

8ª MODIFICACIÓN P. DE LAS N.U. MUNIC. DE FRESNEDILLA  
 RELATIVA A LA MODIF. DE CLASIFICACIÓN DE PARTE  
 DE S.U.N.C INCLUIDO EN EL SECTOR EN.03 A S.U.C..

CLASIFICACION DEL SUELO  
 PLANEAMIENTO VIGENTE.

Fecha: MAYO DE 2014

Propiedad: EXCMO. AYO. DE FRESNEDILLA Y OTROS

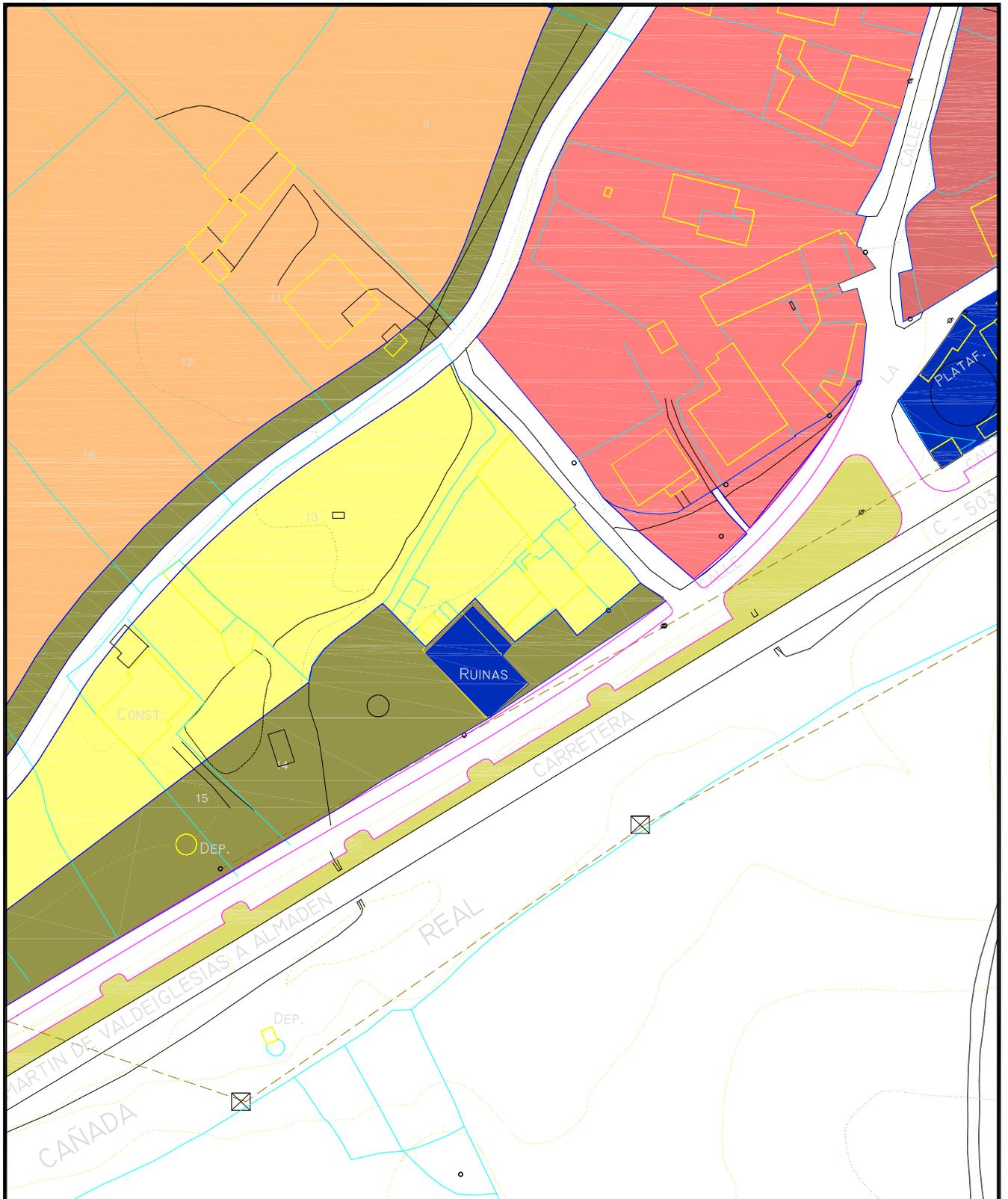
Escala:  
 1/1000.

Escala grafica:

Arquitecto:  
 Guiomar SANCHEZ GUINEA

Numero de Plano:

**1 bis/3.**



8ª MODIFICACIÓN P. DE LAS N.U. MUNIC. DE FRESNEDILLA  
 RELATIVA A LA MODIF. DE CLASIFICACIÓN DE PARTE  
 DE S.U.N.C INCLUIDO EN EL SECTOR EN.03 A S.U.C..

CALIFICACIÓN DEL SUELO: USOS CARACTERÍSTICOS  
 PLANEAMIENTO VIGENTE.

Fecha: MAYO DE 2014

Propiedad: EXCMO. AYO. DE FRESNEDILLA Y OTROS

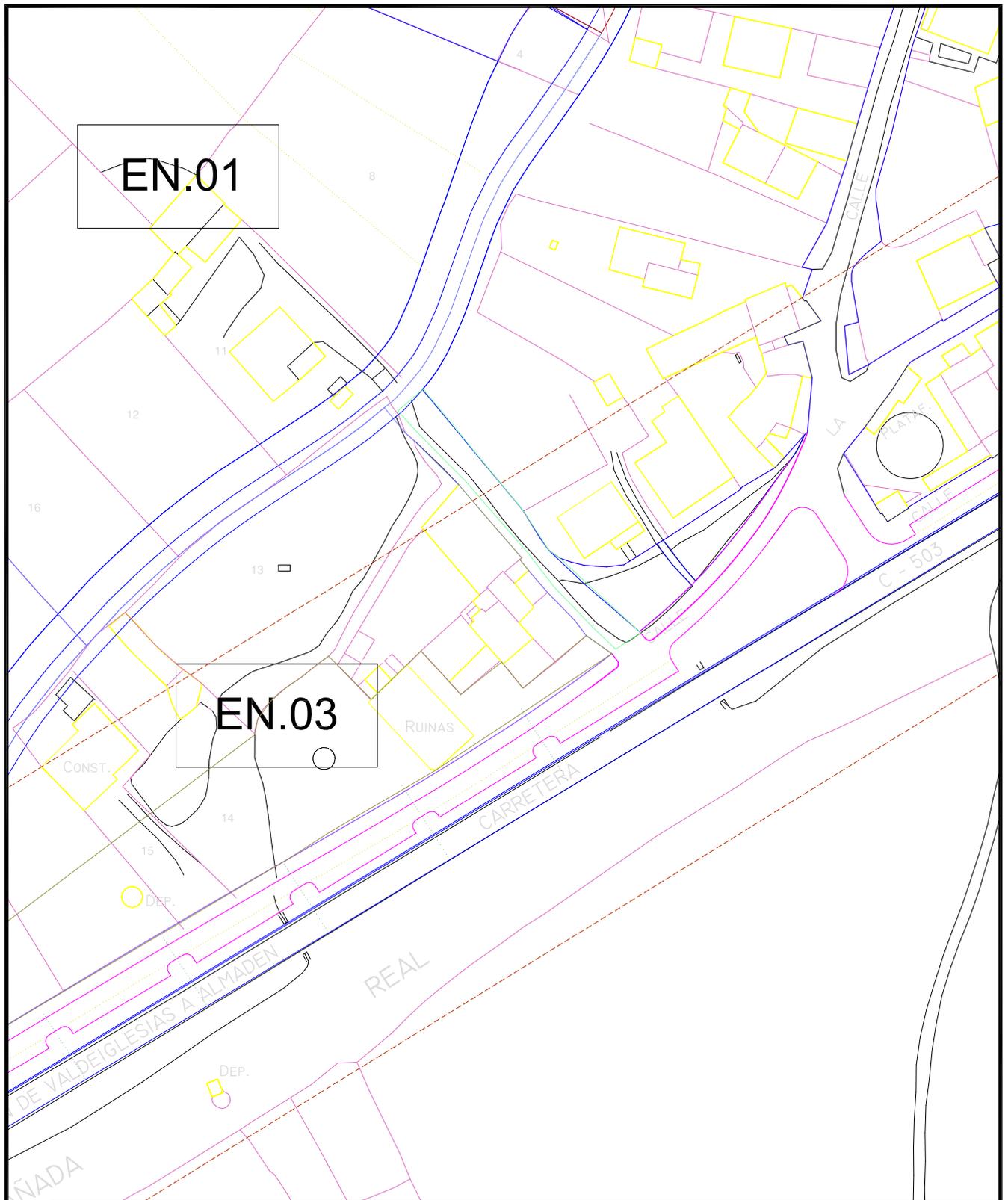
Escala:  
 1/1000.

