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

Sistemas Interiores. Conjunto de infraestructuras y equipamientos del nivel "sector" a preveer en los Planes Parciales.

Solar Edificable.- Es la superficie de suelo apta para la edificación, que deberá reunir la totalidad de los requisitos siguientes:

- Estar calificado como Suelo urbano por las presentes normas.
- Que tenga señalado alineaciones y rasantes por las Normas Urbanísticas Municipales o Plan Parcial correspondiente.
- Que esté 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.

Sótano.- Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Superficie edificable.- Es la comprendida entre los límites de la construcción en cada planta.

Superficie total edificada.- Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio.

Uso global.- El que caracteriza de forma general un ámbito o sector.

Uso Pormenorizado.- El nivel de agrupación de usos elementales, que completado con una tipología edificatoria, puede asignarse a una parcela a través de una ordenanza.

Uso elemental.- Aquel al que puede dedicarse un local individual, ligado a una actividad específica.

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.

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

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

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

CAPITULO 2 - LICENCIAS

Art. 10º Actos sujetos a Licencia

Estarán sujetos a licencia municipal los siguientes actos:

- Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Ampliación de construcciones e instalaciones existentes, de todas clases.
- Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.

- Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
- Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
- Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
- Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- Cerramientos y vallados.
- Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
- Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
- Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
- Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.

No requerirán licencia urbanística municipal:

- Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
- Los actos amparados por órdenes de ejecución
- Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término Municipal.

Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

Respecto a los posibles aspectos no contemplados, regirá lo expuesto en el TITULO IV de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Art. 11º Tramitación y Régimen General de Licencias

Con carácter general y siendo de obligada observancia, en todo lo que no oponga a las tramitaciones singulares de que tratan los artículos siguientes, se establece en el presente, la normativa reguladora de esta materia.

- 1) **Conocimiento y competencias.** Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicable.
- 2) **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 el proyecto técnico suscrito por facultativo competente por triplicado 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 si el Ayuntamiento estima que el otorgamiento de esta puede afectar al dominio público o al patrimonio municipal.

- vii. El Ayuntamiento podrá exigir que la petición se realice en impresos o formularios específicos.

La documentación anterior, se presentará en el Registro General de la Corporación local.

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.

- 3) **Tramitación administrativa.** En los cinco días siguientes a la fecha del registro se dará traslado de los duplicados 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, art. 9.1.3º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de Junio de 1955.
- 4) **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.
- 5) **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.
- 6) **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.
- 7) **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.
- 8) **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.
- 9) **Régimen fiscal.** El Ayuntamiento exigirá en todo caso, y en la materia que regula la presente Sección, 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 imponderables 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.
- 10) **Otorgamiento.** En cuanto a la competencia para el otorgamiento de las licencias, 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.

Art. 12º Licencias de parcelación

Según el art. 104 de la Ley 5/1999:

1. Serán indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:
 - a) Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
 - b) Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
 - c) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.
2. En suelo Rústico, cuando el planeamiento no señale una parcela, lo dispuesto en los apartados a) y b) del número anterior se aplicará en relación a la unidad mínima de cultivo.
3. No se podrán conceder licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística:
 - a) En suelo rústico, en ningún caso.
 - b) En suelo urbano y urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.
4. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.
 - 1.- Las solicitudes de licencia de parcelación o reparcelación reguladas en el artículo 104 de la Ley 5/99 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y por las presentes Normas, se presentarán en el Ayuntamiento acompañadas de tres ejemplares de proyecto.

- 2.- Dichas solicitudes irán firmadas por el propietario o copropietarios de los terrenos, quienes acreditarán bajo su responsabilidad las servidumbres y demás cargas que graven las fincas primitivas. Los proyectos, además irán suscritos por facultativos competentes.
- 3.- Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500, sobre base topográfica con curvas de nivel cada metro, como mínimo, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

Art. 13º Licencias de Construcción

- 1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinará específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de licencia de apertura, si fuese procedente.
- 2.- Para solicitar licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que el terreno donde se pretenda edificar, está emplazado en suelo urbano y tenga la calificación de solar conforme a los requisitos establecidos por la Ley del Suelo y lo contenido en estas Normas. La documentación a aportar será la siguiente:
 - a. Instancia solicitando licencia.
 - b. Cuestionario de Estadística.
 - c. Proyecto técnico suscrito por profesional competente. El número de ejemplares a presentar será de 3, pero cuando se trate de viviendas de Protección Oficial calificadas provisionalmente, podrá presentarse uno menos y cuando la obra a realizar en la zona de influencia de carreteras del Estado, se presentará uno más.
- 3 - El contenido de los proyectos se ajustará a las siguientes determinaciones:
 - Documentos propios: el contenido de los proyectos se ajustará a las condiciones establecidas en el art. 13º de estas Normas
 - En los casos de proyecto de conjuntos de edificios exentos deberá presentarse, junto con el proyecto, la urbanización de los espacios libres.
 - Escritura de la propiedad, con copia simple autorizada por el Notario de la propiedad de los terrenos.
 - Visado del proyecto por el Colegio Oficial de Arquitectos. Esta exigencia se extiende a los Croquis y Anteproyecto.
 - Resultado de las tramitaciones, informes previos y consultas realizadas en el Ayuntamiento.
 - Impresos de Dirección Facultativa de la obra, con datos del Arquitecto Superior y Aparejador o Arquitecto Técnico, que deberán hacerse cargo de la dirección de la obra.
- 4.- Los proyectos de edificios y obras en general destinados a uso que necesiten licencia de apertura o alojen instalaciones que se presumen pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación vigente (ley 11/2003 de 8 de Abril, de la Junta de Castilla y León de Prevención Ambiental), y disposiciones contenidas en estas Normas relativas a tales extremos.

5.- Una vez presentados los documentos preceptivos, se presentarán a informe de los servicios Técnicos para que lo emitan en el sentido de, si la licencia solicitada se ajusta al planeamiento vigente. A continuación se evaluará el informe jurídico por el Secretario, y la propuesta de liquidación del impuesto sobre construcciones, por el Interventor.

6.- La competencia para el otorgamiento o denegación de las licencias, se atribuye:

- Al Alcalde, cuando se trate de edificios de menos de 500 m² de superficie construida, o se trate de viviendas unifamiliares, siempre que los informes técnico y jurídico sean favorables y sin reparos.
- Al Pleno del Ayuntamiento en los demás supuestos.

En su caso toda denegación deberá ser motivada. Una vez concluido el expediente, se dará traslado de la resolución al peticionario, con los recursos que en su caso procedan.

7 - Condiciones Generales de las Licencias Urbanísticas. 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 tercero 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, 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.
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.

Art. 14º Licencia Ambiental

En aquellas actividades incluidas en el ámbito de la Ley 11/2003 de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, será preceptiva con carácter previo a cualquier licencia de obras, la Licencia Ambiental establecida en el Título III de dicha ley, que se tramitará de acuerdo con lo establecido en la misma, y en el Reglamento correspondiente.

Art. 15º Licencia de Primera Utilización o cambio de uso

1- La primera utilización de la edificación o su cambio de uso, estará sometida a Licencia Municipal que se resolverá a través del siguiente procedimiento:

2 - Para solicitar la licencia de primera utilización o cambio de uso se presentará la siguiente documentación:

- a. Instancia de solicitud, acompañando copia o referencia suficiente sobre la Licencia de Construcción.
- b. Certificado Final de Obra. El certificado final de obra estará suscrito por los Técnicos responsables de la dirección facultativa de las obras, y visado por el colegio profesional correspondiente, y salvo la existencia de modelos específicos regulados por la legislación vigente, deberá hacer constar textualmente: **"la correcta y completa ejecución de las obras, de acuerdo con el proyecto aprobado, y la aptitud para destinar la edificación y/o instalación, a los usos proyectados de acuerdo con las reglamentaciones vigentes"**.
- c. En el caso de tratarse de un cambio de uso de la edificación deberá acompañarse un Certificado, suscrito por Técnico Competente, en el que se garantice, que las condiciones de: **Seguridad, Salubridad, Iluminación, Ventilación, Térmicas, Acústicas y de Protección contra Incendios, son suficientes y están de acuerdo con la reglamentación vigente, para los nuevos usos a implantar en el edificio.**
- d. Documento de Final de Obra. Se acompañarán planos completos de la edificación, incluyendo Plantas de distribución acotadas, Secciones y Alzados completos, que corresponderán estrictamente a la edificación realizada. Se acompañará una memoria en la que deberán constar las modificaciones, que se hayan incorporado durante la ejecución de la obra y sus causas.
- e. Se acompañará copia acreditativa de la declaración de alta o cambio de uso en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

3 - La documentación presentada, se someterá a informe de los servicios técnicos sobre su adecuación al planeamiento vigente, y una vez revisada, se fijará una visita de inspección con presencia del promotor, y de la Dirección Técnica para comprobar la correspondencia del proyecto y la Documentación Final de Obra, con la edificación y/o instalación realizada, así como la correcta ejecución y/o reposición de todos los Servicios Urbanísticos.

4 - La Licencia de Primera Utilización, será requisito indispensable para autorizar la conexión del abastecimiento de agua, alcantarillado o cualquier otro servicio urbanístico de carácter municipal o público.

5 - La competencia para otorgar o denegar esta licencia corresponde al mismo órgano que otorgara la de construcción, ampliación o reforma del edificio en cuestión.

Art. 16º 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 Memoria, Planos, Pliego de Condiciones, Mediciones y Presupuesto descriptiva; de acuerdo a lo especificado en el Anejo I de la Parte I del CTE.

Para el caso de edificaciones correspondientes a actividades sometidas a licencia ambiental de acuerdo a la Ley 11/2003 de 8 Abril, de Prevención Ambiental de Castilla y

León, el proyecto deberá incluir la justificación del cumplimiento del art. 26º de la misma, 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 término 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 1.986

En los proyectos que se describan actividades clasificadas, además de los requisitos del art 26º de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, se describirá completamente, todo proceso de entrada, permanencia o transformación y salida, de personas, objetos, materiales o mercancías de todo tipo, diferenciando las 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 licencias ambientales 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, de acuerdo con el Reglamento de vertidos del Ayuntamiento de Avila, 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 la declaración que establece el propio Reglamento de Vertidos del Ayuntamiento de Avila.

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.

Para ocupar las viviendas, será necesario obtener la cédula de habitabilidad del organismo competente.

Art. 17º Obras Menores

Se consideran como obras menores aquellas de pequeña entidad, y escasa cuantía, que además satisfacen simultáneamente las siguientes condiciones:

- No suponen modificaciones estructurales que puedan afectar a la seguridad de las edificaciones o de las actividades que albergan.
- No afectan ni suponen alteración del uso y seguridad en la vía pública, ya sea de modo provisional o permanente.
- No suponen modificación de las circunstancias urbanísticas de cualquier parcela o propiedad, en particular: Uso, Altura o Volumen construido y Edificabilidad.

1.- Estas obras comprenden:

- a. Blanqueo de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamios.
- b. Blanqueo, empapelado, pintura y estuco, de habitaciones, escaleras y portales.
- c. Reparación y sustitución de solados.
- d. Obras en cuartos de baños con colocación o cambio de aparatos sanitarios. Recorrido de los tejados y trabajos de carpintería en el interior.
- e. Reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.
- f. Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los apartados anteriores.

2.- La solicitud deberá ir acompañada de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar. El Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, siempre que la obra lo requiera, indicando el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. señaladas en estas Normas.
- Relación de los materiales de acabado que se van a aplicar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

3.- Una vez presentada la solicitud de licencia, pasará a informe de la Intervención de Fondos y a los Servicios Técnicos, resolviendo la alcaldía - Presidencia.

4.- Estas obras no precisan necesariamente, la intervención de Arquitecto y Aparejador, estando a lo dispuesto en cada caso por los reglamentos de los Colegios Profesionales.

Art. 18º Obras Mayores

- Las edificaciones de nueva planta siempre que precisen de proyecto arquitectónico.
- Las que afectan a la estructura
- Movimientos de tierras
- Modificación del aspecto exterior del edificio

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación conforme a la normativa vigente, suscrito y visado por técnico competente, ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas normas para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial, en las zonas en las que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

Art. 19º Demolición de Construcciones y Apeos

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

1. Plano de situación del edificio y características generales de la edificación a demoler.
2. Compromiso de Dirección Facultativa de técnico competente.
3. 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.

