



DIPUTACIÓN DE SALAMANCA
A.T.M. Y URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE
Navacarros

PROGRAMA DE PROMOCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL
DIPUTACIÓN DE SALAMANCA - P.ORD. 2001

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES - Aprobación Definitiva
Navacarros

Equipo redactor:
Julián Esteban Martín
Arquitecto.

Fecha
Septiembre 2009

INDICE:

<u>1.- MEMORIA INFORMATIVA.</u>	<u>3</u>
1.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.	5
1.2.- CARACTERÍSTICAS TERRITORIO.	5
1.2.1.- Encuadre comarcal.	5
1.2.2.- Datos geográficos.	7
1.2.3.- Situación de las edificaciones.	8
1.2.4.- Datos estadísticos de infraestructuras.	9
<u>2.- MEMORIA VINCULANTE.</u>	<u>19</u>
2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES.	21
2.2.- OBJETIVOS GENERALES.	22
2.3.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.	23
2.4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.	30

3- NORMAS URBANÍSTICAS.	37
3.1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.	39
3.2.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	47
3.3.- REDACCIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	50
3.4.- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL.	61
3.4.1.- Condiciones de volumen.	61
3.4.2.- Condiciones de estética.	72
3.4.3.- Condiciones de habitabilidad.	74
3.4.4.- Condiciones de usos.	76
3.4.5.- Condiciones de tipología.	81
3.5.- NORMATIVA DE SUELO URBANO.	101
3.6.- NORMATIVA DE SUELO URBANIZABLE.	109
3.7.- NORMATIVA DE SUELO RÚSTICO.	127
3.8.- NORMATIVA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.	147
4- ANEXO.	149
4.1.- DEFINICIONES.	151
4.2.- CATÁLOGO.	167
4.3.- ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.	191
4.4.- CARTA SOLAR.	217
4.5.- FICHA “LA COVATILLA” (TÉRMINO MUNICIPAL DE LA HOYA).	219
4.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN EL CASCO URBANO.	221

1.- MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento actual con el que cuenta el municipio de Navacarros consiste en un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, con carácter administrativo, aprobado el 10-05-1977.

1.2.- CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO.

1.2.1.- Encuadre comarcal

El Término Municipal de Navacarros se encuentra ubicado en la Comarca de Béjar, que se sitúa al Sur de la Provincia de Salamanca. La situación en la que se encuentra inmerso actualmente este término municipal (aspectos urbanísticos, económicos...) no se puede considerar como una situación aislada, sino que está ligada al resto de los municipios de la comarca, y de la que escapan escasas excepciones.

En lo referente al aspecto urbanístico, numerosos municipios de la comarca sufren una demacración y un avance si rumbo, enfatizándose este problema en Palomares de Béjar (Béjar) y Navacarros. Estos dos enclaves son las cabezas visibles de una construcción anárquica e irracional, donde los Ayuntamientos se ven continuamente desbordados por la construcción de edificaciones ilegales.

La situación privilegiada de estos parajes a los pies de la sierra, hace que en la época veraniega su población aumente considerablemente. La pequeña superficie que posee el término municipal, unida a la topografía han propiciado la segregación de antiguos terrenos en numerosas parcelas de reducida superficie.

En la mayoría de los casos, los propietarios comienzan construyendo una pequeña caseta de recreo donde ir a pasar la época estival y tras innumerables ampliaciones se acaba dando forma a algo que se pretende tenga cierto parecido con una casa. En otros casos construyen la casa en su parcela, donde poder pasar un verano apacible, aún sin permisos y en la gran mayoría de los casos, sacrificando las mínimas instalaciones. En otros muchos casos, las disputas vecinales han hecho que no se pudiera llevar a cabo la ampliación de los sistemas generales del municipio, lo que nos llevaría a la situación

actual. Por supuesto sobra destacar que esta situación a la larga ha repercutido en perjuicio de los propios vecinos.

De la unión de estos aspectos, edificaciones ilegales y pequeñas reparcelaciones, es lo que da lugar al caos urbanístico existente al que mediante estas Normas Urbanísticas se pretende dar solución.

En el aspecto económico toda la comarca ha ido cogida de la mano junto a la industria textil de Béjar. Desde hace mucho, todos los municipios de los alrededores de Béjar vivían del campo, pero bien pronto la juventud se dispuso a trabajar en la industria. Esto llevó a una desertización de los pueblos de los alrededores de Béjar. Con el posterior declive de la industria textil, toda la comarca se vio resentida sufriendo otra nueva regresión, al producirse una emigración de la población trabajadora hacia otras ciudades. Evidentemente uno de los primeros aspectos afectados fue la construcción de nuevas viviendas en toda la comarca.

La depresión económica provocó el cambio de hábitos vacacionales en la población de la comarca, produciéndose la ya mencionada construcción de numerosas edificaciones con carácter rudimentario. En la mayoría de los casos, estas edificaciones en un principio carecían de instalaciones y con posterioridad se las iba dotando de unas instalaciones pobres, que en contadas excepciones llegaba al mínimo para poder considerar la edificación como vivienda.

Las ya mencionadas disputas vecinales evitaban un acuerdo que, en muchos casos, pudiera haber llevado a un consenso para realizar una urbanización racional del territorio. Por el contrario, aquellos que debido a su situación en el término municipal, tenían posibilidad física de dotarse de los sistemas generales, llevaban a cabo las oportunas obras, en numerosas ocasiones sin permiso de un Ayuntamiento, pobre en recursos y cada vez más ahogado por esta situación.

El auge turístico que está afectando a la comarca y especialmente a los municipios situados a los pies de la Sierra de Béjar, hace vislumbrar un atisbo de esperanza para una zona económicamente deprimida. Este hecho debe tratarse con delicadeza, ya que puede perjudicar gravemente la situación actual, pero por otro lado, de una manera racional,

puede reconducirla, salvando los hechos acaecidos hasta ahora. El potencial que posee el término de Navacarros es enorme, al encontrarse entre dos grandes focos turísticos como son la localidad de Candelario y la estación de esquí La Covatilla. Desde los Organismos Oficiales se pretende mejorar la comunicación entre estos dos puntos mediante el acondicionamiento de la carretera CV-3 (Navacarros-Candelario), lo que ayudaría a impulsar el aspecto turístico en este municipio. La estación de esquí La Covatilla está en auge y cada vez más afianzada, consolidándose con continuos estudios y proyectos de mejoras.

Teniendo en cuenta la situación privilegiada de Navacarros como municipio y que excepto Béjar no hay ningún municipio en la zona que ofrezca los servicios demandados por el turismo, estas normas representan una oportunidad única para asentar las bases hacia un crecimiento lógico y racional, dotando a Navacarros de las demandadas plazas hoteleras, casas rurales y servicios culturales y de ocio.

Todos estos aspectos de consolidación del municipio se ven reforzados con la reciente aparición del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, donde se promueven las bases para una ordenación del territorio de una forma coherente.

1.2.2.- Datos geográficos

El municipio de Navacarros se sitúa, al Sur de la provincia de Salamanca, en la Comarca de Béjar. El término municipal se encuentra en el límite con la provincia de Avila. Se sitúa a 7 km, al Este de la ciudad de Béjar, desde la que se llega por la carretera comarcal SA-100 (Antigua C-500, Vallejera – La Hoya).

Se encuentra a los pies de la Sierra de Béjar, constituida mayoritariamente de material granítico, lo cual ha marcado desde siempre a la arquitectura de sillares, típica de la comarca.

El Término Municipal de Navacarros linda con los siguientes Términos Municipales:

- Al Norte con Vallejera de Riofrío.
- Al Este con La Hoya.
- Al Sur con La Solana de Ávila.
- Al Oeste con Béjar.

Su posición geográfica es: Longitud - 5° 42' 50"
Latitud - 40° 24' 00"

El municipio se encuentra a una altitud de 1.120 metros sobre el nivel del mar.

El punto de mayor altitud de todo el Término Municipal es el "Canchal Negro" con 2.364 metros, punto donde confluyen los Términos Municipales de Navacarros, Béjar, Candelario y La Solana de Ávila.

La superficie del Término Municipal se estima aproximadamente en 8'55 km².

1.2.3.- Situación de las edificaciones

El casco antiguo se sitúa según el eje Noroeste-Sureste, pero las nuevas edificaciones realizadas en el ensanche del casco, dan lugar a una equidistribución de todo el casco urbano alrededor de la Plaza Mayor.

Las edificaciones exteriores al casco se sitúan principalmente según el cauce (en los dos sentidos) del Arroyo del Oso, que cruza el núcleo, y según la Carretera Local CV-3 (antigua P-155, Candelario – Navacarros).

El pueblo se sitúa en el lateral de la antigua Carretera Comarcal SA-100. La entrada al núcleo es el comienzo de la Carretera CV-3 hacia Candelario, lo cual implicaba por la calidad de la vía, que el casco tendiera a situarse a ambos lados de ella. Al coparse los terrenos a ambos lados de la carretera, las edificaciones se iban separando, pero siempre paralelamente a la carretera.

El resto de edificaciones, las construidas ilegalmente y que son casi la mitad de las existentes, se encuentran dispersas por todo el término municipal.

1.2.4.- Datos estadísticos de infraestructuras

Código de Provincia 37. Código de Municipio 212

1.2.4.1.- Información Demográfica. Población.

(Padrón de 1.999)

	Pob. derecho	Pob. est Max
Total núcleo.....	123	300
Total diseminado.....	0	50
Total Municipio.....	123	350

1.2.4.2.- Viviendas. Plazas Hoteleras.

	Total	Desocp.	Ocupadas
Total Núcleo.....	139	11	39p/89s
Total Diseminado.....	4	0	1p/3s
Total Municipio.....	143	11	40p/92s

No hay en este municipio plazas hoteleras, ni ningún otro tipo de alojamiento.

1.2.4.3.- Carreteras.

· Cod. Ctra. SA-100 (antigua C-500) de N-630a a Término Municipal de la Hoya, tramo de 1'6 Km. (P.Km. 5'5 a 7'1) propiedad y gestión de la Junta de Castilla y León. Buen estado.

· Cod. Ctra. CV-3 (antigua P-155) ctra. a Candelario, tramo de 1'8 Km. (P.Km. 3.8 a 5'6), propiedad y gestión de la Diputación de Salamanca. Buen estado.

· Cod. Ctra. A-66 (desdoblamiento de la antigua N-630) ctra. Nacional Gijón-Sevilla, tramo de 0'1 Km. (P.Km. 409'3 a 409'4), propiedad y gestión del Estado. Buen estado.

· Cod. Ctra. CP-4 ctra. a estación de esquí La Covatilla, varios tramos, propiedad y gestión de la Diputación de Salamanca. Buen estado.

No hay núcleos de difícil accesibilidad por carretera.

1.2.4.4.- Abastecimiento de agua.

1.2.4.4.1.- Traídas de agua.

1.2.4.4.1.1.- Captaciones.

Cuenca del Tajo, Subcuenca Río Cuerpo de Hombre.

Captación nº orden 001, denominación CA37212001 Manantial. Titular y gestión municipal. Buen estado. Se produce por gravedad.

Captación nº orden 002, denominación CA37212002 Manantial. Titular y gestión municipal. Buen estado. Se produce por gravedad.

Captación nº orden 003, denominación CA37212003 Manantial. Titular y gestión municipal. Buen estado. Se produce por gravedad.

Se considera un caudal insuficiente, problemas de gestión. Sería necesaria una reparación urgente.

1.2.4.4.1.2.- Conducciones

Conducción nº orden 001, esquema de Captaciones a depósito. Titular y gestión municipal.

Conducción nº orden 002, esquema de depósito a red. Titular y gestión municipal, buen estado.

No hay falta de presión. Sin averías frecuentes. Con leve deterioro de elementos. Se produce alguna fuga.

1.2.4.4.1.3.- Depósitos.

Depósito nº orden 001, Código Identificación DE37212001, titular y gestión municipal, capacidad de 300 m³, situado en superficie. Presencia de grietas que producen filtraciones y fugas. No hay deficiencias estéticas y deterioro de los elementos auxiliares. Infradimensionamiento.

1.2.4.4.1.4.- Instalaciones y tratamiento de potabilización.

Potabilizadora nº orden 001. Se realiza en el depósito. Control de calidad realizado por la Comunidad Autónoma. Con algún problema pendiente de reparación. En general, buen estado.

1.2.4.4.2.- Distribución de agua.

1.2.4.4.2.1.- Red Distribución. Características y elementos del servicio.

Dotación de agua con disposición suficiente, sin restricción y con contador. Instalado en 1.966. Hidrantes suficientes y en buen estado. Válvulas suficientes y en buen estado. Bocas de riego suficientes y en buen estado.

1.2.4.4.2.2.- Características del servicio de abastecimiento.

Se encuentran conectados a la red 139 viviendas, con un consumo de 18 m³ en invierno y 45 m³ en verano. Sin deficiencia de presión y de buena calidad. Se produce una pérdida del 25%.

1.2.4.5.- Saneamiento y Depuración. Red de alcantarillado.

Produce algún olor en verano. No hay deterioro de los elementos, filtraciones o averías frecuentes. No hay contaminación por insectos o animales.

Ramal de saneamiento en PVC. Titular y gestión municipal. En buen estado.

Al núcleo del municipio le dan servicio dos colectores:

- Colector CT37212001, de hormigón. Titular y gestión municipal. Buen estado.
- Colector CT37212002, de hormigón. Titular y gestión municipal. Buen estado.

El servicio de alcantarillado consta con suficientes pozos e insuficientes sumideros. Se encuentran en buen estado. Están conectadas 139 viviendas. Con un desagüe de 8.100 m³ al año.

Da servicio al núcleo de población un emisario, identificación EO3721200. Vertido al arroyo del Oso. Distancia al núcleo de 100 m. De hormigón. Con una longitud de 117 m por tierra. En buen estado. Sufre alguna filtración. Sin deterioro de elementos y accesorios. Infradimensionamiento por falta de pendiente o diámetro.

Se plantea en las presentes Normas Municipales la posible ejecución de una Depuradora de aguas residuales, aguas abajo en el Arroyo del Oso. Se plantea en unos terrenos situados junto al arroyo y próximos al actual Cementerio Municipal. La superficie aproximada de estos terrenos es 8.211 m² y actualmente la titularidad es privada, adquiriendo el Ayuntamiento la titularidad mediante expropiación de dichos terrenos.

1.2.4.6.- Recogida y eliminación de residuos sólidos.

La recogida de residuos sólidos se realiza en días alternos. No hay viviendas afectadas por falta de recogida. Dotación adecuada de contenedores (en buen estado) y limpieza de los mismos. No se efectúa una limpieza de calles.

Hay vertedero y escombrera (VI372212001 y VI37212002). Se producen problemas por olor. La capacidad total es de 6.503 m³, al 99% y en ampliación. Su estado se considera bueno.

1.2.4.7.- Alumbrado Público. Suministro de energía y comunicaciones.

El alumbrado es automático. Los elementos (farolas, cableado, cajas de conexiones y luminarias) se encuentra en estado regular. Se produce algún claroscuro evidente. Alumbrado de media noche

Suministro de electricidad, ausencia de gas natural. Se recibe buena señal de televisión y regular para radio. Hay servicio telefónico, pero no de telefonía móvil.

Se producen cortes frecuentes, con existencia de variación de tensión e infradimensionamiento de potencia. No hay deterioro de los elementos.

1.2.4.8.- Instalaciones Deportivas de uso público. Centros Culturales y de Esparcimiento.

A finales de 2.004, se comenzaron las gestiones para la ejecución de una zona deportiva en unos terrenos propiedad del Ayuntamiento. Actualmente estas pistas se encuentran disponibles para el uso público. Tienen una superficie aproximada de 1.644 m², y se encuentran situados en el sector urbanizable UR-2.

No hay centros culturales o de esparcimiento.

1.2.4.9.- Parques, Jardines y Áreas Culturales.

Hay un área ajardinada, llamado La Pililla, con titular y gestión municipal. Con una superficie de 198 m².

1.2.4.10.- Lonjas, Mercados, Recintos FERIALES, Mataderos.

No hay en el municipio ningún equipamiento de los detallados en el enunciado.

1.2.4.11.- Cementerios.

Cuenta con un cementerio municipal de 403 m², a una distancia del núcleo urbano de 0'5 km, con buen acceso. No está previsto ampliarlo y tiene un grado de saturación del 90%. Presenta elementos deteriorados así como ausencia de elementos básicos o imposibilitados para su uso.

1.2.4.12.- Centros Sanitarios.

Existe un consultorio local, titularidad municipal y gestionado por el INSALUD. Superficie cubierta de 25 m². Carece de UVI y camas. Buen estado.

1.2.4.13.- Centros de Enseñanza.

No hay centros de enseñanza. Los alumnos reciben su enseñanza en los centros de educación de Béjar y Salamanca.

1.2.4.14.- Centros de Extinción de incendios. Protección Civil.

El municipio no cuenta con centro de extinción de incendios ni de protección civil.

1.2.4.15.- Casas Consistoriales y otros equipamientos de uso municipal. (usos y superficies).

Los equipamientos locales mencionados a continuación son de titularidad del ayuntamiento.

- Embarcadero: superficie de 190 m², 100 cubiertos y 90 al aire libre. Buen estado.
- Ayuntamiento: superficie de 425 m² cubiertos, destinados 250 a Administración y 175 a otros usos.
- Casa del Médico: superficie de 621 m², 366 cubiertos y 255 aire libre, destinados de los cubiertos 15 m² a almacén y 90 m² a vivienda.
- Escuelas viejas: superficie de 325 m² cubiertos, destinados 100 m² a uso administrativo, 25 a uso sanitario y 200 a ocio.
- Taberna municipal: con una superficie de 38 m².

No hay edificios de titularidad pública sin uso.

1.2.4.16.- Relaciones interterritoriales.

El municipio de Navacarros presta servicios a su comunidad en materia de sanidad, en la especialidad de Medicina General.

Recibe servicios según el siguiente cuadro:

SERVICIO	ESPECIALIDAD	LOCALIDAD
Educación	Infantil - Primaria	Béjar
"	ESO – Bachillerato	Béjar
"	Especial	Salamanca
"	Universitaria	Béjar
Sanidad	Especialista	Salamanca
"	Hospital	Salamanca
O. servicios	Comercio	Béjar
"	Ferias	Béjar
"	Banca	Béjar
"	Ocio	Béjar
"	Asesoría Lab/Fisc/gestor	Béjar
"	Agencia Seguros	Béjar
"	Extinción Incendios	Béjar

1.2.4.17.- Ganadería.

Las explotaciones ganaderas existentes son las siguientes:

- Bovino:
 - Número de explotaciones: 8
 - Ordeño: 43
 - No ordeño: 144
 - Cebo: 0
- Porcino:
 - Número de explotaciones: 1
 - Reproductoras: 23
 - Cebo: 25
- Ovino - Caprino:
 - Número de explotaciones: 0

1.2.4.18.- Agricultura.

Se enmarca en la Comarca Agrícola IV, que delimita las siguientes unidades mínimas de cultivo:

- Regadío: 1 Ha.
- Secano: 4 Ha.

Los cultivos estadísticos son los siguientes:

Prados naturales:	339 Ha.
Pastizales:	41 Ha.
Monte maderable:	6 Ha.
Monte abierto:	99 Ha.
Erial a pastos:	0 Ha.
Barbecho:	0 Ha.
Superficie no agrícola:	361 Ha.
Cereales grano:	0 Ha.
Maíz:	0 Ha.
Girasol:	0 Ha.
Leguminosas:	0 Ha.
Remolacha:	0 Ha.
Patata:	1 Ha.
Cultivos forrajeros:	2 Ha.
Hortalizas:	0 Ha.
Cerezo:	0 Ha.
Almendo:	0 Ha.
Frutales:	0 Ha.
Viñedo:	0 Ha.
Olivos:	0 Ha.

En Béjar, Septiembre de 2009

Fdo.

Julián Esteban Martín

2.- MEMORIA VINCULANTE.

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

El municipio de Navacarros cuenta en la actualidad con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. El objeto de dicho Proyecto se ha quedado anticuado ya que tenía carácter administrativo y con el paso del tiempo se ha visto desbordado por las diferentes circunstancias que han afectado a este municipio. Entre todas ellas, cabe destacar el estancamiento sufrido por el casco urbano, la enorme demanda turística y la proliferación de numerosas edificaciones ilegales de recreo realizadas por todo el término municipal.

En los Planos de Información adjuntos se observa la Delimitación de Suelo Urbano vigente hasta el momento, y su comparación con el Casco Urbano actual da muestra del crecimiento sufrido durante estos años pasados.

El crecimiento del casco en el exterior de la antigua delimitación, ha tenido su reflejo en el Suelo Rústico dando lugar a numerosas edificaciones ilegales, lo que ha propiciado la imagen actual de anarquía urbanística que posee el municipio.

Por último, la enorme demanda turística que ha sufrido la comarca en los últimos años, afianzada con la consolidación de la estación de esquí “La Covatilla” ha propiciado una necesidad de edificaciones, que unido a los aspectos anteriormente descritos aumenta si cabe, la necesidad de una normativa concreta y específica para el municipio, que regule todos estos aspectos.

2.2.- OBJETIVOS GENERALES

Los objetivos generales de la adaptación de estas Normas se basa en las circunstancias actuales del Término, territoriales, económicas y en los aspectos anteriormente descritos en la Memoria Informativa. Los apartados que estructuran la propuesta son los criterios de Ordenación en Suelo Urbano y Urbanizable, bajo las exigencias reglamentarias; la clasificación protectora del Suelo Rústico en sus diversas categorías; la definición de criterios de gestión urbanística e intervención; y por supuesto la mejora del Documento Urbanístico vigente en el municipio.

Además de encauzar el desarrollo actual y futuro, dando estabilidad a los procesos inmobiliarios y la solidez necesaria a la trama urbana del municipio, creando cohesión entre Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

Estos aspectos conllevan una mejora de la calidad de vida, que dependerá en gran medida de los valores del medio urbano, que necesita afianzar la relación entre Suelo Urbano y Suelo Rústico. En la misma medida se desea reestructurar la conectividad del centro urbano con las áreas perimetrales.

El gran número de edificaciones ilegales en el municipio ha propiciado que un objetivo de estas Normas sea el proponer las bases para que las nuevas edificaciones se sitúen en las zonas urbanas y urbanizables, regulando la situación actual.

La aplicación de las Normas se basa en gran medida en el esfuerzo de la sencillez normativa, abarcando las diferentes situaciones del municipio, dando continuidad a los criterios actuales del municipio y la comarca.

Se pretende que cada nuevo sector coopere con el desarrollo del casco urbano, es decir no sólo se adapte al casco, sino que además ayude a la mejora del conjunto con la creación de nuevos sistemas.

2.3.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Suelo Urbano

La clasificación del Suelo Urbano ha venido dada por las variaciones sufridas por el Casco respecto a la Delimitación vigente hasta el momento.

La ampliación sufrida en este tipo de suelo proviene de la aplicación de los artículos 23 y 24 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Por este motivo las parcelas perimetrales al caso, que cumplan las condiciones exigibles pasan a ser consideradas solares.

El Suelo Urbano ha sido clasificado en su totalidad en la categoría de Suelo Urbano Consolidado, con calificación de Residencial, dividiéndolo en Casco Histórico y Urbano de Ensanche.

Las edificaciones incluidas en la antigua delimitación de Suelo Urbano tienen unas características morfológicas propias, a la vez que una trama urbana anárquica, pero claramente definida y delimitada. Este es el motivo de que coincida esta delimitación de Suelo Urbano con el Suelo Urbano – Casco Histórico.

Esta zona posee una morfología demasiado rígida, al encontrarse ubicada entre la original carretera comarcal C-500 y el arroyo de El Oso. Estos dos elementos que antaño pudieron mostrarse como bases sobre las que apoyar el crecimiento del casco, con el tiempo se tornaron barreras que estrangulaban el núcleo urbano.

Las parcelas clasificadas como Suelo Urbano – Ensanche, en cualquiera de sus variedades, presentan edificaciones aisladas dentro de las parcelas, y el conjunto se muestra con una estructura totalmente diferente de la situada en el “Casco Histórico”. Estas parcelas tienen una ordenación mucho más flexible en todos los aspectos, presentándose como nexo de unión entre el Casco Histórico y los terrenos urbanizables.

Estas parcelas del extrarradio urbano han consolidado su posición ayudadas fundamentalmente por dos aspectos: En primer lugar la obsoleta delimitación urbana ha provocado un estancamiento que se ha visto desbordado por las edificaciones que se han construido en ellas. En segundo lugar, la edificación de estas parcelas y la falta de normativa urbanística ha propiciado la consolidación de los servicios urbanos hasta que con la actual reglamentación deben ser consideradas solares urbanos.

Por otro lado, se trata de parcelas intermedias, es decir grandes con respecto a las parcelas existentes dentro de la antigua delimitación, y pequeñas comparándolas con las existentes en los terrenos urbanizables y rústicos. La mayoría de estas parcelas se encuentran edificadas, y no necesitan de ninguna actuación urbanística, salvo actuaciones aisladas, para su edificación, aspectos estos que han provocado la clasificación de estos terrenos como Suelo Urbano Consolidado.

Cabe destacar la situación de las parcelas situadas entre el casco urbano delimitado y el antiguo tramo de carretera SA-100 (antigua C-500), que si bien no se encuentran edificadas, debido a las condiciones exigidas por la reglamentación actual, deben ser clasificadas como Suelo Urbano Consolidado. Por otro lado, la cesión del tramo de la SA-100 al municipio, dando lugar a una nueva vía de propiedad municipal, ha propiciado la existencia de un hito, una sólida fachada que delimita el casco urbano por su lado noreste, y que incluye a las citadas parcelas dentro de él.

Dentro del Suelo Urbano de Ensanche se ha diferenciado dos variedades, en virtud de la importancia que se ha querido dotar a la zona. Se ha pretendido enfatizar las entradas al casco, dotando a las parcelas de mayor solidez edificatoria, en contraposición con las parcelas que no se encuentran en esta posición. De esta manera se da traslado de ciertos aspectos de la tipología edificatoria existente, a lo largo de las principales vías de acceso al casco.

En lo referente a las Dotaciones Urbanísticas, Sistemas Generales existentes dentro del Casco Urbano hay que numerar los siguientes:

- Ayuntamiento Municipal / Consultorio médico
- Centro sociocultural
- Iglesia
- Ermita

A estos hay que añadir los viales públicos, así como los espacios libres existentes.

Todas estas dotaciones pueden ser consultadas en el Plano 12 – Dotaciones urbanísticas.