Escala grafica:

Arquitecto:  
 Guiomar SANCHEZ GUINEA

Numero de Plano:

**2bis/3.**



8ª MODIFICACIÓN P. DE LAS N.U. MUNIC. DE FRESNEDILLA  
 RELATIVA A LA MODIF. DE CLASIFICACIÓN DE PARTE  
 DE S.U.N.C INCLUIDO EN EL SECTOR EN.03 A S.U.C..

AREAS DE GESTIÓN Y SECTORES  
 PLANEAMIENTO VIGENTE.

Fecha: MAYO DE 2014

Propiedad: EXCMO. AYO. DE FRESNEDILLA Y OTROS

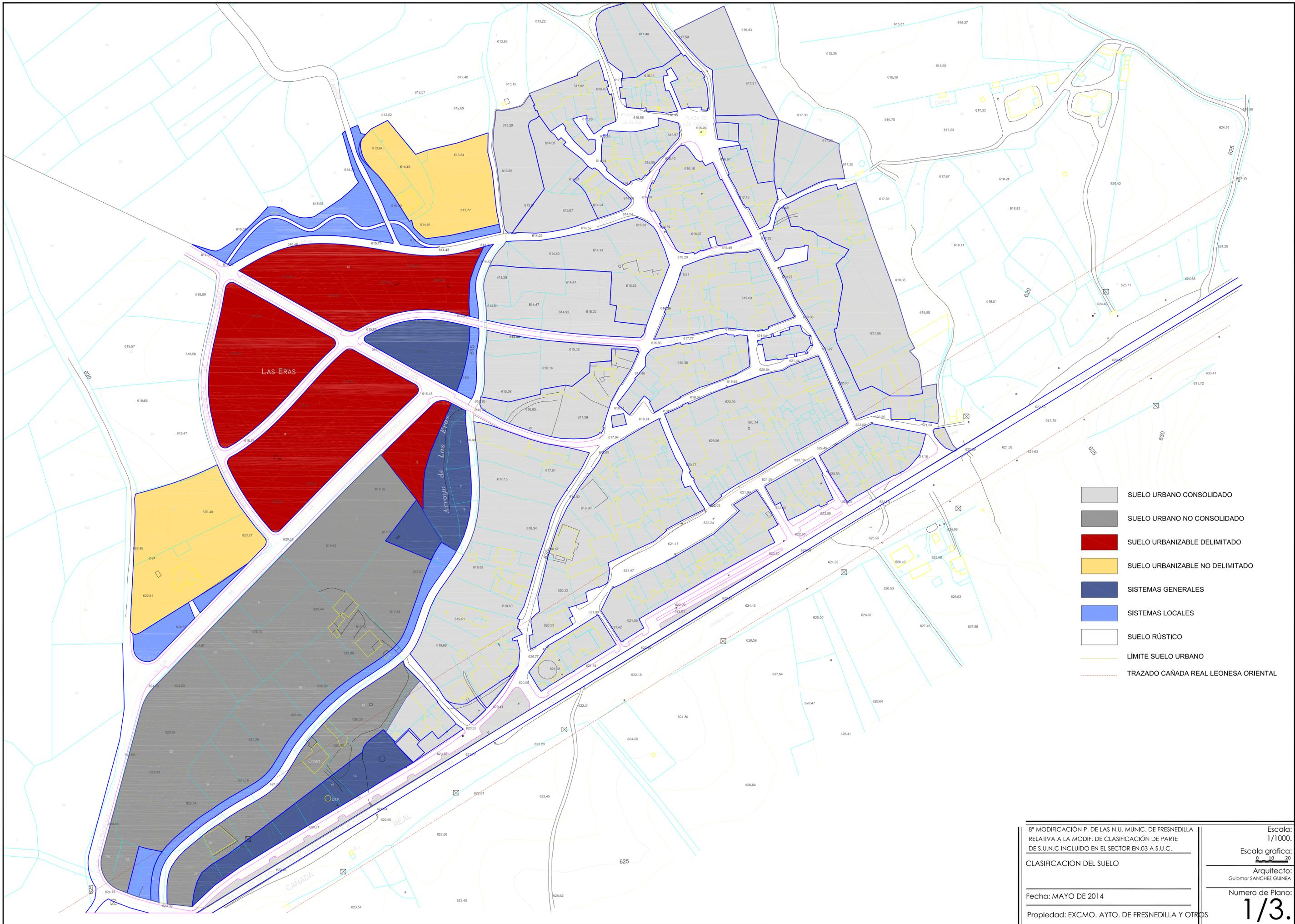
Escala:  
 1/1000.

Escala grafica:

Arquitecto:  
 Guiomar SANCHEZ GUINEA

Numero de Plano:

**3bis/3.**



- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- SISTEMAS GENERALES
- SISTEMAS LOCALES
- SUELO RÚSTICO
- LÍMITE SUELO URBANO
- TRAZADO CAÑADA REAL LEONESA ORIENTAL

8ª MODIFICACIÓN P. DE LAS N.U. MUNIC. DE FRESNEDILLA  
 RELATIVA A LA MODIF. DE CLASIFICACIÓN DE PARTE  
 DE S.U.N.C INCLUIDO EN EL SECTOR EN.03 A S.U.C...

**CLASIFICACION DEL SUELO**

Fecha: MAYO DE 2014

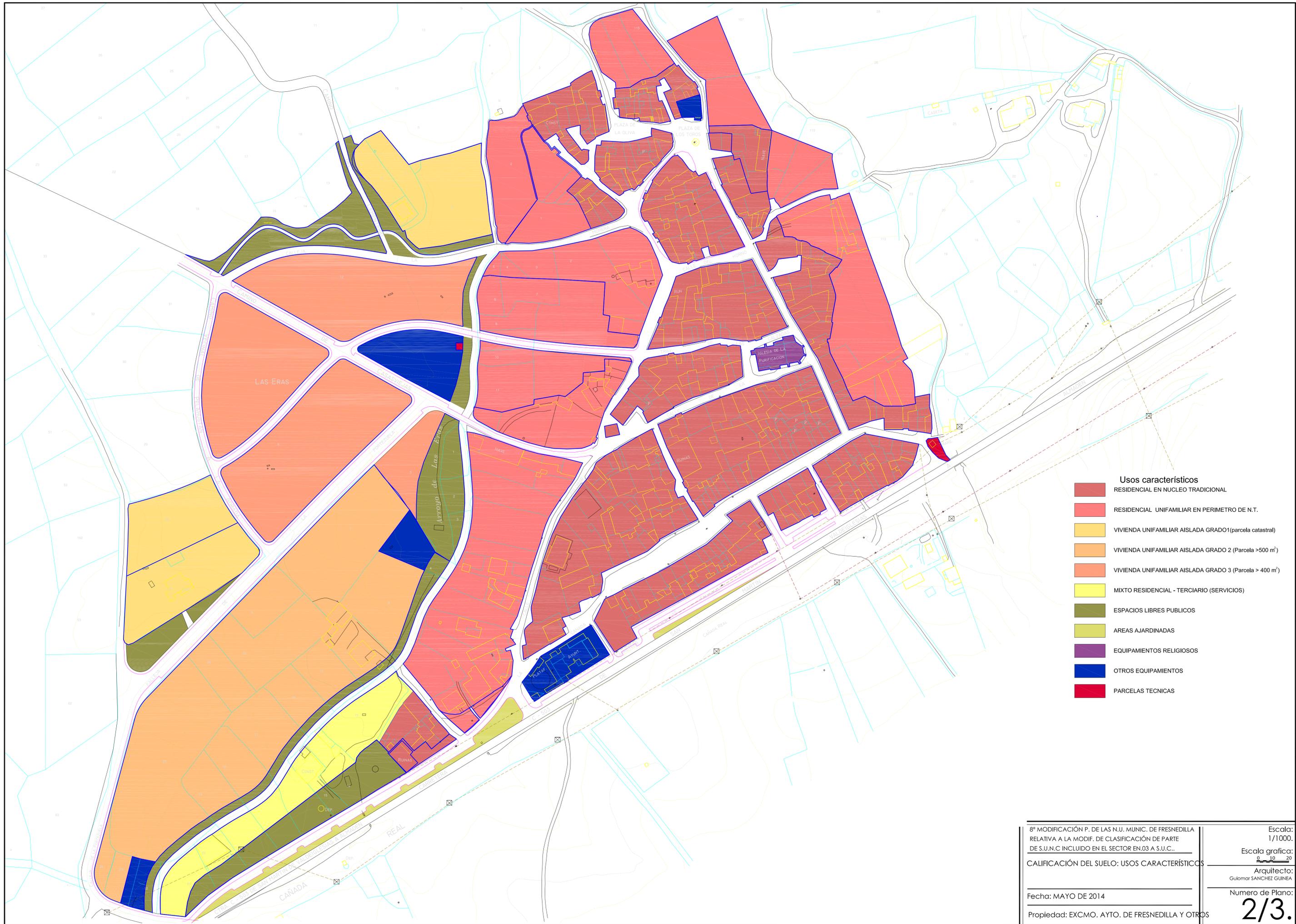
Propiedad: EXCMO. AYTO. DE FRESNEDILLA Y OTROS