Art. 20º Obras en Edificios fuera de Ordenación

Conforme al Art. 64 de la Ley LUCYL, los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones, que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, resultaran disconformes con las determinaciones del mismo, podrán ser expresamente declarados fuera de ordenación. Se declaran siempre fuera de ordenación aquellos usos emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de realizar ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y salubridad de los inmuebles. No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras sean ilegales, ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

Art. 21º Obras de Urbanización y Parcelaciones

En cuanto a obras de urbanización, no se permite la apertura de calles que no vengan determinadas en el presente planeamiento o en el complementario que, acorde con él, pudiera redactarse

Lo dicho es también aplicable a las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tales, la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población. A tales parcelaciones será de aplicación lo expuesto en la sección 4ª del capítulo I del TITULO VII del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Tanto en el caso de obras de urbanización, como en el de parcelaciones urbanísticas, su ejecución estará además condicionada a la aprobación oficial del oportuno proyecto de urbanización, y del planeamiento urbanístico de desarrollo.

Art. 22º Edificaciones en Ruina

A) Declaración de ruinas.

El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble, cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2 de la LUCYL, y así mismo cuando dichas obras no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

La declaración de ruina viene reglamentada por los artículos del 107 al 108 de la ley 5/1999 Ley de Urbanismo de Castilla y León y sus posteriores modificaciones.

B) Tramitación.

Los expedientes se tramitarán de oficio o a instancia de la parte interesada, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en defensa del Patrimonio Histórico.

La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.

En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto para la ruina inminente.

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.
7. La tramitación viene reglamentada en los Arts 325 y 326 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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.

Los Arts 325 y 326 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León indican los pormenores de la iniciación del expediente.

E) Ruina inminente.

Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.

TITULO II – CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art. 23º Usos Permitidos

Dentro del suelo urbano los usos permitidos se estructuran en generales y pormenorizados y son los siguientes:

USOS RESIDENCIALES

- Vivienda (privado)
- Garaje Aparcamiento

USOS INDUSTRIALES

- Agropecuario
- Almacenes y Pequeños talleres
- Industriales y de transformación

USOS DE SERVICIOS (TERCIARIO)

- Administrativo (oficinas)
- Comercial (venta al público)
- Hotelero (público)
- Recreativo y Espectáculos (Locales de Reunión)

USOS DOTACIONALES

- Docente
- Cultural
- Deportivo
- Sanitario
- Asistencial
- Religioso
- Parques y Jardines
- Instalaciones y Servicios Públicos

Art. 24º Usos RESIDENCIALES

Se agrupan en este apartado, los usos pormenorizados de Vivienda, y Garaje Aparcamiento en sus diferentes categorías,

VIVIENDA

Es el edificio o parte de un edificio destinada a residencia de carácter familiar. Se establecen las siguientes categorías:

- 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 colectiva o en bloque: Conjunto de varias viviendas independientes, agrupadas en un mismo edificio con elementos de acceso comunes.

c) Vivienda adosada

Condiciones básicas:

- 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.

GARAJE - APARCAMIENTO

Es el edificio o parte del mismo, destinada a la estancia y guarda de vehículos automóviles, incluidas las instalaciones necesarias para este fin. Se considera un uso complementario del Residencial.

Condiciones Básicas:

- Se establece la obligación de proyectar garajes, en todos los edificios de más de 6 viviendas y/o 600 m² de Locales comerciales, a razón de una plaza por vivienda y/o 100 m² 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 (Ordenanza 34), a las condiciones específicas y generales del CTE-DB-SI 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.

Art. 25º Usos INDUSTRIALES

Se Agrupa en este apartado aquellos usos que se consideran vinculados o relacionados con actividades productivas susceptibles de ocasionar molestias o incomodidades sobre otros grupos de usos diferentes, en las inmediaciones.

En general todos ellos deberán someterse a la Licencia o Autorización Ambiental establecida en la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental la Junta de Castilla y León.

Todo proyecto técnico que incluya alguno de estos usos, deberá contemplar en la memoria, un apartado específico, detallando todo tipo de residuos, sólidos, líquidos o gaseosos que pueda generar la actividad. Incluirá una estimación sobre niveles de ruidos o vibraciones, olores y polvo. Se describirán las posibles modificaciones o alteraciones que pueda ocasionar la actividad sobre la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola del entorno. Se detallarán también los posibles riesgos de incendio, explosión, o radiaciones.

Los proyectos establecerán las medidas correctoras que resulten necesarias para reducir los efectos anteriores a los niveles establecidos en la reglamentación general o específica, y evitar que resulten especialmente molestos para los vecinos del entorno.

En la red de alcantarillado, solo se podrá acometer con aguas fecales de aseos o directamente procedentes de lluvia, y en todo caso con las limitaciones establecidas por el Reglamento Municipal de Vertidos de Avila. Los vertidos que no cumplan las condiciones mínimas requerirán un proceso de depuración previa.

A través del servicio municipal de recogida de basuras, solo se admitirán residuos sólidos urbanos, de carácter domestico, o asimilables a estos, tanto en cantidad como en composición. Cualquier otro tipo de residuos requerirá su gestión o eliminación por el titular de la actividad, debiendo justificarse en el proyecto esa eliminación, que en caso de entrar en el ámbito de la Ley 20/1986 sobre Residuos Tóxicos y Peligrosos, y su Reglamento (RD 833/1988) deberá realizarse necesariamente a través de una empresa o entidad especialmente autorizada para su manipulación y gestión.

Alteraciones Ambientales

Los proyectos que incluyan actividades que puedan producir alteraciones del medio ambiente, deberán aportar una estimación razonada del posible alcance de dichas alteraciones, con una descripción de las mismas referida a cada uno de los factores ambientales que se definen a continuación, a lo largo del desarrollo temporal previsto para todo el ejercicio de la actividad, y concretando la situación estimada a la terminación de esta.

Factores Ambientales:

- Suelos (capa de tierra vegetal) Vegetación y riqueza agrícola o forestal
- Fauna terrestre o fluvial y riqueza piscícola
- Calidad de Aguas superficiales y profundas
- Calidad del Aire y Ruidos
- Calidad del Paisaje y vistas

En el caso de actividades que supongan alteraciones significativas en los factores anteriores, sobre una extensión de terreno apreciable, se establecerán medidas correctoras suficientes para reducir o anular si es razonablemente posible, la alteración de dichos factores.

AGROPECUARIO

Se incluyen las actividades tradicionales de carácter agrícola y ganadero, consistentes en la guarda y mantenimiento de animales, aperos, objetos y maquinaria, relacionados con la actividad agraria incluyendo el almacenamiento de materiales o productos agrarios.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Corrales o dependencias complementarias y anejas a viviendas en uso.
2. Dependencias o recintos de hasta 750 m², sin la presencia de ninguna clase de animales, ni de almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos.
3. Dependencias o recintos de menos de 750 m² con animales o ganado en régimen de explotación familiar

4. Recintos o instalaciones de uso agropecuario de más de 750 m2.

ALMACENES Y PEQUEÑOS TALLERES (ARTESANAL)

Se establecen las siguientes categorías:

1. Talleres domésticos, situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 m. cuadrados y 2 CV de potencia electromecánica.
2. Talleres de servicio, artesanales o industriales: situados en sótano, baja o primera, hasta 250 m2. y 5 CV
3. Talleres de servicio, artesanales o industriales situados en edificio exclusivo, hasta 750 m2 y 15 CV.
4. Naves de almacenamiento de mercancías menores de 1.500 m2

Condiciones.

Los locales destinados a estos usos, que requieran la presencia permanente de personas, requerirán además de las condiciones establecidas en la Ordenanza general de Seguridad e Higiene del Trabajo, las siguientes condiciones:

- Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que sean asimilables y estarán dotadas, al menos, de un aseo.
- Deberán tener ventilación normal o forzada.
- El acceso se proyectará sin causar perjuicio al vecindario.

INDUSTRIALES Y DE TRANSFORMACIÓN

Comprende las actividades industriales y oficios en edificios exclusivos, o bien 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.

Art. 26º Usos de SERVICIOS (TERCIARIO)

Se agrupan en este apartado aquellos usos pormenorizados correspondientes al sector servicios, que implican "acceso público" a todas o a parte de las dependencias interiores.

Para este grupo de usos, los proyectos deberán justificar en un apartado concreto, la dotación de aparcamiento suficiente, el cumplimiento de las normas de accesibilidad y las medidas para facilitar la evacuación en posibles casos de emergencia.

ADMINISTRATIVO (OFICINAS)

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas, de carácter público o privado, y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Además de las establecidas en la legislación vigente, cumplirán los locales de oficinas las siguientes condiciones:

- Los locales de oficinas tendrán los mismos servicios sanitarios que los que correspondan a los locales comerciales.
- En los edificios de oficinas las escaleras que hayan de ser utilizados por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.
- En las oficinas profesionales anejas a la vivienda del titular se cumplirán, además, las condiciones del uso de vivienda que les fueran de aplicación.

COMERCIAL (VENTA AL PÚBLICO)

Corresponde a locales de servicio al público, destinados a la compraventa o permuta de mercancías:

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 m². 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 m.
- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
- Hasta 100 m². un inodoro y un lavabo.
- Por cada 200 m². más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
- A partir de los 100 m² 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 m².

- 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.
- El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.
- 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 al CTE-SI
- Se establecerán las medidas correctoras necesarias para asegurar la supresión de molestias, humos, vibraciones, etc.

HOTELERO

Es una edificación o parte de ella, utilizada con servicio al público para alojamiento temporal de personas, tales como hoteles, apartahoteles, residencias colectivas y en general los del ramo de la hostelería.

Los establecimientos comprendidos en este uso cumplirán, además de las condiciones fijadas en la regulación específica, las dimensiones y condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda.

Las actividades complementarias como: restaurantes, peluquerías, piscinas, garajes, etc., que se ubiquen en los mismos, se sujetarán a las condiciones de cada uso específico.

RECREATIVO Y ESPECTÁCULOS - LOCALES DE REUNIÓN

Es el correspondiente a las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento.

Se incluyen en este apartado todos los establecimientos y actividades incluidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, cuyas determinaciones deberán justificarse expresamente en los proyectos.

Dimensiones y condiciones.

Han de cumplir las establecidas para el uso comercial, salvo aquellos aspectos que estén regulados en el Reglamento de Espectáculos, u otra reglamentación específica.

En los edificios en los que exista uso de vivienda, no podrán utilizarse los accesos de las viviendas, salvo en situaciones de emergencia.

Los servicios higiénicos serán independientes para señoras y caballeros y no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse, por consiguiente, un vestíbulo de independencia.

Art. 27º Usos DOTACIONALES

Se agrupan en este apartado los usos correspondientes a equipamientos y espacios libres. Este tipo de usos en general se rigen por normativas sectoriales específicas, y en todo caso están muy condicionados por su propia eficacia funcional.

Al igual que los usos del artículo anterior suponen afluencia de personas y público exterior, por lo que los proyectos técnicos deberán justificar en un apartado específico, la dotación de aparcamiento suficiente, el cumplimiento de las normas de accesibilidad y las medidas para facilitar la evacuación en casos de emergencia.

DOCENTE

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

Condiciones.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, no podrán utilizar los accesos de estas salvo en caso de emergencia.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de oficinas y uso hotelero que le fueren de aplicación.

CULTURAL

Comprende los locales destinados al público para fomentar la vida de relación.

Categorías.

- Museos y Bibliotecas.
- Salas de exposiciones.

Condiciones.

Cumplirán las establecidas por el uso del espectador debiendo instalarse las medidas correctoras para evitar molestias al vecindario, humos, ruidos, gases y olores.

Se ajustarán a las disposiciones vigentes.

DEPORTIVO

Comprende los lugares, edificios o locales acondicionados para la práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte. Podrán ser al aire libre.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, no podrán utilizar los accesos de estas, salvo en casos de emergencia.

SANITARIO - ASISTENCIAL

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

Condiciones.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, no podrán utilizar los accesos de las estas, salvo en casos de emergencia. Se exceptuarán los consultorios profesionales con superficie inferior a 100 m².

RELIGIOSO

Edificios y locales destinados al culto público o privado.

Categorías.

- Conventos.
- Centros parroquiales.
- Templos.
- Capillas y Oratorios.
- Residencia colectiva ligada a estos usos.

Condiciones.

Se asimilará a los usos Hoteleros o de locales de reunión, asimilándose por categorías.

PARQUES Y JARDINES

Se incluyen tanto las dotaciones de Espacios libres y Zonas Verdes, como las áreas de Juego y Recreo infantiles.

Dentro del sistema de espacios libres, podrán autorizarse pequeñas construcciones como kioscos templetos etc. vinculadas o complementarias del uso como espacio libre, o bien vinculadas a los Servicios Públicos, (Transformadores, cuadros eléctricos de alumbrada etc.) En este caso se evitarán molestias permanentes, o perjuicios sobre el uso de la zona como espacio libre.

TITULO III – CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

Art. 28º Medición de Alturas

1.- Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades, por el número de plantas y por distancia vertical por lo que habrán de respetarse los dos tipos.