En virtud de la reglamentación vigente, Art. 36.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento y demás parámetros de las parcelas en Suelo Urbano no superarán los niveles característicos de las edificaciones legalmente construidas, tal y como se describe en el apartado 6 de los Anexos de estas Normas.

Se describen a continuación los valores del Suelo Urbano:

	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Viv. existentes	Viv. previstas
Casco Histórico	55.083	2'5	253	253
Ensanche – 1	11.104	1'6	3	105
Ensanche – 2	40.135	1'0	16	150
TOTAL	106.322	-	272	508

Finalmente, en lo que respecta al Suelo Urbano, cabe decir que la cantidad de edificaciones ilegales existentes en las salidas del núcleo urbano hacia el Cementerio Municipal y hacia el Depósito Municipal de Abastecimiento de Aguas, habrían podido ser motivo suficiente para calificar estas zonas como Suelo Urbano No Consolidado, siendo las únicas zonas con esta categoría. Se ha optado por clasificar estas zonas como Suelo Rústico con Plan Especial, y es en el apartado de Suelo Rústico donde se describen.

Suelo Urbanizable

En lo que respecta al Suelo Urbanizable, se ha subdivido en 2 grupos según su calificación. Por un lado se encuentra el Suelo Urbanizable con carácter Residencial, y por otro el Suelo Urbanizable con carácter Industrial.

El Suelo Urbanizable Residencial se sitúa en las proximidades del núcleo urbano, flanqueando las dos salidas del municipio hacia las localidades de Béjar (en el noreste) y Candelario (en el suroeste), que en principio se presentan como las zonas lógicas de crecimiento del casco.

Los sectores Residenciales UR-01 y UR-02 se sitúan entre la carretera SA-100 (antigua C-500) y el antiguo tramo, hoy calle municipal, de la misma carretera.

Los sectores Residenciales UR-03 y UR-04 se encuentran al norte de la salida hacia el término municipal de Candelario, mientras que los sectores UR-05, UR-06 y UR-07 se sitúan en la misma salida, en su flanco sur.

Se garantiza de esta manera la continuidad de la trama urbana, enfatizando las principales vías de comunicación del núcleo urbano, que en la actualidad ya representan un preámbulo del casco.

El hecho de que todos estos sectores se sitúen en las salidas del casco, y que estas tengan su encuentro en la Plaza Mayor, nos presenta a un elemento común, que va anexionando los sectores, inicialmente desde los urbanizables, pasando por los urbanos de ensanche hasta llegar al Casco Histórico, hasta llegar al centro (Plaza Mayor), para volver en sentido contrario, desde el Casco Histórico, pasando por los de ensanche y finalizar los urbanizables. Como se ha explicado con anterioridad, los Sectores Urbanos de Ensanche atravesados por este hito, presentan una edificación con características similares a las del Casco Histórico. De esta manera se produce una situación de simbiosis entre la vía de comunicación y el conjunto de sectores que atraviesa, beneficiándose los sectores por ser atravesados por la vía que les atraviesa y la vía al conexionar esos sectores. Mediante las alineaciones se pretende dar uniformidad a esta vía principal, de manera que se mejore el paso de tráfico rodado por el casco urbano, que en la actualidad se encuentra muy limitado por las circunstancias.

El Suelo Urbanizable Industrial se sitúa alejado del núcleo de población. Esto se debe en primer lugar a motivos sociales, y en segundo lugar por situarlo en las cercanías de las vías de mayor importancia para facilitar la comunicación con otros municipios de mayor rango, lo que permitiría que se tratase al menos de un Polígono Industrial con carácter comarcal.

Este sector industrial se ve afectado por los terrenos con protección de infraestructuras de la Autovía A-66, la cual a pesar de encontrarse finalizada, ha sido reflejada en estas Normas con una protección propia de una vía en construcción (de mayor amplitud). Como se explica en el Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, con posterioridad se deberán fijar los terrenos que realmente sean susceptibles de ser protegidos, realizando un cambio de uso de los terrenos sobrantes a uso industrial.

En general se puede hablar de Unidades de Actuación de pequeño tamaño con el fin de facilitar su ejecución. Esto es así ya que en los términos municipales de la comarca, y en especial de los que se encuentran en zona de sierra, las parcelas suelen tener un tamaño bastante reducido, por lo que un elevado número de propietarios suele ser un aspecto que dificulta el avance de las actuaciones.

En lo referente a las Dotaciones Urbanísticas, Sistemas Generales existentes dentro del Suelo Urbanizable hay que numerar los siguientes:

- Pistas deportivas

A estos habrá que añadir los viales públicos existentes, así como los previstos y los sistemas generales y locales que producirá cada uno de los sectores, tal y como está reglado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Estas dotaciones pueden ser consultadas en el Plano 12 – Dotaciones urbanísticas.

Se describen a continuación los valores del Suelo Urbanizable:

	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Viv. existentes	Viv. previstas
Residencial UR-01	24.369	0'4	2	40
Residencial UR-02	27.998	0'4	3	45
Residencial UR-03	21.933	0'4	5	35
Residencial UR-04	26.300	0'4	1	40
Residencial UR-05	24.136	0'4	3	40
Residencial UR-06	34.139	0'4	5	55
Residencial UR-07	28.073	0'4	1	45
Industrial UI-01	41.685	0'65	-	-
TOTAL	228.663	-	20	300

Por último cabe mención, la proposición de una nueva carretera al Sur del casco urbano, variante de la actual Carretera Local CV-3 (Candelario – Navacarros), que solucione de una vez por todas el paso de vehículos de gran tamaño, actualmente limitado en el casco por las edificaciones existentes, ya que ninguno de estos dos municipios es propicio para dicho paso. Además con ello se conseguiría unir las dos partes de la Sierra de Béjar que más afluencia de turismo reciben, lo cual ha multiplicado enormemente el tráfico por este Término Municipal.

A su vez, esta nueva carretera se presenta como límite entre el suelo Urbano – Urbanizable y el Suelo Rústico con protección Natural (puede consultarse en el Plano 9.1 Clasificación – Categorías (Norte)).

2.4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

La clasificación del Suelo Rústico ha venido influenciada en gran manera por la controversia existente en el municipio, por la pretensión de declaración del Parque Natural “Sierra de Candelario”, frente a la consolidación de la Estación de Esquí “La Covatilla”, con el tirón turístico que ello supone y que arrastra a la promoción inmobiliaria.

Se ha planteado una expansión urbanística en la zona norte del municipio, junto con una protección de las zonas centro y sur con Suelos Rústicos con protecciones, dejando libre la falda de la sierra de actuaciones urbanísticas. Estas protecciones se detallan a continuación.

De acuerdo a la normativa vigente en materia de urbanismo (Art. 16 de la Ley de Urbanismo y el art. 20 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), la clasificación del Suelo Rústico se divide en las siguientes categorías.

- Suelo rústico común.
- Suelo rústico común – Plan Especial
- Suelo rústico con protección de entorno urbano.
- Suelo rústico con protección de asentamiento tradicional.
- Suelo rústico con protección agropecuaria.
- Suelo rústico con protección de infraestructuras u otras afecciones.
- Suelo rústico con protección cultural.
- Suelo rústico con protección natural.

La regresión económica, el tirón turístico y la mala situación de los mercados, unido a la pequeña superficie del término municipal, ha provocado que la inexistencia de terrenos dedicados a la agricultura o ganadería, y por lo tanto que no se clasifiquen terrenos con protección agropecuaria.

Aplicando los criterios expuestos y los de la normativa a los terrenos del municipio, hemos obtenido las siguientes:

Suelo rústico común

Esta categoría queda constituida por los terrenos que no queden incluidos en el resto de las otras categorías de Suelo Rústico. Su delimitación queda reflejada en la documentación gráfica adjunta.

Se trata de terrenos con menor protección y por lo tanto mayor permisividad en las actuaciones.

En lo referente a las Dotaciones Urbanísticas, Sistemas Generales existentes dentro del Suelo Rústico Común hay que numerar los siguientes:

- Depósito Municipal de Abastecimiento de Aguas
- Depuradora
- Cementerio

En lo referente al Cementerio, también es de destacar la situación de los terrenos situados en sus cercanías, al noroeste del casco urbano, afectados por el Decreto 16/2005 que regula la Policía Sanitaria Mortuoria en Castilla y León. Según el citado Decreto los terrenos situados en una franja de 100 m desde el muro perimetral del actual cementerio no pueden ser calificados como urbanos ni urbanizables, no pudiendo obtener ninguna autorización para la construcción de edificios que no tengan uso funerario. Al tratarse de una superficie de terreno referenciado a una distancia, se refleja su situación en el Plano 11 de Alineaciones y Rasantes.

Suelo rústico común – Plan Especial

La existencia de núcleos con gran número de edificaciones ilegales, cercanos a la consolidación de núcleos aislados, en un entorno de Suelo Rústico con protección y por lo tanto susceptibles de no ser clasificados como Suelo Urbanizable, ha provocado la clasificación de Suelo Rústico Común. A estos se les aplicará un Plan Especial, para el desarrollo del conjunto, de redacción posterior a la aprobación de las presentes Normas.

De esta manera se dotarán de Servicios Generales a las edificaciones existentes, regularizando su situación sin producir un excesivo Suelo Urbanizable en el término.

Su delimitación queda reflejada en la documentación gráfica.

Debido a esta situación promovida por el elevado número de edificaciones son terrenos con menor protección y por lo tanto mayor permisividad en las actuaciones.

Suelo rústico con protección de asentamiento tradicional

En esta categoría se incluyen los núcleos de población simple existentes. En este Término Municipal el único existente es el Caserón de Vistahermosa, pero queda dentro de la Unidad Urbanizable Industrial UI-01, cuya situación se refleja en la documentación gráfica. Por ello no hay ninguna zona con este tipo de protección en el Término Municipal.

Suelo rústico con protección de infraestructuras

Se incluyen dentro de esta categoría los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y por sus zonas de defensa, cuya situación se detalla en la documentación gráfica.

Las diferentes infraestructuras que hay en el Término Municipal son:

a) Carretera Nacional N-630a (Gijón - Sevilla)

En la documentación gráfica adjunta no se fija la cota del ancho de los terrenos afectados por esta carretera, señalándose que deben comprender el ancho de la vía además de los terrenos de dominio público.

Se reserva una zona no edificación, de 28'5 metros desde el eje de la actual carretera.

b) Autovía de la Plata A-66 (variante de la Carretera Nacional N-630a (Gijón – Sevilla))

Se reserva una zona de afección, de no edificación, de 120 metros desde el eje de la futura autovía. Esta distancia quedará acotada con exactitud una vez queden concluidas las obras de la autovía. Con la variación de la zona de afección, también sufrirá variación el Sector Industrial UI-01, que llevará su límite hasta esta zona de afección de la vía.

c) Carretera Autonómica SA-100 (antigua C-500, Vallejera – La Hoya, límite provincial donde conecta con la AV-100)

Se reserva una zona de afección, de no edificación, de 21 metros desde el eje (ó 18 metros desde la línea blanca exterior) de la actual carretera.

d) Carretera Local CV-3 (antigua P-155, Candelario – Navacarros)

Se reserva una zona de afección, de no edificación, de 21 metros desde el eje (ó 18 metros desde la línea blanca exterior) de la actual carretera.

Esta distancia es la misma para la circunvalación propuesta.

e) Carretera de Montaña CP-4 (La Hoya – La Covatilla)

Se reserva una zona de afección, de no edificación, de 21 metros desde el eje (ó 18 metros desde la línea blanca exterior) de la actual carretera.

Suelo rústico con protección cultural

Esta categoría incluye los emplazamientos señalados por el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León. Dichos emplazamientos se señalan en la documentación gráfica. Además se adjuntan las fichas correspondientes como anejo a la memoria.

Tendrán prioridad las actividades encaminadas a la protección de los bienes culturales detectados.

Como únicos usos autorizables están las actuaciones tendentes a la protección de los bienes culturales, quedando prohibidos el resto.

Los espacios protegidos culturalmente son:

- a) Las Casas del Fraile.
- b) Puente romano (Vía de la Plata).

Suelo rústico con protección natural

– Protección Natural Tipo 1

Aquí se incluyen los terrenos clasificados con la categoría de Protección Natural Tipo 1. Se trata de terrenos susceptibles de ser protegidos por su alto valor paisajístico. Han sido protegidos los terrenos situados por encima de la barrera que supone la carretera hacia Candelario y la nueva circunvalación planteada al Sur del Casco Urbano, y del camino existente que comunica el Núcleo Urbano con el depósito de abastecimiento de agua hasta la cota de nivel 1.800 m, que tiene como ámbito las zonas naturales y excluye los terrenos afectados por la cercanía a la Estación de Esquí “La Covatilla”. Su situación se refleja en la documentación gráfica.

Suelo rústico con protección natural **– Protección Natural Tipo 2**

Aquí se incluyen los terrenos clasificados con la categoría de Protección Natural Tipo 2. Se trata de terrenos susceptibles de ser protegidos por su alto valor paisajístico. Bajo esta calificación se han protegido los terrenos situados en el Sur del Término Municipal, por encima de la curva de nivel de 1.800 m, que están afectados por la cercanía de la Estación de Esquí “La Covatilla”. Las condiciones fijadas para estos terrenos son idénticas a las aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo para los mismos terrenos en el Término Municipal de la Hoya, ficha que se adjunta en el Anexo 4.5 y que será de aplicación para cualquier valor no fijado en estas Normas. Su situación se refleja en la documentación gráfica adjunta.

Suelo rústico con protección natural **– Dominio Público Hidráulico**

Aquí se incluyen los terrenos definidos en la normativa de aguas como son los cauces naturales de los arroyos existentes. Su situación se refleja en la documentación gráfica adjunta.

Los arroyos tienen un área de afección comprendida por una Zona de Rivera, (estimada por la fuerte pendiente del terreno de este Término Municipal en 5 metros desde el eje del arroyo) y por una Zona de Servidumbre (de 5 metros). Además existe otra Zona de Policía, donde cualquier tipo de edificación realizada deberá llevar el visto bueno de la Confederación Hidrográfica del Tago (vertiente hacia la que sirven los arroyos de este Término).

Suelo rústico con protección especial

En este término municipal no hay terrenos incluidos en esta categoría. Cabría clasificar los terrenos que entrañen riesgos naturales y aquellos que presenten situaciones especiales.

Los terrenos que podrían entrar en el grupo de terrenos con riesgos naturales son los cauces de los arroyos, pero debido a la pendiente del Término Municipal de Navacarros, resulta difícil que se produzca la inundación de algún terreno, que no sea por los propios cauces por donde discurren. Por ello que dichos cauces, junto con sus zonas de afección entren a formar parte de Protección Natural (artículo 16 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

Los terrenos susceptibles de ser clasificados de esta manera pudieran ser los afectados por el área de Policía Sanitaria Mortuoria, pero como se describe en el apartado referente a Suelo Rústico Común, basta que estos terrenos queden clasificados como Suelo Rústico Común.

En Béjar, Septiembre de 2009

Fdo.

Julián Esteban Martín

3.- NORMAS URBANÍSTICAS.

3.1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1.- **Objeto**

Es objeto del presente documento el reglar el desarrollo urbanístico del Término Municipal de Navacarros. Este documento tiene carácter de Normas Urbanísticas Municipales, de acuerdo con lo estipulado en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla.

Artículo 2.- **Ámbito de aplicación**

Estas normas tienen aplicación sobre todo el Término Municipal de Navacarros.

Artículo 3.- **Vigencia**

Estas normas comenzarán a tener vigencia desde el momento de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Tendrán una vigencia indefinida (art. 125 – Texto Refundido de la Ley del Suelo 1992) y deberán ser revisadas o modificadas si se alteraran sustancialmente las hipótesis planteadas en la memoria o el destino del suelo al que hace referencia. Estas revisiones o modificaciones se realizarán conforme a los artículos 57 y 58 de la Ley de Urbanismo y 168 y 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 4.- **Documentos**

Estas normas están constituidas por los siguientes documentos:

- Memorias y normas urbanísticas.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.

Artículo 5.- Información urbanística

1.- Consultas:

Se podrán consultar en las oficinas del Ayuntamiento, en horario y lugar que este determine, los Planes y Proyectos, con sus Normas, Ordenanzas y Catálogos. A estos efectos el Ayuntamiento dispondrá una copia, debidamente diligenciada por su Secretario.

2.- Cédula urbanística:

Los servicios técnicos del Ayuntamiento emitirán informe por escrito, previo pago de los correspondientes derechos, del régimen urbanístico aplicable a una finca.

3.- Tira de cuerdas:

Se podrá solicitar del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las líneas y rasantes oficiales correspondientes a una finca determinada.

La Tira de Cuerdas será obligatoria antes de efectuar cualquier obra de nueva planta.

4.- Tramitación:

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

5.- Plazos:

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

En el caso de la Tira de Cuerdas, no comenzará a contar el plazo no contará mientras el terreno no se halle libre de todo obstáculo que impida o estorbe para el replanteo.

6.- Ejecución del señalamiento:

El Ayuntamiento fijará el día y la hora en que haya de tener lugar el replanteo y citará al solicitante, o persona por este autorizada, al menos con tres días hábiles de antelación.

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

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

Artículo 6.- **Obras sin licencia**

Cuando se estén efectuando obras de edificación o estas hayan finalizado en un plazo inferior a un año, y carezcan de licencia o no se ajustasen a las condiciones establecidas en las presentes Normas, el Alcalde o el Director Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o de la entidad competente, dispondrá la paralización inmediata de las obras. De no producirse este aviso por parte de la Autoridad Municipal, se comunicará al Ayuntamiento de Navacarros en el plazo máximo de tres días.

El afectado contará con un plazo de dos meses para solicitar la oportuna licencia o permiso, o ajustar las obras a las Normas Municipales. Transcurrido dicho plazo, si no se hubiese realizado la pertinente petición, el Ayuntamiento procederá a la demolición de las obras, corriendo las costas por parte del propietario. De igual manera se procedería si la licencia fuera denegada por ser petición contraria a las presentes Normas.

Artículo 7.- Licencias

1.- Especificaciones generales

En cuanto al tema de licencias regirán, además de lo especificado en las presentes normas, todo lo especificado en la Ley del Suelo y su Texto Refundido de 1992, la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla, y las especificaciones contenidas en las diferentes reglamentaciones administrativas de los diferentes organismos públicos.

Una vez concedida licencia alguna, el anuncio se hará público en el tablón del Ayuntamiento.

2.- Pagos de derecho

Las licencias de obra llevan consigo el pago de unos derechos, consignados en las tarifas correspondientes. El propietario adquiere y se compromete al pago de dichas tasas en el momento de presentar la solicitud de licencia.

3.- Avaluos

Si el Ayuntamiento lo creyese necesario, el propietario procederá a abonar una cantidad como aval para garantizar la correcta ejecución de las obras de urbanización.

Este aval será devuelto una vez que el propietario haya cedido los terrenos señalados con uso público en las presentes Normas Urbanísticas.

La no finalización de las obras de urbanización simultáneamente a las de edificación conlleva la pérdida del aval depositado.

4.- Documentación necesaria

Para la solicitud de la licencia de obra, ya sea obra nueva o de ampliación, será necesario presentar (al menos dos ejemplar al Ayuntamiento, con independencia de los ejemplares que otros organismos públicos soliciten al propietario), la siguiente documentación:

a) Instancia de solicitud, facilitada por el Ayuntamiento.

En ella constarán la identidad del solicitante, así como el objeto de la solicitud.

b) Proyecto visado por el Colegio Oficial pertinente.

Constará de Planos, Memoria, Pliego de Condiciones, Presupuesto, y demás documentos exigidos por el Código Técnico de la Edificación y demás normativa aplicable.

· En la Memoria además de describir la obra, se justificará la adecuación a la normativa municipal vigente.

· En lo referente a los planos, será necesario entregar un plano de situación y emplazamiento a 1:500 para obras en suelo urbano, y a escala 1:5000 y 1:1000 para obras en suelo rústico, mostrando las características del terreno y los alrededores. En los planos de edificación se entregarán los alzados y las diversas plantas a una escala mínima de 1:100. Además se entregarán planos de instalaciones, carpintería, así como detalles constructivos, a escala adecuada, de algún elemento destacable, si fueran necesarios.

· En el Pliego de Condiciones habrá que incluir las prescripciones que deban regir la obra.

· El Presupuesto habrá de presentarse de manera desglosada según partidas.

· Aquellas obras que se refieran a elementos ya construidos, habrán de incluir documentación, escrita y gráfica de la situación actual y futura del elemento. Esta información será si cabe aún mayor para el caso de edificios o elementos protegidos.

· Aquellas obras que afecten a derribos deberán acompañar un Proyecto de derribo del elemento o edificio en cuestión, independientemente del Proyecto de obra.

c) Direcciones facultativas (volantes de dirección), visadas por los respectivos Colegios Oficiales.

Si bien la licencia se otorga con la aprobación por parte del Ayuntamiento del Proyecto Básico, tan sólo podrán llevarse a cabo las obras correspondientes a movimiento de tierras y contención de estas, quedando la ejecución del edificio condicionada a la presentación del correspondiente Proyecto de Ejecución.

5.- Alcance de la licencia de obra

Una vez se haya concedido al propietario la oportuna licencia de obra por parte del Ayuntamiento, no se precisará ninguna otra por parte de este para realizar la obra.

6.- Variación de proyecto

Si en el transcurso de la ejecución se precisara modificar el proyecto aprobado con licencia, el propietario deberá presentar en el plazo de un mes el oportuno proyecto con las variaciones a realizar.

De no solicitar la licencia para el proyecto con las modificaciones y continuase sin ajustarse a la licencia otorgada o se encontrase en contrariedad con las Normas Municipales, el Alcalde o cualquier otra autoridad competente procederán a paralizar inmediatamente las obras. Si este hecho se produjera por alguna autoridad ajena al Ayuntamiento, procederá a comunicarlo a éste en un plazo máximo de diez días.

El propietario tendrá la obligación de demoler o adaptarse a las condiciones señaladas en la licencia otorgada y en todo caso a la normativa vigente.

7.- Caducidad de la licencia de obra

Una vez concedida la oportuna licencia de obra, si en el plazo de un año no se procediera al inicio de las obras, o una vez en ejecución, se paralizara por un plazo similar, la licencia quedará nula y sin efecto. En este caso el propietario deberá solicitar una nueva licencia, abonando de nuevo las tasas oportunas.

8.- Licencia de primera ocupación

Se solicitará ante el Ayuntamiento una vez finalizadas las obras y será necesaria la presentación del Certificado del Fin de Obra del Técnico-Director de la obra, quien hará constar que las obras se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado.

El Ayuntamiento procederá a comprobar que la obra cumple con la normativa municipal, tras lo cual se concederá la Licencia de Primera Ocupación. De no ajustarse la obra a la normativa en vigor, el Ayuntamiento comunicará a la propiedad los desajustes existentes para que esta los subsane. Estos defectos serán corregidos con anterioridad a la concesión de la licencia.

La no finalización correcta de las obras de urbanización conlleva a la prohibición del uso de la edificación realizada, sin indemnización alguna.

9.- Obras menores

Así se denominan a las obras que consisten tanto en pequeñas reformas interiores como redistribución interior de la tabiquería, decoración, pintura y en general obras que no afecten a la estructura del edificio; como en reformas exteriores como decoración, pintura, colocación de publicidad...

Para la realización de estas obras es necesaria la obtención de licencia, si bien no es necesaria la Dirección Facultativa.

10.- Licencia de apertura

Será necesario rellenar una instancia, proporcionada por el Ayuntamiento, donde constarán la identificación del solicitante así como el objeto de la solicitud. Además será obligatoria la entrega de un proyecto redactado por técnico competente y visado, donde se justifique el cumplimiento de la pertinente normativa vigente, como pueda ser la que afecte a instalaciones eléctricas, instalaciones contra incendios...

11.- Obras oficiales

Los organismos dependientes del Estado, de la Junta o de la Provincia, han de presentar ante el Ayuntamiento, con antelación al comienzo de las obras, un ejemplar del Proyecto, visado por el correspondiente Colegio Oficial, acreditando la Dirección Facultativa.

Artículo 8.- **Ocupación de vía pública**

La ocupación de vía pública se realizará previa solicitud ante los servicios municipales, garantizando la seguridad de los viandantes y garantizando en todo momento la ley de accesibilidad en vigor.

Artículo 9.- **Inspección urbanística**

Corresponde al Ayuntamiento de Navacarros garantizar el correcto cumplimiento del planeamiento vigente, independientemente de las competencias que recaigan sobre otros organismos oficiales.

3.2.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Artículo 10.- Tipos de planes y proyectos

- Estudios de detalle.
- Planes parciales.
- Planes especiales.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de obras ordinarias.
- Proyectos de actuación.
- Expedientes de expropiación.

1.- Estudios de Detalle

Se redactarán Estudios de Detalle para desarrollar los sectores de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. Se ajustarán a lo estipulado en el artículo 45 de la Ley de Urbanismo y artículos 131 y siguientes (Título II - Capítulo IV – Sección 1ª) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.- Planes Parciales

Son instrumentos para el desarrollo de suelo urbanizable, con el fin de que alcance la condición de suelo urbano. Se regirán por lo estipulado en el artículo 46 de la Ley de Urbanismo y artículos 137 y siguientes (Título II - Capítulo IV – Sección 2ª) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3.- Planes Especiales

Los Planes Especiales completarán las Normas Urbanísticas. Pueden tratarse de reforma interior, coordinación de la ejecución de dotaciones urbanísticas...

Se ajustarán a los artículos 47, 48 y 49 de la Ley de Urbanismo y artículos 143 y siguientes (Título II - Capítulo IV – Sección 3ª) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A fin de no crear excesivo Suelo Urbanizable para regularizar la situación anómala de las edificaciones existentes en el actual Suelo Rústico, se prevé conceder el permiso para dotarlas de servicios. En la documentación gráfica adjunta se especifican dos grandes áreas cercanas al casco urbano que desarrollarán estos servicios mediante Planes Especiales. Tanto para estas dos áreas como para el resto de edificaciones aisladas se solicitará el correspondiente permiso al Ayuntamiento, mediante el proyecto o Plan Especial que desarrolle los Servicios Generales. Estos Servicios serán los descritos en la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es decir agua, saneamiento, electricidad y pavimentación. Mediante consulta previa al Ayuntamiento se estimarán cuales de las acometidas de estos servicios son razonablemente viables, y de esta manera obtener permiso para su ejecución.

4.- Proyectos de Urbanización

Se trata de proyectos, en suelo urbano, para completar los servicios básicos de abastecimiento o pavimentación.