Escala:  
1/1000.  
Escala grafica:  
0 10 20

Arquitecto:  
Guillermo SANCHEZ GUINEA

Numero de Plano:

**1/3.**



- Usos característicos**
- RESIDENCIAL EN NUCLEO TRADICIONAL
  - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN PERIMETRO DE N.T.
  - VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO1 (parcela catastral)
  - VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 2 (Parcela >500 m<sup>2</sup>)
  - VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA GRADO 3 (Parcela > 400 m<sup>2</sup>)
  - MIXTO RESIDENCIAL - TERCIARIO (SERVICIOS)
  - ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
  - AREAS AJARDINADAS
  - EQUIPAMIENTOS RELIGIOSOS
  - OTROS EQUIPAMIENTOS
  - PARCELAS TECNICAS

8ª MODIFICACIÓN P. DE LAS N.U. MUNIC. DE FRESNEDILLA  
 RELATIVA A LA MODIF. DE CLASIFICACIÓN DE PARTE  
 DE S.U.N.C INCLUIDO EN EL SECTOR EN.03 A S.U.C...

**CALIFICACIÓN DEL SUELO: USOS CARACTERÍSTICOS**

Fecha: MAYO DE 2014

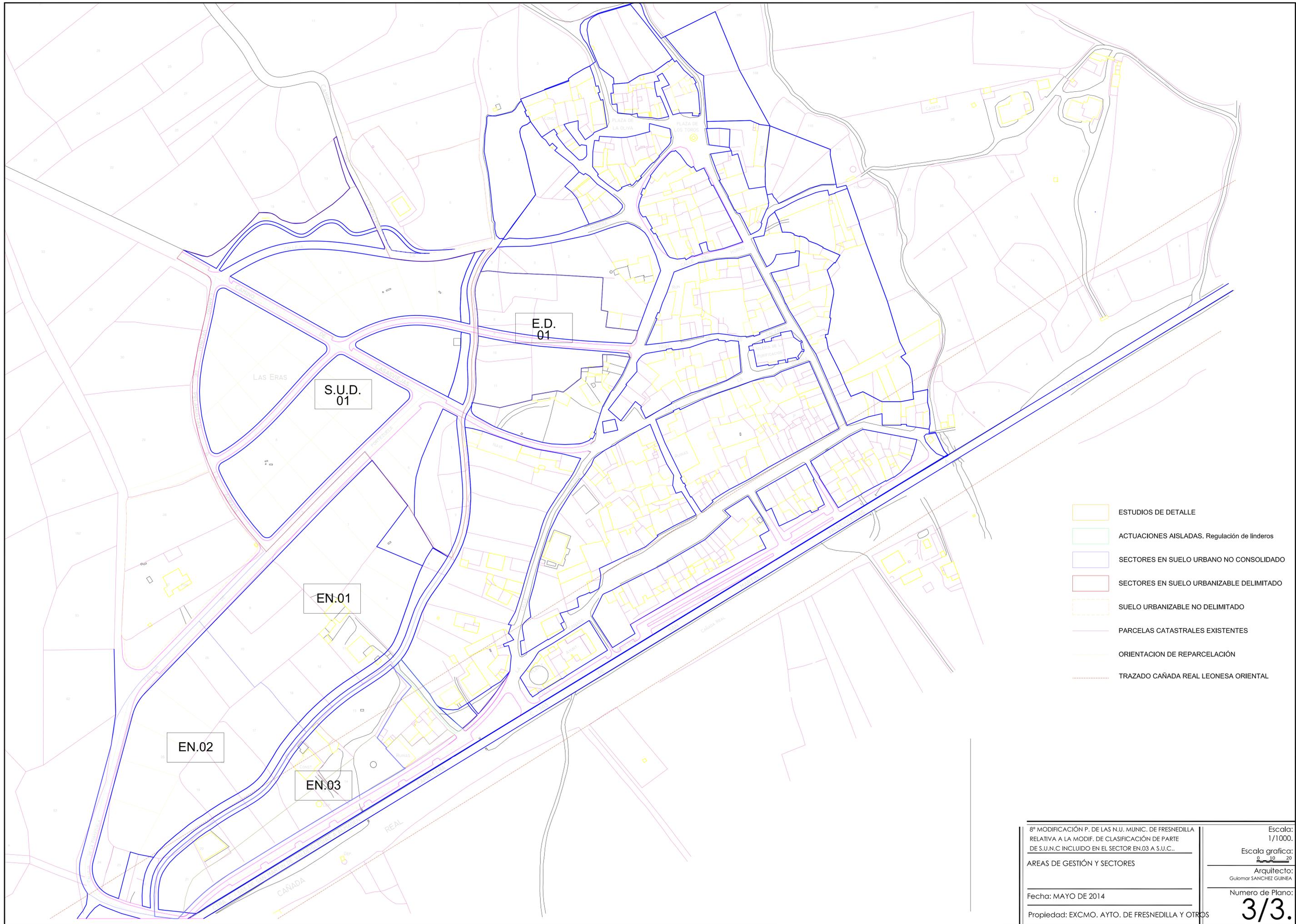
Propiedad: EXCMO. AYTO. DE FRESNEDILLA Y OTROS

Escala:  
1/1000.

Escala grafica:  
0 10 20

Arquitecto:  
Guillermo SANCHEZ GUINEA

Numero de Plano:  
**2/3.**



- ESTUDIOS DE DETALLE
- ACTUACIONES AISLADAS. Regulación de linderos
- SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- PARCELAS CATASTRALES EXISTENTES
- ORIENTACION DE REPARCELACIÓN
- TRAZADO CAÑADA REAL LEONESA ORIENTAL

8ª MODIFICACIÓN P. DE LAS N.U. MUNIC. DE FRESNEDILLA  
 RELATIVA A LA MODIF. DE CLASIFICACIÓN DE PARTE  
 DE S.U.N.C INCLUIDO EN EL SECTOR EN.03 A S.U.C...

AREAS DE GESTIÓN Y SECTORES

Fecha: MAYO DE 2014

Propiedad: EXCMO. AYTO. DE FRESNEDILLA Y OTROS

Escala:  
1/1000.

Escala grafica:  
0 10 20

Arquitecto:  
Guillermo SANCHEZ GUINEA

Numero de Plano:

**3/3.**

**8ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.U.  
MUNICIPALES DE FRESNEDILLA  
RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DE  
CLASIFICACIÓN DE PARTE DE S.U.N.C.  
INCLUIDO EN EL SECTOR EN.03 A S.U.C.**

PROPIETARIO

**EXCMO. AYTO. DE FRESNEDILLA Y OTROS**

ARQUITECTO

**GUIOMAR SÁNCHEZ GUINEA**

Ávila, Mayo 2.014.