2.- Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no supera los 10 metros. Si sobrepasara, se construirá en banquetes de 10 metros desde el punto más bajo.

3 – La planta de sótano o semisótano, no podrá sobresalir en ningún punto de la rasante, más de 1,5 m. en las zonas consolidadas de suelo urbano o más de 1,0 m. en el resto del término municipal. En caso contrario, se computaría como Planta Baja, tanto en el número de plantas, como en la edificabilidad.

4.- En las casas de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo máximo de 15 metros. A partir de este fondo no rebasará la altura que corresponde a la calle de menor ancho, debiendo tratarse como fachada los paramentos que quedan al descubierto.

5.- En las edificaciones con fachadas opuestas a calles de diferentes niveles, se tomará para cada calle la altura correspondiente. La mayor altura sólo podrá mantenerse en una profundidad de 15 metros o hasta la mitad del fondo de la manzana si esta medida fuese más desfavorable.

6.- En solares con fachada a dos o más calles, con una diferencia de rasante igual o mayor a 2 metros, se admite una tolerancia del 10% en el cómputo de altura máxima, a condición de que se produzcan simultáneamente las siguientes circunstancias:

- a. Que esta tolerancia no implique aumento de edificabilidad o aprovechamiento.
- b. Que se construya una planta de Sótano o Semisótano, vinculada exclusivamente al uso de Garaje - Aparcamiento, y que ocupe al menos 2/3 de la superficie total del solar.

Art. 29º Alturas en Patios de Parcela

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, sin incluir el antepecho de fábrica si lo hubiere.

Art. 30º Construcciones Permitidas por Encima de la Altura

1.- Sólo se permitirá construir por encima de esta altura, accesos de comunicaciones verticales, depósitos e instalaciones al servicio de la edificación, ocupando una superficie inferior al 10% de la construida en planta. Esta edificación puede colocarse en fachada constituyendo un conjunto armónico, no computándose dicha superficie a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad.

2.- La altura de estas construcciones no podrá exceder en más de 3,40 metros de la permitida, ni la longitud de sus cerramientos en el sentido de la fachada exceder del 50% de la medida longitudinal de la misma.

Art. 31º Alturas de plantas

La altura libre mínima, para usos de Vivienda será de 2,50 m. Para usos de Garaje - Aparcamiento en sótanos o semisótanos, será de 2,30 m. y para locales de pública concurrencia, será de 3,0 m. aunque se trate de sótanos o semisótanos.

Art. 32º Voladizos.

1.- Sólo se autorizan voladizos sobre las alineaciones de las calles si queda una distancia vertical mínima del acerado superior a 3.0 metros en el punto más bajo del mismo, y debiendo quedar el saliente remetido 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo, respetando en todo caso el arbolado si lo hubiere.

2.- Se distinguen dos clases de voladizos.

- a. **Cuerpos volados y Terrazas:** Son aquellos que están cerrados lateral y frontalmente, o bien tienen petos de fábrica, o desarrollos longitudinales de más de 2,5 m.
- b. **Balcones:** Son aquellos que no presentan ningún cerramiento lateral o frontal, Los petos son de cerrajería, y su desarrollo longitudinal es $\leq 2,5$ m.

3.- Condiciones a que han de atenerse los voladizos:

- a) **Cuerpos volados y Terrazas:** Se permiten únicamente en calles de ancho mayor a 6 metros. El saliente de la línea de fachada no será mayor del 7% del ancho de la calle y como máximo de 0,85 metros; no ocuparán más del 50% de la fachada y deberán retirarse de las medianerías contiguas 0,60 metros.
- b) **Balcones:** El saliente máximo de la calle y como máximo 0,50 metros. Se deberá retirar de las medianerías contiguas 1 metro. Se permiten en calles de cualquier ancho.

Art. 33º Otras Condiciones.

Cornisas y aleros: Se permitirá un incremento de 30 cm sobre la dimensión máxima de vuelos.

Marquesinas: Se permitirá en cualquier punto, siendo su altura mínima sobre la rasante de la acera de 3.00 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,20 metros respetando en todo caso el arbolado.

Toldos: En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura mínima de 2,50 metros. Su saliente máximo quedará remetido al menos 0,40 metros del bordillo, respetando en todo caso el arbolado.

Art. 34º Modificación de Volúmenes.

1. Por el propietario o propietarios asociados de una manzana podrá proponerse modificaciones en las disposiciones de los volúmenes, siempre que no queden en ningún caso medianeras al descubierto ni exista en ello perjuicio a terceros, permitiéndose la creación de calles interiores y patios de manzana.
2. Para la realización de lo anterior habrá de redactarse y aprobarse el correspondiente Estudio de Detalle. Sin que en ningún caso sobrepase la edificabilidad establecida en la zona de que se trate.

3. En el caso de crear calles interiores, habrá que cumplir con las condiciones supuestas para los patios de manzana.

Art. 35º Medición de la Edificabilidad.

1. A los efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, computará todo lo construido por encima de la rasante sin incluir las construcciones por encima de la altura permitida.
2. No se computará la superficie construida en sótanos ni semisótanos, a condición de que se respeten las alturas máximas fijadas en el art 35.3
3. No computarán las plantas diáfanos de la edificación, siempre que registralmente figure la imposibilidad de su cerramiento, siendo computable esta planta a efectos de las limitaciones de altura.

Art. 36º Número de Plantas

En el suelo urbano el número máximo de plantas se señala en las normas particulares de cada zona.

Para el cómputo contarán la planta baja y las plantas superiores incluso las retranqueadas, áticos, buhardillas..

Art. 37º Patios de Luces

Tendrán dimensiones que permitan, como mínimo, la inscripción de un círculo de 3,00 m. de diámetro, y cumplirán las condiciones establecidas en las Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial.

Art. 38º Patios Abiertos a Fachada

Tendrán un ancho mínimo de 3,00 m., con una profundidad no mayor que su anchura. No se permiten patios abiertos a fachada con uno de sus lados en medianería, salvo que se mancomune mediante escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad, con otro patio adyacente, lo que podrá hacerse a fin de completar las dimensiones exigidas.

CAPITULO 2 - CONDICIONES GENERALES ESTETICAS

Art. 39º Fachadas

El color de las fachadas respetará la gama de "tierras y blancos".

Como norma general, se recomienda los huecos de ratio vertical (dimensión vertical superior a la horizontal), tanto en plantas bajas como en las restantes del edificio, aunque podrán admitirse en función de la composición, huecos cuya dimensión vertical sea igual a la horizontal.

Se tenderá al diseño de fachadas con predominio de las superficies de macizo (muro) sobre las de huecos (ventanas, puertas, etc.).

Se prohíben, salvo justificación expresa en el proyecto, los materiales cuya coloración no esté incluida en la gama de "tierras y blancos". Se permite el ladrillo que respete dicha gama.

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

Art. 40º Cubiertas:

Los materiales deben mantener la coloración rojiza de la teja; la teja podrá ser cerámica, de hormigón u otros materiales que mantengan el citado color. Se prohíbe expresamente el uso de fibrocemento como material de cubrición en edificaciones situadas en el casco urbano.

Se recomienda incorporar especialmente el remate de la cubierta con alero.

Art. 41º Diseño de plantas bajas

La planta baja deberá ser considerada como parte integrante del edificio en su conjunto, por lo que en el proyecto deberá ser especificado su diseño en todos aquellos elementos que definan su apariencia externa.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos), se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de estos materiales los propios de fachada, las jambas entre huecos y los dinteles o arcos.

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. Lo mismo puede decirse de los contadores de agua.

Art. 42º Medianerías

Se prohíben las medianerías ciegas, debiéndose tratar todas las 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.

Art. 43º Obras de Edificios Fuera de Ordenación.

1.- De acuerdo con lo determinado en el art. 64 de la Ley 5/99 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, en los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la aprobación de la Norma que resultaran disconformes con la misma, serán calificados como fuera de Ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2.- A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afectan a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

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

4.- 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.

CAPITULO 3 - OTRAS CONDICIONES GENERALES

Art. 44º Escaleras

- Las de acceso a viviendas unifamiliares y las de interior de vivienda podrán tener anchos, formas y medidas de peldaños libres.
- Las escaleras de viviendas plurifamiliares y las de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 m.
- Los peldaños tendrán una huella mínima de 29 cm. y una contrahuella máxima de 18 cm., siendo 16 el número máximo de peldaños seguidos por tramo.
- Se prohíben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.
- Deberán tener luz y ventilación natural a calle o patio en una superficie mínima de 1,00 m.2. 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 ojo de ancho mínimo 0,8 m.

Art. 45º Protecciones y Barandillas

Los huecos practicables, terrazas y barandillas de escalera, tendrán una protección eficaz para evitar caídas, con una altura mínima de 0,95 m.

La separación máxima de barrotes será de 12 cm, y se prohíben los diseños que puedan ser fácilmente trepables por los niños.

Art. 46º Vados y pasos de vehículos.

Vado, en la vía pública, es toda modificación de estructura de la acera y bordillo, destinada a facilitar el acceso de vehículos a locales sitos en las fincas frente a las que se practique.

Los vados requerirán autorización municipal, ya sea implícita a través del proyecto de construcción, o en expediente independiente. En todo caso junto a la solicitud, se acompañará un croquis debidamente acotado, que identifique su situación, con precisión suficiente, y se justificará la actividad a que se vincula, acompañando la correspondiente licencia de apertura o autorización de uso.

Para la autorización de vados, será condición indispensable cumplir las siguientes normas constructivas y de situación, que a continuación se enumeran:

- El pavimento del vado deberá ser idéntico al de la acera en que se construya, y el firme de esta se reforzará en caso necesario, en función del peso de los vehículos que lo utilicen.
- El rebaje y la discontinuidad en el plano de la acera, se limitará a una banda de 70 cm. de anchura máxima desde el bordillo.

- Se prohíbe la disposición de rampas u obstáculos permanentes en la calzada, que dificulten la limpieza de la misma, o la circulación del agua en los bordes.
- La anchura mínima de los vados será de 3 m. y la máxima de 4,5 m. Se permiten dos tramos laterales de transición en el rebaje del bordillo, de 0,75m.
- Podrán autorizarse vados dobles de 6,5 m. de anchura máxima, cuando se justifique la necesidad de agrupar dos accesos colindantes, la necesidad de diferenciar entrada y salida por la intensidad o número de vehículos, o bien el acceso simultáneo de vehículos pesados con operaciones de carga y descarga en el interior
- La separación mínima entre vados será de 5 m o de 7,5 m cuando uno de ellos sea doble.

Los titulares del vado estarán obligados a:

- Renovar el pavimento cuando así lo ordene el Ayuntamiento.
- Conservar en perfecto estado la señalización.

Art. 47º Condiciones de Iluminación y Ventilación

Toda construcción destinada a vivienda, comercio, industria o cualquier uso público deberá cumplir las normas y condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones vigentes de carácter específico.

Toda pieza habitable, tendrá luz y ventilación directa, por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local, siendo practicable 1/3 de esta, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, que se consideran una sola pieza siempre que el fondo total, contado a partir del hueco, no sea superior a 10 m. El ancho de la embocadura de comunicación será de 2,00 m. como mínimo, y se mantendrá vacío en toda su superficie. Los locales de uso distinto al de vivienda y en los que deben de permanecer personas, contarán al menos con iluminación artificial y ventilación forzada, según se regule en las Ordenanzas Generales de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

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 sólo podrán utilizarse para 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 14 de las viviendas de protección oficial (O.M. 26 de mayo de 1969).

Art. 48º Cerramiento de solares

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2 m de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato del municipio.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de los solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de 6 meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia del derribo

Art. 49º Otras Condiciones

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento térmico, contra la humedad, contra el fuego y acústico, de acuerdo con las respectivas Normas Básicas de la Edificación.

Art. 50º Condiciones para la ejecución de las Obras

En toda obra de nueva planta, derribo, y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 m. de altura, como mínimo, de materiales opacos, que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 m. de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar, un paso peatonal mínimo de 1 m. de ancho; aislado de la circulación rodada. En caso excepcional y previo informe de los Técnicos Municipales, se podrá establecer un paso de ancho inferior.

Si con la aplicación de las condiciones anteriores, resultara un ancho inferior a 1 m. dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el Técnico Municipal correspondiente fijará las características de dicha valla, pudiendo ordenar la desaparición de ésta en planta baja, continuándose los trabajos en las plantas superiores, previa la colocación de andamio de protección para permitir el tránsito por la vía pública. En casos especiales, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

Cuando las obras puedan suponer en su montaje o en si mismas un peligro, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación de una cuerda o palenque con un operario para advertir del peligro.

En las zonas que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de las vallas se entiende con carácter provisional; por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse ésta y dejar libre la acera al tránsito público.