5.- Proyectos de obras ordinarias

Son proyectos cuya finalidad es el desarrollo parcial de un conjunto de determinaciones especificadas en las Normas Urbanísticas. Podrán redactarse para la ejecución de obras de urbanización en suelo urbano, así como para obras de infraestructuras generales en suelo no urbanizable.

6.- Proyectos de Actuación

Se trata de instrumentos de gestión urbanística para la equiparación en cargas y beneficios entre los propietarios afectados por una Unidad de Actuación.

Se ajustarán a los artículos 75 y 76 de la Ley de Urbanismo de y artículos 240 y siguientes (Título III - Capítulo III – Secciones 3ª a 6ª) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

7.- Sistemas de Actuación

Las diferentes Unidades de Actuación se ejecutarán según el sistema que determinen las presentes Normas Municipales, según las circunstancias legales.

Según el artículo 74 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León pueden ser:

- Sistema de concierto.
- Sistema de compensación.
- Sistema de cooperación.
- Sistema de concurrencia.
- Sistema de expropiación.

Cada sistema se ajustará a lo reflejado en la Ley de Urbanismo en los artículos 74 a 96 y artículos 255 a 283 (Título III – Capítulo IV) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

8.- Expedientes de Expropiación

Son necesarios para llevar a cabo el sistema de expropiación, según el artículo 89 de la mencionada Ley de Urbanismo y artículos 277 y siguientes (Título III – Capítulo IV – Sección 5ª) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3.3.- REDACCIÓN Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 11.- Normas generales

Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la preparación del suelo no urbanizado, desarrollando los Planes Parciales, los Estudios de Detalle o Planes Especiales. Por ello se ajustarán a lo especificado en dichos planes, justificándose cualquier modificación sobre estos, y no podrá significar estar modificaciones ningún detrimento del espacio público a favor del espacio privado.

Estos proyectos estarán suscritos por Técnicos competentes y será necesario el visado del Colegio Oficial oportuno.

Los servicios urbanos mínimos que se exigirán en el Proyecto son los de pavimentación, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y plantado de vegetación. Excepto la instalación de aguas residuales, el resto de estas instalaciones discurrirán en la medida de lo posible por las aceras que deberán dimensionarse para ello. Cabe destacar en este aspecto la singularidad de los Proyectos y de los Planes Especiales que desarrollarán los Servicios Generales a las edificaciones existentes en el Suelo Rústico. Previa consulta municipal se valorarán como razonables cada uno de los Servicios solicitados o exigibles por el Ayuntamiento. Estos Servicios se ejecutarán aumentando las secciones en las mismas condiciones de Suelo Urbanizable, a fin de que en previsión de futuros Suelos Urbanizables no se saturen las líneas.

Aquellos lugares donde no alcancen los servicios municipales de recogida de basuras, habrán de dejar previsto este hecho, por lo que se exigirá un servicio propio.

En todo caso, todas estas instalaciones se adecuarán a lo estipulado en la normativa vigente aplicable si esta existiera.

En estos proyectos se tendrán en cuenta aspectos como el climatológico, la vegetación existente, así como el suelo y la topografía del lugar. Otro aspecto a tener en cuenta será la reflexión solar con respecto a la disposición de los viales, intentando evitar en lo posible el deslumbramiento de los conductores.

Las características de todos los materiales a emplear en dichos proyectos serán especificadas por técnicos del Ayuntamiento.

A la recepción de la obra final, por parte de la propiedad, habrá que depositar una memoria en el Ayuntamiento, donde se describirán los materiales utilizados (en aquellos casos en los que el Ayuntamiento no exija alguno en concreto), así como las empresas suministradoras y ejecutoras de la urbanización.

El incumplimiento de la urbanización simultáneamente a la edificación, conllevará la caducidad de la licencia oportuna, la pérdida de la fianza depositada a tal efecto, sin indemnización alguna, lo que conlleva la prohibición del uso de lo edificado.

Artículo 12.- **Explanaciones y pavimentaciones**

Los aspectos a tener en cuenta para las explanaciones y las pavimentaciones son la resistencia del pavimento a las cargas, la climatología, la evacuación del agua a la red de saneamiento, continuidad de los recorridos, así como la accesibilidad para discapacitados (Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León de 2001) y mantenimiento posterior de la pavimentación.

Artículo 13.- **Pavimentos**

En las zonas de rodadura será de aglomerado asfáltico (espesor aproximado de 40 – 50 mm) sobre solera de hormigón hidráulico (espesor mínimo de 100 mm).

En las zonas peatonales la base tendrá un espesor mínimo de 50 mm y la capa superior no será inferior a 12 mm. El acabado será antideslizante y los materiales siempre habrán de ser resistentes a las heladas.

Habrá que dotar a los pavimentos de las pendientes oportunas (con una pendiente transversal máxima del 2%, según Ley y Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León), para facilitar la evacuación del agua evitando encharcamientos. Por este motivo, en el caso de pavimentos discontinuos, como pueda ser el caso de pavimentos de hormigón y césped, habrá que prever el drenaje oportuno.

En todo caso se cumplirá lo estipulado en el Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León.

Artículo 14.- **Aceras**

El ancho mínimo de las aceras será de 1 m. Este ancho mínimo aumentará a 1'5 m cuando por ella discurran todos los servicios públicos tal y como se ha descrito anteriormente.

La pendiente longitudinal de las aceras, siempre que la topografía lo permita, será inferior o igual al 6%, y la pendiente transversal tendrá un máximo del 2%, todo ello de acuerdo con el Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León.

En el caso de pasos peatonales bien podrá rebajarse el bordillo hasta tener una altura comprendida entre 2 y 4 cm (en un ancho no inferior a 1'5 m); o bien podrá subirse la calzada hasta un desnivel (entre 2 y 4 cm) por debajo del nivel del bordillo de la acera. En el caso de rebajar el bordillo hasta la calzada, antes del paso peatonal (en el sentido del discurrir del agua de la lluvia), se colocarán sumideros. En el caso de ejecutar en los pasos peatonales una pequeña rampa, además del sumidero ya mencionado, se dará continuidad a la canaleta por donde discurran las pluviales con tubo pasante por debajo, como mínimo, de $\varnothing = 60$ mm.

En todo caso se cumplirá lo estipulado en el Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León.

Artículo 15.- **Rampas**

La pendiente transversal del acerado será como máximo del 2%.

En todo caso se cumplirá lo estipulado en el Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León.

Artículo 16.- Escaleras

La contrahuella variará entre 15 y 18 cm, y la huella no será inferior a 28 cm.

Los peldaños tendrán como máximo una pendiente del 1% en el sentido del desarrollo de la escalera, y una pendiente transversal máxima del 2%.

En el caso de rampas escalonadas la pendiente de las rampas no podrá ser superior al 8%.

En todo caso se cumplirá lo estipulado en el Reglamento de Accesibilidad de Castilla y León.

Artículo 17.- Abastecimiento y distribución de agua potable

El apartado de Abastecimiento y Distribución de agua potable formará parte del Proyecto de Urbanización y recogerá toda la información necesaria para la ejecución de dicho proyecto. Se necesitará el correspondiente Permiso de Acometida.

El abastecimiento se realizará desde la red de distribución general. Si excepcionalmente esto no sucediera, deberán justificarse los parámetros de captación, emplazamiento, potabilidad...

Previamente al Proyecto se formulará ante el Ayuntamiento la oportuna consulta en previsión de la red de abastecimiento necesaria por si fuera necesario aumentar las secciones de las canalizaciones para dar servicio a futuros desarrollos urbanísticos.

El diseño se realizará siguiendo el viario público y las conducciones se situarán, siempre que sea posible por el trazado, bajo las aceras y a una profundidad constante. Se situarán por debajo de la red de energía eléctrica, cumpliendo lo estipulado a tal efecto en el correspondiente Reglamento Electrotécnico y las normas de la empresa suministradora.

Para el cálculo del consumo diario se considerarán dos parámetros.

Agua potable para usos domésticos

(consumo mínimo de 200 litros / habitante / día).

Agua para riegos, piscinas y otros usos.

En ningún caso la dotación será inferior a 300 litros por habitante y día.

En las zonas de espacios libres, parques, jardines... se establecerán bocas de riego a una distancia entre ellas no mayor de 50 metros, evitando dejar zonas sin cubrir por los radios de acción de dichas bocas.

Las tuberías a emplear serán de fundición, con cordón de junta elástica en todos los diámetros utilizados, con un diámetro mínimo de tuberías de 100 mm.

Artículo 18.- **Evacuación de aguas residuales**

El apartado de Evacuación de Aguas y Saneamiento formará parte del Proyecto de Urbanización y recogerá toda la información necesaria para la ejecución de dicho proyecto. Se necesitará el correspondiente Permiso de Acometida. En ningún momento se permitirá que ninguna propiedad situada aguas abajo del punto de vertido se vea afectada por la ejecución de dicho proyecto.

El diseño se realizará siguiendo el viario público.

Previamente al Proyecto se formulará ante el Ayuntamiento la oportuna consulta en previsión de la red de evacuación necesaria por si fuera necesario aumentar las secciones de las canalizaciones para dar servicio a futuros desarrollos urbanísticos.

Se proyectarán redes separativas de aguas residuales y aguas pluviales. Las aguas residuales verterán a los colectores públicos para ser tratados con posterioridad en la depuradora municipal. En ciertos casos, y con carácter excepcional, el Ayuntamiento permitirá el desagüe a pozos ciegos. Las aguas pluviales deberán conducirse hasta el vertido en algún cauce.

En desarrollos de densidad bruta inferior a las 10 viviendas por hectárea, las aguas pluviales podrán evacuarse por la cuneta lateral a la calzada, con posterior vertido a las vaguadas naturales.

En previsión de la limpieza del conducto se estudiará la colocación de cámaras de descarga en la cabecera.

La sección mínima será de 300 mm de diámetro. Las tuberías serán de PVC u hormigón centrifugado (o material análogo) para diámetros inferiores a 600 mm y de hormigón armado para las superiores.

La pendiente será acorde a la del terreno, con una pendiente mínima del 1%. Cuando las diferencias de cota sean superiores a 1 m se colocarán pozos de resalto.

En cada cambio de dirección o de pendiente se situará un pozo de registro, y entre dos de ellos no habrá una distancia superior a los 50 metros.

Para no interrumpir el saneamiento, las acometidas a la red general se realizarán en los pozos de registro de la red.

Se colocarán imbornales cada 40 metros como máximo, y cada uno de ellos tendrá una superficie de recogida de 500 m² como máximo.

Para el caso de aguas pluviales, se situará al menos en un lado de la calzada, un pequeño canal por donde discurrirá el agua hasta el sumidero. Tal y como se ha descrito en el apartado de aceras, si se rebaja el bordillo hasta la calzada, antes del paso peatonal (en el sentido del discurrir del agua), se colocarán sumideros. Si se ejecuta una pequeña rampa en los pasos peatonales, además del sumidero ya mencionado, se dará continuidad a la canaleta por donde discurran las pluviales con tubo pasante por debajo, como mínimo, de $\varnothing = 60$ mm.

Artículo 19.- Suministro de energía eléctrica

Como parte del Proyecto de Urbanización deberá diseñarse la instalación de Suministro de Energía Eléctrica, proporcionando toda la información necesaria para la ejecución de las instalaciones eléctricas que formarán parte de la Urbanización. La instalación deberá ajustarse a las disposiciones de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, tanto para Alta como Baja Tensión y el Reglamento sobre Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, así como las Normas Particulares de la Compañía Suministradora y la Normativa Municipal aplicable.

Será necesario describir las características de la red de distribución, entre las que se deberá incluir el sistema de distribución, tensiones de servicio, empresa suministradora...

El sistema de distribución será trifásico a 400 V entre fases y 230 V entre fase y neutro. Las canalizaciones serán siempre subterráneas. Únicamente, de forma provisional, durante la ejecución de las obras, podrán emplearse otros sistemas de instalación, siempre contando con el permiso del Ayuntamiento.

El trazado de la red se realizará siguiendo el viario público y las conducciones se situarán, siempre que sea posible por el trazado, bajo las aceras.

La carga total correspondiente a un edificio destinado principalmente a viviendas resultará de la suma de las potencias previstas para dichas viviendas, aplicando el coeficiente de simultaneidad oportuno, y la potencia prevista para los servicios comunes del edificio más los garajes y locales comerciales si existieran.

La potencia mínima prevista según el grado de electrificación de las viviendas será la siguiente:

Electrificación Básica:	5.750 W a 230 V
Electrificación Elevada:	9.200 W a 230 V

La previsión de carga para los locales comerciales, si se desconoce su uso específico, se efectuará considerando un mínimo de 100 W/m², con un mínimo por local de 3.450 W a 230 V.

El cálculo de la potencia prevista para los garajes se realizará con 10 W/m², si el garaje dispone de ventilación natural y de 20 W/m² si es necesaria ventilación forzada, con un mínimo de 3.450 W a 230 V.

Los Centros de Transformación y las redes de distribución serán considerados como Sistemas Generales. Las reservas de suelo destinadas a alojarlos tendrán carácter público, evitándose las servidumbres. Los Centros de Transformación deberán ser subterráneos, aunque excepcionalmente y previa autorización municipal se permite que sean semienterrados o en superficie, en cuyo caso su aspecto exterior será acorde con el entorno en el que se ubique.

Artículo 20.- Alumbrado público

El diseño del Alumbrado Público formará parte del Proyecto de Urbanización y deberá aportar toda la información necesaria para su correcta ejecución.

La instalación se diseñará y ejecutará según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, La Normativa Particular de la Empresa Suministradora de Energía Eléctrica y la Normativa municipal aplicable.

Las redes de alimentación serán subterráneas, la canalización irá enterrada a una profundidad mínima de 0'4 m desde el nivel del suelo y el diámetro interior mínimo de los tubos será de 60 mm. En los cruces de calzada, además de entubada, la canalización deberá cubrirse con hormigón y se instalará, como mínimo, un tubo de reserva. Se colocará una cinta de señalización que advierta de la presencia de cables de alumbrado exterior a una distancia mínima del nivel del suelo de 0'10 m y a 0'25 por encima del tubo.

Los conductores deberán tener una sección mínima de 6 mm² y una tensión asignada de 0'6 a 1kV.

Las luminarias deberán estar provistas de lámparas de descarga, en particular, serán de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio a alta presión y color corregido. El factor de potencia de cada punto de luz deberá estar corregido hasta un valor mínimo de 0'90.

Los niveles de iluminación proporcionados por la instalación serán los siguientes:

Área iluminada	NIVEL DE ILUMINACIÓN	
	Mínimo (Lux)	Máximo (Lux)
Vías principales	15	25
Vías residenciales	10	15
Vías secundarias	15	20
Grandes plazas	20	25
Plazas en general	8	12
Paseos	12	16

Los soportes de las luminarias serán columnas, báculos o brazos murales. Deberán estar constituidos por materiales adecuados para su instalación en la intemperie. La altura mínima de este tipo de luminarias será de 3 m. En áreas peatonales podrán instalarse balizas de iluminación.

Para la elección de las luminarias y soportes, en cuanto a su diseño estético, se deberán instalar modelos aprobados por los técnicos competentes del Ayuntamiento.

Artículo 21.- **Jardinería**

El proyecto de urbanización tendrá en cuenta la plantación de al menos 2 árboles por cada vivienda, teniendo en cuenta el mantenimiento posterior y la buena aclimatación de dichas especies, por lo que al menos el 50% de las especies serán autóctonas.

El tipo de arbolado a plantar estará en función del lugar, ya sean zonas de tránsito, de estacionamientos de vehículos, calles o plazas. En las zonas de estacionamientos el arbolado habrá de ser autóctono, de hoja caduca.

En la medida de lo posible, a la hora de urbanizar se respetará el arbolado existente. La separación de los árboles a las instalaciones urbanas será al menos de 1'5 metros, aunque esta distancia se podrá reducir dependiendo de la especie y protegiendo las instalaciones (al menos en las juntas de las instalaciones) con un paramento rígido y duradero, además de barreras antirraíces.

Los alcorques serán de un tamaño tal que se pueda inscribir en él un círculo de 70 cm de diámetro. Cuando en un radio de 4 metros no haya terreno poroso, por donde pueda recibir el árbol agua, en los alcorques se podrá inscribir un círculo de 1 m de diámetro.

Artículo 22.- **Servicio de limpieza**

Se preverá un sistema de recogida de basuras utilizable por el servicio municipal.

En relación con el mobiliario urbano, se deberán colocar papeleras separadas entre sí una distancia no superior a 50 metros.

Artículo 23.- **Obras en la vía pública**

En caso de tratarse de una solicitud privada, el solicitante habrá de pedir el oportuno permiso en el Ayuntamiento, informando del emplazamiento de las futuras obras, fecha de inicio y fecha prevista de finalización. Así mismo deberá informarse de las instalaciones subterráneas existentes. Serán por parte del solicitante todos los gastos producidos por dicha obra, tales como apertura de la zanja, compactado del terreno, reposición del pavimento...

El Ayuntamiento llevará un control de las obras acaecidas, por lo que el solicitante deberá advertir del comienzo de las mismas. En ningún caso se procederá al relleno de las zanjas ni a la reparación del pavimento sin el oportuno control. Para ello deberá informarse con anterioridad al Ayuntamiento. La falta de dicho control podrá conllevar a la nueva apertura de la zanja para la comprobación de la correcta ejecución de la obra. Todos los gastos acarreados por dichas circunstancias correrán a cargo del solicitante.

Las obras realizadas en vías de acceso rodado deberán cumplir lo dispuesto en el Código de Circulación sobre señalización de las obras.

Todas las instalaciones serán enterradas en la zona urbana. Como excepción, provisionalmente y previa justificación, el Ayuntamiento permitirá instalaciones aéreas.

El trazado de todas las zanjas se realizará paralelamente a las fachadas de los edificios. En ningún momento se perjudicarán a otras instalaciones ni a otros elementos existentes como pudiera ser el arbolado.

El tubo debe asentarse sobre un lecho de arena y se protegerá superiormente con hormigón o zahorra según el tipo de instalación. Posteriormente se rellenará la zanja con material de la propia excavación pero sin áridos gruesos, hasta alcanzar como máximo una cota de 25 cm por debajo del nivel superior del pavimento. Tras compactar este terreno se procederá a echar 15 cm de hormigón y sobre él se dispondrá el pavimento.

En todas las instalaciones enterradas será obligatoria la colocación de una banda de material plástico que estará situada a 30 cm sobre la instalación, para el señalamiento de esta en futuras aperturas de la zanja.

Habrán de tomarse las medidas de seguridad oportunas según la profundidad de la zanja realizada, entibando los laterales si fuese necesario. De igual manera si la profundidad de la zanja fuese considerable se tendrá en cuenta como pueda afectar a los edificios colindantes. La responsabilidad de los posibles daños ocasionados correrá a cargo del propietario de las obras.

Se procurará que el tráfico no quede totalmente interrumpido. Esto será obligatorio si el acceso fuese a algún inmueble. Si fuese necesario se dispondrá en algún punto un pavimento provisional que permita el paso de los peatones o vehículos.

Las obras quedarán señalizadas mediante vallas que eviten posibles accidentes. Así mismo se señalarán los posibles obstáculos existentes como puede ser el acopio de material o los escombros resultantes.

La señalización nocturna se complementará con bombillas de color rojo o destellantes.

La responsabilidad de los posibles accidentes que acaecieran por falta de señalización será en todo caso del propietario de las obras.

La reposición de los pavimentos se realizará respetando tanto el material como la disposición, dibujos... a criterio del técnico del Ayuntamiento.

3.4.- NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 24.- Objeto y aplicación

La Normativa de Carácter General tiene carácter de Ordenanzas de la Edificación, por lo que regularán a todas las edificaciones del Término Municipal, independientemente de que sea Suelo Urbano, Suelo Urbanizable o Suelo Rústico.

Independientemente de las presentes Ordenanzas, serán de obligado cumplimiento las normativas vigentes, como son el Código Técnico de la Edificación, Accesibilidad para minusválidos...

Para mejor comprensión de los términos expuestos cabe consultar el Anexo 2 – Definiciones.

3.4.1.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 25.- Parcela edificable

En aquellas zonas en las que las edificaciones respondan a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, el suelo de parcela edificable que no resulte edificado tendrá uso de zona verde privada.

Artículo 26.- Superficie computable - edificabilidad

Las plantas que se encuentren por debajo del nivel del terreno, sótanos y semisótanos, no computarán. Si por configuración topográfica hubiera una fachada cuyo pavimento queda por encima de la rasante (quedando las fachadas laterales contiguas parcialmente enterradas) en la planta en cuestión computará la superficie de una franja de 6 metros desde la fachada hacia el interior de la edificación. El resto no computará ya que será considerado como planta sótano.

No computarán el portal, ni las zonas comunes en planta baja, computando al 50% las zonas comunes del resto de plantas sobre rasante.

No computarán los cuartos y armarios de instalaciones (en cualquier planta), así como los conductos verticales.

La superficie de los cuerpos volados computará al 100% cuando se trate de cuerpos cerrados. En caso contrario no computarán a efectos de edificabilidad.

Las plantas bajo cubierta contabilizarán como superficie computable cuando su altura libre sea igual o superior a 1'50 metros.

Si la edificación no tuviera obligación de alinearse, se descontarán de la superficie computable los retranqueos de la edificación respecto al plano de fachada.

Artículo 27.- **Alineaciones**

Las alineaciones oficiales son las representadas en la documentación gráfica adjunta – Plano 11.

Las alineaciones oficiales exteriores en las manzanas en casco antiguo definen también el ámbito a desarrollar, en su caso, mediante un Estudio de Detalle.

Las edificaciones en el casco antiguo que se encuentren retranqueadas deberán adelantarse con la alineación oficial.

Así mismo las edificaciones que sobresalgan de la alineación oficial deberán remeterse hasta dicha alineación.

Artículo 28.- **Altura de la edificación**

La altura de la edificación viene definida por dos parámetros: El número de plantas y la altura en metros medida desde la rasante hasta la parte inferior del forjado de coronación (suelo de la planta bajocubierta).

La medición de la altura se realizará en cada una de las fachadas que den a la vía pública.

El número de plantas se describe en las fichas características de los diferentes sectores.

En lo referente al número máximo de plantas permitido, se considerará que una planta es semisótano o sótano cuando en todos los puntos la distancia vertical desde la acera hasta la parte inferior del siguiente forjado es inferior a 1'20 metros. A partir de

este punto la planta se considera planta baja y computa como una planta en el número de plantas máximo permitido.

De igual manera, se considera que una planta es bajocubierta cuando la altura vertical desde la parte alta de forjado hasta la parte baja de la cubierta, en el plano de fachada, no supera 1'20 metros.

En lo referente a la medición de la altura del edificio por metros, si la fachada tiene una longitud igual o inferior a 12 metros, se medirá en el punto medio. Si sobrepasa dicha longitud se medirá a 8 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar el edificio.

La medición de la altura en metros se medirá según los siguientes parámetros: En edificación sin retranqueo desde la línea intersección del plano de fachada con la vía pública. En edificación abierta se tomará como origen de medida la rasante ideal de la parcela.

En edificaciones en esquina, se tomará como altura la correspondiente a la calle que permita mayor altura y se podrá conservar esta altura por la otra fachada una longitud máxima de 10 metros o la mitad del edificio (la menor de ellas). A partir de este punto deberá ajustarse a la altura que le corresponda.

En edificaciones con fachadas opuestas, las alturas serán las que correspondan para cada calle, pudiéndose mantener esa altura con un fondo máximo de 15 metros o la mitad de la profundidad del edificio (la menor de ellas).

En edificaciones que debido a la cubierta desarrollada presenten un hastial en la línea de fachada por encima de la altura máxima permitida (por ejemplo, cubierta inclinada desaguardo hacia otra fachada que no sea la de la medición), la altura del edificio se medirá hasta el punto vertical de encuentro de la fachada con la cubierta (parte inferior, que será considerada cornisa del edificio) y no hasta el punto más alto, ya que este será considerado como cumbrera del edificio. El mismo tipo de medición se realizará si la cubierta se desarrolla mediante forjados inclinados. Desde la altura de medición hasta la altura de cumbrera será considerada excepcionalmente como planta bajocubierta, si esta distancia es inferior a 4'0 m.

Para que un elemento interior no compute a efectos de medición de alturas, deberá estar bajo la envolvente de 45° de la unión del plano exterior (vuelos) con la parte superior de la cornisa (suelo de la planta bajocubierta).

Artículo 29.- **Construcciones permitidas por encima de la altura máxima**

Por encima de la altura máxima permitida se permitirán instalaciones del propio edificio tales como maquinaria de ascensor, cajas de escaleras, chimeneas y conductos de ventilación... Todos estos elementos deberán estar terminados con obra sólida de fábrica. La colocación de depósitos de combustibles en cubierta deberá realizarse de manera tal que queden ocultos a la visual de la vía pública.

La altura máxima, permitida por encima de la cubierta, de elementos como cajas de escaleras o casetones de instalaciones será de 3'00 metros. En el caso de chimeneas y conductos de ventilación su altura se regirá por el Código Técnico de la Edificación – DB HS 3 – Calidad del Aire Interior.

Artículo 30.- **Alturas libres de planta**

Las alturas libres mínimas de las estancias serán como mínimo:

- Planta sótano: 2'20 m.
- Resto de plantas: 2'40 m.

En esta altura libre se medirá bajo los falsos techos, y en ningún caso deberá verse reducida por ninguna instalación.

Artículo 31.- Patios

La altura “H” del patio se medirá desde el nivel de piso de la planta más baja que tenga huecos de luz y ventilación a dicho patio, hasta la parte inferior del forjado de coronación. No contabilizarán para dicha altura las cajas de escaleras, casetones de ascensores...

Las dimensiones de los patios cerrados estarán en relación con la altura, debiendo cumplirse las medidas del siguiente cuadro:

Estancias (con huecos al patio)	Ø del círculo a inscribir
Dormitorios	$0'30 \cdot H \geq 3m$
Cocinas (dormitorios no)	$0'20 \cdot H \geq 3m$
Otros (ni dormitorios ni cocinas)	$0'15 \cdot H \geq 3m$
Viviendas unifamiliares (de 1 planta)	$0'30 \cdot H \geq 2m$

Quedan exentas de estas medidas mínimas, los edificios que conserven los antiguos patios originales, que mantengan tanto las dimensiones como el número de plantas alrededor del patio. También quedan exentos los edificios cuya dimensión menor sea inferior a 3 m, debiendo cumplir el patio un ancho mínimo de 2 m.