## ÍNDICE

### MEMORIA INFORMATIVA. DI.MI

#### Titulo I. MARCO NORMATIVO

- CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE
- CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
- CAPÍTULO 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES

#### Titulo II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

### INFORME AMBIENTAL. DI-IA

### MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

#### Titulo I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

- CAPÍTULO 0. EL INTERÉS PÚBLICO COMO FUNDAMENTO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL PROPUESTA.
- CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVAS CLASIFICACIONES
- CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS

#### Titulo II. RESUMEN EJECUTIVO

CAPÍTULO 1. ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN  
ALTERA LA VIGENTE

CAPÍTULO 2. ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL  
OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

**NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN**

ANEXO 1. ESTUDIO ECONÓMICO

ANEXO 2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANEAMIENTO PROPUESTO

# MEMORIA INFORMATIVA. DI-MI

## Titulo I. MARCO NORMATIVO

CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO

CAPÍTULO 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 4. AFECCIONES SECTORIALES

## Titulo II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

# Titulo I. MARCO NORMATIVO

## CAPÍTULO 1. LEGISLACIÓN APLICABLE.

El marco normativo básico vigente al que se atiene la presente modificación viene constituido por:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL- (BOCyL 15.04.1999), sus modificaciones posteriores y específicamente la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.2008).
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.98), y sus modificaciones posteriores.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, y el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2.008 de 20 de junio (BOE 26.06.2008).
- Decreto 22/2.004, de 29 de enero, aprobatorio del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), por Decreto 68/2.006, de 5 de octubre (BOCyL 11.10.2005), y por Decreto 45/2009. de 9 de julio (BOCyL 17.07.2009).

## CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

El marco de referencia inmediato son las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Fresnedilla en vigor, aprobadas Definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Ávila en Abril de 2002, habiéndose publicado íntegramente en el Boletín Oficial de Castilla y León.

### CAPITULO 3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Los terrenos objeto de la presente Modificación Puntual, (de ahora en adelante M.P.), de las NUM de Fresnedilla, están situados en un enclave de Suelo Urbano No Consolidado Sector EN con ordenanza de aplicación definida en la ordenación detallada que del sector se recoge en las NUM, dentro del casco del municipio de Fresnedilla. Dichos terrenos se sitúan al sur-oeste del citado casco.

#### 3.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La actuación se desarrolla en SUNC, queriéndose modificar la clasificación a SUC.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS AFECTADOS

##### 3.2.1. SITUACIÓN

Calle Carretera de Talavera a Sotillo

##### 3.2.2. REFERENCIA CATASTRAL

En la actualidad los terrenos afectados poseen las siguientes referencias catastrales como fincas urbanas:

- Finca urbana perteneciente al Ayto. de Fresnedilla: 2047801UK6514N0001DA de 164.00 m2.
- Finca urbana perteneciente a D<sup>a</sup>. Carmen Alarcos Mancebo: 2047802UK6514N0001XA de 492.00 m2.
- Finca urbana perteneciente a D<sup>a</sup>. Isabel Mancebo Hernández: 2047804UK6514N0001JA de 122.00 m2.
- Finca urbana perteneciente a D. Aurelio Jaro Jaro: 2047803UK6514N0001IA de 132.00 m2.
- Finca urbana perteneciente D. Bernardino Jaen : 2047805UK6514N0001EA de 102.00 m2.

### 3.2.3. TITULARIDAD

Los terrenos objeto de la presente MP son de titularidad municipal así como de todos los anteriormente nombrados propietarios, los cuales han nombrado al Ayuntamiento de Fresnedilla representante de los mismos para la realización de esta M.P. con objeto de concentrar en un único responsable toda la actuación urbanística.

Se adjunta en la documentación gráfica copia de la certificación catastral de todos los terrenos afectados.

### 3.2.4. CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Los terrenos objeto de la presente M.P. de las N.U. Municipales, se encuentran CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO con Ordenanza de aplicación Sector EN.03 definida en la ordenación detallada que del sector se

recoge en las NUM dentro del casco del municipio de Fresnedilla y que se sitúan al sur-oeste del citado casco.

### 3.2.5. ORDENANZA

La ordenanza de aplicación actual en las parcelas viene definida en la Ordenación Detallada del Sector EN.03, calificando al sector Residencial.

### 3.2.6. SUPERFICIE

La superficie de las fincas afectadas y definidas anteriormente medida digitalmente sobre plano da una superficie real sobre la base cartográfica adjunta de 1.012.00 m<sup>2</sup>; superficie que se tendrá por válida a partir de este momento para el desarrollo de esta M.P. así como de futuras actuaciones que tengan lugar en la misma.

### 3.2.7. LINDEROS

Los lindes son los siguientes:

Norte: Travesía del Arroyo

Sur: C/ Carretera Talavera a Sotillo

Este: C/ Cañada

Oeste: Resto del Sector EN. 03

### 3.2.8. ESTADO ACTUAL

Actualmente están todos construidos a excepción de uno de ellos que figura como solar o parcela destinada a la edificación.

### 3.3. OBJETO

El objeto de la presente M.P. de las NUM de Fresnedilla es:

MODIFICAR LA CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS DELIMITADOS CON ANTERIORIDAD PARA PASAR DE SUNC A SUC, al contar los mismos con criterios determinados para este tipo de clasificación establecidos en el Art. 23 y 25 del RUCyL.

### CAPITULO 4. AFECCIONES SECTORIALES.

En la tramitación del expediente se tendrán en cuenta lo establecido en la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico (BOCyL 11/03/2011), resultando como administraciones interesadas, entre otras, las siguientes:

- Administración del Estado
  - Subdelegación de Gobierno de Ávila.
  
- Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila).
  - Servicio Territorial de Fomento.
  - Servicio Territorial de Medio Ambiente.
  - Servicio Territorial de Cultura.

- Diputación Provincial de Ávila.

En relación a lo establecido en la Ley 4/2007 de 28 de marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León y su aplicación en este documento, se hace constar en la presente memoria, que la zona donde se propone desarrollar la 8ª Modificación Puntual, carece de afección a áreas sometidas a riesgos tanto naturales como tecnológicos.

## Titulo II. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICOS

### CAPITULO 1. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA 8ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NUM SOBRE EL MODELO TERRITORIAL ACTUAL

En cuanto al análisis de la influencia de la M.P. en la ordenación general del Municipio, como prescribe el Art. 58 de la LUCyL, debe tenerse en cuenta que que no incide en las prescripciones que se detallan en el apartado 3, d) del citado artículo, en cuanto que se procede al incremento proporcional de los espacios libres públicos y dotaciones situados en la misma parcela.

El modelo original mantiene su idea general ya que estos terrenos proceden de la continuidad del casco del municipio limítrofe con el sector que se modifica, liberando al mismo de una carga de edificaciones consolidadas que impediría el desarrollo del sector, cuando menos lo limitaría en su mayoría.

Lo que en principio tenía sentido por regularizar la forma del sector, ahora queda sin él en su concepto por generar problemas de desarrollo en el mismo y anular derechos adquiridos hasta el momento.

### CAPITULO 2. DIAGNÓSTICO

La justificación de la Modificación se sustenta en su remisión a los objetivos.

Se han valorado las repercusiones que, sobre el término municipal, desde el punto de vista urbanístico se darían al introducir el cambio propuesto, y resulta

que con carácter general son nulas, dada la escasa entidad y densidad de las construcciones o fincas modificadas.

Sin embargo, y tal y como se recoge en la justificación de objetivos, la valoración urbanística es altamente favorable en la zona al evitar problemas urbanísticos de base, objetivos expuestos en esta M.P.

Se ha tenido en cuenta, no obstante, que la modificación que se plantea no afecte a los usos que en un principio se habían planteado en las NUM para esa zona, no modificándose en la misma las condiciones específicas para las parcelas objeto de modificación adaptándose a la ordenanza de casco en la que quedarían incluidos una vez realizado el cambio de clasificación, (SUC Núcleo Tradicional).

## INFORME AMBIENTAL. DI-IA

Esta Modificación no precisa someterse al procedimiento de evaluación ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 157.2 del RUCyL,

Las actuales NUM ya contiene el dictamen medioambiental previsto en el artículo 157 del RUCyL.

La Modificación propuesta NO tiene efectos sobre el medio ambiente, no requiriendo por tanto la presente MP trámite ambiental alguno, conforme el artículo 26 de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08), por el que se añade el art. 52 bis a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).

# MEMORIA VINCULANTE. DN-MV

## Titulo I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

CAPÍTULO 0. EL INTERÉS PÚBLICO COMO FUNDAMENTO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL PROPUESTA.