Tampoco se permitirá la rotura del pavimento existente con el fin de fijar las vallas.

CAPITULO 4- CONDICIONES GENERALES PARA EL PATRIMONIO HISTORICO CULTURAL

Art. 51º Normas para el patrimonio Histórico y Cultural

- Protección Integral de los Monumentos: Los Monumentos incluidos bajo esta protección, tanto declarados como incoados, estarán protegidos por lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español, y en su defecto, por la categoría de Protección Integral establecida en estas Normas:

La protección integral obliga a la estricta conservación de lo edificado, con prohibición de derribo de cualquier elemento del edificio; las posibles actuaciones se limitarán a restaurar aquellos elementos en peligro de ruina, y en cualquier caso se dejarán reconocibles las adiciones. Cualquier propuesta de intervención sobre un monumento deberá someterse a informe preceptivo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Ávila.

- Protección tipológica: El resto de bienes incluidos en este catálogo estarán protegidos por la categoría de Protección Tipológica establecida en estas Normas:

La Protección Tipológica obliga a la conservación de las partes o elementos de significativo valor; se permiten por tanto obras de rehabilitación o reforma, procurando siempre mantener las características estructurales, espaciales y compositivas básicas. Cualquier propuesta de intervención sobre un monumento deberá someterse a informe preceptivo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Avila.

TITULO IV – CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACION

Art. 52º Clasificación del Suelo

De acuerdo con la legislación general en materia urbanística, las presentes Normas clasifican el territorio del Municipio de Las Berlanas en:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable.
- Suelo Rústico.

SUELO URBANO

Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplan los requisitos establecidos en el art.11 de la LUCYL 5/1999.

El planeamiento general distingue las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado.

El planeamiento general incluye la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, lo que implica la asignación del uso pormenorizado, intensidad del mismo y tipología edificatoria, establecimiento de las características y parámetros de la edificación y urbanización, previsión de los sistemas locales, y el señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

SUELO URBANIZABLE

Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que, aun no formando parte de un núcleo de población, cumplan los requisitos establecidos en el art.13 de la LUCYL 5/1999.

El planeamiento general distingue las categorías de suelo urbanizable delimitado y no delimitado.

El régimen jurídico del suelo urbanizable viene regulado en el capítulo IV de la LUCYL, estableciendo derechos, deberes y limitaciones en suelo urbanizable.

SUELO RÚSTICO

Comprende la parte del territorio municipal que debe ser preservado de su urbanización.

Categorías del suelo rústico:

- Suelo rústico común
- Suelo rústico de entorno urbano
- Suelo rústico con asentamiento tradicional
- Suelo rústico con protección agropecuaria
- Suelo rústico con protección de infraestructuras
- Suelo rústico con protección cultural
- Suelo rústico con protección natural
- Suelo rústico con protección especial

El régimen jurídico del suelo rústico viene regulado en el capítulo IV de la LUCYL, estableciendo derechos, deberes y limitaciones en suelo rústico y usos sujetos a autorización.

Además se establecen distintos niveles de protección en función de la categoría de suelo rústico.

Art. 53º Construcciones e instalaciones de carácter provisional

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el Municipio aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo. Estas obras exigirán informe previo y favorable de la Comisión Municipal de Urbanismo.

Art. 54º Declaración de fuera de ordenación

Los usos del suelo, incluidas las construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resultaran disconformes con sus determinaciones serán considerados fuera de ordenación. (Artículo 64 de la LUCYL)

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de realizar ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, y en tanto éstas no se acometan, las reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y salubridad de los inmuebles.

No obstante, podrán autorizarse excepcionalmente obras parciales de consolidación, cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo. Cualesquiera otras obras sean ilegales, ni ellas ni las autorizables podrán producir incremento del valor de la expropiación.

Art. 55º Obras de Urbanización

A continuación se relacionan las características generales que deben cumplir las distintas obras de urbanización.

Se contemplan como tales obras de urbanización las de pavimentación de viales y plazas en todos sus elementos (explanaciones, bordillos, aceras, calzadas, aparcamientos, delimitación y acondicionamiento de zonas verdes y señalización), abastecimiento de agua, riego, hidrantes y bocas de incendio, alcantarillado, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, y redes de telefonía y gas.

Todas ellas precisarán de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización (arts 67 y 141 del RP), redactado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional.

Contendrán como mínimo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de la obra donde se justificará la capacidad de los servicios urbanísticos dispuestos, así como su enlace con los servicios municipales y capacidad de éstos de responder al aumento de demanda.
- Planos de información y de situación en relación con conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y económico - administrativas de las obras y servicios, en los que se fijarán los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recogerán las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor o del contratista, en general, las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes durante la ejecución de las obras o su período de garantía.
- Mediciones.

- Cuadros de precios.
- Presupuesto.

Art. 56° Pavimentaciones

El técnico redactor del proyecto, decidirá en función de la categoría de tráfico pesado admisible y de la categoría de explanada, el firme del catálogo incluido en las Normas 6.1.1.C. 6.2.I.C. 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 35m. Dichos sumideros irán conectados a la red de alcantarillado.

En los Planos se ha establecido una anchura mínima de calzada en calles, según la distancia entre alineaciones exteriores.

Art. 57° Alcantarillado

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento de depuración.

En caso de que la topografía impidiese la conexión a dichas depuradoras y fuese necesario la creación de una estación depuradora independiente de carácter privado, o una estación de bombeo deberá quedar claramente especificado el régimen de mantenimiento de las mismas.

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 0,9 m/seg., a caudal punta de aguas residuales no será superior a 3 m/seg., con caudal punta de aguas residuales más caudal máximo que se prevea por lluvia, la velocidad será inferior a 5 m/seg.
- Se colocarán cámaras de descarga automática en todas las cabeceras de ramal, con capacidad de 0,50 m³. para colectores diámetro 30 cm. y 1 m³. para los de diámetro superior.
- Se colocarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante y, además, intermedios a distancia no superiores 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 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 al RD Legislativo 1/2001 de 20 de julio. La depuración de

aguas residuales se realizará de forma que su vertido a un cauce público tenga las siguientes características:

- El Ph se aproximará a 7,5 controlado.
- Los materiales en suspensión no excederán de 30 mg/l.
- La DBO en mg/l. será inferior a 40 mg. de O₂ disuelto absorbido en 5 días a 18°.
- El nitrógeno expresado en N- y NH₄⁺ no será superior a 10 y 15 mg/l. respectivamente.
- El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces.

En el caso de vertidos industriales, antes de la realización del vertido, deberá tramitarse la correspondiente autorización ante la Confederación Hidrográfica del Duero, en base a un proyecto de depuradora que se presentará a la aprobación de dicho organismo. La concesión de la citada autorización será necesaria para que se otorgue la licencia.

Los vertidos industriales tendrán una depuración de forma que el vertido cumpla los siguientes parámetros: 0,1 mg/l de Pb; 0,1 mg/l de Fe; 0,5 mg/l de Cu; 5 mg/l. de Zn; 0,001 mg/l. de fenol; 0,2 mg/l. de As; 0,5 mg/l. de Cr; 0,01 mg/l. de cianuros libres, compuestos cíclicos hidrosolados y sus derivados halógenos. La temperatura de medición será inferior a 25°.

Además de las condiciones anteriores, en toda la Red de Saneamiento del Término municipal de Las Berlanas, será de aplicación el Reglamento de Vertidos del Ayuntamiento de Ávila.

Además la licencia de instalación de cualquier tipo de depuradora estará sometida al cumplimiento de la Ley Ambiental de Castilla y León.

Art. 58° Abastecimiento de Agua

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

- a. Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- b. Agua para riegos, 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 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, se establecerán las instalaciones necesarias para un consumo diario de 15 m³. por Ha. y día.

Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por el Servicio Municipal de agua, y serán sometidas a las pruebas de presión y trabajo que se tienen establecidas.

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

Art. 59º Distribución de Energía Eléctrica

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, aprobado por EL Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto y demás normas vigentes.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en la Instrucción MI-BT-010, así como el grado de electrificación deseado para la vivienda.

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

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 centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad pública y su exterior armonizará con el carácter de la zona. La ubicación en zonas privadas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, y en la normativa de la Compañía Suministradora de Energía.

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/m². de construcción comercial, y 150 W/m² en los de uso Industrial

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.

Art. 60º Alumbrado Público

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

2.- 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) Carreteras Nacionales y Autopistas de acuerdo con los Estándares de Obras Públicas.
- b) Las vías principales de tráfico local, 30 Lux con uniformidad superior a 0,30.
- c) Las vías secundarias 15 Lux con uniformidad de 0,20.
- d) Las vías de acceso a viviendas, 10 lux y uniformidad de 0,20.

3.- 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.

4.- Especialmente los Proyectos de Alumbrado se referirán a las Normas e Instrucciones pública por la Dirección General de Urbanismo en 1.965 y subsidiariamente la N.T.E./I.E.A.

Art. 61º 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 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.

Art. 62º Red de Gas

Toda canalización o instalación permanente para suministro de gas que deba ubicarse en una vía pública tendrá la condición de "servicio público" y por tanto estará sometida al oportuno régimen de "concesión administrativa", con independencia de las autorizaciones administrativas de puesta en funcionamiento.

Cualquier instalación de Gas deberá ajustarse a sus propios Reglamentos.

Art. 63º Jardinería, Arbolado y Espacios Libres

Será obligatoria la plantación de especies adecuadas al clima de la localidad tanto en vías de tránsito rodado que el propio Plan determine, como en el acondicionamiento de las zonas verdes.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO 1 - NORMAS GENERALES.

Art. 64 Régimen urbanístico

Los terrenos así calificados por el presente Planeamiento, delimitados en los documentos gráficos correspondientes, estarán sujetos a las siguientes restricciones sin perjuicio de las que en más se señalen a cada una de las distintas zonas en que se subdivide:

- a. De acuerdo con lo previsto en el Art. 17 de la ley 5/1999 Ley de urbanismo de Castilla y León, los propietarios tendrán derecho a completar su urbanización para que alcancen la condición de solares y edificar estos en las condiciones que así establezca en cada caso la Ley y el la presente figura de planeamiento.
- b. Las propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda, respecto al permitido por el planeamiento urbanístico y que será:
 - 1- En suelo urbano consolidado el aprovechamiento real resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico.
 - 2- En suelo urbano no consolidado con población igual o mayor de 20.000 habitantes o que cuenten con PGOU
 - .En los sectores incluidos en conjuntos históricos declarados como Bien de Interés Cultural, el que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.
 - .En los demás casos, le que resulte de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector.
- c. En suelo urbano consolidado, los propietarios materializaran su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa formalización de fincas; y en suelo urbano no consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación, mediante compensación económica.

CAPITULO 2 – ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.

En las presentes Normas se incluyen las siguientes ordenanzas:

Art. 65 -ORDENANZA R-1. EDIFICACION EN MANZAN CERRADA

Art. 66 -ORDENANZA R-2. EDIFICACION UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA

Art. 67 -ORDENANZA R-3. EDIFICACION ADOSADA O EN HILERA

Art. 68 -ORDENANZA R-4. EDIFICACION UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA

Art. 69 -ORDENANZA EL1. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Art. 70 -DENANZA E-1. EQUIPAMIENTOS

Art. 71 -DENANZA I-1. INDUSTRIAL

CAPITULO 3 – CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En las presentes Normas no se incluyen las Sectores de Suelo Urbano No Consolidado:

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 1 - NORMAS GENERALES.

Art. 72 Régimen urbanístico

Los terrenos así calificados por el presente Planeamiento, delimitados en los documentos gráficos correspondientes, estarán sujetos a las siguientes restricciones sin perjuicio de las que en más se señalen a cada una de las distintas zonas en que se subdivide:

- a. En Suelo Urbanizable delimitado, con ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, e acuerdo con lo previsto en el Art. 17 de la ley 5/1999 Ley de urbanismo de Castilla y León, los propietarios tendrán derecho a completar su urbanización para que alcancen la condición de solares y edificar estos en las condiciones que así establezca en cada caso la Ley y el la presente figura de planeamiento. Si bien el aprovechamiento que les corresponda será en todo caso el que resulte de aplicar a los terrenos el 90% del aprovechamiento medio del sector.
- b. En suelo Urbanizable delimitado, sin ordenación detallada establecida directamente por el planeamiento general, los propietarios tendrán derecho:
 - 1- A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca la ordenación detallada del sector, cuya aprobación les otorgará los derechos señalados en le número anterior, en las mismas condiciones.
 - 2- En tanto no se apruebe el citado Plan Parcial, a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica.
- c. En suelo Urbanizable no delimitado los propietarios tendrán derecho:
 - 1- A usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos.
 - 2- A promover la urbanización de sus terrenos, presentando al Ayuntamiento un Plan Parcial que establezca su **ordenación detallada**.