Los patios abiertos tendrán una longitud abierta igual o mayor de 1/6 de la altura (con un mínimo de 3 metros). Quedan exentos aquellos retranqueos de fachada que no superen los 1'50 metros y en los laterales no abran huecos.

En caso de haber vuelos abiertos en el interior del patio, estos vuelos no invadirán el círculo que ha de inscribirse en el patio.

Se podrán cubrir con una montera totalmente acristalada, elevada para permitir aperturas permanentes de una altura entre 0'70 y 1'00 metros entre el alero del tejado y el alero de la montera.

Artículo 32.- **Patios mancomunados**

La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio, habrá de constituirse mediante escritura pública, derecho real de servidumbre de los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

No podrá cancelarse en ninguna manera en tanto alguna de las casas cuyos patios necesiten de la totalidad para mantener las dimensiones mínimas.

Artículo 33.- **Sótanos y semisótanos**

No pueden realizarse sótanos de uso privado bajo suelo de uso y dominio público.

A efectos de estas Ordenanzas, los semisótanos no superarán en ningún punto 1'20 metros hasta la parte inferior del forjado de la planta baja. A partir de esta altura se considerará planta baja y por lo tanto computará a efectos de edificabilidad.

Sólo se podrán destinar a piezas habitables si exteriormente, y al mismo nivel o inferior que el de la estancia en cuestión, se dispone de un espacio abierto (desde el que se ilumina y ventila) con una superficie mínima igual a la de la estancia de mayor dimensión que tenga aberturas a este espacio. Se aplicarán a este espacio las condiciones exigibles de un patio interior.

La altura mínima será de 2'20 m, pudiendo reducirse esta altura hasta 2'00 m, puntualmente por el paso de alguna instalación. En el caso de destinarse a espacios vivideros en las condiciones descritas, la altura mínima será de 2'40 m.

Deberán tener ventilación, ya sea natural o forzada. En ambos casos deberá tenerse en cuenta la normativa vigente.

Artículo 34.- **Portales**

El portal, cuando sea comunitario, permitirá inscribir un círculo de 2'00 metros de diámetro.

El portal contará al menos con 1 m² de superficie de iluminación.

En cualquier caso habrá que considerar lo estipulado en las vigentes normativas de aplicación (accesibilidad de minusválidos, contra incendios...).

Artículo 35.- **Locales**

Los locales contarán con huecos de luz y ventilación directa a la calle o a algún patio. La superficie de iluminación no será inferior a 1/10 de la superficie del local. La ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la superficie de iluminación.

Dispondrán de todas las instalaciones exigibles al edificio, de suministro de agua potable, evacuación de aguas, suministros eléctricos, telecomunicaciones...

Contarán con una chimenea independiente hasta la cubierta, que discurrirá por el interior del edificio y excepcionalmente, si no se tratara de un edificio de nueva construcción, se podrá disponer por el patio. En ningún caso estas chimeneas discurrirán por la fachada pública.

Artículo 36.- **Entreplantas**

Las entreplantas no contarán como planta cuando no lleguen a la línea de fachada o cuando llegando carezcan de huecos al exterior.

Debido a esta circunstancia las entreplantas, como espacios cerrados no podrán destinarse a estancias habitables.

Artículo 37.- **Cuerpos volados**

Los vuelos no contarán para las distancias exigidas en retranqueos y anchos de calle.

Se permiten cuerpos volados que se sitúen en todo momento a una altura igual o superior a 3 metros en cualquier punto sobre la rasante.

En planta baja y hasta los 3 metros de altura, se permiten hasta 10 cm como saliente máximo para molduras, rejas, muestras...

Los vuelos máximos permitidos en las fachadas lindantes con la vía pública son el 1/10 del ancho de la calle, y siempre serán menores que 1'20 metros.

En el caso dos fachadas opuestas y no paralelas, el vuelo por cada fachada será como máximo el correspondiente a la calle sobre la que se desarrolla el vuelo.

En el interior de patios particulares, el vuelo máximo permitido será de 1'20 m, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el Art. 31- Patios.

Los huecos abiertos en los vuelos cumplirán la separación mínima exigida por la normativa contraincendios vigente.

El alero podrá volar una distancia igual a 40 cm sobre la longitud de vuelo permitida. Esta medida podrá incrementarse en 15 cm si el alero se realiza con un entablamento de madera, al modo tradicional. En cualquier modo, el alero puede llegar hasta las medianeras laterales.

La superficie de los cuerpos volados computará al 100% cuando se trate de cuerpos cerrados. En caso contrario no computarán para edificabilidad.

Artículo 38.- **Marquesinas**

Tendrá una altura sobre la acera, en todos sus puntos, de 2'30 m, medidos desde el punto más bajo de la marquesina. El ancho de las marquesinas podrá ser el mismo que el permitido para los vuelos.

El espesor será como máximo de 25 cm. En el caso de tratarse de un tejadillo, podrá aumentar ese espesor acorde con la pendiente, que nunca será superior a 30°.

Artículo 39.- **Cubiertas**

La cubierta inclinada tendrá una pendiente máxima de 30° ó de 45° según las diferentes categorías de suelo, como se refleja en las correspondientes fichas.

El arranque de la cubierta podrá remontarse un máximo de 0'4 sobre el plano superior del último forjado, con el fin de posibilitar la formación de cornisa, canalón oculto...

En el caso de colocación de placas solares sobre cubiertas, ya sean planas o inclinadas, se evitará en lo posible la visión desde la vía pública. En cualquier caso se atenderán las disposiciones de la normativa vigente aplicable.

La cumbreira se situará a una altura máxima de 4'5 m medidos desde la parte alta del suelo de la planta bajocubierta.

Artículo 40.- **Viviendas bajo cubierta**

El espacio bajo cubierta podrá tener uso vívidero únicamente cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- La altura mínima para que sea considerado como espacio habitable será de 1'50 metros. Por debajo de esta altura sólo se permitirán armarios y estanterías.
- Al menos el 50% de la superficie de la planta tendrá la altura mínima de planta ($\geq 2'40m$).

Artículo 41.- **Chimeneas**

Se deberán cumplir las exigencias de la normativa vigente aplicable.

Se prohíbe la expulsión de humos al exterior por otro sitio que no sea mediante conductos a la cubierta.

Los conductos individuales de los locales ascenderán por el interior del edificio, y como caso excepcional, por el patio si el edificio no es de nueva construcción. Cada local contará al menos con un conducto individual de ventilación.

Queda terminantemente prohibido subir conductos por las fachadas exteriores del edificio.

Se protegerán los elementos de madera frente al calentamiento de las chimeneas de combustión. La protección será con sustancias incombustibles. En lo referente a este aspecto se atenderá a lo estipulado en la vigente normativa contraincendios.

- Tanto los colectores individuales como el colector general estarán protegidos térmicamente del ambiente exterior, para facilitar el correcto tiro de la chimenea.

Artículo 42.- **Escaleras**

Serán de aplicación las prescripciones descritas por las vigentes normativas aplicables de Accesibilidad de minusválidos y Código Técnico de la Edificación – Documento Básico de Seguridad de Utilización.

En viviendas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente luz y ventilación directa desde el exterior, con una superficie mínima de luz mínima será de 0'60 m² y una mínima para ventilación de 400 cm². Cuando la escalera de vivienda colectiva no es protegida según la normativa contraincendios y en escaleras particulares en cualquier caso podrá recibir luz y ventilación cenitalmente, con un hueco donde pueda inscribirse un círculo de 1 m de diámetro.

Artículo 43.- **Ascensores**

La colocación de ascensores, así como las características de estos, se regirá por la normativa vigente.

Artículo 44.- **Cerramientos de las edificaciones**

Los edificios deberán contar con unos cerramientos, tanto verticales (fachada y medianera) como horizontales (planta baja y cubierta), tales que garantice los aislamientos térmicos, de humedad, acústicos y contra el fuego, según la normativa vigente.

Se permitirá la cubrición de las fachadas del hostigo mediante material de cubierta, únicamente si se trata de teja cerámica o elemento visualmente similar.

Artículo 45.- Cerramientos de solares

En el casco antiguo, las propiedades que no tengan edificación deberán tener un cerramiento de 2 m de altura y rigidez suficiente que garantice su mantenimiento. De igual forma, si se produce el derribo de una edificación y no está prevista su nueva construcción, el propietario deberá levantar un cerramiento con esas dimensiones.

3.4.2.- CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 46.- Entrantes

Se permiten entrantes en fachada como soportales, siempre que el espacio retranqueado quede como espacio de uso y disfrute público.

También se permiten retranqueos puntuales en la fachada en los portales, siempre y cuando sea necesaria la apertura de la puerta principal hacia el exterior. En este caso el uso y disfrute será privativo.

Artículo 47.- Carpinterías abatibles

Las puertas podrán abrir hacia el exterior, siempre y cuando la fachada se retranquee para evitar que la puerta invada la acera en una longitud superior a 10 cm.

Las puertas cumplirán, además de estas Normas, lo estipulado en la vigente normativa contra incendios.

Las ventanas de planta baja, en ningún caso invadirán el espacio público cuando estén abiertas.

En el caso de puertas de garajes, se permite que invadan el acerado público un ancho de 40 cm, siempre y cuando sea durante la apertura momentánea de la puerta y al quedar esta totalmente abierta deje la acera libre, al menos hasta una altura de 2'20 metros. Las puertas de apertura automática mediante mando a distancia no podrán invadir el acerado.

Artículo 48.- Escaparates

Deberán disponerse embebidos en el cerramiento de fachada.

Artículo 49.- **Anuncios**

En el casco antiguo se estudiará por parte del Ayuntamiento el impacto visual del anuncio en cuestión.

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un máximo de 0'90 m de altura. Se colocarán en planta baja sobre los dinteles de las puertas, sin tapar estos y con una distancia mínima al hueco del portal de 60 cm. En el resto de las plantas se podrá colocar en el antepecho. El espesor de estos anuncios será de 25 cm como máximo.

No cuentan para tales efectos las placas colocadas en las jambas del portal. El lado máximo de estas placas será de 35 cm y no podrán sobresalir más de 6 cm.

Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados a una altura mínima de 2'30 m desde el acerado y con una longitud igual al vuelo permitido.

Artículo 50.- **Toldos**

En el casco antiguo se estudiará por parte del Ayuntamiento el impacto visual del toldo en cuestión. Podrá salir una distancia igual a los vuelos permitidos más 40 cm, excepto los colocados en planta baja, que podrán tener mayor longitud, siempre menor que el ancho de la acera pública.

En todos sus puntos tendrá una altura de 2'30 metros sobre el acerado, pudiendo tener elementos no rígidos hasta una altura de 2'00 hasta la acera.

3.4.3.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Artículo 51.- Superficie de las habitaciones

En los salones de estar se podrá inscribir un círculo interior de 3'00 metros.

En los comedores se podrá inscribir un círculo interior de 2'00 metros.

La cocina, cuando sea estancia independiente, tendrá una superficie útil mínima del 10% de la superficie útil de la vivienda, con un ancho mínimo de 1'40 m. La cocina no será paso obligado para el acceso a ningún dormitorio.

Cuando se combinan las estancias de Estar y Comedor, ya sean solas o en la forma "Estar-Comedor-Cocina", tendrán una superficie mínima en función del número de dormitorios de la vivienda:

Dormitorios en vivienda	Estar-comedor	Estar-comedor-cocina
1	14	18
2	16	20
3	18	22
4 ó más	20	24

En el caso de estar unida la cocina al estar-comedor, se reforzará la ventilación natural con un extractor mecánico que asegure un caudal superior a 300 m³/h.

En todas las viviendas existirá la posibilidad de tendido de ropa al exterior con protección de vistas desde la vía pública.

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m², existiendo en todas las viviendas al menos un dormitorio con una superficie superior a 10 m². En dicho dormitorio podrá inscribirse un círculo de 2'50 m de diámetro, y en el resto de los dormitorios un círculo con 2'00 m de diámetro.

Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0'85 m, pudiéndose reducir puntualmente esta dimensión hasta 0'75 m.

Al menos habrá un baño con lavabo, inodoro y bañera o ducha.

El resto de aspectos no reglados en las presentes normas, se ajustarán a lo estipulado en la normativa de diseño de Viviendas de Protección Oficial.

Artículo 52.- **Defensas y barandillas**

En cualquier caso se deberá cumplir las exigencias de la normativa vigente aplicable, tanto de Código Técnico de la Edificación – Documento Básico Seguridad de Utilización, como de Accesibilidad de minusválidos.

Artículo 53.- **Carpintería**

La carpintería exterior garantizará, de acuerdo con la normativa vigente, el suficiente aislamiento tanto térmico como acústico exigible.

Artículo 54.- **Instalaciones mínimas**

Todas las viviendas tendrán como mínimo las siguientes instalaciones:

- Energía eléctrica (para alumbrado y uso doméstico)
- Agua fría y caliente
- Evacuación de aguas sucias

Las viviendas de nueva construcción deberán llevar incluidos estos apartados en el proyecto. El proyecto se atenderá a la normativa vigente al respecto.

Artículo 55.- **Iluminación y ventilación**

En todo momento se cumplirán las exigencias establecidas en la normativa vigente.

Las estancias habitables contarán con huecos de luz y ventilación directa a la calle o a algún patio. La superficie de iluminación no será inferior a 1/10 de la superficie del local. La ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la superficie de iluminación.

Artículo 56.- **Paneles solares**

La colocación de paneles solares, cuando se realice sobre cubiertas se ejecutará evitando, en la medida de lo posible, la visión desde la vía pública.

3.4.4.- CONDICIONES DE USOS.

Artículo 57.- **Viviendas**

Son los edificios destinados a uso residencial.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Unifamiliares: Situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.
- Colectivo: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Para considerarse vivienda exterior, deberá tener al menos debe tener una estancia con ventanas a un espacio público o privado, donde pueda inscribirse un círculo de 9 m de diámetro mínimo, calle o plaza.

Artículo 58.- **Hotelero**

Se trata de los edificios de servicio al público, con uso de alojamiento temporal. Se incluirán también en este uso las actividades complementarias.

Cumplirán las dimensiones y condiciones mínimas fijadas para el uso de vivienda.

Artículo 59.- **Garajes**

Solamente pueden estar situados en planta baja, semisótano o sótano.

Cada plaza deberá tener unas medidas mínimas de 2'30 x 4'60 metros. En el caso de plazas cerradas, así como las plazas abiertas delimitadas por una pared, las medidas mínimas serán de 2'50 x 4'60 metros.

Las vías de circulación tendrán un ancho mínimo igual a la longitud, perpendicularmente a la vía, de la plaza a la que sirven, con un mínimo de 3 m y una obligación máxima de 5 m.

La ventilación podrá ser natural o forzada, según indicaciones de la correspondiente normativa contra incendios.

Si la vivienda fuera comunitaria, deberá haber al menos tantas plazas de garaje como viviendas. Quedan exentas de esta obligación las parcelas que, debido a su superficie o forma, tengan dificultad para su cumplimiento, siempre y cuando se justifique suficientemente en el Proyecto de Edificación, la imposibilidad razonable de ejecución de estas plazas. Cuando estas plazas queden situadas en locales de planta baja, y no haya constancia alguna de su utilización como garajes en los 3 años posteriores a la finalización de la obra, podrán destinarse a locales comerciales (debiendo adecuarse a la normativa vigente y a las ordenanzas específicas para tal uso), siempre que queden garantizadas en el edificio al menos el 70% de las plazas originalmente necesarias.

En el correspondiente plano del proyecto habrá que numerar dichas plazas, describiéndose la superficie de cada plaza.

En todo momento deberá cumplir lo estipulado en la normativa vigente aplicable.

Artículo 60.- **Artesanía**

Comprende los pequeños talleres de artes u oficios que se sitúan en edificios destinados a usos residenciales, en el mismo edificio o colindantes, por no entrañar molestias. En este grupo se albergan las pequeñas industrias de escasa entidad.

Cumplirán las dimensiones y condiciones de Uso de vivienda.

Dispondrán de las medidas correctas que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

Artículo 61.- **Industrial**

Este uso corresponde a industria con capacidad productiva media y alta, que se sitúan en edificios independientes y los cuales tienen una tipología edificatoria específica y acorde a este tipo de actividad.

Se atenderán a la normativa vigente.

Artículo 62.- Comercial

Este uso corresponde a locales de servicio al público dedicados a la compraventa al pormenor.

Se clasifican en:

- Edificios con más del 60% de su superficie dedicada al uso comercial y el resto al uso residencial.
- Edificios con uso residencial y uso comercial en planta baja y semisótano o sótano.

La zona destinada al público tendrá como mínimo 10 m².

La única vivienda con comunicación directa con el comercio será la del propietario, y esta comunicación se realizará a través de un paso intermedio. Si hubiera otras viviendas deberán tener accesos independientes.

Los locales contarán con huecos de luz y ventilación directa a la calle o a algún patio. La superficie de dichos huecos no será inferior a 1/10 de la superficie del local. La ventilación podrá reducirse hasta 1/30 de la superficie del local.

En todo momento los comercios cumplirán las vigentes normativas que le sean de aplicación.

Artículo 63.- **Oficinas**

Son los locales o edificios donde predomina el uso administrativo, con carácter privado o público y donde se vienen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

En todo momento se cumplirán las características y dimensiones que fueran de aplicación del uso vivienda.

Se clasifican en:

- Edificios con más del 60% de su superficie dedicada a oficina y el resto al uso residencial.
- Edificios con uso residencial y uso de oficina en planta baja y semisótano.

La planta sótano no tendrá carácter público.

En todo momento se cumplirán las normativas vigentes que le afecten.

Artículo 64.- **Espectáculos y recreativo**

Se encuadran en este apartado los locales como bares, restaurantes, salas de baile, casinos...

Cumplirán las especificaciones de dimensiones y características del uso vivienda que le fueran aplicables, las normativas vigentes de Espectáculos, Contraincendios y Accesibilidad.

Artículo 65.- **Cultural**

En este grupo se incluyen los edificios de enseñanza, bibliotecas...

Cumplirán las normativas vigentes.

Artículo 66.- **Religioso**

Se incluyen los edificios de culto religioso como pueden ser capillas, centros parroquiales...

Cumplirán las normativas vigentes.

Artículo 67.- **Deportivo**

Comprende los edificios donde se practique o enseñen ejercicios de cultura física y deporte.

Cumplirán las normativas vigentes.

Artículo 68.- **Sanitario**

Comprende a los edificios destinados al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

Cumplirán las normativas vigentes.

3.4.5.- CONDICIONES DE TIPOLOGIA.

Las edificaciones se ordenan según los siguientes tipos:

- Residenciales:
 - Manzana compacta
 - Bloque aislado
 - Vivienda unifamiliar agrupada
 - Vivienda unifamiliar aislada
- Equipamientos:

En las zonas donde han de desarrollarse los correspondientes Planes Parciales o Estudios de Detalle podrá utilizarse una o varias de estas tipologías.

Todas las edificaciones cumplirán la Normativa de Carácter General expuesta en las presentes Normas.

Artículo 69.- **Manzana compacta**

Se trata de aquella tipología en la que la edificación puede extenderse sobre la totalidad de la parcela, pudiéndose resolver las necesidades de ventilación e iluminación mediante patios cerrados o abiertos.

Cuando la parcela resulte de una gran superficie interior y en consecuencia resulte no apta para extender la edificación, con carácter de exterior, sobre la totalidad de la parcela, se desarrollará esta mediante un Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado, que ordene volúmenes, rasantes y trazado de calles interiores, concretando las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano, casco antiguo.

El uso predominante es el de vivienda, permitiéndose usos compatibles destinados a tiendas, bares, pequeños comercios, artesanía, cultural, oficinas privadas y servicios públicos.

La parcela mínima se considerará la propiedad reflejada en el Plano Catastral. Cuando se proceda a la segregación, agregación o reparcelación se tomará como parcela mínima 80 m².

La fachada mínima será de 6 metros.

La ocupación máxima en planta será del 100% de la parcela.

La altura máxima será de 9'5 metros.

El fondo máximo edificable desde fachada pública será el de la parcela en planta baja y plantas bajo rasante, y de 15 metros en resto de plantas.

Los patios interiores no tendrán consideración a efecto de retranqueos.

Las viviendas serán exteriores.

Las edificaciones contarán con una plaza de garaje por vivienda, bien en zona cubierta o en zona privada descubierta. Se eximen de este deber los solares que planteen vivienda colectiva que previa justificación en el Proyecto de Edificación y debido a su superficie o forma tengan dificultad en el cumplimiento de esta condición, tal y como se describe en el apartado referente a Uso Garajes.

Artículo 70.- Bloque Aislado de Viviendas

En esta tipología se incluyen las edificaciones aisladas que constan de una agrupación de viviendas.

Cuando en Suelo Urbano de Ensanche CE-02, la parcela resulte de una gran superficie interior y en consecuencia resulte no apta para extender la edificación, con carácter de exterior, sobre la totalidad de la parcela, se desarrollará esta mediante un Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado, que ordene volúmenes, rasantes y trazado de calles interiores, concretando las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano de ensanche CE-01.

El uso predominante es el de vivienda plurifamiliar permitiéndose los usos de tiendas, pequeños comercios, artesanía, cultural u oficinas privadas.

La parcela mínima será de 300 m².

La fachada mínima en Suelo Urbano de Ensanche es la existente y 10 metros para nuevas reparcelaciones. En Suelo Urbanizable es 10 metros.

El retranqueo mínimo a la alineación será:

- Sin retranqueo en las zonas especificadas en Casco Urbano de Ensanche, en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
- 3 metros en fachada principal en Casco Urbano de Ensanche donde no haya obligación de alinearse.
- 4 metros en el resto de fachadas, en Casco Urbano de Ensanche, excepto para adosar (sin que el conjunto supere el máximo de 60 metros permitidos).

La edificabilidad máxima es la reflejada en las ordenanzas específicas de cada sector.

La ocupación máxima es del 80% de la superficie de la parcela (en plantas sobre rasante).

La altura máxima será de 9'5 metros a cornisa (Planta Baja + 2).

El fondo máximo edificable desde fachada pública será el de la parcela en planta baja y plantas bajo rasante, y de 15 metros en resto de plantas.

Como mínimo se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda, en el interior de cada parcela, en las condiciones descritas en el apartado referente a Uso Garajes.

Artículo 71.- Vivienda Unifamiliar Adosada

En esta tipología se incluyen las edificaciones que constan de una agrupación en hilera de viviendas unifamiliares. Las viviendas extremas se regirán por las normas para Viviendas Unifamiliares Pareadas.

Cuando en Suelo Urbano de Ensanche CE-02, la parcela resulte de una gran superficie interior y en consecuencia resulte no apta para extender la edificación, con carácter de exterior, sobre la totalidad de la parcela, se desarrollará esta mediante un Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado, que ordene volúmenes, rasantes y trazado de calles interiores, concretando las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano de ensanche CE-02.

El uso predominante es el de vivienda unifamiliar permitiéndose los usos de tiendas, pequeños comercios, artesanía u oficinas privadas del propietario de la vivienda.

La parcela mínima será de 100 m² por vivienda.

La fachada mínima de parcela será de 5 metros.

El retranqueo mínimo a la alineación será de 3 metros, excepto lateralmente para adosar (sin que el conjunto supere el máximo de 60 metros permitidos).

La edificabilidad máxima es la reflejada en las ordenanzas específicas de cada sector.

La ocupación máxima es del 60% de la superficie de la parcela.

La altura máxima será de 7'5 metros a cornisa (Planta Baja + 1).

Como mínimo se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.

Artículo 72.- Vivienda Unifamiliar Pareada

En esta tipología se incluyen los edificios pareados, cada vivienda con una parcela independiente.

El uso predominante es el de vivienda unifamiliar permitiéndose los usos de tiendas, pequeños comercios, artesanía u oficinas privadas.

La parcela mínima será de 200 m² por vivienda.

La fachada mínima de parcela será de 8 metros.

El retranqueo mínimo a cualquier alineación o lindero de la finca será de 3 metros. En Suelo Urbanizable las alineaciones serán las marcadas por el correspondiente Plan Parcial o Estudio de Detalle.

La edificabilidad máxima es la reflejada en las ordenanzas específicas de cada sector.

La ocupación máxima es del 50% de la superficie de la parcela.

La altura máxima será de 7'5 metros a cornisa (Planta Baja + 1).

Como mínimo se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.

Artículo 73.- **Vivienda Unifamiliar Aislada**

En esta tipología se incluyen las edificaciones aisladas, cada vivienda con una parcela independiente.

El uso predominante es el de vivienda unifamiliar permitiéndose los usos de tiendas, pequeños comercios, artesanía u oficinas privadas del propietario de la vivienda.

La parcela mínima será de 300 m² para cada vivienda.

La fachada mínima de parcela será de 10 metros.

El retranqueo mínimo a cualquier alineación o lindero de la finca será de 4 metros. Las alineaciones serán las marcadas por el correspondiente Plan Parcial o Estudio de Detalle.

La edificabilidad máxima es la reflejada en las ordenanzas específicas de cada sector.

La ocupación máxima es del 40% de la superficie de la parcela.

La altura máxima será de 7'5 metros a cornisa (Planta Baja + 1).

Como mínimo se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela.

Artículo 74.- Edificación Industrial

En esta tipología se incluyen las edificaciones industriales, adosadas en manzanas urbanas.

El uso predominante es el de edificación industrial permitiéndose los usos de vivienda vinculada, garaje-aparcamiento, comercio, hotelero, artesanía y oficinas.

La parcela mínima será de 500 m² para cada edificación.

La fachada mínima de parcela será de 10 metros.

El retranqueo mínimo a cualquier alineación o lindero de la finca será de 3 metros. Las alineaciones serán las marcadas por el correspondiente Plan Parcial o Estudio de Detalle.

La edificabilidad máxima es la reflejada en las ordenanzas específicas de cada sector.

La ocupación máxima es del 70% de la superficie de la parcela.

La altura máxima será de 7'5 metros a cornisa (Planta Baja + 1).

Como mínimo se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de superficie útil de edificación, en el interior de cada parcela.

Manzana Compacta – Suelo Urbano						
Tipo de Suelo	Compatibilidad	Parcela mínima	Ocupación máxima	Retranqueos	Edificabilidad máxima	Altura máxima
Urbano Casco antiguo	Si	Parcelario catastral N/P 80 m ² y fachada 6 m	100% Fondo máx: P.Baja – Parcela Resto Pl. - 15 m	No permitidos (*) N/P según E.D.	No se fija Según E.D.	9'5 m. 3 plantas + B.C.
Urbano Ensanche	No					
Urbanizable	No					

(*) – Según Plano de Alineaciones y Rasantes.