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVAS CLASIFICACIONES

CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS

## Titulo II. RESUMEN EJECUTIVO

CAPÍTULO 1. ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE

CAPÍTULO 2. ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

# Titulo I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

CAPITULO 0. EL INTERÉS PÚBLICO COMO FUNDAMENTO DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL PROPUESTA.

## 0.1.- INTRODUCCIÓN.

El interés público se caracteriza por fundamentar la actuación de los poderes públicos al servicio del interés general, en relación con las necesidades públicas y colectivas de los ciudadanos, y el tratamiento de los asuntos públicos, como pueden ser la educación, la sanidad, la justicia, la economía, la seguridad, el medio ambiente y el urbanismo. Estamos entonces ante un concepto determinante del Estado social y democrático de Derecho que está muy relacionado con la tarea de garantizar y asegurar los derechos de los ciudadanos.

El término interés general, más utilizado en la sociología, es un concepto más amplio que el del interés público, pues se refiere directamente al interés social, al interés de todos y cada uno de los ciudadanos, al bien común o bien general. Tiene su equivalencia en el Derecho Administrativo, equiparable a otros conceptos, como el interés general, el interés colectivo, el interés común o el interés comunitario.

Con carácter general, la Administración debe actuar al servicio objetivo del interés público, las leyes, las normas y los actos administrativos deben ser expresiones de interés general. Por lo tanto, la presunción de legalidad que acompaña a la actuación de la Administración, exige su argumentación o motivación.

Cualquier acto administrativo o decisión de los poderes públicos debe servir con objetividad al interés general, tal y como dispone la Constitución española de 1978 en su artículo 103. Es decir, el constituyente entendió que el interés público es sinónimo de interés general, y el interés público ha de estar conectado a toda actuación administrativa, y referido al modelo del Estado social y democrático de Derecho y a la promoción de los derechos fundamentales de la persona, así como al fomento de la participación de los ciudadanos.

Consecuentemente con lo expuesto, podemos decir que la actuación urbanística es una función administrativa pública que se ejercita al servicio de los intereses generales, y en este contexto se proyecta la presente modificación de las NUM de Fresnedilla.

## 0.2.- MARCO NORMATIVO QUE REGULA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN FAVOR DEL INTERÉS GENERAL.

El marco normativo que regula la actuación urbanística dirigida a satisfacer el interés general, y a cuyo amparo se proyecta la 8ª Modificación de las NUM de Fresnedilla, se contiene en las siguientes disposiciones:

*0.2.1.- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. (BOE 26 junio 2008).*

Según la Ley del Suelo, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes (ART. 2 RDL 2/2008).

En el mismo sentido, la Ley del Suelo dispone que la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo

conforme al destino de éste. El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve (ART. 3 RDL 2/2008).

02.2.- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/199), modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (B.O.CyL 18/08/2008). - Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (BOCyL 2/02/2004) modificado mediante Decreto 45/2009, de 9 de julio, (BOCyL de 17/07/2009).

Según la normativa autonómica, la actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación (Art. 2 LUCyL y Art. 2 RUCyL).

Así mismo, la normativa reseñada (Art. 4 LUCyL y Art. 5 RUCyL) establece que en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, desarrollados en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la actividad urbanística pública se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

a) Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.

b) Establecer una ordenación urbanística del municipio, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca:

1º. El desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario, basado en el uso racional de los recursos naturales.

2º. El progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas.

3º. El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado.

4º. La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.

5º. La mejora de la calidad de vida de la población, mediante la prevención de riesgos naturales y tecnológicos.

6º. La igualdad de trato y de oportunidades para todas las personas, mediante el libre acceso a la información, el fomento de la participación social y la sensibilidad con las peculiaridades locales y los grupos sociales menos favorecidos.

7º. La protección del medio ambiente, incluida la conservación y, en caso necesario, la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general de las condiciones ambientales adecuadas.

8º. La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural.

9º. La protección del medio rural, incluida la preservación y puesta en valor del suelo rústico, los paisajes de interés cultural e histórico, el patrimonio etnológico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.

10º. La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.

c) Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública, así como el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística.

d) Promover la ejecución coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.

e) Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.

0.2.3.- Exigencia reglamentaria sobre la necesidad de justificación del interés público en la modificación del planeamiento.

El artículo 58.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León establece que “las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio”.

Por su parte, el artículo 169.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León de 29 de enero 2004, concreta que las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben contener entre otros documentos uno independiente denominado Memoria vinculante donde se justifique la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público. Dicho interés debe entenderse como una redundancia, pues el mismo es consustancial a la actuación urbanística (art. 4 LUCyL) y a la propia naturaleza del al Memoria vinculante (art. 81 RUCyL), por lo que no estamos ante un requisito nuevo para las modificaciones de planeamiento, y ello a pesar de que su enunciado sólo aparezca en el RUCyL como exigible de forma expresa para estos supuestos y no para el planeamiento en general de nueva redacción.

Sobre el contenido de la Memoria vinculante que debe incluirse en cualquier instrumento de planeamiento urbanístico, también de sus modificaciones, debe tenerse en cuenta entonces lo establecido en el art. 112 RUCyL, en relación con el art. 81 del mismo texto legal, donde se dispone, entre otras determinaciones, que dicha Memoria debe expresar y justificar sus objetivos, los cuales deben cumplir la normativa urbanística y sectorial aplicable, y ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

En respuesta, a las previsiones enunciadas, el proyecto de la 8ª Modificación se ajusta a los requisitos establecidos al efecto, tal y como se reseña expresamente en el índice de la memoria y se desarrolla posteriormente en la misma.

### 0.3.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO EN EL PROYECTO DE LA 8ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NUM DE FRESNEDILLA.

Atendiendo a cuanto ha quedado expuesto, la presente propuesta de modificación incluye una Memoria vinculante donde se justifica la conveniencia de la modificación, cuyo interés público se justifica, a su vez, tanto con carácter general como de una forma concreta y detallada en base a los objetivos perseguidos.

#### A) Justificación general del interés público en la actuación urbanística proyectada.

El proyecto de la 8ª Modificación Puntual de las NUM de Fresnedilla, atendiendo a sus objetivos responde a las previsiones establecidas en los ARTS. 2 y 4 LUCyL y ARTS. 2 y 5 RUCyL que regulan la actividad urbanística pública y sus fines de interés general, quedando acreditado, por tanto, el interés público en la medida en que la modificación proyectada se caracteriza por lo siguiente:

Modifica la clasificación de una parte de SUNC incluida en el Sector EN.03 planteado por las NUM, pasando a ser SUC en virtud a lo establecido en los Art. 23 y 25 del RUCyL.

#### B) Justificación concreta del interés público en la actuación urbanística proyectadas:

Desde un punto de vista más concreto y detallado, el interés público de la actuación urbanística proyectada se justifica en los siguientes términos:

- Evita el conflicto que se genera ante la supresión de unos derechos adquiridos por las parcelas ya desarrolladas y que serían en principio objeto de indemnización o de sobrevaloración en el desarrollo conjunto del Sector EN.03.
- Evita el conflicto entre las partes ante una posible comparación entre suelos igualmente desarrollados dentro de una misma calle.
- Garantiza la calidad urbana y la cohesión social de la población procediéndose en el cambio planteado a liberar la futura ordenación en las alineaciones que se propongan dentro del sector evitando la limitación que obligan las parcelas construidas ya existentes.
- Mejora la calidad urbana, favorece la continuidad y armonía del espacio urbano e impide la generación de de edificaciones disconformes con el planeamiento.
- Se realiza conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico, atendiendo a un crecimiento ordenado que queda justificado en los distintos apartados de la Memoria.
- Es equilibrada, solidaria y respetuosa con el uso racional de los recursos naturales.
- Su ejecución será coordinada de las competencias administrativas legalmente atribuidas para la gestión de los intereses públicos, tanto de ámbito sectorial como local, que requieran la ordenación, la transformación, la conservación o el uso del suelo.

## CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y CRITERIOS. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVAS CLASIFICACIONES

### 1.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE MODIFICAR LAS ALINEACIONES

Los terrenos objeto de la M.P. se han venido desarrollando como suelo urbano hasta la aprobación definitiva de las actuales normas; hecho que queda probado con la antigüedad de las construcciones que albergan las parcelas las cuales oscilan entre una antigüedad mínima de 40 años y una máxima 75 años.