CAPITULO 2 – CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

En las presentes Normas se incluyen el siguiente Sector de Suelo Urbano No Consolidado:

Art. 73 SECTOR SUR-D S-1.

En relación a lo dispuesto en el art. 87 del Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 68/2006, deben reservarse en suelo urbanizable delimitado al menos un 20% de la edificabilidad residencial de cada sector, con un máximo del 80%, para viviendas con algún tipo de protección,

CAPITULO 3 – CONDICIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

En las presentes Normas no se incluyen Areas de Suelo Urbanizable No Delimitado.

En relación a lo dispuesto en el art. 87 del Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 68/2006, deben reservarse en suelo urbanizable delimitado al menos un 30% de la edificabilidad residencial de cada sector, con un máximo del 80%.

TÍTULO VII. NORMAS DE SUELO RÚSTICO

CAPITULO 1 - NORMAS GENERALES

Art. 74 Régimen urbanístico

Los terrenos así calificados por el presente Planeamiento al no estar incluidos en el tipo de suelo urbano, delimitado en los documentos gráficos correspondientes, estarán sujetos a las siguientes restricciones sin perjuicio de las que en más se señalen a cada una de las distintas zonas en que se subdivide:

- 2- De acuerdo con lo previsto en el Art. 23 de la ley 5/1999 Ley de urbanismo de Castilla y León, no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- 3- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que este Planeamiento establece, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, y especialmente los paramentos ciegos con carácter medianero.
- 4- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamiento en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en estas Normas.

Art. 75 Definición de núcleo de población

Se entiende por núcleo de población, aquellas áreas que cumplen las siguientes condiciones:

- Densidades superiores a 1 Vivienda por Hectárea
- Más de tres edificaciones de uso residencial
- Situando un círculo de 100 m de radio, este solapa total o parcialmente, con más de dos edificaciones residenciales existentes.

Art. 76 Condiciones de la edificación

1. La edificabilidad máxima para las edificaciones autorizables, será de 0,05 m²/m².
2. La superficie mínima susceptible de ser edificada tendrá una extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo según las disposiciones de la Consejería de Agricultura. Las edificaciones tendrán carácter rústico y la ocupación máxima será del 5% de la superficie total.
3. La altura máxima será de 7,5 m. en dos plantas, pudiendo ser esta mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales que lo requieran.
4. La tipología de la edificación deberá ser adecuada a su condición aislada, con una separación mínima respecto a los linderos de la propiedad de 5 m.
5. Los cerramientos en los límites de la parcela, serán de tipo diáfano. Se prohíben paredes ciegas o muros de más 1,5 m. de altura

6. Si la edificación vinculada a cualquier actividad, supera los 3.000 m² en el caso de usos Productivos, (art. 37) o 1.500 m² en los demás, será necesario justificar y tramitar una reclasificación del suelo, desarrollando el oportuno Plan Especial.

Art. 77 Condiciones para Instalaciones Industriales

Pueden autorizarse por la Comisión Provincial de Urbanismo, los establecimientos industriales que no pueden ser permitidos en suelo urbano por las siguientes causas que dan lugar a los distintos grupos:

- Grupo 1º.- Ser extractivas
- Grupo 2º.- Utilizar productos del campo como materia prima y para una primera fase de elaboración:
 1. Agropecuarias
 2. Forestales
- Grupo 3º.-Aprovechamiento de recursos naturales.

En cualquier caso deberán observarse el resto de condiciones, contenidas en estas Normas.

*Regulación de Explotaciones ganaderas

1-Toda persona que quiera solicitar una nueva instalación o la ampliación de una explotación existente deberá obtener previamente una licencia ambiental, que se tramitará de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2003, de 8 de Abril de Prevención Ambiental de Castilla y León y demás normativa aplicable en la materia.

2-Las explotaciones ganaderas de nueva Instalación deberán cumplir la legislación sectorial correspondiente y además las condiciones siguientes:

1º_Sobre ubicación. Con el fin de reducir el riesgo de difusión de enfermedades infecto-contagiosas y por razones de salud públicas, se establece una distancia mínima entre las explotaciones ganaderas, así como entre estas y el casco urbano.

El solicitante de la licencia deberá acreditar la existencia de una distancia mínima de un Kilómetro y media entre la explotación ganadera de nueva instalación para la que se solicita licencia y cualquier otra. Así como una distancia mínima de tres Kilómetros entre la explotación que se solicita licencia y el casco urbano.

2º_Sobre infraestructura.

a. Del terreno. La superficie de terreno ocupada por la explotación deberá ser lo suficientemente amplia para permitir el correcto desenvolvimiento de la actividad ganadera.

b. Sanitaria.

- La disposición de sus construcciones e instalaciones, utillaje y equipos posibilitará, en todo momento, la realización de una eficaz desinfección, desinsectación y desratización.

-Dispondrá de un sistema eficaz en sus accesos para la desinfección de las ruedas de los vehículos que entren o salgan de la explotación, así como de un sistema apropiado para la desinfección del resto del vehículo.

- Tienen que disponer de un sistema de recogida o tratamiento y eliminación de cadáveres, con suficientes garantías sanitarias y de protección del medio ambiente.

3º Las explotaciones ganaderas ya existentes en el municipio que soliciten autorización para su ampliación, deberá cumplir la legislación sectorial correspondiente y acreditar, igualmente, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 2

3-Órgano competente para otorgar la licencia.

El Alcalde-Presidente de la Corporación será el competente para poder otorgar las Licencias para la Instalación o ampliación de explotaciones ganaderas, en cumplimiento del artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

4-Infracciones y sanciones.

Sin perjuicio de las Infracciones que, en su caso, pudieran establecerse en la legislación sectorial y en la Ley 11/2003, de 8 de Abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, los actos u omisiones que contravengan lo estipulado en esta Ordenanza tendrán la consideración de Infracciones administrativas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que pudieran concurrir.

Art. 78 Condiciones de Protección de Carreteras y caminos vecinales

Las construcciones que se proyecten sobre terrenos lindantes con autopistas, caminos o carreteras existentes o propuestas habrán de atenerse a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1.988 de 29 de julio y desarrollado en el Reglamento General de Carreteras (Real Decreto 1.812/1.994).

En cualquier caso son de observar las limitaciones al derecho de propiedad que el capítulo III establece. La red viaria interior propia de Urbanizaciones o áreas habitadas podrán tener los necesarios enlaces con la previa autorización del Organismo Competente.

Cuando estas vías públicas sean carreteras o caminos las distancias entre dos enlaces consecutivos a una misma carretera o camino propio no serán menor de las siguientes:

- En carreteras nacionales 300 metros
- Otras carreteras comarcales 200 metros
- Carreteras locales 150 metros
- Caminos vecinales 80 metros

Queda prohibido expresamente la incorporación de carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las urbanizaciones en tal sentido todas las parcelas con lindero a las carreteras tendrán su vía secundaria de acceso independiente de aquella.

En cualquier caso, la construcción sobre terreno colindante con las carreteras o dentro de las zonas de influencia de las mismas se precisará la autorización de la Jefatura de Obras Públicas, previa a todas las demás y caminos vecinales que de ella dependa, se precisará análogamente la autorización de la Diputación Provincial.

Los caminos vecinales contarán con un ancho mínimo de 3 metros a ambos lados, medidos a partir del eje. Del mismo modo estará prohibida la edificación o instalación a menos de 5 metros del borde exterior de los caminos. Tampoco se podrán realizar vallados transversales, cultivos u otros actos que impidan o mermen el paso establecido. Los caminos preexistentes que carezcan de estas condiciones se considerarán fuera de ordenación

Art. 79º Condiciones de Protección del Medio Ambiente

La protección del Medio Ambiente se ajustará a su propia legislación estatal, Real decreto 1302/86 de 28 de Junio sobre Evaluación de Impacto Ambiental, y su Reglamento RD

1131/88, o a la legislación de la comunidad autónoma Ley 11/2003 de 8 de Abril de Prevención Ambiental; así como demás normativa aplicable a la materia.

En todo proyecto o actividad sometido a Evaluación de Impacto Ambiental, ya sea por la legislación estatal o de ámbito autonómico, el titular del mismo, deberá entregar en el Ayuntamiento de Las Berlanas para su conocimiento y archivo, un ejemplar completo del citado estudio, y una copia de la propia Declaración de Impacto Ambiental.

CAPITULO 2 - NORMAS PARTICULARES

Art. 80º División en Zonas

1. El suelo no urbanizable se subdivide en varias zonas en función de las distintas medidas precisas establecidas por el planeamiento para la conservación y protección de todos y cada uno de sus elementos naturales, así como de los canales de comunicación e infraestructuras.

2. De acuerdo con el apartado anterior se contemplan las siguientes zonas, delimitadas en el plano de clasificación de suelo.

- Sistemas de Infraestructuras NO municipales
- Protección de Natural - PN
- Protección de Interés Histórico Cultural - PC

3. A las zonas de este tipo de suelo le serán de aplicación, además de las disposiciones comunes contenidas en el capítulo anterior, las que específicamente se disponen para cada una de ellas en las fichas de ordenación.

Art. 81º Suelo Rústico Común

Constituye esta categoría de suelo no urbanizable, los terrenos clasificados como tal, que no pertenezcan a algunas de las relacionadas anteriormente, no fijándose para los mismos ninguna determinación adicional a las contenidas en el Capítulo anterior.

Art. 82º Sistemas de Infraestructuras NO municipales

En el término de Las Berlanas, se definen los siguientes sistemas de Infraestructuras NO municipales:

- **Carretera AV- 812**
- **Carretera AV-804**
- **Futura Autovía A-51**

En todos los casos se mantiene con carácter general las limitaciones de las normas vigentes, y la aplicación de las reglamentaciones sectoriales propias de cada infraestructura, (Leyes de Carreteras, Telecomunicaciones, Confederación Hidrográfica del Duero, etc.

Cualquier actividad, edificación o uso del suelo que se realice en las inmediaciones, deberá ajustarse a los límites de dominio, servidumbre y afección, que establecen cada una de las legislaciones sectoriales vigentes, y al régimen correspondiente.

Art. 83º Suelo Rústico con protección Natural - PN

Se definen en esta zona, aquellas áreas que se consideran de especial interés ambiental, incluyendo zonas de encinares (Terreno natural poco transformado). Zonas de fondo de cauce correspondiente a la red de drenaje natural, y que también corresponden a suelos de pastizal con gran diversidad de fauna. Se incluyen también laderas con gran incidencia visual y un impacto notable en la configuración del paisaje.

Medidas a observar para cualquier tipo de obra o proyecto que se realice en estas zonas.

- No interrumpir la continuidad del suelo respecto a los movimientos libres de cualquier clase de animales.
- Mantener la topografía y perfil del terreno natural, evitando la creación de plataformas horizontales de grandes dimensiones que no sean absolutamente imprescindibles en función para la propia obra.
- Los taludes y desmontes, tendrán una pendiente máxima de 25º y se restituirá la cubierta vegetal.
- Restituir la cubierta de suelo y las especies vegetales de arbustos y árboles, y demás terrenos que se estime proteger, por otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.
- Evitar o minimizar los movimientos de tierra y alteraciones substanciales de la topografía
- Terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
- Mantener la escorrentía y la permeabilidad del terreno natural y el flujo de las aguas superficiales.
- Los cauces, ríos, arroyos, embalses, lagunas y zonas húmedas, están protegidos por la Ley 29/85 de Aguas, y en concreto por las limitaciones que sobre zonas de servidumbre y policía de las márgenes quedan definidas en dicha Ley.
- Las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano o urbanizable
- Los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura a contar desde la línea de máxima crecida establecida por la Confederación Hidrográfica del Duero. Se prohíbe también cualquier instalación o edificación, excepto aquellas destinadas al saneamiento, depuración o acceso al cauce, que requerirán autorización del Órgano de la cuenca de que se trate y de la Comisión Provincial de Urbanismo.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura a contar desde la línea de máxima crecida. Se prohíben también las edificaciones privadas con excepción de los cerramientos de parcela y de la consolidación de construcciones existentes, que requerirán autorización del Órgano de la cuenca de que se trate y de la Comisión Provincial de Urbanismo.

En cualquier caso, en el interior de la zona de policía no se podrán autorizar actividades que dificulten o alteren los cursos de agua, faciliten el proceso de eutrofización, destruyan la vegetación natural de ribera, o bien supongan riesgos de contaminación de los acuíferos subterráneos.

Art. 84º Suelo Rústico con Protección Cultural. PC

Se incluye en esta protección, todas aquellas zonas que se consideran protegibles por interés Arqueológico, Histórico, Cultural y Etnográfico.