Bloque Aislado – Suelo Urbano y Urbanizable Residencial						
Tipo de Suelo	Compatibilidad	Parcela mínima	Ocupación máx.	Retranqueos	Edificabilidad máx.	Altura máx.
Urbano Casco antiguo	No					
Urbano Ensanche	Si	300 m ² N/P fachada 10 m	80% en Plantas sobre rasante	Vía pública - No permitidos (*) Resto fachadas 3 m (**) N/P según E.D.	No se fija Según E.D.	9'5 m. 3 plantas + B.C.
Urbanizable	Si	300 m ² fachada 10 m	80% en Plantas sobre rasante	Vía pública 3 m Resto fachadas 6 m (***)	No se fija	9'5 m. 3 plantas + B.C.

(*) – Según Plano de Alineaciones y Rasantes.

(**) – 3 metros excepto adosar (longitud máxima del conjunto =60 m).

(***) – 6 metros excepto adosar (longitud máxima del conjunto =60 m).

Vivienda Unifamiliar Adosada – Suelo Urbano y Urbanizable Residencial						
Tipo de Suelo	Compatibilidad	Parcela mínima	Ocupación máx.	Retranqueos	Edificabilidad máx.	Altura máx.
Urbano Casco antiguo	No					
Urbano Ensanche	Si	100 m ² fachada 6 m	60%	3 m (*) N/P según E.D.	No se fija Según E.D.	7'5 m. 2 plantas + B.C.
Urbanizable	Si	100 m ² fachada 6 m	60%	3 m (*)	No se fija	7'5 m. 2 plantas + B.C.

(*) – 3 metros excepto lateral para adosar (longitud máxima del conjunto =60 m).

Vivienda Unifamiliar Pareada – Suelo Urbano y Urbanizable Residencial						
Tipo de Suelo	Compatibilidad	Parcela mínima	Ocupación máx.	Retranqueos	Edificabilidad máx.	Altura máx.
Urbano Casco antiguo	No					
Urbano Ensanche	Si	200 m ² N/P fachada 8 m	50%	3 m N/P según E.D.	No se fija Según E.D.	7'5 m. 2 plantas + B.C.
Urbanizable	Si	200 m ² fachada 8 m	50%	3 m	No se fija	7'5 m. 2 plantas + B.C.

Vivienda Unifamiliar Aislada – Suelo Urbanizable Residencial						
Tipo de Suelo	Compatibilidad	Parcela mínima	Ocupación máx.	Retranqueos	Edificabilidad máx.	Altura máx.
Urbano Casco antiguo	No					
Urbano Ensanche	No					
Urbanizable	Si	300 m ² fachada 10 m	40%	4 m	No se fija	7'5 m 2 plantas + B.C.

Edificación Industrial – Suelo Urbanizable Industrial						
Tipo de Suelo	Compatibilidad	Parcela mínima	Ocupación máx.	Retranqueos	Edificabilidad máx.	Altura máx.
Urbano Casco antiguo	No					
Urbano Ensanche	No					
Urbanizable	Si	500 m ² fachada 10 m	70%	Fachada principal – 3 m	No se fija	7'5 m 2 plantas

3.5.- NORMATIVA DE SUELO URBANO.

A continuación se incluyen las ordenanzas específicas para el Suelo Urbano:

- Casco antiguo
- Ensanche

Artículo 74.- **Casco antiguo. CU**

Superficie:

55.083 m²

Gestión:

- Licencia municipal directa condicionada, en su caso, al desarrollo de un E.D.

Tipología de la edificación:

- Manzana compacta

Uso característico:

- Residencial Vivienda

Usos permitidos:

- Comercial
- Espectáculos y recreativo (cultural)
- Garaje – aparcamiento
- Residencial Hotelero
- Oficina
- Artesanía
- Sanitario
- Religioso

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:
Existente y 80 m² para nuevas segregaciones.
- Fachada mínima:
Existente y 6 metros para nuevas segregaciones.
- En el interior:
Existente e inscribible un círculo de 6 metros para nuevas segregaciones.

Superficie edificable:

- Ocupación máxima: 100% en plantas sótano y baja
y 15 m de fondo máximo en resto de plantas.
- Separación mínima a linderos:
 - Fachada – Según Plano de Alineaciones y Rasantes y E.D. en su caso
 - Fondo – Prohibido (hasta fondo máximo 15 metros) y E.D. en su caso
 - Laterales – Prohibido y según E.D. en su caso

Condiciones de volumen:

- Número de plantas: 3
- Altura máxima: 9'5 metros
- Semisótanos: Permitidos
- Entreplantas: Permitidas
- Desvanes: Permitidos
- Bajocubierta: Permitido
- Pendiente máxima de cubierta: 30°

Edificabilidad sobre solar neto:

2'50 m²/m²

Condiciones estéticas:

- Carpintería en madera, aluminio bronce o aspecto similar.
- Cubiertas inclinadas de teja o elementos de aspecto visual similar.

Artículo 75.- **Ensanche. CE-01**

El deseo expreso de apertura de nuevas calles de ámbito público, conllevará a tratar el solar como Suelo Urbano No Consolidado, ateniéndose en todos los aspectos a lo estipulado para esta calificación en el vigente Reglamento de Urbanismo, aplicándose para el resto de parámetros las condiciones ya descritas para Suelo Urbano de Ensanche.

El hecho de adosar bloques pertenecientes a diferentes solares debe realizarse por acuerdo de ambos propietarios, mediante documento que será presentado ante los organismos competentes del Ayuntamiento. La longitud máxima del conjunto no excederá de 60 m.

Superficie:

11.104 m²

Gestión:

- Licencia municipal directa

Tipología de la edificación:

- Bloque aislado plurifamiliar

Longitud máxima 60 metros.

Uso característico:

- Residencial Vivienda

Usos permitidos:

- Comercial
- Espectáculos y recreativo (cultural)
- Garaje – aparcamiento
- Residencial Hotelero
- Oficina
- Artesanía
- Sanitario
- Religioso

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:
Existente y 300 m² para nuevas segregaciones.
- Fachada mínima:
Existente y 10 m para nuevas segregaciones.

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:
80%
- Separación mínima a linderos:
3 m, excepto fachada principal y linderos laterales para adosar y E.D. en su caso.

Condiciones de volumen:

- Número de plantas: Según tipología
- Altura máxima: Según tipología
- Semisótanos: Permitidos
- Desvanes: Permitidos
- Bajocubierta: Permitidos
- Pendiente máxima de cubierta: 30°

Edificabilidad sobre solar neto:

1'60 m²/m²

Artículo 76.- **Ensanche. CE-02**

El deseo expreso de apertura de nuevas calles de ámbito público conllevará a tratar el solar como Suelo Urbano No Consolidado, ateniéndose en todos los aspectos a lo estipulado para esta calificación en el vigente Reglamento de Urbanismo, aplicándose para el resto de parámetros las condiciones ya descritas para Suelo Urbano de Ensanche.

Superficie:

40.135 m²

Gestión:

- Licencia municipal directa

Tipología de la edificación:

- Vivienda unifamiliar agrupada (adosada o pareada)

Longitud máxima 60 metros para adosadas.

Uso característico:

- Residencial Vivienda

Usos permitidos:

- Comercial
- Espectáculos y recreativo
- Garaje – aparcamiento
- Residencial Hotelero
- Oficina
- Artesanía
- Sanitario
- Religioso

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:

Existente y 100 m² para nuevas segregaciones.

- Fachada mínima:

Existente y 5 m para nuevas segregaciones.

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:
60%
- Separación mínima a linderos:
3 m, excepto fachada principal y linderos laterales para adosar y E.D. en su caso.

Condiciones de volumen:

- Número de plantas: Según tipología
- Altura máxima: Según tipología
- Semisótanos: Permitidos
- Desvanes: Permitidos
- Bajocubierta: Permitidos
- Pendiente máxima de cubierta: 30°

Edificabilidad sobre solar neto:

1'00 m²/m²

Tipología Básica – Suelo Urbano						
Tipo de Suelo	Compatibilidad	Parcela mínima	Ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura
Casco Histórico CU	Si	Catastral N/P 80 m ² N/P fachada 6 m	100%	Vía pública – s/ Plano Alineaciones Resto fachadas prohib N/P según E.D.	2'50 m ² /m ²	9'5 m. 3 plantas + B.C.
Ensanche CE-01	Si	Catastral N/P 300 m ² N/P fachada 10 m	80%	Vía pública – prohib. Resto fachadas 3 m N/P según E.D.	1'60 m ² /m ²	9'5 m. 3 plantas + B.C.
Ensanche CE-02	Si	Catastral N/P 100 m ² N/P fachada 5 m	60%	Vía pública – prohib. Resto fachadas 3 m N/P según E.D.	1'00 m ² /m ²	7'5 m. 2 plantas + B.C.

3.6.- NORMATIVA DE SUELO URBANIZABLE.

Con anterioridad a cualquier tipo de actuación habrá de aprobarse el Plan Parcial que desarrolle el suelo hasta conferirle la condición de urbano.

Artículo 77.- Sector Urbanizable Residencial UR-01

Superficie:

24.369 m²

Gestión:

- Licencia municipal condicionada a urbanización simultánea, redacción de Unidad de Ejecución.

Tipología de la edificación:

- Bloque aislado plurifamiliar
Longitud máxima 60 metros.
Esta tipología albergará un máximo del 30% de la edificabilidad permitida.
- Vivienda unifamiliar agrupada (adosada o pareada)
Longitud máxima 60 metros para adosadas.
- Vivienda unifamiliar aislada

Uso característico:

- Residencial Vivienda

Usos permitidos:

- Comercial
- Espectáculos y recreativo
- Garaje – aparcamiento
- Residencial Hotelero
- Oficina
- Artesanía

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:
Según tipología
- Fachada mínima:
Según tipología

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:
Según tipología
- Separación mínima a linderos:
Según tipología

Condiciones de volumen:

- Número de plantas: Según tipología
- Altura máxima: Según tipología
- Semisótanos: Permitidos
- Desvanes: Permitidos
- Bajocubierta: Permitido
- Pendiente máxima de cubierta: 30°

Edificabilidad sobre solar neto:

0'40 m²/m²

Número máximo de viviendas:

40 viviendas

Artículo 78.- Sector Urbanizable Residencial UR-02

Superficie:

27.998 m²

Gestión:

- Licencia municipal condicionada a urbanización simultánea, redacción de Unidad de Ejecución.

Tipología de la edificación:

- Bloque aislado plurifamiliar
Longitud máxima 60 metros.
Esta tipología albergará un máximo del 30% de la edificabilidad permitida.
- Vivienda unifamiliar agrupada (adosada o pareada)
Longitud máxima 60 metros para adosadas.
- Vivienda unifamiliar aislada

Uso característico:

- Residencial Vivienda

Usos permitidos:

- Comercial
- Espectáculos y recreativo
- Garaje – aparcamiento
- Residencial Hotelero
- Oficina
- Artesanía

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:
Según tipología
- Fachada mínima:
Según tipología

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:
Según tipología
- Separación mínima a linderos:
Según tipología

Condiciones de volumen:

- Número de plantas: Según tipología
- Altura máxima: Según tipología
- Semisótanos: Permitidos
- Desvanes: Permitidos
- Bajocubierta: Permitido
- Pendiente máxima de cubierta: 30°

Edificabilidad sobre solar neto:

0'40 m²/m²

Número máximo de viviendas:

45 viviendas

Artículo 79.- Sector Urbanizable Residencial UR-03

Superficie:

21.933 m²

Gestión:

- Licencia municipal condicionada a urbanización simultánea, redacción de Unidad de Ejecución.

Tipología de la edificación:

- Bloque aislado plurifamiliar
Longitud máxima 60 metros.
Esta tipología albergará un máximo del 30% de la edificabilidad permitida.
- Vivienda unifamiliar agrupada (adosada o pareada)
Longitud máxima 60 metros para adosadas.
- Vivienda unifamiliar aislada

Uso característico:

- Residencial Vivienda

Usos permitidos:

- Comercial
- Espectáculos y recreativo
- Garaje – aparcamiento
- Residencial Hotelero
- Oficina
- Artesanía

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:
Según tipología
- Fachada mínima:
Según tipología

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:
Según tipología
- Separación mínima a linderos:
Según tipología

Condiciones de volumen:

- Número de plantas: Según tipología
- Altura máxima: Según tipología
- Semisótanos: Permitidos
- Desvanes: Permitidos
- Bajocubierta: Permitido
- Pendiente máxima de cubierta: 30°

Edificabilidad sobre solar neto:

0'40 m²/m²

Número máximo de viviendas:

35 viviendas

Artículo 80.- Sector Urbanizable Residencial UR-04

Superficie:

26.300 m²

Gestión:

- Licencia municipal condicionada a urbanización simultánea, redacción de Unidad de Ejecución.

Tipología de la edificación:

- Bloque aislado plurifamiliar
Longitud máxima 60 metros.
Esta tipología albergará un máximo del 30% de la edificabilidad permitida.
- Vivienda unifamiliar agrupada (adosada o pareada)
Longitud máxima 60 metros para adosadas.
- Vivienda unifamiliar aislada

Uso característico:

- Residencial Vivienda

Usos permitidos:

- Comercial
- Espectáculos y recreativo
- Garaje – aparcamiento
- Residencial Hotelero
- Oficina
- Artesanía

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:
Según tipología
- Fachada mínima:
Según tipología

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:
Según tipología
- Separación mínima a linderos:
Según tipología

Condiciones de volumen:

- Número de plantas: Según tipología
- Altura máxima: Según tipología
- Semisótanos: Permitidos
- Desvanes: Permitidos
- Bajocubierta: Permitido
- Pendiente máxima de cubierta: 30°

Edificabilidad sobre solar neto:

0'40 m²/m²

Número máximo de viviendas:

40 viviendas

Artículo 81.- Sector Urbanizable Residencial UR-05

Superficie:

24.136 m²

Gestión:

- Licencia municipal condicionada a urbanización simultánea, redacción de Unidad de Ejecución.

Tipología de la edificación:

- Bloque aislado plurifamiliar
Longitud máxima 60 metros.
Esta tipología albergará un máximo del 30% de la edificabilidad permitida.
- Vivienda unifamiliar agrupada (adosada o pareada)
Longitud máxima 60 metros para adosadas.
- Vivienda unifamiliar aislada

Uso característico:

- Residencial Vivienda

Usos permitidos:

- Comercial
- Espectáculos y recreativo
- Garaje – aparcamiento
- Residencial Hotelero
- Oficina
- Artesanía

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:
Según tipología
- Fachada mínima:
Según tipología

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:
Según tipología
- Separación mínima a linderos:
Según tipología

Condiciones de volumen:

- Número de plantas: Según tipología
- Altura máxima: Según tipología
- Semisótanos: Permitidos
- Desvanes: Permitidos
- Bajocubierta: Permitido
- Pendiente máxima de cubierta: 30°

Edificabilidad sobre solar neto:

0'40 m²/m²

Número máximo de viviendas:

40 viviendas

Artículo 82.- Sector Urbanizable Residencial UR-06

Superficie:

34.139 m²

Gestión:

- Licencia municipal condicionada a urbanización simultánea, redacción de Unidad de Ejecución.

Tipología de la edificación:

- Bloque aislado plurifamiliar
Longitud máxima 60 metros.
Esta tipología albergará un máximo del 30% de la edificabilidad permitida.
- Vivienda unifamiliar agrupada (adosada o pareada)
Longitud máxima 60 metros para adosadas.
- Vivienda unifamiliar aislada

Uso característico:

- Residencial Vivienda

Usos permitidos:

- Comercial
- Espectáculos y recreativo
- Garaje – aparcamiento
- Residencial Hotelero
- Oficina
- Artesanía

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:
Según tipología
- Fachada mínima:
Según tipología

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:
Según tipología
- Separación mínima a linderos:
Según tipología

Condiciones de volumen:

- Número de plantas: Según tipología
- Altura máxima: Según tipología
- Semisótanos: Permitidos
- Desvanes: Permitidos
- Bajocubierta: Permitido
- Pendiente máxima de cubierta: 30°

Edificabilidad sobre solar neto:

0'40 m²/m²

Número máximo de viviendas:

55 viviendas

Artículo 83.- Sector Urbanizable Residencial UR-07

Superficie:

28.073 m²

Gestión:

- Licencia municipal condicionada a urbanización simultánea, redacción de Unidad de Ejecución.

Tipología de la edificación:

- Bloque aislado plurifamiliar
Longitud máxima 60 metros.
Esta tipología albergará un máximo del 30% de la edificabilidad permitida.
- Vivienda unifamiliar agrupada (adosada o pareada)
Longitud máxima 60 metros para adosadas.
- Vivienda unifamiliar aislada

Uso característico:

- Residencial Vivienda

Usos permitidos:

- Comercial
- Espectáculos y recreativo
- Garaje – aparcamiento
- Residencial Hotelero
- Oficina
- Artesanía

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:
Según tipología
- Fachada mínima:
Según tipología

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:
Según tipología
- Separación mínima a linderos:
Según tipología

Condiciones de volumen:

- Número de plantas: Según tipología
- Altura máxima: Según tipología
- Semisótanos: Permitidos
- Desvanes: Permitidos
- Bajocubierta: Permitido
- Pendiente máxima de cubierta: 30°

Edificabilidad sobre solar neto:

0'40 m²/m²

Número máximo de viviendas:

45 viviendas

Artículo 84.- Sector Urbanizable Industrial UI-01

La existencia de este Sector supone la variación de los accesos existentes en la carretera N-630a, por lo que en el Plan Parcial se reordenarán los accesos existentes, de acuerdo a la normativa vigente por tratarse de un acceso nuevo.

El límite norte de este sector es el límite de afección de la A-66 (Autovía de la Plata), que actualmente presenta un valor de 120 m. Con la finalización de las obras de ejecución de esta vía se dispondrá el valor exacto del ancho de esta zona de afección, disminuyendo, y por lo tanto aumentando la superficie del Sector Industrial.

Superficie:

41.685 m²

Gestión:

- Licencia municipal condicionada a urbanización simultánea, redacción de Unidad de Ejecución.

Tipología de la edificación:

- Edificación industrial

Uso característico:

- Industrial

Usos permitidos:

- Vivienda vinculada
- Comercial
- Garaje – aparcamiento
- Hotelero
- Oficina
- Artesanía

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:

500 m²

- Fachada mínima:

10 m

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:

70%

- Separación mínima a linderos:

A vía pública 3 m

Condiciones de volumen:

- Número de plantas: 2
- Altura máxima: 7'5
- Semisótanos: Permitidos
- Desvanes: Prohibidos
- Bajocubierta: Prohibidos
- Pendiente máxima de cubierta: 30°

Edificabilidad sobre solar neto:

0'65 m²/m²

Tipología Básica – Suelo Urbanizable						
Tipo de Suelo	Compatibilidad	Parcela mínima	Ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura
Residencial UR-01	Si	Según tipología	Según tipología	Según tipología	0'40 m ² /m ²	Según tipología
Residencial UR-02	Si	Según tipología	Según tipología	Según tipología	0'40 m ² /m ²	Según tipología
Residencial UR-03	Si	Según tipología	Según tipología	Según tipología	0'40 m ² /m ²	Según tipología
Residencial UR-04	Si	Según tipología	Según tipología	Según tipología	0'40 m ² /m ²	Según tipología
Residencial UR-05	Si	Según tipología	Según tipología	Según tipología	0'40 m ² /m ²	Según tipología
Residencial UR-06	Si	Según tipología	Según tipología	Según tipología	0'40 m ² /m ²	Según tipología
Residencial UR-07	Si	Según tipología	Según tipología	Según tipología	0'40 m ² /m ²	Según tipología
Industrial UI-01	Si	500 m ²	1%	Vía púb. 3 m	0'65 m ² /m ²	7'5 m. 2 plantas

3.7.- NORMATIVA DE SUELO RÚSTICO.

No se permiten edificios con usos diferentes de los especificados según la protección de cada tipo de suelo.

Artículo 85.- Actuaciones en Suelo Rústico

En estas Normas Municipales, dependiendo de la categoría de suelo rústico, existen unos usos permitidos o prohibidos. De tratarse de un uso prohibido, el propietario no tiene derecho a exigir indemnización alguna.

4.6.1.- Definición de categorías y condiciones de uso.

Artículo 86.- Categorías del suelo rústico:

Según el Art. 16 de la Ley de Urbanismo y el art. 20 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se establecen las siguientes categorías del suelo rústico:

- Suelo rústico común.
- Suelo rústico común – Plan Especial
- Suelo rústico con protección de entorno urbano.
- Suelo rústico con protección de asentamiento tradicional.
- Suelo rústico con protección agropecuaria.
- Suelo rústico con protección de infraestructuras u otras afecciones.
- Suelo rústico con protección cultural.
- Suelo rústico con protección natural.

Artículo 87.- Suelo rústico común

Esta categoría queda constituida por los terrenos que no queden incluidos en el resto de las otras categorías. Su delimitación queda reflejada en la documentación gráfica.

Se trata de terrenos con menor protección y por lo tanto mayor permisividad en las actuaciones.

Dentro de estos terrenos, destacan los que tienen concentración de edificaciones en situación anómala, que se clasifican con la categoría Suelo Rústico Común con Plan Especial, que se describen en el apartado siguiente.

También es de destacar la situación de los terrenos situados en las cercanías del Cementerio Municipal, al noroeste del casco urbano, afectados por el Decreto 16/2005 que regula la Policía Sanitaria Mortuoria en Castilla y León. Según el citado Decreto los terrenos situados en una franja de 100 m desde el muro perimetral del actual cementerio no pueden ser calificados como urbanos ni urbanizables, no pudiendo obtener ninguna autorización para la construcción de edificios que no tengan uso funerario. Puesto que se trata de una franja de terreno condicionada a una distancia, se refleja su situación en el Plano 11 – Alineaciones y rasantes.

Gestión:

- Licencia directa o licencia condicionada.

Tipología de la edificación:

- Edificación aislada

Usos permitidos:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.
- Edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- Actividades destinadas a la protección, conservación o mejora de las características ambientales.
- Cerramientos de fincas según los sistemas tradicionales.

Usos autorizables:

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Vivienda unifamiliar aislada, y que no formen núcleo de población.
- Usos de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:
10.000 m²
- Fachada mínima:
40 metros

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:
3%
- Separación mínima a linderos:
10 metros

Condiciones de volumen:

- Número de plantas:

2

- Altura máxima:

7'5 metros a cornisa.

Solamente se permitirá aumentar la altura máxima, siempre que justificadamente, sea necesario aumentarla por algún motivo excepcional, como pudiera ser algún tipo de maquinaria para uso agrícola, ganadero...

- Semisótanos:

Permitidos

- Desvanes:

Permitidos

- Bajocubierta:

Permitido

- Pendiente máxima de cubierta:

30°

Edificabilidad sobre solar neto:

0'05 m²/m²

Artículo 88.- Suelo rústico común – Plan Especial

Esta categoría queda constituida por los terrenos clasificados como Suelo Rústico Común y que se señalan como necesitados de un Plan Especial para el desarrollo del conjunto. Su delimitación queda reflejada en la documentación gráfica.

Dentro del Suelo Rústico Común se trata de terrenos con mayor número de edificaciones existentes, cercanos a la consolidación, en situación anómala, y que deberán regularizarse promoviendo un Plan Especial.

Debido al elevado número de edificaciones son terrenos con menor protección y por lo tanto mayor permisividad en las actuaciones.

Gestión:

- Plan Especial en Suelo Rústico y posterior licencia directa o licencia condicionada.

Tipología de la edificación:

- Edificación aislada

Uso característico:

- Residencial Vivienda

Usos permitidos:

- Comercial
- Espectáculos y recreativo
- Garaje – aparcamiento
- Residencial Hotelero
- Oficina
- Artesanía

Usos autorizables:

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Usos de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público.

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:

La existente

- Fachada mínima:

La existente

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:

40%

- Separación mínima a linderos:

5 metros

Condiciones de volumen:

- Número de plantas:

2

- Altura máxima:

7'5 metros a cornisa.

Solamente se permitirá aumentar la altura máxima, siempre que justificadamente, sea necesario aumentarla por algún motivo excepcional, como pudiera ser algún tipo de maquinaria para uso agrícola, ganadero...

- Semisótanos:

Permitidos

- Desvanes:

Permitidos

- Bajocubierta:

Permitido

- Pendiente máxima de cubierta:

30°

Edificabilidad sobre solar neto:

0'30 m²/m²

Artículo 89.- Suelo rústico con protección de asentamiento tradicional

En esta categoría se incluyen los núcleos de población simple existentes. En este Término Municipal el único existente es el Caserón de Vistahermosa, pero queda dentro de la Unidad Urbanizable Industrial UI-01, cuya situación se refleja en la documentación gráfica. Por ello no hay ninguna zona con este tipo de protección en el Término Municipal.

Artículo 90.- Suelo rústico con protección de infraestructuras

Se incluyen dentro de esta categoría los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y por sus zonas de defensa, cuya situación se detalla en la documentación gráfica.

Gestión:

- Licencia directa o licencia condicionada.

Tipología de la edificación:

- Edificación aislada

Usos autorizables:

- Obras públicas e infraestructura en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación o servicio.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, que no estén declarados fuera de ordenación.

Usos prohibidos:

- El resto de los usos

Superficie edificable:

- Separación mínima a linderos:
10 metros

Condiciones de volumen:

- Número de plantas:

1

- Altura máxima:

4'5 metros a cornisa.

Solamente se permitirá aumentar la altura máxima, siempre que justificadamente, sea necesario aumentarla por algún motivo excepcional, como puede ser algún tipo de maquinaria.

- Semisótanos:

Permitidos

- Desvanes:

Prohibido

- Bajocubierta:

Prohibido

- Pendiente máxima de cubierta:

30°

Edificabilidad sobre solar neto:

0'10 m²/m²

Las diferentes infraestructuras que hay en el Término Municipal son:

a) Carretera Nacional N-630a (Gijón - Sevilla)

En la documentación gráfica adjunta no se fija la cota del ancho de los terrenos afectados por esta carretera, señalándose que deben comprender el ancho de la vía además de los terrenos de dominio público.