Al redactarse las NUM el equipo redactor de las mismas, en su afán por regularizar la forma de las manzanas y los sectores, incluyó como suelo no consolidado este conjunto de parcelas que ya estaba en su mayoría desarrollado y con una antigüedad como hemos comentado muy superior a las modernas leyes del Suelo.

Esta inclusión ha cambiado la naturaleza del suelo afectado dejando de ser solares construidos y pasando directamente a pertenecer a un sector que no desean desarrollar y a considerarse las construcciones en tanto en cuanto no se desarrolle el Sector como disconformes con el planeamiento, limitando sus derechos.

El Ayuntamiento consciente de la situación primitiva, quiere restablecer la condición de SUC a dichas parcelas, y así solucionar el problema generado al integrarse las construcciones existentes en un sector por desarrollar.

Por otra parte, el Ayuntamiento es consciente de la dificultad de favorecer el desarrollo del mismo existiendo como parte integrante estas parcelas y construcciones, considerando que no existe para el casco ningún beneficio en el cambio de clasificación que le otorgan las NUM.

## 1.2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Al no modificarse las condiciones de construcción que se regulaban en ese tipo de suelo, se cumplen los preceptos establecidos en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

### 1.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 7 DE LA LEY 5/2009 DEL RUIDO.

El artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León (BOCyL 9.06.2009) establece:

- 1) En los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.
- 2) En los instrumentos indicados se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

Por otro lado, la presente modificación de las NUM de Fresnedilla no incluye determinaciones que afecten directamente a zonas de servidumbre acústica, con lo que se da por justificado el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa sobre ruido.

### 1.4.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL

En la actualidad las parcelas objeto de nueva ordenación con la modificación que se plantea **mantendría el aprovechamiento**, por lo que no es de aplicación el presente artículo, puesto que no se aumenta el volumen edificable ni la densidad de población, por lo que **se cumple el Art. 173.b) del RUCyL**.

### 1.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 25 DEL RUCyL

El Art. 25 del RUCyL plantea que *“deben incluirse en suelo urbano consolidado aquellos terrenos que sustenten la condición de solar o puedan adquirirla mediante actuaciones de gestión urbanística aislada”*; la actuación que se pretende toda ella cuenta con el acceso por vía urbana y los servicios urbanos en las condiciones que establece el Art. 24 del RUCyL, ya que en todos los casos

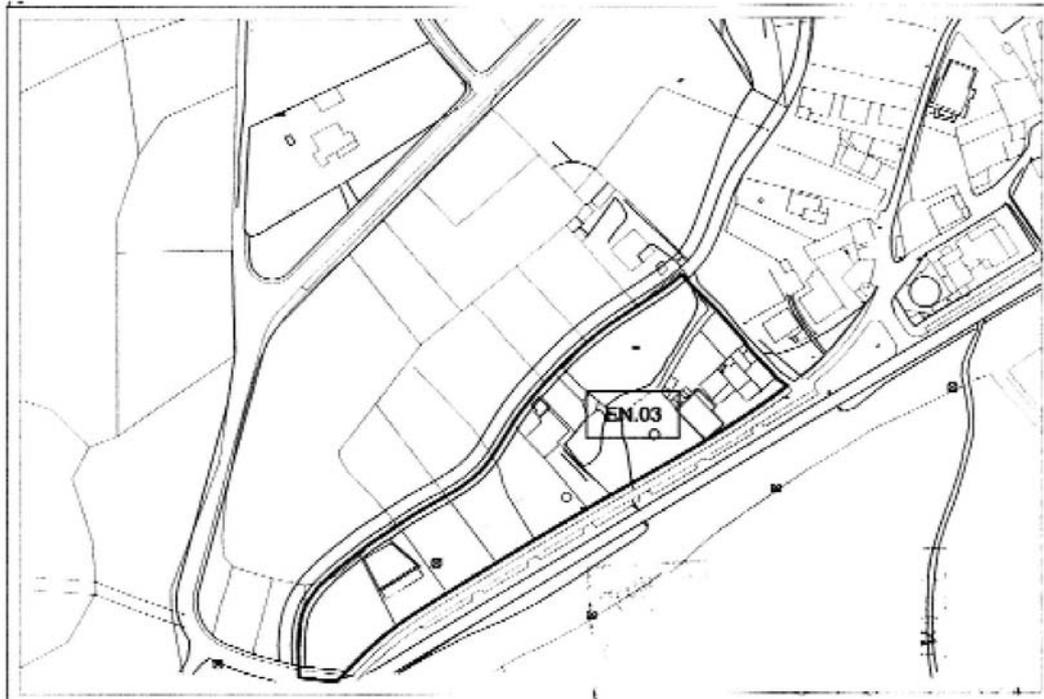
son viviendas que en la actualidad están habitadas. Por lo que en todo caso **se cumple el Art. 25 del RUCyL.**

## CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS.

### 1.1. NORMATIVA ACTUAL PARCELAS AFECTADAS

A continuación se recoge copia textual de la ordenanza actual de la parcela afectada, así como en la documentación gráfica adjunta, su estado actual, superficies y plano de ordenación de las NUM de Fresnedilla, todo ello resumido en su ficha de características urbanísticas.

Se trata de SU No Consolidado sector EN.03, cuyas condiciones de ordenación detallada se adjuntan escaneadas directamente de las NUM.



**ORDENANZA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SECTOR EN.03  
CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO**

Parcela mínima: (1) 250 m<sup>2</sup> ó catastral existente.

Frente mínimo: 6 m (correspondiente a dos. piezas.habitables) o catastral

Fondo mínimo: No se fija

Ocupación máxima: 70 % de la parcela en Usos de SERVICIOS 80% en Uso Residencial

Retranqueos alineaciones (1) Nulo

Retranqueos a medianerías (1) Nulo

Retranqueo a fondo parcela (1) Nulo

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN N**

Edificabilidad: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (coputa el bajo cubierta para h > 1,20 m) referida a uso residencial

Altura máxima de línea de cornisa: 7,50 m

Altura máxima de edificación: 10,50

Fondo máximo edificable: En planta alta 16 m.

En planta baja uso vivienda: 16

En planta baja locales u otros usos: 20 m.

Número máximo de plantas: Baja + 1 planta + aprovechamiento de vivienda bajo cubierta.

Plantas retranqueadas: 7 Prohibidas.

Remates autorizados Solo chimeneas.

**CONDICIONES DE USO**

Usos permitidos: Los usos detallados en las condiciones generales de uso de Suelo Urbano con las limitaciones que se detallan a continuación

Usos autorizables: Usos de producción

- Servicios (Terciario) hasta 500 m<sup>2</sup>

- Equipamiento en general incluso parcelas técnicas

Usos Prohibidos: Agropecuario de nueva implantación que suponga presencia de animales y almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos o molestos.

ORDENANZA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR EN. 03

#### CONDICIONES ESTÉTICAS

Para esta zona se proponen como condiciones estéticas, típicas a sejables (excepto en edificios con Protección Ambiental, que so someterán a las consideraciones fijadas para este tipo de edificios en la Ordenanza de Casco), las condiciones estéticas establecidas para la edificación en la zona de casco.

Será obligatorio el uso de cubiertas inclinadas con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40º, en teja roja curva, no permitiéndose cubriciones de fibrocemento, plásticos, o chapa. No podrán abrirse huecos verticales, ni mansardas, ni buhardas, ni practicarse huecos en el plano de los faldones de cubierta que sean superiores a 1 m<sup>2</sup> cada uno, ni en cuantía total superior a 1/8 de la superficie del plano de cubierta donde estén situados.

Se prohíbe expresamente la utilización de los siguientes materiales como acabado en fachada-

- Alicatados cerámicos en general.
- Placas de fibrocemento, fibra de vidrio o materiales plásticos.
- Impermeabilizantes de tipo asfáltico simplemente vistos.
- Ladrillos huecos vistos, blancos o de colores oscuros o bicolors.
- Bloques de hormigón grises vistos.
- Revocos con colores puros, agrios o no acordes con las tonalidades imperantes en el entorno.

Se prohíbe la utilización de carpinterías exteriores de aluminio en su color, y en general con colores no acordes con el entorno.