En todas las zonas donde existen yacimientos arqueológicos, será necesario antes de realizar cualquier excavación, autorización previa del órgano que tenga atribuidas las competencias en esta materia, de la junta de Castilla y León.

Se establece la obligación de que todas las obras que hayan de realizarse en estas zonas, deben tener aprobación previa a la Licencia de construcción, de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Art. 85º Suelo Rústico con protección de Infraestructuras - PI

Se definen en esta zona, aquellas áreas ya ocupadas o afectadas por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transporte o de cualquier otro tipo, que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización; o bien las áreas que conforme lo previsto en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y planeamiento sectorial vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas citadas anteriormente.

Ávila, Abril 2008
El Arquitecto Redactor

Fdo: Carlos Jiménez Pose

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
DE LAS BERLANAS**

EXCMO AYUNTAMIENTO DE LAS BERLANAS (AVILA)

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

**A.1. FICHAS ZONAS DE ORDENACIÓN.
SUELO URBANO**

ARQUITECTO
CARLOS JIMÉNEZ POSE

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN		SUELO URBANO	
NÚCLEO	LA BERLANAS	ZONA	Nº R-1
TIPOLOGÍA	EDIFICACION EN MANZANA CERRADA	PLANO	Nº 4
OBJETIVOS	<p>Constituye el casco histórico del pueblo.</p> <p>Manzana cerrada, con trasera sobre espacios libres interiores o patios de luces.</p> <p>Mantenimiento del carácter tradicional, amenazado por sustituciones recientes.</p>		
USOS	<p>CARACTERÍSTICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Residencial colectiva o unifamiliar. <p>COMPATIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Talleres y pequeños almacenes, terciario. Comercio. Bares y espectáculos. Garajes y aparcamiento. Equipamiento y Zonas Verdes. <p>PROHIBIDOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Los restantes. 		
VOLUMEN	TAMAÑO DE PARCELA		4 ó existente 100 ó existente
	Frente Mínimo	m	
	Parcela mínima	m ²	
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		No se admiten Se admite mín. 3
	Retranqueos a fachada	m	
	Separación a linderos	m	
OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO		12 15 80% o existente 1,5	
Fondo edificable	m		
Fondo edificable planta baja	m		
Ocupación máxima	%		
Edificabilidad	m ² /m ²	1,5	
FORMA		7 - 2 (baja+1) -	
Altura máxima	m		
Altura mínima	m		
Número máximo de plantas	Nº		
Número mínimo de plantas	Nº	-	
ESTÉTICA	<p>VUELOS Y CORNISAS: Aleros 0,50m</p> <p>COMPOSICION FACHADAS: Composición vertical en huecos. Tonos siena, blanco o ladrillo visto.</p> <p>CUBIERTAS: Pendientes 30 a 40%.</p> <p>MATERIALES PERMITIDOS: Piedra, revocos, enfoscados y ladrillo visto característico. Carpinterías de madera o imitación. Teja árabe o imitación.</p> <p>MATERIALES PROHIBIDOS: Chapados, aplacados, carpinterías en su color que no sean de madera. Fibrocemento, teja plana, chapa metálica.</p> <p>El establecimiento de los usos compatibles se hará con respeto de las tipologías y de las condiciones estéticas exigidas (art. Nº 37, 38 y 39)</p>		

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN		SUELO URBANO																																					
NÚCLEO	LAS BERLANAS	ZONA	Nº R-2																																				
TIPOLOGÍA	EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA O ADOSADA	PLANO	Nº 4																																				
OBJETIVOS	<p>Zonas perimetrales bastante consolidadas, con variedad tipológica y mezcla de usos.</p> <p>Mantenimiento del carácter de cierre lineal, con una mayor libertad tipológica que en el casco histórico.</p> <p>Edificación en hilera o aislada.</p>																																						
USOS	<p>CARACTERÍSTICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Residencial unifamiliar. <p>COMPATIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Residencial colectiva. Talleres y pequeños almacenes, terciario. Comercio. Bares y espectáculos. Garajes y aparcamiento. Equipamiento y Zonas Verdes. <p>PROHIBIDOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Los restantes. 																																						
VOLUMEN	<p>TAMAÑO DE PARCELA</p> <table border="0"> <tr> <td>Frente Mínimo</td> <td>m</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Parcela mínima</td> <td>m²</td> <td>250 o existente</td> </tr> </table> <p>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</p> <table border="0"> <tr> <td>Retranqueos a fachada</td> <td>m</td> <td>Min. 2m</td> </tr> <tr> <td>Separación a linderos</td> <td>m</td> <td>Min. 3 (se permite adosado con proyecto conjunto o compromiso reg)</td> </tr> </table> <p>OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO</p> <table border="0"> <tr> <td>Fondo edificable</td> <td>m</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Fondo edificable planta baja</td> <td>m</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima</td> <td>%</td> <td>60 %</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad</td> <td>m²/m²</td> <td>0,3</td> </tr> </table> <p>FORMA</p> <table border="0"> <tr> <td>Altura máxima</td> <td>m</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Altura mínima</td> <td>m</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Número máximo de plantas</td> <td>Nº</td> <td>2 (baja+1)</td> </tr> <tr> <td>Número mínimo de plantas</td> <td>Nº</td> <td>-</td> </tr> </table>			Frente Mínimo	m	8	Parcela mínima	m ²	250 o existente	Retranqueos a fachada	m	Min. 2m	Separación a linderos	m	Min. 3 (se permite adosado con proyecto conjunto o compromiso reg)	Fondo edificable	m	-	Fondo edificable planta baja	m	-	Ocupación máxima	%	60 %	Edificabilidad	m ² /m ²	0,3	Altura máxima	m	7	Altura mínima	m	-	Número máximo de plantas	Nº	2 (baja+1)	Número mínimo de plantas	Nº	-
Frente Mínimo	m	8																																					
Parcela mínima	m ²	250 o existente																																					
Retranqueos a fachada	m	Min. 2m																																					
Separación a linderos	m	Min. 3 (se permite adosado con proyecto conjunto o compromiso reg)																																					
Fondo edificable	m	-																																					
Fondo edificable planta baja	m	-																																					
Ocupación máxima	%	60 %																																					
Edificabilidad	m ² /m ²	0,3																																					
Altura máxima	m	7																																					
Altura mínima	m	-																																					
Número máximo de plantas	Nº	2 (baja+1)																																					
Número mínimo de plantas	Nº	-																																					
ESTÉTICA	<p>VUELOS Y CORNISAS: Aleros 0,50m</p> <p>COMPOSICION FACHADAS: Composición vertical en huecos. Tonos siena, blanco o ladrillo visto.</p> <p>CUBIERTAS: Pendientes 30 a 40%.</p> <p>MATERIALES PERMITIDOS: Piedra, revocos, enfoscados y ladrillo visto característico. Carpinterías de madera o imitación. Teja árabe o imitación.</p> <p>MATERIALES PROHIBIDOS: Chapados, aplacados, carpinterías en su color que no sean de madera. Fibrocemento, teja plana, chapa metálica.</p> <ul style="list-style-type: none"> El establecimiento de los usos compatibles se hará con respeto de las tipologías y de las condiciones estéticas exigidas (art. Nº 37, 38 y 39). Los cerramientos serán opacos en su primer metro, armonizando sus materiales con los del entorno edificado. Con un máximo de 2m. 																																						

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN		SUELO URBANO	
NÚCLEO	LAS BERLANAS	ZONA	Nº R-3
TIPOLOGÍA	EDIFICACION UNIFAMILAR EN HILERA FORMANDO FRENTE CONTINUOS	PLANO	Nº 4
OBJETIVOS	<p>Zonas situadas junto a la Plaza de la Paz señaladas en el plano de Ordenación y Gestión.</p> <p>Reforzar su carácter urbano y facilitar su integración armónica en el continuo urbano.</p> <p>Edificación adosada en hilera formando frentes de calle.</p>		
USOS	CARACTERÍSTICOS <ul style="list-style-type: none"> Residencial unifamiliar. 		
	COMPATIBLES <ul style="list-style-type: none"> Residencial colectiva. Talleres y pequeños almacenes, terciario. Comercio. Bares y espectáculos. Garajes y aparcamiento. Equipamiento y Zonas Verdes. 		
	PROHIBIDOS <ul style="list-style-type: none"> Los restantes. 		
VOLUMEN	TAMAÑO DE PARCELA		
	Frente Mínimo	m	5
	Parcela mínima	m ²	100
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
	Retranqueos a fachada	m	-
	Separación a linderos	m	-
	OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO		
	Fondo edificable	m	12
	Fondo edificable planta baja	m	-
	Ocupación máxima	%	80% o existente
Edificabilidad	m ² /m ²	Resultado del volumen max.	
FORMA			
	Altura máxima	m	7
	Altura mínima	m	-
	Número máximo de plantas	Nº	2 (baja+1)
	Número mínimo de plantas	Nº	-
ESTÉTICA	<p>VUELOS Y CORNISAS: Aleros 0,50m</p> <p>COMPOSICION FACHADAS: Composición vertical en huecos. Tonos siena, blanco o ladrillo visto.</p> <p>CUBIERTAS: Pendientes 30 a 40%.</p> <p>MATERIALES PERMITIDOS: Piedra, revocos, enfoscados y ladrillo visto característico. Carpinterías de madera o imitación. Teja árabe o imitación.</p> <p>MATERIALES PROHIBIDOS: Chapados, aplacados, carpinterías en su color que no sean de madera. Fibrocemento, teja plana, chapa metálica.</p> <ul style="list-style-type: none"> El establecimiento de los usos compatibles se hará con respeto de las tipologías y de las condiciones estéticas exigidas (art. Nº 37, 38 y 39). Los cerramientos serán opacos en su primer metro, armonizando sus materiales con los del entorno edificado. Con un máximo de 2m. 		

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN		SUELO URBANO	
NÚCLEO	LAS BERLANAS	ZONA	Nº R-4
TIPOLOGÍA	EDIFICACION UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	PLANO	Nº 4
OBJETIVOS	<p>Regula la edificación de la zona situada en las c/Prado Verde, Aldehuela y Cra. De Monsalupe.</p> <p>Zonas perimetrales de nuevas construcción.</p> <p>Reforzar su carácter urbano y facilitar su integración armónica en el continuo urbano.</p> <p>Edificación aislada o pareada.</p>		
USOS	CARACTERÍSTICOS	• Residencial unifamiliar.	
	COMPATIBLES	• Talleres y pequeños almacenes, terciario. Comercio. Bares y espectáculos. Garajes y aparcamiento. Equipamiento y Zonas Verdes. Instalaciones y almacenes agropecuarios existentes	
	PROHIBIDOS	• Los restantes.	
VOLUMEN	TAMAÑO DE PARCELA		
	Frente Mínimo	m	10
	Parcela mínima	m ²	250
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
	Retranqueos a fachada	m	Mínimo 2m
	Separación a linderos	m	Se admite mínimo 3m
	OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO		
	Fondo edificable	m	15
	Fondo edificable planta baja	m	-
	Ocupación máxima	%	70%
Edificabilidad	m ² /m ²	Resultado del volumen max.	
FORMA			
	Altura máxima	m	7
	Altura mínima	m	-
	Número máximo de plantas	Nº	2 (baja+1)
	Número mínimo de plantas	Nº	1 (baja)
ESTÉTICA	<p>VUELOS Y CORNISAS: Aleros 0,50m</p> <p>COMPOSICION FACHADAS: Composición vertical en huecos. Tonos siena, blanco o ladrillo visto.</p> <p>CUBIERTAS: Pendientes 30 a 40%.</p> <p>MATERIALES PERMITIDOS: Piedra, revocos, enfoscados y ladrillo visto. Carpinterías de madera o imitación. Teja árabe o imitación.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El establecimiento de los usos compatibles se hará con respeto de las tipologías y de las condiciones estéticas exigidas (art. Nº 37, 38 y 39). • Los cerramientos serán opacos en su primer metro, armonizando sus materiales con los del entorno edificado. Con un máximo de 2m. 		