Se reserva una zona no edificación, de 28'5 metros desde el eje de la actual carretera.

b) Autovía de la Plata A-66 (variante de la Carretera Nacional N-630a (Gijón – Sevilla))

Se reserva una zona de afección, de no edificación, de 120 metros desde el eje de la futura autovía. Esta distancia quedará acotada con exactitud una vez queden concluidas las obras de la autovía. Con la variación de la zona de afección, también sufrirá variación el Sector Industrial UI-01, que llevará su límite hasta esta zona de afección de la vía.

c) Carretera Autonómica SA-100 (antigua C-500, Vallejera – La Hoya, límite provincial donde conecta con la AV-100)

Se reserva una zona de afección, de no edificación, de 21 metros desde el eje (ó 18 metros desde la línea blanca exterior) de la actual carretera.

d) Carretera Local CV-3 (antigua P-155, Candelario – Navacarros)

Se reserva una zona de afección, de no edificación, de 21 metros desde el eje (ó 18 metros desde la línea blanca exterior) de la actual carretera.

Esta distancia es la misma para la circunvalación propuesta.

e) Carretera de Montaña CP-4 (La Hoya – La Covatilla)

Se reserva una zona de afección, de no edificación, de 21 metros desde el eje (ó 18 metros desde la línea blanca exterior) de la actual carretera.

Se prohibirá expresamente la instalación de publicidad de cualquier tipo en suelos Urbanizables y Rústicos, hasta que estos alcancen la clasificación de Suelos Urbanos de acuerdo con la normativa urbanística vigente.

Así mismo, para las nuevas construcciones próximas a las carreteras existentes o previstas, previa al otorgamiento de la licencia de edificación, se llevarán a cabo los estudios de determinación de niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, ya sea estatal, autonómica o municipal, siendo por cuenta del promotor los gastos ocasionados por los estudios de niveles sonoros y la implantación de los sistemas de protección acústica necesarios.

Artículo 91.- **Suelo rústico con protección cultural**

Esta categoría incluye los emplazamientos señalados por el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León. Dichos emplazamientos se señalan en la documentación gráfica. Además se adjuntan las fichas correspondientes como anejo a la memoria.

Tendrán prioridad las actividades encaminadas a la protección de los bienes culturales detectados.

Como únicos usos autorizables están las actuaciones tendentes a la protección de los bienes culturales, quedando prohibidos el resto.

Los espacios protegidos culturalmente son:

- a) Las Casas del Fraile.
- b) Puente romano (Vía de la Plata).

Artículo 92.- Suelo rústico con protección natural

– Protección Natural Tipo 1

Aquí se incluyen los terrenos clasificados con la categoría de Protección Natural Tipo 1. Se trata de terrenos susceptibles de ser protegidos por su alto valor paisajístico. Han sido protegidos los terrenos situados por encima de la circunvalación planteada al Sur del Casco Urbano, y del camino existente que comunica el Núcleo Urbano con el depósito de abastecimiento de agua hasta la cota de nivel 1.800 m, que tiene como ámbito las zonas naturales y excluye los terrenos afectados por la cercanía a la Estación de Esquí “La Covatilla”. Su situación se refleja en la documentación gráfica.

Gestión:

- Licencia directa o licencia condicionada.

Tipología de la edificación:

- Edificación aislada

Usos autorizables:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
- Obras públicas e infraestructura en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación o servicio.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, que no estén declarados fuera de ordenación.

Usos prohibidos:

- Las actividades extractivas, instalaciones y construcciones vinculadas.
- Los usos industriales y comerciales, instalaciones y construcciones vinculadas.
- Viviendas unifamiliares.

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:

10.000 m²

- Fachada mínima:

40 metros

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:

1%

- Separación mínima a linderos:

10 metros

Condiciones de volumen:

- Número de plantas:

1

- Altura máxima:

4'5 metros a cornisa.

Solamente se permitirá aumentar la altura máxima, siempre que justificadamente, sea necesario aumentarla por algún motivo excepcional, como puede ser algún tipo de maquinaria para uso agrícola, ganadero...

- Semisótanos:

Permitidos

- Desvanes:

Permitidos

- Bajocubierta:

Prohibido

- Pendiente máxima de cubierta:

30°

Edificabilidad sobre solar neto:

0'02 m²/m²

Artículo 93.- Suelo rústico con protección natural

– Protección Natural Tipo 2

Aquí se incluyen los terrenos clasificados con la categoría de Protección Natural Tipo 2. Se trata de terrenos susceptibles de ser protegidos por su alto valor paisajístico. Bajo esta calificación se han protegido los terrenos situados en el Sur del Término Municipal, por encima de la curva de nivel de 1.800 m, que están afectados por la cercanía de la Estación de Esquí “La Covatilla”. Las condiciones fijadas para estos terrenos son idénticas a las aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo para los mismos terrenos en el Término Municipal de la Hoya, ficha que se adjunta en el Anexo 4.3 y que será de aplicación para cualquier valor no fijado en estas Normas. Su situación se refleja en la documentación gráfica adjunta.

Gestión:

- Licencia directa o licencia condicionada.

Tipología de la edificación:

- Edificación aislada o vinculada o complementaria a las edificaciones existentes.

Usos autorizables:

- Construcciones e instalaciones vinculadas a deportes de invierno, para el esquí en pista, de fondo y travesía, con instalaciones de transporte terrestre y aéreo.
- Alojamiento vinculado a la explotación, de iniciativa pública, hasta 60 plazas.
- Alojamiento vinculado a la explotación, procedente de la rehabilitación de edificaciones existentes, como refugios y tenados.
- Equipamiento social y cultural.
- Locales de reunión, restaurantes y cafeterías, kioscos.
- Guarda y control de las instalaciones y equipamientos.

Usos prohibidos:

- Los no relacionados anteriormente, especialmente los usos residenciales privados de todo tipo no vinculados a la explotación.

- Los expresamente prohibidos por la Legislación vigente de Urbanismo de Castilla y León.

Condiciones de parcela:

No se fijan valores, ya que las edificaciones se desarrollarán en el entorno de la Sierra, sirviendo de apoyo unas edificaciones a otras, y formando todas ellas un conjunto.

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:
1%
- Separación mínima a linderos:
10 metros

Condiciones de volumen:

- Número de plantas:
1
- Altura máxima:
4'5 metros a cornisa.
Solamente se permitirá aumentar la altura máxima, siempre que justificadamente, sea necesario por albergar algunas instalaciones necesarias.
- Semisótanos:
Permitidos
- Desvanes:
Permitidos
- Bajocubierta:
Permitidos
- Pendiente máxima de cubierta:
30°

Edificabilidad sobre solar neto:

0'05 m²/m²

Artículo 94.- Suelo rústico con protección natural

– Dominio Público Hidráulico

Aquí se incluyen los terrenos definidos en la normativa de aguas como son los cauces naturales de los arroyos existentes. Su situación se refleja en la documentación gráfica.

Arroyos

Tienen un área de afección comprendida por una Zona de Rivera, (estimada por la fuerte pendiente del terreno de este Término Municipal en 5 metros desde el eje del arroyo) y por una Zona de Servidumbre (de 5 metros). Además existe otra Zona de Policía, donde cualquier tipo de edificación realizada deberá llevar el visto bueno de la Confederación Hidrográfica del Tago (vertiente hacia la que sirven los arroyos de este Término).

Gestión:

- Licencia directa o licencia condicionada.

Tipología de la edificación:

- Edificación aislada

Usos autorizables:

- Obras públicas e infraestructura en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación o servicio.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, que no estén declarados fuera de ordenación.

Usos prohibidos:

- Las actividades extractivas, instalaciones y construcciones vinculadas.
- Los usos industriales y comerciales, instalaciones y construcciones vinculadas.
- Viviendas unifamiliares.

Condiciones de parcela:

- Superficie mínima:

5.000 m²

- Fachada mínima:

40 metros

Superficie edificable:

- Ocupación máxima:

3%

- Separación mínima a linderos:

10 metros

Condiciones de volumen:

- Número de plantas:

2

- Altura máxima:

7'5 metros a cornisa.

Solamente se permitirá aumentar la altura máxima, siempre que justificadamente, sea necesario aumentarla por algún motivo excepcional, como puede ser algún tipo de maquinaria para uso agrícola, ganadero...

- Semisótanos:

Permitidos

- Desvanes:

Permitidos

- Bajocubierta:

Prohibido

- Pendiente máxima de cubierta:

30°

Edificabilidad sobre solar neto:

0'05 m²/m²

Artículo 95.- Suelo rústico con protección especial

En este término municipal no hay terrenos incluidos en esta categoría. Cabría clasificar los terrenos que entrañen riesgos naturales y aquellos que presenten situaciones especiales.

Los terrenos que podrían entrar en el grupo de terrenos con riesgos naturales son los cauces de los arroyos, pero debido a la pendiente del Término Municipal de Navacarros, resulta difícil que se produzca la inundación de algún terreno, que no sea por los propios cauces por donde discurren. Por ello que dichos cauces, junto con sus zonas de afección entren a formar parte de Protección Natural (artículo 16 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

Los terrenos susceptibles de ser clasificados de esta manera pudieran ser los afectados por el área de Policía Sanitaria Mortuoria, pero como se describe en el apartado referente a Suelo Rústico Común, basta que estos terrenos queden clasificados como Suelo Rústico Común.

Artículo 96.- Concepto de Núcleo de Población

Se entenderá que existe Núcleo de Población cuando existan al menos tres viviendas, (o edificaciones vinculadas al uso) en suelo rústico, y se pueda trazar un círculo de radio $R = 100$ metros, que englobe a las tres edificaciones.

Tipología Básica – Suelo Rústico						
Tipo de Suelo	Compatibilidad	Parcela mínima	Ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura
Común	Si	10.000 m ² N/P fachada 40 m	3%	10 m	0'05 m ² /m ²	7'5 m. 2 plantas + B.C.
Común Plan Especial	Si	Catastral	40%	5 m	0'30 m ² /m ²	7'5 m. 2 plantas + B.C.
Protección Infraestructuras	Si	No se fija	No se fija	10 m	0'10 m ² /m ²	4'5 m. 1 planta
Protección Cultural	No	-	-	-	-	-
Protección Natural Tipo 1	Si	10.000 m ²	1%	10 m	0'02 m ² /m ²	4'5 m. 1 planta
Protección Natural Tipo 2	Si	-	1%	-	0'05 m ² /m ²	4'5 m. 1 planta
Protección Natural Dominio Hidráulico	Si	5.000 m ² N/P fachada 40 m	3%	10 m	0'05 m ² /m ²	7'5 m. 2 plantas

3.8.- NORMATIVA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Artículo 97.- Condiciones generales

Las presentes Normas Urbanísticas aplican protección a aquellos elementos que por sus características deben ser conservados. Además de estos elementos se protegerán aquellos elementos característicos del ambiente histórico del Casco Urbano Consolidado, como pueden ser las tapias de piedra natural, los abrevaderos...

Las protecciones aplicadas son:

- Protección ambiental: Sobre aquellos elementos que merecen conservar su aspecto exterior por su contribución a la escena en la que se ubican.
- Protección estructural: Sobre aquellos elementos que merecen conservarse debido a que en ellos se representan aspectos tipológicos de interés.
- Protección integral: Sobre aquellos elementos que merecen conservarse íntegramente debido a que representan aspectos ambientales de interés.

Artículo 98.- **Obras permitidas**

Sobre los elementos especificados pertenecientes al medio urbano solamente se podrán realizar obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, sin que puedan variarse sus condiciones características.

Sobre los elementos singulares, además de especificar el tipo de protección que poseen, también se describen las obras permitidas, y se especifican en la ficha correspondiente a ese elemento en concreto. Estas fichas son las que se encuentran en el punto 5.3.- Catálogo.

Artículo 99.- **Tramitación**

La concesión de licencia de obras en cualquiera de estos edificios o elementos protegidos deberá ir precedida de un informe favorable del organismo público competente en ese momento.

En Béjar, Septiembre de 2009

Fdo.

Julián Esteban Martín

4.- ANEXO.

4.1.- DEFINICIONES.

Acceso:

Tipo de comunicación exigible a una parcela edificable con el resto del sistema viario general. En suelo rústico, categoría máxima de la vía general a la cual es posible acometer directamente.

Alero (o Cornisa):

Cuerpo volado, generalmente ornamental, que sirve de remate a la fachada de un edificio y para desviar las aguas de lluvia.

Alineación de calle:

Línea de separación entre el espacio privado individual vinculado a la posibilidad de edificar y el espacio común no edificable. La alineación se llama exterior cuando el espacio común es de dominio y uso público y alineación interior, cuando el espacio común es privado (ejemplo: patio de manzana)

Alineación actual:

Son los linderos de las fincas, con los espacios viales existentes.

Alineación exterior:

Alineación que delimita el borde edificable de la parcela respecto del espacio público.

Alineación interior:

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

Alineación oficial:

Alineación señalada en el plano correspondiente de las Normas Municipales y Planes Parciales, y a la que deberán ajustarse las nuevas construcciones.

Altura de patio:

Es la máxima distancia vertical medida en todas las fachadas que lo delimitan, desde el nivel superior del suelo de las viviendas más bajas, cuyas dependencias ventilen a él, hasta la cara inferior de cornisa.

Altura de planta:

Distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Altura libre de planta:

Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de la planta y la inferior del techo.

Altura máxima de la edificación:

Es la máxima distancia vertical, desde cada una de las rasantes oficiales o desde cada punto del terreno natural (excepto en entradas de garajes) hasta la cara inferior del alero, en su encuentro con el plano exterior de la fachada. Podrá expresarse también por el número de plantas.

Área de influencia:

Delimitación de la zona de una finca rústica a la cual se le atribuye una relación territorial exclusiva con alguno de los usos excepcionales previstos. Salvo en caso de coincidencia con los límites de la finca rústica completa, su delimitación tiene por objeto preservar el carácter natural de la parte no afectada por la actividad.

Ático:

Planta de coronación del edificio. En estas Normas deberá estar retranqueada como mínimo 3 metros de la línea de fachada (incluyendo los vuelos).

Bajo cubierta - aprovechamiento:

Es el espacio utilizable comprendido entre el último forjado horizontal y las vertientes de cubierta.

Cornisa:

Ver Alero.

Cubierta:

Es el cerramiento superior de la edificación.

Cuerpos volados:

Aquellos elementos que sobresalgan de cualquier alineación oficial.

Cuerpos volados abiertos:

Los constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, sin cerrar frontalmente y/o lateralmente y protegido frontalmente por un antepecho con una altura no inferior a 1 metro.

Cuerpos volados cerrados:

Los constituidos por un forjado de suelo visitable, cubierto y cerrado por su frente y laterales.

Densidad:

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

Desván:

Planta donde el forjado de su techo no es horizontal, sino que sigue la pendiente de los faldones de cubierta.

Diseño normal:

Forma arquitectónica común en una determinada zona. Su prescripción orienta hacia la adaptación flexible y general a una determinada imagen de un conjunto urbano o paisajístico.

Diseño libre:

Forma arquitectónica no vinculada a ninguna tipología determinada.

Diseño tradicional:

Forma arquitectónica que se adapta con rigor a los invariantes de la tipología arquitectónica de una determinada zona. Su prescripción tiene la intención de proteger un determinado ambiente urbano o natural.

Documentación:

Elementos gráficos o escritos que es preciso adjuntar a una petición de licencia.

Edificabilidad:

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

Edificación:

Cualquier volumen construido con independencia de su uso y destino.

Edificación entre medianerías:

Cuando al menos uno de los laterales de la edificación coincide con un lindero del solar.

Edificaciones pareadas:

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

Edificaciones adosadas:

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

Edificaciones en hilera:

Agrupación de edificaciones que ocupan una parcela común, disfrutando comunitariamente del espacio libre resultante, en régimen de pro-indiviso.

Edificación aislada:

Edificación situada de tal modo que no coincide con ninguno de los linderos de la parcela o solamente con el de fachada.

Edificación auxiliar:

Aquella que alberga usos de apoyo a la actividad principal vinculada a un territorio.

Edificación normal:

Forma habitual de producirse los agrupamientos de edificios en un determinado ámbito, previamente definido (entre medianeras, aisladas, etc.) vinculada a un uso también generalizado, así como los tipos edificatorios propios de una comarca, tanto en su volumetría como en sus elementos más significativos de diseño y materiales.

Edificación singular:

Forma excepcional de disposición arquitectónica y/o de uso, dentro de un conjunto homogéneo previamente delimitado.

Edificio exclusivo:

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

Edificio fuera de ordenación:

Se considera como tal el erigido con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Urbanísticas que, deba ser objeto de cesión, expropiación o demolición por perjudicar de manera grave el desarrollo de estas Normas, según se expone en el artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el artículo 98 del Reglamento que la desarrolla.

Edificio disconforme con el planeamiento (ó contrario con el planeamiento):

Es aquel que, si bien se encuentra en contrariedad con las presentes Normas, no es necesaria su expropiación o demolición por no perjudicar gravemente el proceso evolutivo del Planeamiento.

Se describe en el artículo 64 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Entreplanta:

Cualquier subdivisión horizontal de la planta baja.

Espacio edificable de parcela:

Superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Espacio libre:

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Estancia habitable:

Es aquella en la que se desarrolla la actividad principal asignada. Es por ello que no se consideran como estancias habitables los recibidores, pasillos, cuartos de baño y aseo, almacenes...

Estudio de impacto. Proyecto de implantación:

Conjunto de documentos que tiene por objeto determinar el grado de influencia que la implantación de una actividad produciría en el medio natural, y en el sistema de infraestructuras existentes (en la red de comunicaciones, etc). Constará, como mínimo, de lo siguiente:

- Memoria descriptiva del estado actual.
- Memoria descriptiva de los distintos niveles de impacto previsibles y de las posibles medidas correctoras.
- Planos de situación a escala adecuada.
- Fotografías o composiciones fotográficas.
- Análisis de apoyo que se consideren necesarios por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Ficha Urbanística:

Documento técnico incorporado al proyecto que justifica el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable, compuesta de:

- Pliego de parámetros urbanísticos comparativo entre los proyectados y los permitidos.
- Plano de situación con calificación urbanística diligenciado por organismo competente (Ayuntamiento, Junta de Castilla y León o Diputación Provincial), o Colegio Profesional.
- Como modelo de ficha urbanística, que tendrá carácter obligatorio en los proyectos que se presenten para su tramitación, el que se adjunta al final de las presentes definiciones, pudiendo modificarse por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo.

Finca:

Unidad territorial en relación con la propiedad.

- Urbana: unidad de propiedad reflejada en el catastro urbano vigente.
- Rústica: unidad de propiedad reflejada en el catastro de rústica vigente.

Finca fuera de ordenación:

Aquella en la que la alineación oficial no coincide con la actual.

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 que la alineación oficial, queda fuera de la finca.

Frente de parcela:

Longitud del lindero de una parcela con la vía pública.

Fondo máximo edificable:

Distancia máxima permitida desde la alineación exterior a la alineación interior.

Límite de propiedad:

Línea poligonal cerrada, que define un derecho de propiedad. Está formado por límites con otro suelo edificable y límites con espacio público.

Linde (o lindero):

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

Línea de edificación:

Línea poligonal cerrada, dentro de los límites de propiedad, que define el contorno de un edificio en contacto con el terreno. Está formado por límites con espacio público (fachada exterior), límites con terreno de la misma propiedad (fachada interior) y límites con otras propiedades (pared límite de propiedad). Si esta última pared es común para dos propiedades, será pared medianera.

Longitud máxima edificable:

Máxima distancia que se permite para una edificación, medida en dirección paralela al viario al que da fachada.

Manzana:

Agrupación de parcelas delimitada por las alineaciones exteriores.

Materiales comunes:

Elementos constructivos de carácter neutro. Su prescripción debe entenderse como idea de referencia para no alterar sustancialmente una determinada imagen general de un ámbito urbano o natural.

Materiales libres:

Elementos y técnicas constructivas no vinculadas a una determinada tipología constructiva.

Materiales tradicionales:

Elementos constructivos empleados de forma habitual en una Comarca Urbanística (C.U.) y, en general, relacionados con la proximidad de los puntos de extracción o fabricación.

Número de plantas:

Es el cómputo del número total de plantas sobre rasante, incluyendo en éstas aquellas plantas semienterradas que no computen como semisótano.

Obras mayores:

Son las comprendidas en el art. 2.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación. Requerirán para su solicitud estar definidas por un proyecto.

Obras menores:

Son las no contempladas en el art. citado en el epígrafe anterior. La documentación necesaria, será la más adecuada en cada caso, a juicio del Ayuntamiento.

Ocupación:

Es el cociente resultante de dividir la superficie ocupada por la superficie neta del solar.

Ocupación - Índice de ocupación:

Es la ocupación expresada en tanto por ciento.

Ocupación en planta:

Relación en tanto por ciento entre la superficie de la proyección horizontal del contorno de la edificación (sin tener en cuenta los vuelos abiertos) y la superficie total de la parcela afectada.

Ocupación máxima:

La ocupación en planta máxima permitida para cada uso y comarca urbanística.

Parcela:

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

Parcela mínima:

La parcela que tiene la superficie mínima exigida para poder edificar sobre ella.

Patio:

Espacio vacío que proporciona luz y ventilación a una edificación.

Interior: cuando todo el espacio pertenece a la misma parcela.

Abierto: cuando el patio está situado en la fachada del edificio, funcionando como un retranqueo en la fachada, donde dan huecos de habitaciones.

Mancomunado: cuando está compartido por más de una propiedad, existiendo documento fehaciente que lo acredita.

De Manzana: espacio delimitado por una alineación interior.

Patio de parcela:

Son los patios situados dentro de los espacios edificables de parcela.

Patio mancomunado:

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

Piezas habitables:

Se entiende como tal, aquella que se indica a una permanencia continuada de las personas y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillo, aseos, despensas, roperos, trasteros, etc...

Planta baja:

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está semienterrado sin ser semisótano (sin cumplir las condiciones que las ordenanzas especifican para ser semisótano), en la rasante de acera o terreno, o por encima de esta rasante.

Planta retranqueada:

Aquella cuya fachada se separa de la vertical de la línea de edificación.

Polígono:

Superficie en que se pueden dividir los Sectores para ejecutar los Planes Parciales.

Portal:

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada al edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiese.

Proyecto:

Documento técnico definido según el art. 4 de la actual Ley de Ordenación de la Edificación.

Proyecto básico:

Documento firmado por técnico competente que define geométricamente un objeto construible. Es apto para la tramitación de licencia, pero no para su concesión efectiva y, en ningún caso, para comenzar la obra.

Proyecto de ejecución:

Documento firmado por técnico competente que define constructiva y tecnológicamente un objeto. Es apto para la concesión efectiva de la licencia y, en todo caso, para el comienzo de las obras.

Rasantes:

Cota o nivel en cada punto de una alineación en el suelo urbano y del terreno natural en suelo rústico.

Rasante actual:

Es el perfil longitudinal de la vía existente.

Rasante oficial:

La indicada en el plano correspondiente de las Normas Municipales. Si no se define ningún perfil, la rasante oficial es la del terreno natural.

Rasante ideal:

La definida por la línea recta que une la cota de las rasantes de las alineaciones en dos calles o linderos opuestos.

Retranqueo:

Distancia entre la alineación exterior y la línea de edificación, medida perpendicularmente a la primera.

Sector:

Superficie de Suelo Urbanizable a desarrollar mediante un Plan Parcial.

Semisótano:

Planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o de los terrenos en contacto con la edificación. En las presentes Normas Municipales se considerará como semisótano cuando la parte inferior de su techo sobresalga una distancia igual o inferior a 1'00 metro por encima de la rasante oficial. Una vez superada esta altura la planta se considerará como Planta Baja.

Separación a linderos:

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

Sistemas generales:

Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, espacios libres, equipamiento y otros servicios generales.

Sistemas de sector (o Sistemas locales):

Conjunto de suelos de las Áreas aptas para urbanizar, reservados para viarios, zonas verdes, espacios libres, equipamientos y otros servicios que, además de los sistemas generales, deberá contener cada uno de los sectores a desarrollar mediante Planes Parciales.

Solar:

Es la superficie de Suelo Urbano, apta para la edificación y urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan Parcial, y si este no lo concretara, se precisa que la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y alumbrado público.

Sótano:

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

Suelo – Clasificación del suelo:

El Término Municipal de Navacarros queda clasificado en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

Suelo urbano:

Se trata de aquellos terrenos que cumplen alguno de los requisitos expresados en el artículo 11 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 23 del Reglamento que la desarrolla.

Se divide en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el artículo 12 de dicha Ley y los artículos 25 y 26 del Reglamento.

En los artículos 17 y 18 de la Ley y en los artículos 40 a 43 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se expresan los deberes y los derechos de los propietarios de estos terrenos.

Suelo urbanizable:

Se trata de aquellos terrenos que se encuentran en el entorno inmediato de suelo urbano y se proponen según las Normas Municipales para alcanzar la condición de suelo urbano, mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

Se divide en suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado, según el artículo 14 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y los artículos 27 y 28 del Reglamento.

Los deberes y derechos de los propietarios de estos terrenos se describen en los artículos 19 y 20 de dicha Ley y en los artículos 44 y siguientes del Reglamento.

Suelo rústico:

Son aquellos terrenos que, según expresa el artículo 15 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 30 del Reglamento, deben ser preservados del proceso urbanístico.

Los tipos de suelo rústico se describen en el artículo 16 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y los artículos 31 y siguientes del Reglamento, y los correspondientes a las presentes Normas Urbanísticas Municipales se recogen en la documentación gráfica adjunta.

Los deberes y derechos del suelo rústico se describen en los artículos 23 y 24 de la Ley y en los artículos 51 y siguientes del Reglamento, y en los artículos 25 al 29 de la Ley, y en los artículos 59 y siguientes del Reglamento, se describen los usos permitidos y prohibidos según el tipo de protección del suelo.

Superficie:

Capacidad en unidades métricas cuadradas de una parcela o edificación. En parcelas se considera superficie la neta de titularidad y en edificación la construida con todas las dependencias de que se sirve.

Superficie ocupada:

Proyección vertical de la edificación sobre el terreno, sin contar vuelos, aleros ni marquesinas.

Superficie útil:

Es la superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cerramientos de cada espacio, más la mitad de las superficies cubiertas no cerradas, descontando de ellas aquellos elementos estructurales o de canalizaciones con sección horizontal superior a 0'10 m². Así mismo se considerará superficie útil, la del suelo en que la altura libre sea superior a 1'50 m.

Superficie construida:

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

Superficie total edificada:

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas.

Tipología arquitectónica:

Forma de manifestación edificatoria representativa, que contiene elementos constantes en cuanto a diseño, materiales y organización interna.

Tramos de manzana:

Longitud de fachada continua, entre dos vías públicas consecutivas.

Unidad de Ejecución (o Unidad de Actuación):

Superficie de Suelo Urbano delimitada según el art. 144 de la Ley 1/1.992 y desarrollada por algún sistema de actuación de los previstos en el art. 148 de la Ley 1/1.992, es decir, Compensación, Cooperación o Expropiación.