No se permiten composiciones unitarias en fachadas de más de catorce metros (15 m.) En los huecos siempre prevalecerá la dimensión vertical frente a la horizontal, excepto en los huecos abiertos a fachada del bajo cubierta.

En general serán de aplicación las Normas Generales de Edificación establecidas en estas Normas.

El Ayuntamiento podrá no obstante, una vez estudiado el proyecto, autorizar la edificación o establecer las condiciones estéticas o de cualquier otro tipo que estime oportunas para la concesión definitiva de la licencia.

#### OBSERVACIONES

(1) Excepcionalmente, si la parcela lo permite se podrán construir edificaciones aisladas con las siguientes condiciones:

- El cerramiento de parcela a calle tendrá el carácter de muro-fachada. Tendrá de altura mínima, la de la primera planta de las edificaciones colindantes y estarán construidas de fábrica de ladrillo o de material adecuado que sea acorde con las condiciones estéticas aconsejables fijadas para los edificios pertenecientes a esta zona de ordenanza. Se prestará una especial atención a los elementos de remate del muro así como a la composición de los posibles huecos abiertos en el mismo.

- Los retranqueos de las edificaciones a los lindes serán los fijados por la Normativa de Suelo Urbanizable.

#### LICENCIAS

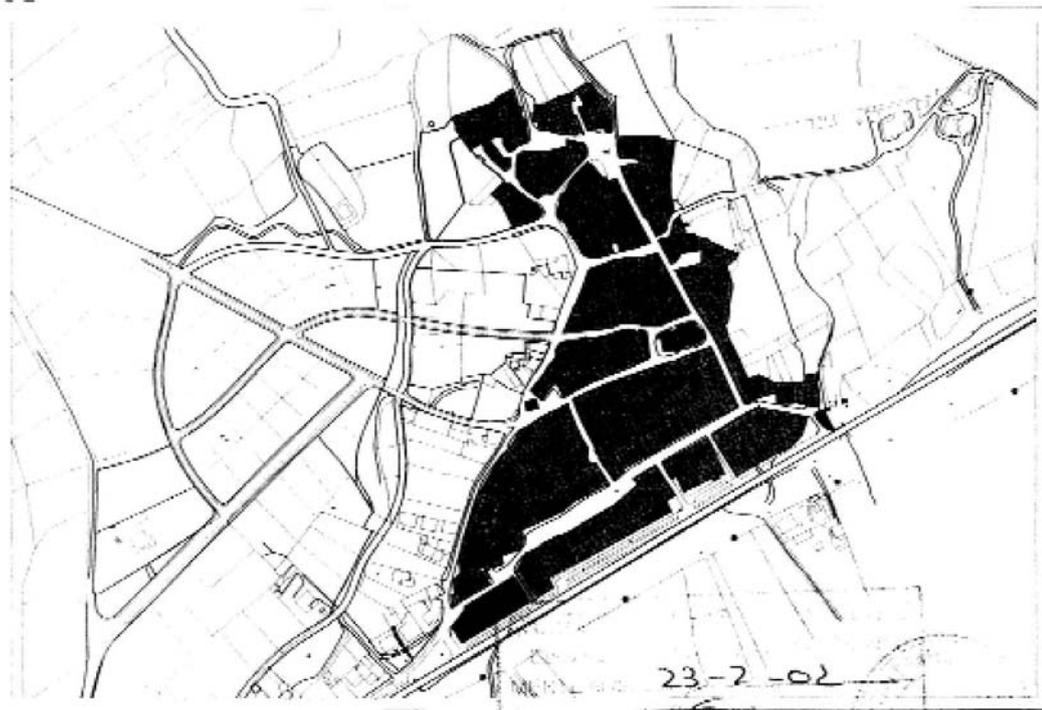
La concesión de todo tipo de Licencias en esta zona será responsabilidad del Ayuntamiento. En los edificios con Protección Ambiental, la concesión de Licencias será también responsabilidad del Ayuntamiento, previo informe positivo de la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila.

#### NOTA IMPORTANTE

El desarrollo de este sector, queda condicionado en todos sus términos a que se resuelva el contencioso entre el Ayuntamiento de Fresnedilla y la Consejería de Medio Ambiente, tras la solicitud por parte de aquel, de la desafectación de los terrenos de suelo urbano por los que discurre la Cañada Real Leonesa y serán los órganos competentes los que en último término autoricen o no el desarrollo de este sector en las condiciones que aquí se establecen.

## 1.2. NORMATIVA PROPUESTA PARCELAS AFECTADAS

El suelo objeto de modificación de CLASIFICACIÓN, una vez aprobada la presente MP, **pasará a ser SUC con ORDENANZA NÚCLEO TRADICIONAL.**



**ORDENANZA: SUELO URBANO CONSOLIDADO: NÚCLEO TRADICIONAL**  
**CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO**

Parcela mínima: 80 m<sup>2</sup> ó catastral existente (1)

Frente mínimo: 6 m (correspondiente a dos piezas habitables)

Fondo mínimo: No se fija

Ocupación máxima: 100% de la parcela

Retranqueos: No se permiten, excepto el de fondo de parcela siempre y cuando se cumplan las condiciones de patio inferior (Artículo 81 de estas normas)

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

Edificabilidad: No se fija

Altura máxima de la línea de cornisa: 6,50 m

Altura máxima de edificación: 9,50 m

Fondo máximo edificable: En planta alta 16 m. En planta baja uso vivienda 16 m

En planta baja locales u otros usos 20 m

Número máximo de plantas: baja + 1 planta (2)

Plantas retranqueadas: Prohibidas (3)

Remates autorizados: Solo chimeneas

**Condiciones de uso**

Usos permitidos: Los usos detallados en las condiciones generales de uso de suelo urbano con las limitaciones que se detallan a continuación.

Usos autorizables: Agropecuario ya existente o que no suponga presencia de animales ni almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos. Deportivo.

Usos prohibidos: Residencial vivienda categoría 1 de las condiciones generales de uso en suelo urbano (art. 67 de estas normas). Agropecuario de nueva implantación que suponga presencia de animales y almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos o molestos.

**ORDENANZA: SUELO URBANO CONSOLIDADO: NUCLEO TRADICIONAL  
CONDICIONES ESTÉTICAS**

**Cubiertas:** La cubierta será inclinada con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40%, en teja cerámica roja curva, no permitiéndose cubriciones de teja plana, de hormigón, ni tampoco fibrocemento, plásticos o chapa. No podrán abrirse huecos verticales, mansardas, ni bardas, ni practicarse cada uno, ni en cuantía total superior a 1/8 de la superficie del plano de cubierta donde estén situados.

Cualquier tipo de instalación que deba situarse en la cubierta se ubicará y diseñará de forma que NO sea visible desde la vía pública o que pase lo más desapercibida posible, mimetizando su aspecto con los colores del fondo visual.

**Fachadas:** Las puertas de garajes o locales se recomienda que sean al menos en el 80% de una superficie vista al exterior de madera, las carpinterías exteriores de puertas y ventanas serán de madera en su color o pintada en tonos acordes con el entorno. Como elemento visto de fachada sólo se podrá utilizar el ladrillo visto de tejar o erglear como revestimientos revocos o enfoscados con colores blancos y ocres que busquen la armonía de la gama de color imprante del núcleo. Se prohíbe expresamente el uso de ladrillo manchado y los tonos oscuros del mismo. El uso de la piedra y otros Materiales se restringe en las Condiciones Generales de Estética y Composición de las edificaciones de estas normas.

**Vuelos y cornisas:** Sus limitaciones se expresan en las Condiciones Generales de Diseño y Calidad Ambiental. Sólo se permiten vuelos abiertos de dimensiones mayores a las establecidas o vuelos cerrados, si el edificio sustituye a uno que los tenga. Las dimensiones de los mismos se acomodarán a las de los demolidos, debiendo aportar a tal efecto documentación fotográfica del estado actual del edificio a sustituir, así como un alzado y sección de la fachada en los que pueda apreciar la magnitud y características de los vuelos actuales.

**Composición:** No se permiten composiciones unitarias de más de 10 m. En los huecos siempre la dimensión vertical prevalecerá sobre la horizontal, excepto... en los huecos abiertos del bajo, cubierta.

**Otros:** No se permite la construcción de semisótano, siendo la altura máxima permitida del nivel de planta baja sobre el nivel de la rasante del terreno de 0,50 m.