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN		SUELO URBANO																																																		
NÚCLEO	LAS BERLANAS	ZONA	Nº	EL-1																																																
TIPOLOGÍA	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	PLANO	Nº	4																																																
OBJETIVOS	Regula la ejecución de los espacios públicos peatonales y/o ajardinados.																																																			
USOS	CARACTERÍSTICOS <ul style="list-style-type: none"> • Parques y jardines COMPATIBLES <ul style="list-style-type: none"> • Equipamientos deportivos CONDICIONADOS <ul style="list-style-type: none"> • - COMPLEMENTARIOS <ul style="list-style-type: none"> • - PROHIBIDOS <ul style="list-style-type: none"> • Los restantes. 																																																			
VOLUMEN	TAMAÑO DE PARCELA <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Frente Mínimo</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">m</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Parcela mínima</td> <td style="text-align: right;">m²</td> <td></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </table> POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Retranqueos a fachada</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">m</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">--</td> </tr> <tr> <td>Separación a linderos</td> <td style="text-align: right;">m</td> <td></td> <td style="text-align: center;">3,00</td> </tr> </table> OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Fondo edificable</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">m</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Fondo edificable planta baja</td> <td style="text-align: right;">m</td> <td></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Ocupación máxima</td> <td style="text-align: right;">%</td> <td></td> <td style="text-align: center;">5%</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad</td> <td style="text-align: right;">m²/m²</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0,05</td> </tr> </table> FORMA <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">Altura máxima</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">m</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: center;">4,50</td> </tr> <tr> <td>Altura mínima</td> <td style="text-align: right;">m</td> <td></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>Número máximo de plantas</td> <td style="text-align: right;">Nº</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1 (baja)</td> </tr> <tr> <td>Número mínimo de plantas</td> <td style="text-align: right;">Nº</td> <td></td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </table>	Frente Mínimo	m		-	Parcela mínima	m ²		-	Retranqueos a fachada	m		--	Separación a linderos	m		3,00	Fondo edificable	m		-	Fondo edificable planta baja	m		-	Ocupación máxima	%		5%	Edificabilidad	m ² /m ²		0,05	Altura máxima	m		4,50	Altura mínima	m		-	Número máximo de plantas	Nº		1 (baja)	Número mínimo de plantas	Nº		-			
Frente Mínimo	m		-																																																	
Parcela mínima	m ²		-																																																	
Retranqueos a fachada	m		--																																																	
Separación a linderos	m		3,00																																																	
Fondo edificable	m		-																																																	
Fondo edificable planta baja	m		-																																																	
Ocupación máxima	%		5%																																																	
Edificabilidad	m ² /m ²		0,05																																																	
Altura máxima	m		4,50																																																	
Altura mínima	m		-																																																	
Número máximo de plantas	Nº		1 (baja)																																																	
Número mínimo de plantas	Nº		-																																																	
ESTÉTICA	<ul style="list-style-type: none"> • Se cuidará la integración tipológica en el entorno, la elección y calidad de los materiales, el ajardinamiento de los espacios libres, etc. 																																																			
OBSERVACIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Los espacios verdes de carácter privado, se atenderán a las especificaciones de esta Ordenanza. 																																																			

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN		SUELO URBANO		
NÚCLEO	LAS BERLANAS	ZONA	Nº	E-1
TIPOLOGÍA	EQUIPAMIENTOS	PLANO	Nº	4
OBJETIVOS	<p>Regula la edificación destinada a edificios para aquellos usos rotacionales determinados en esta Ordenanzas. El equipamiento residencial definido se regula mediante la Ordenanza R-3.</p> <p>Manzana cerrada, edificación adosada o aislada, según la zona en que se encuentren.</p>			
USOS	<p>CARACTERÍSTICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dotacionales <p>COMPATIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terciario. Aparcamiento al servicio del los usos dotacionales <p>PROHIBIDOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los restantes. 			
VOLUMEN	TAMAÑO DE PARCELA			
	Frente Mínimo	m	-	
	Parcela mínima	m ²	-	
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
	Retranqueos a fachada	m	-	
	Separación a linderos	m	-	
	OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO			
	Fondo edificable	m	-	
	Fondo edificable planta baja	m	-	
	Ocupación máxima	%	70%	
	Edificabilidad	m ² /m ²	Resultante del resto de las condiciones.	
	FORMA			
Altura máxima	M	7		
Altura mínima	m	-		
Número máximo de plantas	Nº	2 (baja+1)		
Número mínimo de plantas	Nº	-		
ESTÉTICA	<ul style="list-style-type: none"> • Serán las correspondientes a la zona asociada a la ubicación de la edificación rotacional. 			

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN		SUELO URBANO	
NÚCLEO	LAS BERLANAS	ZONA	Nº I-1
TIPOLOGÍA	INDUSTRIAL	PLANO	Nº 4
OBJETIVOS	Regula la edificación destinada a edificios para usos industriales. Principalmente se localizan en el polígono industrial		
USOS	<p>CARACTERÍSTICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Industrial <p>COMPATIBLES</p> <ul style="list-style-type: none"> Terciario. Aparcamiento al servicio del los usos rotacionales Residencial: permitido únicamente para viviendas vinculadas a la guardería de cada parcela. Con un máximo de 150m² por parcela <p>PROHIBIDOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Los restantes. 		
VOLUMEN	TAMAÑO DE PARCELA		
	Frente Mínimo	m	-
	Parcela mínima	m ²	500
	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
	Retranqueos a fachada	m	5,00
	Retranqueos a fondo	m	3,00
	Separación a linderos	m	3,00(en parc >3.500m ²)
	OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO		
	Fondo edificable	m	-
	Fondo edificable planta baja	m	-
	Ocupación máxima	%	80%
	Edificabilidad	m ² /m ²	1,00
	FORMA		
Altura máxima	M	7	
Altura mínima	m	-	
Número máximo de plantas	Nº	-	
Número mínimo de plantas	Nº	2 (baja+1)	
			-
ESTÉTICA	<ul style="list-style-type: none"> Los espacios verdes de carácter privado, se atenderán a las especificaciones de la Ordenanza EL-1. 		

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LAS BERLANAS

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

A. 2. FICHAS SECTORES. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

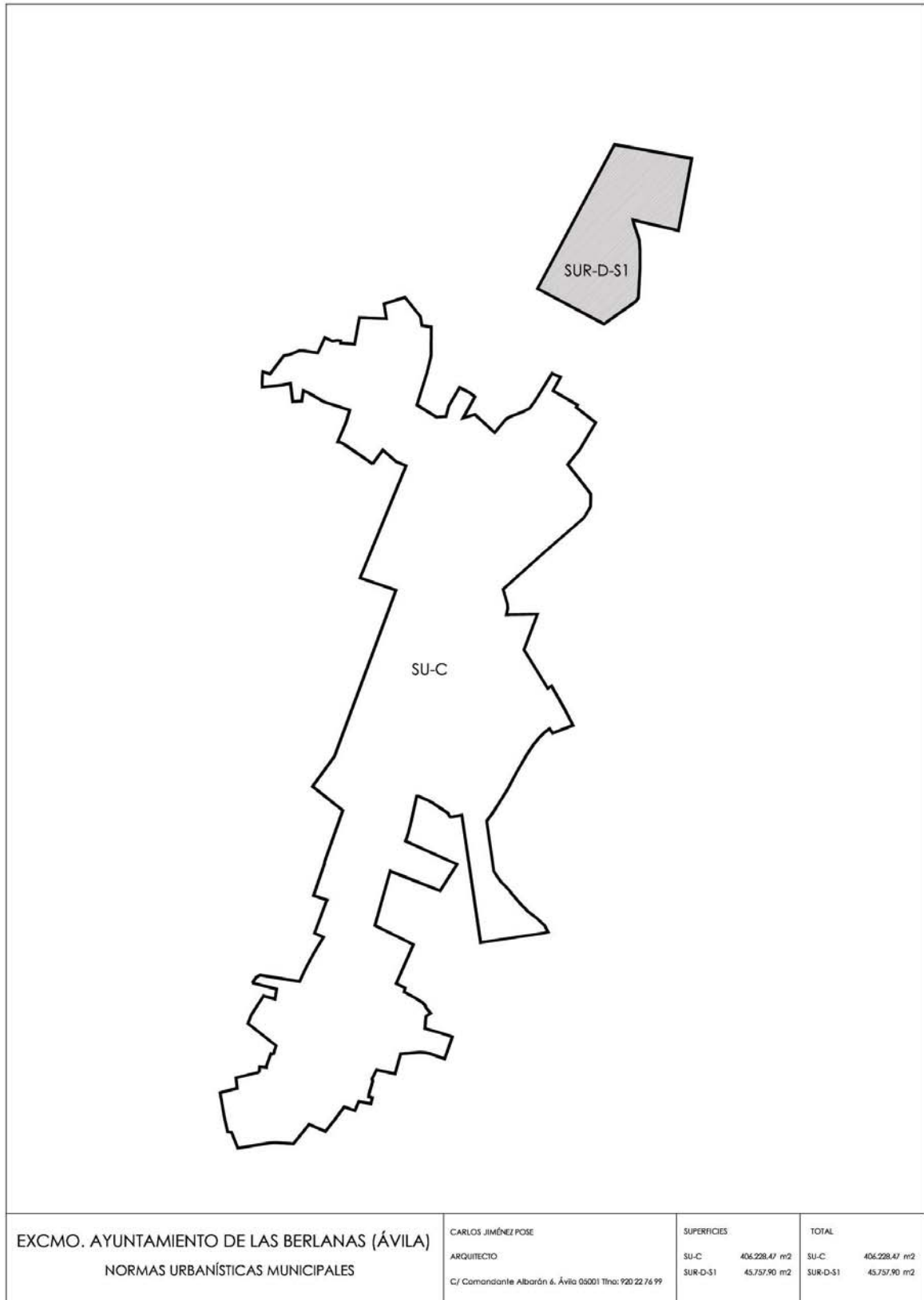
ARQUITECTO
CARLOS JIMÉNEZ POSE

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LAS BERLANAS

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

A. 3. FICHAS SECTORES. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

ARQUITECTO
CARLOS JIMÉNEZ POSE



FICHERO DE SECTORES		SUELO URBANIZABLE (SUR-D-S1)	
NÚCLEO	LAS BERLANAS	SECTOR	Nº 1
ORDENACION DETALLADA	PLAN PARCIAL, PROYECTO DE ACTUACION Y PROYECTO DE URBANIZACION	DISCONTINUO	NO
PARAMETROS DE ORDENACION GENERAL			
SUP. TOTAL	45.757,90 m ²	SUP SG INCLUIDOS	-
DENSIDAD EDIFICACION	0,50 m ² /m ²	PLAZO PARA OD	-
USO PREDOMINANTE	Industrial	INDICE DE VARIEDAD DE USO	-
CATEGORIA DEL SUELO	S. Urbanizable delimitado	ASUMIDO	-
DENSIDAD POBLACION	-		
INDICE VARIEDAD TIPOLOGICA	-	INDICE INTEGRACION SOCIAL	
PARAMETROS DE ORDENACION DETALLADA			
APROVECHAMIENTO MEDIO	<0,50 m ² /m ²	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL	<22.878,95 m ²
SISTEMAS GENERALES	VIAS PUBLICAS(m ²) SERVICIOS URBANOS(m ²) ESPACIOS LIBRES(m ²) EQUIPAMIENTO(m ²)	SISTEMAS LOCALES	Nº PLAZAS APARCAMIENTO: según LUCYL 5/99 art. 44.3b VIAS PUBLICAS(m ²): SERVICIOS URBANOS(m ²): ESPACIOS LIBRES(m ²): según LUCYL 5/99 art. 44.3a EQUIPAMIENTO(m ²): según LUCYL 5/99art. 44.3a
	Nº UNIDADES DE ACTUACION: USOS FUERA DE ORDENACION: AREAS DE TANTEO Y RETRACTO:	VIVIENDAS LIBRES: - PROTEGIDAS: TOTALES: -	PLAZOS según LUCYL 5/99 CESION: EDIFICACION:
OBSERVACIONES	-ORDENANZA I-1: INDUSTRIAL -EL VIARIO MARCADO EN LOS PLANOS SERA VINCULANTE		

FICHERO DE SECTORES **SUELO URBANIZABLE (SUR-D-S1)**

NÚCLEO	LAS BERLANAS	SECTOR	Nº 1
---------------	--------------	---------------	-------------

EMPLAZAMIENTO



**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
DE LAS BERLANAS**

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

JUNTA DE CASTILLA Y LEON

**A. 4. FICHAS ZONAS DE ORDENACIÓN.
SUELO RÚSTICO**

ARQUITECTO
CARLOS JIMÉNEZ POSE

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN		SUELO RÚSTICO	
CALIFICACIÓN	RÚSTICO COMÚN	ZONA	Nº
NOMBRE DE LA ZONA	CAMPIÑA	PLANO	Nº PO-1
DESCRIPCIÓN	Comprende la práctica totalidad del término municipal, excluyendo las zonas de casco urbano y áreas de suelo rustico con protección natural, cultural e infraestructuras.		
OBJETIVOS	Mantenimiento de usos agrícolas y ganaderos.		
USOS	<p>CARACTERÍSTICOS • Agrícola y ganadero</p> <p>COMPATIBLES • Según normativa general (Art. Nº 37)</p> <p>• Usos de utilidad pública sin cabida en suelo urbano.</p> <p>PROHIBIDOS • Los restantes</p>		
CONDICIONES ESPECÍFICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Se admite edificación aislada de carácter rural, justificada por la explotación, según las condiciones definidas en la normativa general (Art. Nº 65). • Previamente a la vigencia de dicho Plan, no se admitirá en su ámbito ninguna construcción ajena al carácter rural de los terrenos. 		
ESTÉTICA	• Según la normativa general de Suelo Rústico (Título VII)		