Unidad Mínima de Cultivo:

Superficie mínima de terreno que se considera económicamente rentable, ya que siendo trabajada por una familia produce lo necesario para que esta familia subsista durante todo el año. A pesar de la denominación “de Cultivo”, esta superficie se generaliza para otros usos, como pueda ser el ganadero, ya que el uso económicamente rentable varía dependiendo de la Comarca en la que se encuentre (a diferentes tipo de terreno, diferentes tipo de cultivos o de ganado).

Usos permitidos:

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes normas.

Usos prohibidos:

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en la presente ordenación.

Zona:

Superficie de Planeamiento homogéneo en la que se aplica una determinada ordenanza.

4.2.- CATÁLOGO.

A continuación se acompañan las fichas de los elementos catalogados por estas Normas. En la ficha se expone:

- Tipo de protección: que tiene cada elemento y qué partes han de protegerse, según las presentes Normas.
- Descripción: del elemento, visual y constructivamente.
- Situación: en el término municipal o en el casco.
- Fotografía:

01. LAS CASAS DEL FRAILE:

· Protección: Integral. Debe respetarse el entorno debido a los supuestos restos existentes.

· Descripción: Se trata de un antiguo asentamiento. Hasta la actualidad no ha sido hallado ningún elemento identificativo, ya que según información de los vecinos, hace décadas que los lugareños se llevaron las piedras de la antigua edificación para ser aprovechadas en la construcción de las casas del pueblo, y puede que fuera este motivo por el que nadie ha conseguido mostrar su localización.

· Situación: Está junto a la carretera SA-100 (antigua C-500, Vallejera – La Hoya), al Este del término municipal de Navacarros, cercano al límite con el término de La Hoya.



02. PUENTE ROMANO:

- Protección: Integral. Debe conservarse en su totalidad, como construcción antigua.

- Descripción: Se trata de un puente, con bóveda de cañón, construida en fábrica de mampostería. Se trata de un elemento de la antigua Vía de la Plata, a su paso por el término municipal de Navacarros. De dicha Vía sólo se conserva este puente como elemento destacado.

- Situación: Se encuentra al Norte del municipio de Navacarros, en un camino hacia el municipio de Vallejera (antigua Vía de la Plata, sentido Norte).



03. CASERÓN DE VISTAHERMOSA:

· Protección: Estructural. Debe conservarse en su totalidad, como muestra de construcción de la comarca. Se enterrarán las instalaciones que actualmente se encuentran vistas.

· Descripción: Se trata de un caserón, realizado con fábrica de mampostería, encontrándose en proceso de restauración durante la redacción de las presentes Normas Urbanísticas. Por ser una edificación típica, se encuentra inscrito en el Nomenclator de Edificaciones tradicionales.

· Situación: Se encuentra al Norte del Término Municipal de Navacarros, en la Carretera Nacional N-630a (Gijón – Sevilla). Se encuentra muy próxima de los límites con los Términos Municipales de Béjar y Vallejera.



04. PARROQUIA DE LA ASUNCIÓN:

- Protección: Estructural. Debe conservarse en su totalidad.

- Descripción: Se trata de la parroquia del pueblo. Realizada en fábrica de mampostería y encalada con posterioridad, totalmente excepto los sillares de las esquinas y la torre.

Cualquier obra que se realice sobre la zona pública alrededor de la Iglesia, señalada en la documentación gráfica (plano 7), deberá realizarse bajo la supervisión de algún arqueólogo o técnico del Área de Cultura de la Junta de Castilla y León.

Este área comprende aproximadamente un círculo de 30 metros de radio alrededor de la Iglesia, donde se presume haya restos humanos de antiguos enterramientos en las cercanías de la parroquia.

- Situación: Se encuentra en el caso urbano, en la intersección entre la c/ Mayor y la Av. de la Paz.



05. ERMITA DEL CRISTO:

· Protección: Estructural. Debe conservarse la Ermita en su totalidad, como muestra de edificación religiosa en el entorno.

· Descripción: Realizada totalmente en fábrica de mampostería, con contrafuertes laterales y un porche delantero.

· Situación: Se sitúa junto a la entrada Sur de la antigua carretera SA-100 (Vallejera – La Hoya), junto a un cordel de ganado, paso frecuente de gentes.



06. VIVIENDA, Plaza Mayor, nº 13-15:

- Protección: Ambiental. Debe conservarse la estructura de su fachada. Especial protección sobre el dibujo y la inscripción de la jamba de la puerta principal.
- Descripción: Se trata de una vivienda con un soportal de fábrica de mampostería y viguería de madera. De especial interés es el dibujo con una inscripción ilegible en su interior, sobre un sillar granítico de una de las jambas de la puerta de entrada.
- Situación: Se encuentra en la Plaza Mayor, en su fachada Sur, junto a la c/ del Cristo.





07. VIVIENDA, Plaza Mayor, nº 17:

· Protección: Ambiental. Debe mantenerse la estructura de su fachada (zona porticada), por ser clara muestra del construir lugareño.

· Descripción: Se trata de una vivienda con un soportal de fábrica de mampostería y vigería de madera.

· Situación: Se encuentra en la Plaza Mayor, formando esquina en su salida Sur, por la c/ del Cristo.



08. VIVIENDA, Travesía de Calle Mayor, nº 7:

- Protección: Ambiental. Debe mantenerse la fachada.
- Descripción: Se trata de una fachada con una entrada de mampostería, en planta primera un dibujo simula la fábrica y en planta segunda hay un azulejado. Pueden modificarse las carpinterías, tanto puertas y ventanas, como la del balcón.
- Situación: Se encuentra en la última travesía de la c/ Mayor, al llegar a la Plaza Mayor por su lado Norte (llegada desde Béjar).



09. ABREVADERO, Plaza Mayor:

· Protección: Ambiental. Debe mantenerse el elemento en su totalidad, por tratarse de un elemento significativo del lugar. Debe conservarse junto con el abrevadero el muro de mampostería trasero.

· Descripción: Abrevadero para el ganado. Está realizado con grandes bloques de sillería. Uno de los bloques tiene un bajorrelieve, a modo de rayos de sol.

· Situación: Se encuentra en la Plaza Mayor, al Sur, en su salida hacia Candelario (carretera P-155 (Candelario – Navacarros)), antiguamente paso de numerosas cabezas de ganado.



10. ABREVADERO, Calle del Cristo:

· Protección: Ambiental. Debe mantenerse el elemento en su totalidad, por tratarse de un elemento significativo del lugar. Debe conservarse junto con el abrevadero el muro de mampostería trasero. En caso de construirse el solar de la trasera del abrevadero, se permitirá la mejora del muro por otro acorde con el abrevadero y con la edificación.

· Descripción: Abrevadero para el ganado. Tiene una gran longitud y está realizado con grandes bloques de sillería.

· Situación: Se encuentra en la entrada Sur de la antigua carretera SA-100 (Vallejera – La Hoya), muy cerca de un cordel de ganado.



4.3.- ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

4.3.1. Introducción

4.3.1.1. Peticionario, redactor y objeto

El promotor del presente documento es el Excmo. Ayuntamiento de Navacarros, que encarga la redacción a petición de los técnicos de la Junta de Castilla y León, como paso preceptivo a la aprobación de dicho documento urbanístico.

El equipo redactor ha contado con la inestimable colaboración de Dña. Marta Rodríguez Martín.

Para la ordenación y planificación del territorio en áreas urbanas es de vital importancia conocer la ocupación de las aguas de los diferentes cursos fluviales que atraviesan las ciudades. De esta manera se podrán ubicar las áreas residenciales, de recreo... con el menor riesgo posible de daños originados por inundaciones, avenidas o crecidas.

Tanto en el núcleo urbano de Navacarros como en los diferentes sectores urbanizables afectados por el Arroyo del Oso, se necesita conocer el riesgo de inundación, puesto que tras visitar el lugar se observó la posibilidad de inundabilidad del territorio de actuación, debido a la proximidad a este arroyo. Por este motivo se procede a la realización del presente estudio de inundabilidad partiendo de los datos de precipitaciones, cartografía referente a usos del suelo, edafología, geología, topografía y fotografías aéreas. Con esta información y el apoyo de sistemas informáticos se ha elaborado la cartografía de ocupación de las avenidas y de las zonas de riesgo para diferentes periodos de retorno.

Los objetivos siguientes del presente estudio son:

- 1.- Servir de herramienta al Ayuntamiento de Navacarros para la ordenación de su Término Municipal en base al riesgo de sufrir inundaciones, el establecimiento de obras necesarias para mitigar los daños que las avenidas puedan ocasionar y alertar a los servicios de emergencia ante cualquier situación de peligro por avenidas.
- 2.- Elaborar la cartografía de las zonas de riesgo de inundación en el Término Municipal de Navacarros a escala 1/2.000.
- 3.- Establecer una serie de recomendaciones de los usos que deben otorgarse al suelo en función del riesgo que posea frente a las inundaciones.

4.3.1.2. Metodología empleada

Existen dos metodologías básicas para el estudio hidrológico de caudales de crecida o avenida de diseño: el análisis estadístico de caudales de crecida, a partir de datos registrados en estaciones de aforo o similares, instaladas en el cauce objeto de estudio; y el cálculo hidrometeorológico de caudales, a partir de datos de precipitación registrados en la cuenca hidrográfica y sus inmediaciones.

La ausencia de estaciones de aforo o instrumentación de control de caudales en el arroyo del Oso, impide el análisis estadístico de caudales, por lo que se ha optado por las técnicas de cálculo hidrometeorológico.

Sólo se encuentra normalizado en España el uso del método racional, con las modificaciones respecto a la fórmula clásica que introdujo la Dirección General de Carreteras para el diseño de los elementos de drenaje superficial (Instrucción 5.2-IC “Drenaje Superficial”, Orden Ministerial de 14 de mayo de 1990, BOE de 23 de mayo).

Se realizará un estudio hidrológico de la cuenca encaminado a determinar el caudal de avenida que se produciría para un aguacero de periodo de retorno de 50, 100 y 500 años y duración igual al tiempo de concentración de la cuenca en cuestión.

Una vez realizado el estudio hidrológico basándonos en el método racional, se estudiará la cuenca del arroyo a la altura del municipio y de los sectores, y se comprobará que su capacidad es suficiente para asegurar la ausencia de riesgo de inundabilidad.

Para el presente estudio contamos también con información facilitada por la Confederación Hidrográfica del Tago y la Diputación de Salamanca.

4.3.2. Zona de Estudio

4.3.2.1. Localización.

La zona de estudio se encuentra al norte de la cuenca del Tago, en la provincia de Salamanca.

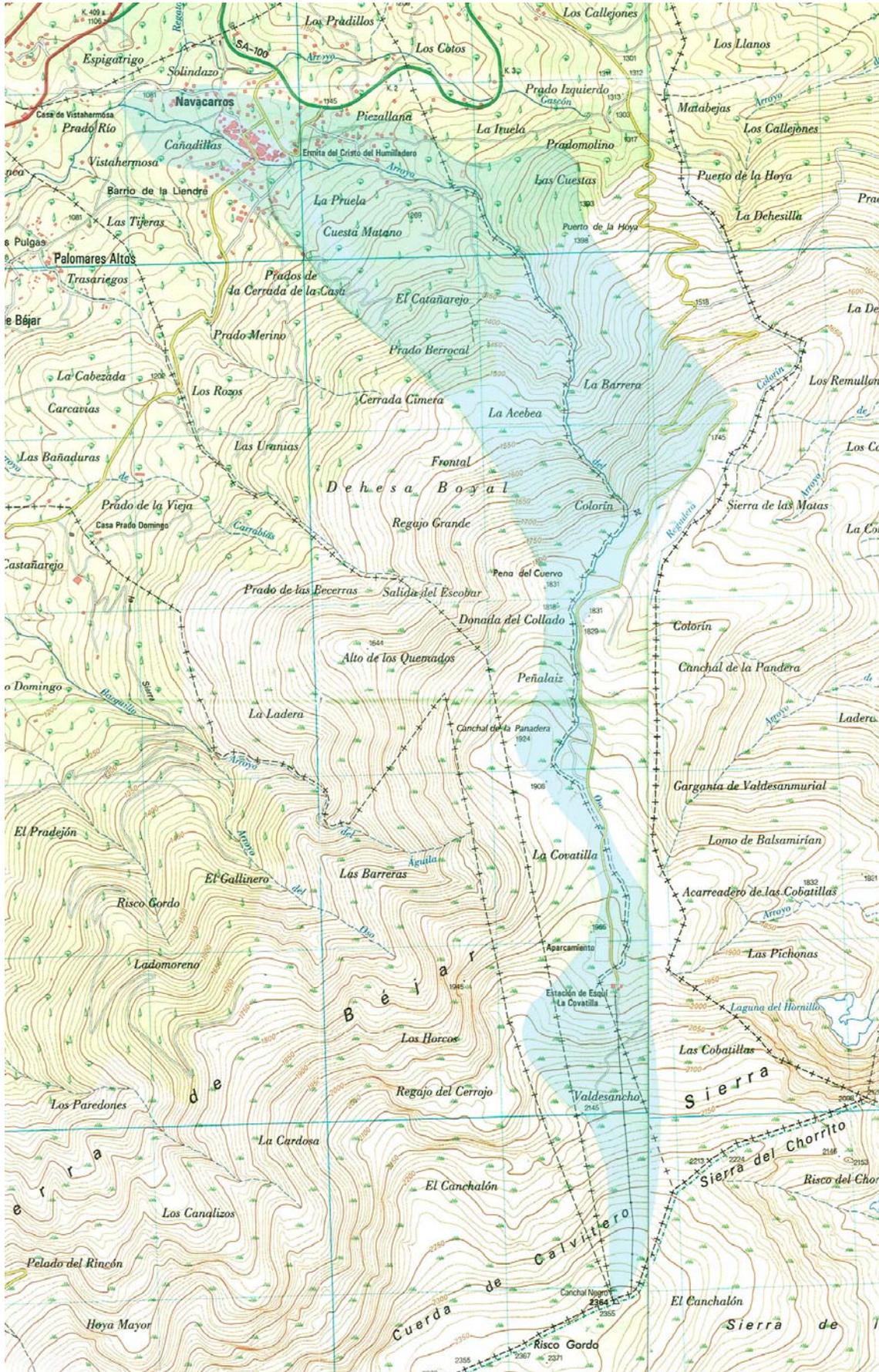
El arroyo del Oso, afluente a su vez del río Riofrío (tributario del río Cuerpo de Hombre), tiene su nacimiento natural en el paraje de “La Covatilla” a 1.965 metros de altitud, disminuyendo de cota hasta alcanzar los 1.060 m en la desembocadura con el río Riofrío.

La dirección del curso fluvial del Arroyo del Oso es Sur-Norte en casi toda la zona de estudio, a excepción del tramo Norte, cuya dirección es Sureste-Noroeste. Casi todo el cauce sirve de límite Este del Término Municipal de Navacarros (Salamanca) el cual limita con el Término Municipal de La Hoya (Salamanca).

El arroyo discurre por un valle encajado y sus aguas se encuentran canalizadas al paso por el municipio.

La superficie total de la cuenca es de 5'39 km² y sus fronteras (cuenca topográfica) suman 19 km. La cota más alta se encuentra a 2.080 m de altura y la cota más baja a 1.050 m.

En la página siguiente se muestra el Mapa topográfico de situación del arroyo del Oso, extraído del Mapa Topográfico Nacional, escala 1:25.000.



4.3.2.2. Precipitaciones.

Como se expone en el Informe Ambiental de Evaluación Estratégica Previa de las presentes Normas Urbanísticas Municipales de Navacarros, las precipitaciones anuales de la zona de estudio alcanzan los 953'7 mm. Las precipitaciones son más abundantes durante el invierno (348'4 mm) y el otoño (280'7 mm).

La evapotranspiración mensual supera la pluviometría media mensual en la mayor parte de las estaciones consideradas en el periodo Junio-Septiembre y alcanza sus valores máximos en el periodo de Julio-Agosto con 110-130 mm, y sus valores mínimos en Diciembre-Enero con menos de 8 mm. El valor medio anual es de 645'8 mm.

4.3.2.3. Geología e hidrogeología.

Desde el punto de vista geológico, la zona de ubicación del Plan Estratégico y del propio municipio de Navacarros está incluida en la Sierra de Béjar, que pertenece a la Zona Centro Ibérica según la clasificación de "Julivert et al".

Los materiales geológicos presentes en la Sierra están formados por materiales graníticos generados por intrusiones magmáticas consolidadas e intruidas durante la Orogenia Hercínica, y que dan lugar a un metamorfismo de contacto y regional, dando lugar en las zonas Norte y Sur a migmatitas y granitos inhomogéneos con cierto grado de metamorfismo.

Sobre estos materiales plutónicos se encuentran situados materiales cuaternarios que se corresponden con depósitos aluviales provenientes del Arroyo del Oso y del Río Riofrío en la zona Norte del término, o depósitos coluvionares e incluso depósitos morrénicos procedentes de recientes etapas glaciares en la zona Sur y centro del término.

La red hidrográfica es fundamentalmente por escorrentía superficial, y está condicionada por la litología presente en la zona.

El Arroyo del Oso presenta un fuerte encajamiento siguiendo las líneas estructurales que discurren sobre el sustrato granítico y migmatítico y también al atravesar ocasionalmente materiales cuaternarios en las turberas. La litología de la zona de estudio confiere a la zona de estudio características de baja permeabilidad, por lo que se pueden observar frecuentes arroyadas debidas a la acción del deshielo originándose una intensa escorrentía superficial.

Puesto que los materiales del sustrato se consideran poco permeables la escorrentía de infiltración subsuperficial es mínima y el drenaje es muy activo, existiendo zonas de cauce muy continuo.

4.3.2.4. Geomorfología.

La zona de actuación se corresponde con una zona de montaña, aunque en las proximidades del municipio encontramos superficies onduladas con mucha menos pendiente, que otorgan una morfología aluvial más o menos suave dando lugar a zonas de pradera.

En la Sierra de Béjar, la cual tiene una cota media de 1.900-2.000 metros, se puede observar una morfoestructura general en bloques en ambas vertientes. En la vertiente norte se observa un conjunto de planicies a diferente altura y en la vertiente sur un conjunto de pequeños rellanos articulados por escarpes tectónicos que definen un graderío de vertientes característico de una depresión tectónica tipo “graben”.

Observamos un modelado alpino y restos de depósitos morrénicos en las partes altas de la Sierra de Béjar debido a que destacaron los sistemas glaciar y periglaciar.

4.3.3. Análisis Hidrológico.

4.3.3.1. Introducción.

En este apartado se analizan los caudales aportados por las precipitaciones en la zona. La base del método empleado para calcular el máximo caudal por precipitación es el método racional, y se ha utilizado la metodología propuesta en la Instrucción 5.2-IC (MOPU, 1.990).

La formulación del método racional según dicha instrucción viene dada por la siguiente expresión:

$$Q = \frac{C \cdot I \cdot A}{K}$$

donde:

- Q** Caudal punta correspondiente a un periodo de retorno dado (m³/s).
- C** Coeficiente de escorrentía de la cuenca o superficie drenada (adimensional).
- I** Intensidad media de la precipitación correspondiente al período de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración (mm/h).
- A** Superficie de la cuenca (km²).
- K** Coeficiente que depende las unidades en las que se expresen Q y A, y que incluye un aumento del 20% en Q para tener en cuenta el efecto de las puntas de precipitación. En nuestro caso, Q viene expresado en m³/s y A en km², por lo tanto el valor del coeficiente será de 3.

Este método será válido para un aguacero ideal de duración indefinida, e intensidad de lluvia neta constante. Al suponer el aguacero de duración indefinida, será suficiente un tiempo igual al tiempo de concentración para alcanzar el caudal máximo. Prolongando más la lluvia, sólo se consigue mantener dicho caudal pero no incrementarlo.

En los siguientes apartados se va a proceder al cálculo del tiempo de concentración (T_c), del coeficiente de escorrentía (C) y de la intensidad de precipitación (I), así como de las demás variables que intervienen en el cálculo del caudal punta.

4.3.3.2. Parámetros geométricos de la cuenca aportante.

En este apartado se estudiarán los parámetros geométricos de la cuenca. Para el estudio de esta cuenca se han empleado la hoja nº553-III “Béjar” y la hoja nº553-IV “El Barco de Ávila” del Mapa Topográfico Nacional a escala 1:25.000, publicadas por el Ministerio de Fomento.

Utilizando esta cartografía se han delimitado las extensiones de la cuenca y se han obtenido sus principales características geométricas.

Área (km ²)	Longitud (km)	Cota máxima (m)	Cota mínima (m)	Desnivel (m)	Pendiente media (%)
5'39	8'24	2.080	1.050	1.030	12'50

4.3.3.3. Cálculo del tiempo de concentración de la cuenca.

El tiempo de concentración de una cuenca es el tiempo necesario para que llegue a la sección en estudio el máximo caudal de la cuenca. Este parámetro depende exclusivamente de las características geomorfológicas de la cuenca y se puede estimar con suficiente aproximación mediante la siguiente expresión:

$$T_c = 0'3 * \left(\frac{L}{J^{1/4}} \right)^{0'76}$$

donde:

T_c Tiempo de concentración (h.)

L Longitud del curso principal (Km.)

J Pendiente media del curso principal (m/m)

Si aplicamos las características de la cuenca de estudio a la fórmula anterior se obtiene el tiempo de concentración de la misma.

Características de la cuenca del Arroyo del Oso			
A (km ²)	L (km)	J (m/m)	T_c (h)
5'39	8'24	0'125	2'27

4.3.3.4. Cálculo de la intensidad de precipitación.

En este apartado se obtendrá un valor representativo de la intensidad de precipitación. La máxima intensidad media de un aguacero varía fundamentalmente en función de dos parámetros. Por un lado depende del período de retorno, que está relacionado con su frecuencia de aparición, y por otro de la duración de la lluvia considerada.

El periodo de retorno se escoge en función de la gravedad de los daños previsibles en caso de superarse el caudal o precipitación de cálculo. Cuanto mayor son las pérdidas que pudieran ocasionarse se acepta una menor probabilidad de superación de las lluvias o caudales que las originarían. En este estudio hemos adoptado un período de retorno de 50, 100 y 500 años para la comprobación de la seguridad de las edificaciones existentes en el casco urbano y de las futuras que se desarrollen mediante ordenación detallada bajo el amparo de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

La duración del aguacero también interviene en los valores de las máximas intensidades medias de precipitación. Cuanto menor sea la duración de las lluvias consideradas, las máximas intensidades medias que se presentarán serán mayores.

Para obtener la intensidad de precipitación para el tiempo de concentración de la cuenca utilizamos el Mapa de las máximas lluvias diarias en la España peninsular, así como información obtenida de publicaciones de la Dirección General de Carreteras.

Para analizar la dependencia de la máxima intensidad media de precipitación en función de la duración del aguacero considerado se han utilizado las curvas de intensidad-duración propuestas en la Instrucción de carreteras 5.2-IC "Drenaje Superficial" (BOE núm. 123, de 23 de mayo de 1.990). En el capítulo 2 se propone una nueva familia de curvas intensidad-duración (I/l_d), basadas en el trabajo de J. R. Témez (1.987). Gracias al carácter adimensional, es independiente de los valores absolutos de la lluvia, por lo tanto permite su aplicación a cualquier periodo de retorno.

Una vez localizado nuestra zona de estudio en el mapa “Las máximas lluvias diarias en la España peninsular” determinamos el valor de la máxima precipitación diaria anual (P) y del coeficiente de variación (Cv), y haciendo uso de la tabla adjunta a dicho mapa, se determina el valor del coeficiente de amplificación K_T para los distintos períodos de retorno considerados (50, 100 y 500 años). Con el valor del coeficiente de amplificación y el valor medio P se obtiene la máxima precipitación diaria como producto de ambos.

La cuenca de estudio puede considerarse puntual el mapa de las máximas lluvias diarias en la España peninsular, debido a la escasa extensión que ocupa; por lo tanto, se pueden obtener valores representativos de la máxima precipitación diaria anual y del coeficiente de variación Cv con facilidad.

Con lo cual la **precipitación máxima diaria (Pd)** y la **intensidad de precipitación diaria (Id)** para la cuenca estudiada, teniendo en cuenta los diferentes períodos de retorno es:

Periodo de retorno (años)	P (mm)	Cv	K_T	P_d (mm)	I_d (mm/h)
50	56	0'354	1'97	110'3	4'60
100	56	0'354	2'23	124'9	5'20
500	56	0'354	2'85	159'6	6'65

En último lugar es necesario estimar la máxima intensidad media para lluvias de duración igual al tiempo de concentración y período de retorno de 50, 100 y 500 años. Para ello necesitamos definir la correspondiente curva intensidad-duración. Estas curvas pueden expresarse según una única ley adimensional para una estación determinada. La publicación anterior propone la caracterización de esta ley mediante el parámetro (I_1/I_d), cociente entre la intensidad horaria y la diaria, que ha sido regionalizado a nivel nacional según muestra el mapa de isóneas I_1/I_d .

La expresión propuesta en la normativa responde a la siguiente formulación:

$$\frac{I_t}{I_d} = \left(\frac{I_1}{I_d} \right) \left(\frac{28^{0.1} - t^{0.1}}{28^{0.1} - 1} \right)$$

siendo:

- I_t Intensidad media correspondiente a dicho periodo de retorno (t). (mm/h)
- I_d Intensidad media diaria de precipitación, correspondiente a cada uno de los periodos de retorno. $I_d = P_d/24$. (mm/h)
- I_1 Intensidad horaria de precipitación correspondiente a los periodos de retorno. El cociente entre la intensidad horaria y diaria (I_1/I_d) es independiente de los distintos periodos de retorno y se obtiene del mapa de isolíneas.
- t Duración del intervalo al que se refiere I_t , que se tomará igual al tiempo de concentración. (h)

Localizado nuestra zona de estudio en el mapa e isolíneas:

$$\frac{I_1}{I_d} = 10'00$$

Teniendo en cuenta el tiempo de concentración de la cuenca estudiada hallaremos la máxima intensidad media asociada al mismo para los distintos periodos de retorno considerados.

T (años)	T_c (h)	I_1/I_d	I_d (mm/h)	I_t (mm/h)
50	2'27	10	4'60	27'94
100	2'27	10	5'20	31'63
500	2'27	10	6'65	40'43

Los valores obtenidos para la máxima intensidad media en aguaceros de duración igual a 2'27 horas y periodos de retorno de 50, 100 y 500 años son, respectivamente: 27'94 mm/h, 31'63 mm/h y 40'43 horas.

4.3.3.5. Determinación del coeficiente de escorrentía.

El tercero de los valores de referencia que conducen a la obtención del caudal de referencia es el coeficiente de escorrentía de la superficie de la cuenca aportante. El coeficiente de escorrentía define la proporción de la precipitación total que efectivamente se convierte en escorrentía superficial. La Dirección General de Carreteras propone un método para su obtención en función de la razón entre la máxima precipitación diaria (P_d) correspondiente a los diferentes períodos de retorno considerados en el estudio y el umbral de escorrentía (P_o).

El coeficiente de escorrentía puede obtenerse a partir de la siguiente expresión:

$$C = \frac{[(P_d/P_o) - 1] \cdot [(P_d/P_o) + 23]}{[(P_d/P_o) + 1]^2}$$

donde:

- C Coeficiente de escorrentía
- P_d Máxima precipitación total diaria para cada uno de los periodos de retorno considerados. (mm)
- P_o Umbral de escorrentía (mm), obtenido de las tablas

El valor del umbral de escorrentía (P_o) representa la precipitación a partir de la cual se inicia la circulación superficial del agua sobre el terreno. Se determinará en función de las características del suelo y de la vegetación de la cuenca, partiendo de un valor provisional de P_o a partir de las tablas propuestas por el Soil Conservation Service (S.C.S.) norteamericano. En el presente estudio se respeta la esencia del método del S.C.S., pero haciendo un ajuste empírico de los valores absolutos, más acorde a la realidad española y más adecuado para determinar la ley de frecuencia de los caudales punta por el método propuesto por la Dirección General de Carreteras.

Aspectos que se han tenido en cuenta a la hora de estimar inicialmente el umbral de escorrentía:

Pendiente media de la cuenca = 12'50% (>3%)

Característica hidrológica de la cuenca: Media

Clasificación del suelo: Grupo B

Características fisiográficas (Vegetación/cultivo + características hidrológica)	P _o (mm)	Ocupación (%)
Rocas impermeables	2	4
Praderas, media	23	22
Masas forestales (bosque, monte bajo...), media	34	74
Valor medio ponderado	30'30	

Teniendo en cuenta que la cuenca está ocupada en su gran mayoría (74%) por masas forestales formadas por monte bajo, monte alto, matorral y vegetación arbórea, en un 22% aproximadamente por praderas situadas en el norte de la cuenca, en las proximidades del municipio y en un 4% por rocas impermeables en la parte mas alta de la cuenca, debido a la presencia de litosuelos, se ha realizado una media ponderada para que el resultado del umbral de escorrentía sea lo mas representativo posible.

Por lo tanto el valor inicial del umbral de escorrentía es: **30'30 mm**

El **coeficiente de corrección** del umbral de escorrentía para nuestra zona corresponde a **2'3** como se puede observar en el mapa propuesto por la Dirección General de Carreteras.

Aplicando este coeficiente de corrección obtenemos el umbral de precipitación P_o medio para toda la cuenca.

$$P_o \text{ definitivo} = 30'30 \cdot 2'3 = 69'70 \text{ mm}$$

Aplicando la fórmula anterior se calcula el coeficiente de escorrentía C .

T (años)	P_d (mm)	P_o (mm)	C
50	110'3	69'70	0'09
100	124'9	69'70	0'12
500	159'6	69'70	0'18

4.3.3.6. Cálculo del caudal de referencia.

Con todos los datos y variables que se han calculado en los apartados anteriores se va a proceder a obtener el caudal que se puede producir para los distintos periodos de retorno considerados. Para ello basta con aplicar la expresión matemática que se ha expuesto al principio, en la cual, ahora ya disponemos de todos los valores de las variables que intervienen.

$$Q = \frac{C \cdot I \cdot A}{3}$$

T (años)	I (mm/h)	A (km ²)	C	Q (m ³ /s)
50	27'94	5'39	0'09	4'54
100	31'63	5'39	0'12	6'82
500	40'43	5'39	0'18	13'41

Los caudales que se han calculado aplicando la fórmula del método racional aparecen en la tabla anterior teniendo en cuenta los diferentes periodos de retorno considerados en el estudio. Estos serán los caudales máximos o caudales punta para la cuenca de estudio.

4.3.4. Análisis Hidráulico.

Una vez conocidos los caudales de avenida previstos para periodos de retorno de 50,100 y 500 años en la cuenca estudiada, se justificará el grado de seguridad frente al riesgo de inundabilidad del municipio, teniendo en cuenta la cota de explanación de los mismos.

4.3.4.1. Fundamentos de los cálculos hidráulicos.

Para la comprobación de la ausencia de riesgo de inundación se calcularán los caudales máximos que es capaz de desaguar el cauce del Arroyo del Oso existente en las proximidades de los Sectores afectados y dentro del propio municipio, comprobando en todo caso que es superior al caudal de cálculo obtenido anteriormente. Para el cálculo de la velocidad de paso del agua se utilizará la fórmula de Manning-Strickler, cuya expresión es la siguiente:

$$v \text{ (m/seg)} = \frac{1}{n} \cdot \sqrt{R^{4/3} \cdot J}$$

donde:

- v** Velocidad de paso de agua (m/s)
- R** Radio hidráulico (sección mojada/perímetro mojado). En nuestro caso es de 0,54
- J** Pendiente media del curso principal (m/m), que en nuestro caso es 0,21
- n** Coeficiente de rugosidad de Manning, que para este tipo de cauce (ríos de montaña) su valor es 0'035

Una vez obtenido el valor de la velocidad, el caudal desaguado (m^3/s) será:

$$Q = v \cdot S$$

4.3.4.2. Desagüe de las aguas de escorrentía.

Las aguas de escorrentía procedentes de la cuenca que drena a través del Arroyo del Oso circulan por su cauce natural. Una sección del cauce del arroyo a su paso por el municipio de Navacarros anterior al núcleo urbano, puede asimilarse a una figura trapezoidal de 1 metro de altura desde el fondo del arroyo hasta la superficie, una base inferior de 1'20 m y una base superior de 3 metros.

Bajo estas condiciones, con una sección del cauce de 2'1 m², una pendiente de 0'1250 m/m y $n = 0'035$ (valor adecuado para un cauce natural de superficie irregular); se ha aplicado el expresión de Manning-Strickler que conduce a que el máximo caudal que es capaz de desaguar el cauce es de 14'07 m³/s, con una velocidad de paso de 6'70 m/s, superior a los caudales de cálculo obtenidos anteriormente ($Q_{50} = 4'54$ m³/s, $Q_{100} = 6'82$ m³/s, $Q_{500} = 13'41$ m³/s).

La sección necesaria para los distintos caudales de retorno que se han estudiado en el presente estudio y las respectivas alturas que alcanzaría la lámina de agua sobre el fondo el cauce en cada caso vienen reflejadas en la siguiente tabla:

T (años)	Q (m ³ /s)	Sección (m ²)	Altura (m)
50	4'54	0'68	0'32
100	6'82	1'02	0'49
500	13'41	2'00	0'93

Tomando el caudal de proyecto $Q_{500} = 13'41$ m³/s la sección de inundación del arroyo será **1'95** m², teniendo en cuenta la velocidad anteriormente obtenida. Por lo tanto la altura que alcanzaría la lámina de agua para dicho caudal sería **0'93** m, siempre por debajo de la zona de riesgo para las edificaciones existentes más próximas al arroyo (situadas en el casco urbano) que se sitúan aproximadamente a 1 metro sobre la actual lámina de agua (Plano 10). Si la cota del fondo del cauce es la 1.120 m.s.n.m. (cota genérica del Municipio), la cota de inundabilidad de los terrenos circundantes será la 1.120'93 m.s.n.m.

4.3.5. Análisis de la Viabilidad del Proyecto. Consideraciones Finales

De los datos y comprobaciones realizados en los apartados anteriores, se deduce que la cota mínima que hay que tener en cuenta para ubicar las zonas residenciales incluidas en las Normas Urbanísticas Municipales debe ser de 1 m sobre el nivel de la lámina de agua (1.120 m.s.n.m.), garantizando así que la población y las diferentes instalaciones no presenten un riesgo de inundación frente a las aguas de escorrentía procedentes de la cuenca que desagua a través del arroyo del Oso que discurre junto a la parcela para periodos de retorno de 50, 100 y 500 años.

La delimitación de las zonas inundables en las márgenes del arroyo del Oso su paso por el término municipal de Navacarros, según los criterios establecidos en la vigente Ley de Aguas, pone de manifiesto la ausencia de áreas anegables en la situación actual (preoperacional) por la crecida de periodo de retorno de 500 años.

El desarrollo urbanístico previsto en las Normas Urbanísticas Municipales de Navacarros, aún suponiendo un aumento de los caudales punta por las aportaciones de las zonas residenciales e industriales, no aumenta significativamente la extensión de las zonas inundables ni los problemas en las obras de paso citadas. La delimitación de la zona verde lineal prevista en las NUM se manifiesta eficaz para la mayor parte del tránsito del arroyo por las zonas residenciales.

4.3.6. Fotografías.



Tramo medio del arroyo del Oso. Máxima pendiente de la cuenca de dicho arroyo.



Entrada del arroyo en el municipio de Navacarros. Se puede observar el fuerte encajamiento del arroyo en relación a su anchura.



El arroyo a su paso por el límite sur del municipio de Navacarros. Antes de atravesar el puente románico.



Puente románico sobre el cual se asienta la antigua calzada romana.

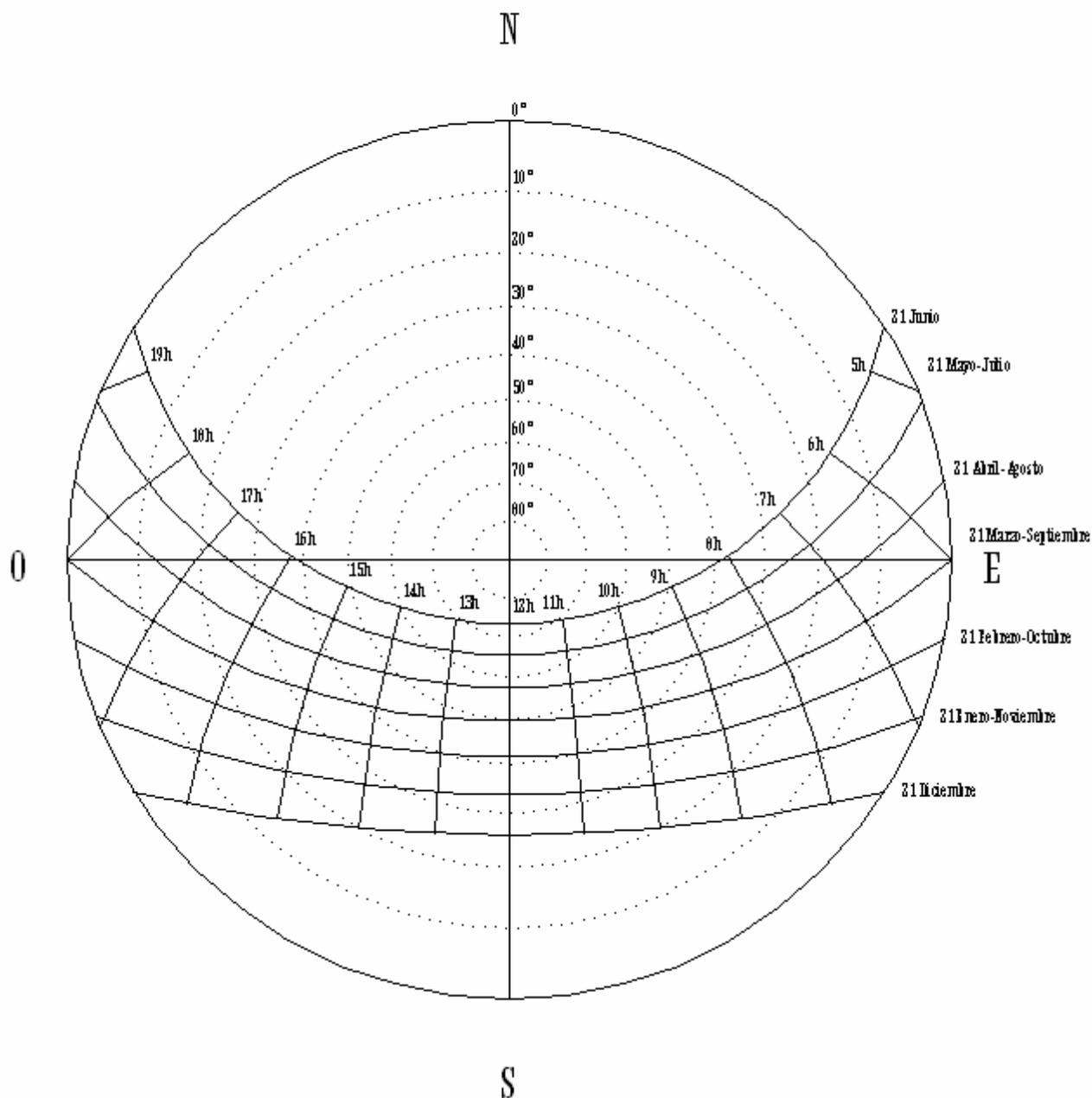


Tramo del arroyo tras atravesar el puente románico.

4.4.- CARTA SOLAR.

Navacarros (Salamanca)

40d24'00"



4.5.- FICHA “LA COVATILLA” (TÉRMINO MUNICIPAL DE LA HOYA).

ORDENANZAS DEL CENTRO DE TURISMO
“SIERRA DE BÉJAR - LA COVATILLA”
LA HOYA (SALAMANCA)

Página 1 de 2

CLASIFICACIÓN

Suelo rústico con protección, con uso autorizado.

ÁMBITO

Límite Sur del término municipal, colindante por el Este con el término municipal de San Bartolomé de Béjar y por el Sur con Solana de Ávila, por el Oeste con la finca “La Cardosa”, en término municipal de Navacarros y por el Norte con resto de finca matriz en término de La Hoya, en zona denominada “Las Barreras”, formando una línea quebrada desde el actual transformador eléctrico hasta la Cueva de “La Covatilla” con una superficie de 78,06 Has, delimitada en los planos correspondientes de clasificación del suelo y calificación de las Normas Urbanísticas.

Existen en el mismo diversas instalaciones relacionadas con la práctica deportiva del esquí y otros deportes relacionados con la nieve y la montaña, así como edificaciones complementarias, todas ellas de propiedad pública.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN

ÁREA MÁXIMA AFECTADA POR LAS EDIFICACIONES	Las edificaciones se concentrarán en un máximo de dos conjuntos de área no superior a 1 Ha cada uno, con el objeto de aminorar el impacto ambiental. Las instalaciones se implantarán en las áreas más adecuadas para su mejor funcionalidad. Del mismo modo, se permitirán las edificaciones vinculadas o complementarias a las instalaciones.	
EDIFICABILIDAD	0,01 m ² /m ² sobre la totalidad del ámbito	
OCUPACIÓN EN PLANTA	1%	
NÚMERO DE PLANTAS	Edificaciones:	Una planta más aprovechamiento bajo cubierta.
	Instalaciones:	Según necesidad. Podrán superar el número de plantas las instalaciones y edificaciones en las que se alojen las mismas, como embarques de telesilla, telecabinas, torres de control, etc.
ALTURA	Edificaciones:	4,50 metros
	Instalaciones:	Según necesidad. Las edificaciones en ladera podrán llegar a tener una altura o número de plantas superior como resultado de la diferencia de niveles de fachada, al considerar la altura y número de plantas desde la rasante más alta.
OTRAS CONDICIONES	La consideración de edificaciones o instalaciones se realizará teniendo en cuenta, dentro de un criterio amplio, el uso final de las mismas y sus necesidades funcionales, admitiéndose construcciones que alberguen ambas características.	

ORDENANZAS DEL CENTRO DE TURISMO
"SIERRA DE BÉJAR - LA COVATILLA"
LA HOYA (SALAMANCA)

Página 2 de 2

CONDICIONES DE USO

USOS PERMITIDOS

Los relacionados con la práctica de los denominados deportes de invierno, para el esquí en pista, de fondo y travesía, con instalaciones de transporte terrestre y aéreo.

Alojamiento vinculado a la explotación, de iniciativa pública, hasta 60 plazas.

Alojamiento vinculado a la explotación, procedente de la rehabilitación de edificaciones existentes, como refugios y tenadas.

Equipamiento social y cultural.

Locales de reunión, restaurantes y cafeterías, kioscos.

Guarda y control de las instalaciones y equipamientos.

USOS PROHIBIDOS

Los no relacionados anteriormente, especialmente los usos residenciales privados de todo tipo no vinculados a la explotación.

Los expresamente prohibidos por la Legislación vigente de Urbanismo de Castilla y León.

4.6.- JUSTIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD EN EL CASCO URBANO.

De acuerdo a lo descrito en el Art. 36.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el aprovechamiento y demás parámetros de las parcelas en Suelo Urbano no superarán los niveles característicos de las edificaciones legalmente construidas.

A continuación se describen los parámetros actualmente existentes en el casco urbano, dentro de la hasta ahora vigente Delimitación de Suelo Urbano, actualmente señalada como ordenanza de Casco Antiguo.

Se ha procedido a la medición de las superficies de las parcelas sobre la planimetría existente, a la vez que se llevaba a cabo una corrección de datos de las alturas de los edificios, bien fuera por error existente o por la ejecución de nuevas construcciones.

Además se ha tenido en cuenta el aprovechamiento bajocubierta, valor computable a efectos de edificabilidad y que se presenta difícil de medir, pero que debe de estar presente, pues en la realidad la mayoría de las edificaciones aprovechan un porcentaje superior al 50% (por tratarse de solares de pequeñas dimensiones). Para los cálculos que se detallan a continuación, se ha estimado en el 50% como aprovechamiento medio.

Superficie (m ²)	Plantas	Sup. Constr.	Sup. Bajocub.	Edificabilidad (m ² /m ²)
65'95	1	65'95	32'98	98'93
243'07	3	729'21	121'54	850'75
65'55	1	65'55	32'78	98'33
178'36	1	178'36	89'18	267'54
41'24	2	82'48	20'62	103'10
58'81	1	58'81	29'41	88'22
151'65	3	454'95	75'83	530'78
95'14	1	95'14	47'57	142'71
69'36	2	138'72	34'68	173'40
12'77	2	25'54	6'39	31'93
61'24	3	183'72	30'62	214'34
147'54	1	147'54	73'77	221'31
74'57	2	149'14	37'29	186'43
67'80	2	135'60	33'90	169'50
55'02	3	165'06	27'51	192'57
100'96	2	201'92	50'48	252'40
100'36	1	100'36	50'18	150'54
60'88	1	60'88	30'44	91'32
107'79	1	107'79	53'90	161'69
104'67	3	314'01	52'34	366'35
229'82	2	459'64	114'91	574'55
61'97	2	123'94	30'99	154'93
245'58	2	491'16	122'79	613'95
96'73	2	193'46	48'37	241'83
159'29	3	477'87	79'65	557'52

68'22	2	136'44	34'11	170'55
77'75	2	155'50	38'88	194'38
113'58	2	227'16	56'79	283'95
126'02	2	252'04	63'01	315'05
141'05	1	141'05	70'53	211'58
52'07	2	104'14	26'04	130'18
96'26	2	192'52	48'13	240'65
122'92	1	122'92	61'46	184'38
98'46	1	98'46	49'23	147'69
158'63	2	317'26	79'32	396'58
36'84	2	73'68	18'42	92'10
142'67	2	285'34	71'34	356'68
70'60	1	70'60	35'30	105'90
109'30	2	218'60	54'65	273'25
96'26	2	192'52	48'13	240'65
18'01	1	18'01	9'01	27'02
69'70	1	69'70	34'85	104'55
160'86	1	160'86	80'43	241'29
64'73	2	129'46	32'37	161'83
72'18	2	144'36	36'09	180'45
74'74	2	149'48	37'37	186'85
43'98	1	43'98	21'99	65'97
12'46	1	12'46	6'23	18'69
311'27	2	622'54	155'64	778'18
392'93	3	1.178'79	196'47	1.375'26
117'84	2	235'68	58'92	294'60
39'89	1	39'89	19'95	59'84
70'75	2	141'50	35'38	176'88

96'46	2	192'92	48'23	241'15
153'54	2	307'08	76'77	383'85
36'13	3	108'39	18'07	126'46
39'29	2	78'58	19'65	98'23
79'99	3	239'97	40'00	279'97
45'03	2	90'06	22'52	112'58
48'34	2	96'68	24'17	120'85
54'31	2	108'62	27'16	135'78
54'04	2	108'08	27'02	135'10
50'63	2	101'26	25'32	126'58
68'03	2	136'06	34'02	170'08
64'42	2	128'84	32'21	161'05
37'44	2	74'88	18'72	93'60
151'14	3	453'42	75'57	528'99
95'15	3	237'88	47'58	285'45
121'70	2	243'40	60'85	304'25
18'10	2	36'20	9'05	45'25
159'28	2	318'56	79'64	398'20
49'75	3	149'25	24'88	174'13
134'06	2	268'12	67'03	335'15
59'97	2	119'94	29'99	149'93
23'69	1	23'69	11'85	35'54
96'26	1	96'26	48'13	144'39
304'87	1	304'87	152'44	457'31
136'71	1	136'71	68'36	205'07
86'38	2	172'76	43'19	215'95
100'73	2	201'46	50'37	251'83
31'27	1	31'27	15'64	46'91

32'51	3	97'53	16'26	113'79
36'79	3	110'37	18'40	128'77
65'26	3	195'78	32'63	228'41
97'85	2	195'70	48'93	244'63
60'11	2	120'22	30'06	150'28
90'35	3	271'05	45'18	316'23
89'69	1	89'69	44'85	134'54
77'35	1	77'35	38'68	116'03
68'07	1	68'07	34'04	102'11
88'29	1	88'29	44'15	132'44
90'54	2	181'08	45'27	226'35
54'17	3	162'51	27'09	189'60
45'93	3	137'79	22'97	160'76
49'39	3	148'17	24'70	172'87
70'55	3	211'65	35'28	246'93
74'39	3	223'17	37'20	260'37
31'52	2	63'04	15'76	78'80
45'66	3	136'98	22'83	159'81
152'41	2	304'82	76'21	381'03
178'05	2	356'10	89'03	445'13
136'76	3	410'28	68'38	478'66
122'80	3	368'40	61'40	429'80
88'60	2	177'20	44'30	221'50
67'77	3	203'31	33'89	237'20
59'37	2	118'74	29'69	148'43
103'38	1	103'38	51'69	155'07
252'67	3	758'01	126'34	884'35
78'10	3	234'30	39'05	273'35

148'95	2	297'90	74'48	372'38
110'68	2	221'36	55'34	276'70
49'65	3	148'95	24'83	173'78
139'93	2	279'86	69'97	349'83
53'36	2	106'72	26'68	133'40
79'34	2	158'68	39'67	198'35
81'20	2	162'40	40'60	203'00
72'53	2	145'06	36'27	181'33
26'41	2	52'82	13'21	66'03
115'51	1	115'51	57'76	173'27
60'12	1	60'12	30'06	90'18
56'62	2	113'24	28'31	141'55
130'76	1	130'76	65'38	196'14
113'88	1	113'88	56'94	170'82
60'43	2	120'86	30'22	151'08
142'44	1	142'44	71'22	213'66
44'99	2	89'98	22'50	112'48
48'67	2	97'34	24'34	121'68
133'16	1	133'16	66'58	199'74
62'74	2	125'48	31'37	156'85
60'50	3	181'50	30'25	211'75
71'76	2	143'52	35'88	179'40
65'85	2	131'70	32'93	164'63
62'33	2	124'66	31'17	155'83
60'24	1	60'24	30'12	90'36
51'38	3	154'14	25'69	179'83
119'36	2	238'72	59'68	298'40
109'78	2	219'56	54'89	274'45

79'99	3	239'97	40'00	279'97
41'01	2	82'02	20'51	102'53
34'23	2	68'46	17'12	85'58
69'19	3	172'98	34'60	207'57
93'21	3	233'03	46'61	279'63
94'74	3	236'85	47'37	284'22
132'97	3	332'43	66'49	398'91
26'74	2	53'48	13'37	66'85
119'17	2	238'34	59'59	297'93
298'96	1	298'96	149'48	448'44
165'11	1	165'11	82'56	247'67
144'44	1	144'44	72'22	216'66
53'55	1	53'55	26'78	80'33
154'00	2	308'00	77'00	385'00
736'09	2	1.472'18	368'05	1.840'23
93'12	2	186'24	46'56	232'80
157'95	3	473'85	78'98	552'83
22'12	1	22'12	11'06	33'18
145'62	2	291'24	72'81	364'05
116'62	2	233'24	58'31	291'55
87'33	2	174'66	43'67	218'33
167'41	1	167'41	83'71	251'12
174'33	1	174'33	87'17	261'50
134'11	2	268'22	67'06	335'28
83'80	2	167'60	41'90	209'50
132'39	2	264'78	66'20	330'98
48'70	2	97'40	24'35	121'75
153'91	2	307'82	76'96	384'78

193'17	1	193'17	96'59	289'76
73'80	2	147'60	36'90	184'50
45'29	1	45'29	22'65	67'94
226'77	1	226'77	113'39	340'16
35'64	1	35'64	17'82	53'46
157'10	2	314'20	78'55	392'75
109'68	1	109'68	54'84	164'52
51'24	2	102'48	25'62	128'10
50'20	1	50'20	25'10	75'30
141'37	3	424'11	70'69	494'80
137'68	2	275'36	68'84	344'20
50'62	2	101'24	25'31	126'55
38'18	2	76'36	19'09	95'45
55'82	3	167'46	27'91	195'37
85'91	3	257'73	42'96	300'69
55'06	3	165'18	27'53	192'71
70'23	3	210'69	35'12	245'81
160'85	2	321'70	80'43	402'13
18.253'12 m²				44.270'60 m²

Edificabilidad existente:

$$44.270'60 \text{ m}^2 / 18.253'12 \text{ m}^2 = 2'43 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Analizando el valor obtenido, resulta lógico que con una mayoría de edificaciones de 2 plantas y un aprovechamiento del 50% de la superficie bajocubierta, resulte una edificabilidad cercana a $2'50 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Es por todo ello que tomemos este último valor de **2'50 m^2/m^2** , como redondeo de los valores de las tablas, y razonable de la edificabilidad existente en el casco urbano.

A continuación se adjunta documentación fotográfica necesaria para la justificación de la edificabilidad existente en el núcleo urbano.













