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN		SUELO RÚSTICO		
CALIFICACIÓN	RUSTICO PROTECCIÓN NATURAL.	ZONA	Nº	
NOMBRE DE LA ZONA	CAÑADA REAL SORIANA OCCIDENTAL	PLANO	Nº	PO-1
DESCRIPCIÓN	Vía pecuaria principal con una anchura de 75m.			
OBJETIVOS	Protección rigurosa del ecosistema original			
USOS	CARACTERÍSTICOS	• Ganadero extensivo (prados).		
	COMPATIBLES	• Agrícola.		
	PROHIBIDOS	• Los restantes, incluso los de utilidad pública e interés social.		
CONDICIONES ESPECÍFICAS	• La autorización del uso agrícola estará condicionada al respeto del arbolado autóctono.			
ESTÉTICA	• Según la normativa general de Suelo Rústico (Título VII)			
OBSERVACIONES				

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN		SUELO RÚSTICO		
CALIFICACIÓN	RUSTICO PROTECCIÓN NATURAL.	ZONA	Nº	
NOMBRE DE LA ZONA	CAUCE DEL RIO BERLANAS	PLANO	Nº	PO-1
DESCRIPCIÓN	Cauce natural del río Berlanas			
OBJETIVOS	Protección rigurosa del ecosistema original.			
USOS	CARACTERÍSTICOS	• Los recogidos en la legislación de carreteras vigente.		
	COMPATIBLES	• Los recogidos en la legislación de carreteras vigente.		
	PROHIBIDOS	• Los recogidos en la legislación de carreteras vigente.		
CONDICIONES ESPECÍFICAS	• Las construcciones que se proyecten habrán de atenerse a lo dispuesto en la Ley de Aguas 25/89			
ESTÉTICA	Según la normativa general de Suelo Rústico (Titulo VII)			
OBSERVACIONES				

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN		SUELO RÚSTICO	
CALIFICACIÓN	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN CULTURAL. Valor Arqueológico, cultural.	ZONA	Nº
NOMBRE DE LA ZONA		PLANO	Nº PO-1
DESCRIPCIÓN	Todas las zonas recogidas en el plano nº PO-1 como Protección Cultural		
OBJETIVOS	Mantenimiento de su valor arqueológico, histórico, cultural y etnográfico.		
USOS	CARACTERÍSTICOS	• Infraestructuras	
	COMPATIBLES	Equipamiento arqueológico	
	PROHIBIDOS	• Los restantes, expresamente vivienda, antenas de captación de datos y extractivos (cantería).	
CONDICIONES ESPECÍFICAS	<ul style="list-style-type: none"> • Se prohíben edificaciones de cualquier tipo, salvo instalaciones destinadas al uso infraestructural (casetas de guarda o al servicio de los yacimientos). • Se prohíben movimientos de tierras que alteren el perfil natural de los terrenos, excepto las debidamente acreditadas como arqueológicas (Catálogo de protección). 		

FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN		SUELO RÚSTICO	
CALIFICACIÓN	SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.	ZONA	Nº
NOMBRE DE LA ZONA	AUTOVIA AVILA-SALAMANCA A-51	PLANO	Nº PO-1
DESCRIPCIÓN	Zona de afección de la autovía de Avila a Salamanca		
OBJETIVOS	Mantenimiento de su uso de infraestructura y amortiguación en la interacción con otros usos del entorno		
USOS	CARACTERÍSTICOS	• Infraestructuras	
	COMPATIBLES	Los recogidos en la legislación de carreteras vigente.	
	PROHIBIDOS	• Los recogidos en la legislación de carreteras vigente.	
CONDICIONES ESPECÍFICAS	• Las construcciones que se proyecten habrán de atenerse a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1988 y desarrollado en el Reglamento General de Carreteras(Real Decreto 1812/1994)		

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LAS BERLANAS

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

A. 5. LISTADO DE ABREVIATURAS Y ACRONIMOS

ARQUITECTO
CARLOS JIMÉNEZ POSE

ACRÓNIMOS**DATOS GENERALES**

Ley de Urbanismo de Castilla y León	LUCyL
Reglamento de Urbanismo de Castilla y León	RUCyL
Planeamiento General	PG
Planeamiento de Desarrollo	PD
Plan General de Ordenación Urbana	PGOU
Normas Urbanísticas Municipales	NUM
Plan Parcial	PP
Estudio de Detalle	ED
Plan Especial	PE
Plan Especial de Reforma Interior	PERI
Plan Especial de Protección	PEP
Plan Especial del Casco Histórico	PECH
Modificación número	M-nº
Ordenación General	OG
Ordenación Detallada	od

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Suelo Urbano	SU
Suelo Urbanizable	SUR
Suelo Rústico	SR
Urbano Consolidado	SU-C
Urbano no Consolidado	SU-NC
Urbanizable Delimitado	SUR-D
Urbanizable no Delimitado	SUR-N
Rústico Común	SR-C
Rústico de Entorno Urbano	SR-EU
Rústico de Asentamiento Tradicional	SR-AT
Rústico con Protección Agropecuaria	SR-PA
Rústico con Protección de Infraestructuras	SR-PI
Rústico con Protección Cultural	SR-PC
Rústico con Protección Natural	SR-PN
Rústico con Protección Forestal	SR-PF
Rústico con Protección Especial	SR-PE

Vías Pecuarias	vp
Espacios Naturales	en
Cauces y Riberas	cr
Masas Forestales	mf

DOTACIONES URBANÍSTICAS

Sistema General.....	SG
Sistema Local	SL
Infraestructuras Territoriales	IT
Dotación Urbanística	DU
Espacio Libre Público	EL
Equipamiento	EQ
Vías Públicas	VP
Aparcamiento.....	AP
Servicios Urbanos	SU
Abastecimiento de Agua	ABA
Saneamiento	SAN
Suministro Eléctrico	ELE
Alumbrado Público	ALU
Telecomunicaciones.....	TEL
Residuos Sólidos Urbanos.....	RSU
Riego.....	RIE
Público.....	Pb
Privado	Pr
Existente	ex
A obtener.....	ob

USOS

Uso Global Residencial	R
Uso Global Industrial.....	I
Uso Global Terciario	T
Uso Predominante	PR
Uso Compatible	CO
Uso Prohibido.....	PH
Uso Sujeto a Autorización.....	SA
Uso Permitido.....	PE

ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

Unidad Urbana.....	UU
Sector.....	SE
Área de Suelo Urbanizable no Delimitado.....	A
Área de Planeamiento Asumido	PAS
Densidad de Vivienda (Viv./Ha)	dv
Densidad de Edificación (M ² C / Ha).....	de
Índice de Variedad de Uso.....	iu
Índice de Variedad Tipológica	it
Índice de Integración Social	is
Índice de Edificabilidad	ie
Metros Cuadrados (m ²) de Suelo	m ² s
M ² construidos (edificables).....	m ² e
M ² construidos en uso predominante	m ² e-PR
M ² construidos en uso residencial.....	m ² e-R
M ² construidos en uso industrial.....	m ² e-I
M ² construidos en uso terciario	m ² e-T
Aprovechamiento Lucrativo	apL
Aprovechamiento Medio	apM
Aprovechamiento Real.....	apR
Coefficiente de Ponderación.....	cp
Superficie	Sup
Superficie Neta	Sup-nt
Ordenanza en Suelo Urbano	ORD
Fuera de Ordenación.....	FO
Áreas de Tanteo y Retracto.....	TyR

CATÁLOGO

Protección Integral.....	PI
Protección Estructural.....	PE
Protección Ambiental.....	PA

GESTIÓN

Actuaciones Aisladas	AA
Act. Aislada de Urbanización.....	AA-U
Act. Aislada de Normalización.....	AA-N

Act. Aislada de Normalización y Urbanización	AA-NU
Act. Aislada de Expropiación	AA-E
Act. Aislada de Ocupación Directa	AA-OD
Unidad de Normalización	UN
Proyecto de Normalización	PN
Unidad de Actuación	UA
Proyecto de Actuación	PA
Proyecto de Urbanización	PU
Proyecto de Reparcelación	PR
Sistema de Actuación	SA
Sistema de Actuación por Concierto	SA-CNT
Sistema de Actuación por Compensación	SA-COM
Sistema de Actuación por Cooperación	SA-COP
Sistema de Actuación por Concurrencia	SA-CNR
Sistema de Actuación por Expropiación	SA-EXP

DOCUMENTACIÓN

Documentación Normativa	DN
Documentación Informativa	DI
Memoria Vinculante	MV
Normativa Urbanística	UN
Catálogo	CT
Estudio Económico y Financiero	EE
Memoria Informativa	MI
Informe Ambiental	IA
Planos de Ordenación	PO
Planos de Información	PI

TABLA SINTESIS DE USOS

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	ACRÓNIMO	
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	R	RU
	COLECTIVA		RC
	Protección pública		-P
INDUSTRIAL	FORESTAL	I	IF
	TALLER		IT
	INDUSTRIA GENERAL		IP
	ALMACEN		IM
	AGROPECUARIA		IA
TERCIARIO	SERVICIOS AUTOMOVIL	T	TA
	OFICINA		TO
	HOSTELERIA		TH
	COMERCIO		TC
	SERVICIOS		TS
VIARIO PUBLICO	VIA PEATONAL	VI	VI-P
	CARRIL BICI		VI-B
	VIA MIXTA		VI-M
	APARCAMIENTOS		VI-A
	TRANPORTE PUBLICO		VI-T
	PLAZA		VI-Z
ESPACIOS LIBRES	PARQUE Y JARDIN URBANO	EL	EL-P
	ZONAS VERDES		EL-Z
	AREAS DE OCIO, EXPANSION Y RECREO		EL-O
	AREAS DE JUEGO INFANTIL		EL-J
	ZONAS DEPORTIVAS DE USO NO PRIVATIVO		EL-D
	AREAS PEATONALES		EL-T
EQUIPAMIENTOS	GENERAL	EQ	EQ-G
	EDUCATIVO/DOCENTE		EQ-E
	DEPORTIVO		EQ-D
	COMERCIAL		EQ-C
	ADMINISTRATIVO		EQ-M
	CULTURAL		EQ-T
	OCIO Y ESPECTACULOS		EZ-O

	SOCIAL Y ASISTENCIAL		EQ-A
	SANITARIO		EQ-S
EQUIPAMIENTOS	RESIDENCIAL COMUNITARIA	EQ	EQ-R
	GARAJE/APARCAMIENTO EN LOCAL		EQ-J
	RELIGIOSO		EQ-L
	SERVICIOS		EQ-V
SERVICIOS URBANOS	ESTACION DE TRATAMIENTO ABASTECIMIEN. DE AGUA	SU	SU-T
	DEPOSITO DE AGUA		SU.P
	ESTACION DE DEPURADORAS DE AGUAS RESIDUALES		SU-E
	ESTACION DE TRANSFORM. Y SUMINISTRO ELECTRICO		SU-E
	DEPOSITO DE GAS		SU-G
	CENTRO DE TELECOMUNICACIONES		SU-M
	RESIDUOS SÓLIDOS		SU-R
INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES	RED DE CARRETERAS	IT	IT-C
	RED FERROVIARIA		IT-F
	TERMINAL DE TRANSPORTE		IT-T
	RED ENERGIA ELECTRICA		IT-E
	GASODUCTO		IT-G
	HIDRAULICAS		IT-H
	RED DE TELECOMUNICACIONES/FIBRA OPTICA		IT.M
	CENTRO DE INSTALACIONES		IT-I
	TRATAMIENTO DE RESIDUOS		IT-R
	DEGENSA Y SEGURIDAD		IT-D

TABLA SINTESIS DE TIPOLOGIAS

TIPOLOGIA	ACRÓNIMO	
NUCLEO CENTRAL CONSOLIDADO	ACRÓNIMO DE USO GLOBAL (R,T,I)	NC
EDIFICACION AISLADA O BLOQUE ABIERTO		A
EDIFICACION PAREADA		P
EDIFICACION ADOSADA O EN HILERA		H
EDIFICACION EN MANZANA CERRADA		C
EDIFICACION EN MANZANA ABIERTA		M
VARIEDAD TIPOLOGICA		V
INDUSTRIAL EN POLIGONO	I	IG
INDUSTRIA COMPATIBLE		IC
INDUSTRIA JARDIN		IJ
INDUSTRIA NAVES NIDO		IN