En las edificaciones señaladas en el plano correspondiente con algún grado de Protección, serán de aplicación además lo expresado en el Art. 65 "Protección del patrimonio edificado".

**OBSERVACIONES**

(1) El Ayuntamiento podrá no obstante, por razones de continuidad de la lineación y una vez estudiado el proyecto, autorizar la edificación o el cerramiento en fachada de parcelas con dimensiones inferiores a las fijadas en esta Ordenanza, siempre que se respeten las dimensiones habitables mínimas. Si bien la parcela mínima y el frente de fachada son catastrales, no se permitirán segregaciones que originen parcelas de superficie inferior a 80 m<sup>2</sup>, ni frentes de fachada menores de 6 m.

(2) Se permitirá la apertura de pequeños huecos a fachada en el espacio bajo cubierta.

(3) Sólo se permitirán las plantas retranqueadas para solucionar la disposición de la edificación sobre la parcela a calles opuestas con fuerte desnivel.

**LICENCIAS**

La concesión de todo tipo de Licencias en esta zona será responsabilidad del Ayuntamiento, previo informe positivo de la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila.

**Art. 97º Zona de Perímetro del Núcleo Tradicional-PM**

Esta zona se delimita en el plano de Zonificación y Sectores, y corresponde a la delimitación de la zona ocupada por las edificaciones que rodean núcleo tradicional de Fresnedilla. Categoría de Suelo Urbano CONSOLIDADO.

Determinaciones de Ordenación General.

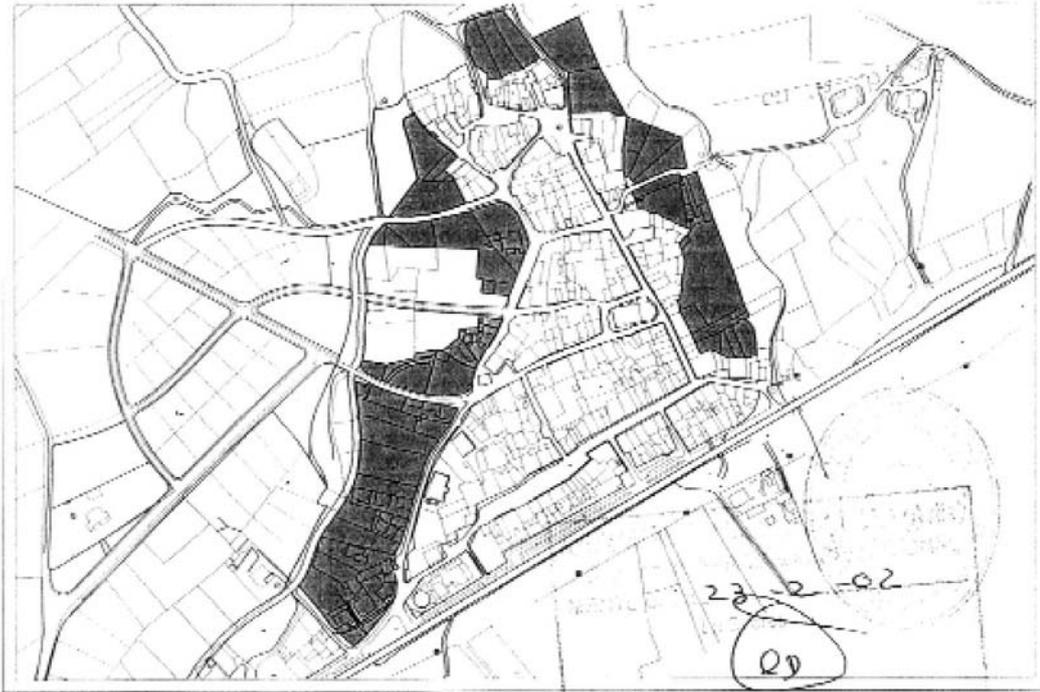
Se establece como elementos de la ordenación general en esta zona:

- Regulación de USOS por Grupos.
- Edificabilidad máxima 2,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Computa el bajo cubierta de h > 1,20m.
- Número máximo de plantas: baja más una, más aprovechamiento bajo cubierta.
- Densidad media de 30 viviendas / hectárea.

Determinaciones de ORDENACIÓN DETALLADA

Se establecen como elementos de la ordenación detallada susceptibles de ser modificados mediante Estudios de Detalle, por manzanas completas.

- Regulación de USOS por categorías dentro de cada Grupo.
- Tipología edificable
- Parcela mínima
- Altura máxima siempre que se justifique en coherencia con el número de plantas y el uso detallado de estas.
- Ocupación de parcela
- Fondos edificables
- Retranqueos a linderos y/o fachada
- Alineaciones y Rasantes



ORDENANZA: SUELO URBANO CONSOLIDADO: PERÍMETRO (PM)

CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

Parcela mínima: (1) 125 m<sup>2</sup> ó catastral existente.

Frente mínimo: 6 m (correspondiente a dos piezas habitables) o catastral

fondo mínimo: No se fija

Ocupación máxima: 80% de la parcela. 100% en planta baja.

Retranqueos alineaciones (3): Nulo

Retranqueos a medianerías (39): Nulo

Retranqueo a fondo parcela (3) 3,00 (Excepto en planta baja que será nulo). retranqueos: Solo se permitirán las plantas retranqueadas para solucionar la disposición de la edificación sobre la parcela a calles opuestas con fuerte desnivel.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad: 2,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Computa el bajo cubierta de h-1,20 m

Altura máxima de línea de cornisa: 7,50 m

Altura máxima de edificación: 10,50

## Titulo II. RESUMEN EJECUTIVO

### CAPÍTULO 1. ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN ALTERA LA VIGENTE

En la presente M.P. no se modifican los objetivos y propuestas de ordenación que las NUM de Fresnedilla determina en su desarrollo, sólo se concretan dichos objetivos sin alterar determinaciones generales ni ordenaciones detalladas, restableciendo los derechos adquiridos con mas de 40 años de antigüedad a las CONSTRUCCIONES ORIGINARIAS Y PERMITIENDO UNA MAYOR DILIGENCIA Y SIMPLICIDAD EN EL FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR DE SUNC EN.03.

De cualquier forma se han valorado las repercusiones que, sobre el casco urbano, a nivel urbanístico se darían al introducir esta modificación y son escasas a nivel general, y apreciables positivamente a nivel particular, dada la escasa entidad de las posibles construcciones afectadas y su escasa repercusión.

Sin embargo, y tal y como se recoge en la justificación de objetivos, la valoración urbanística a nivel de corrección de errores sería notablemente apreciada por la población y se desprendería de la misma no sólo una solución a un problema concreto sino, un clima de seguridad urbanística general.

### CAPÍTULO 2. ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

La suspensión de licencias sólo afectaría a las parcelas afectadas por el cambio de clasificación siendo por tanto de escasa repercusión en el conjunto de movimiento urbanístico de la localidad.

Se estudiarán con posterioridad las alegaciones que pudieran surgir así como los informes de las Administraciones sectoriales competentes al caso.

# NORMATIVA URBANÍSTICA. DN-UN

Toda la normativa urbanística aplicable en las parcelas afectadas viene desarrollada extensamente en el **capítulo 2.2 del Título I de la Memoria Vinculante, (DN – MV)**.

No obstante, a continuación se recogen las principales determinaciones, que a modo de encuadre principal hacen de pilares esenciales de la normativa urbanística aplicable en la parcela tras la Modificación Puntual que nos ocupa:

## PARÁMETROS PRINCIPALES

**Condiciones de tramitación:**

Para cualquiera de los casos expresados y previamente a cualquier actuación (obra mayor o menor) se presentará un documento en el Ayuntamiento para informe de los técnicos municipales y de la corporación en el que se exprese el destino que se va a dar al edificio y obras a realizar, adjuntando cuantos planos acotados, fotografías y cualquier otro tipo de datos que se requieran para el total conocimiento del estado y características del mismo (del exterior e interiores). Dicho documento e informe se entienden como obligatorios y vinculantes y sin perjuicio de los de solicitud de licencia, pudiendo por parte del Ayuntamiento denegar el tipo de obras o uso previsto, dando recomendaciones siempre dentro de lo permitido para este grado de protección y pudiendo, así mismo, pedir asesoramiento a la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila.

Posteriormente y una vez obtenido el informe, que nunca se considerará positivo por silencio administrativo, se solicitará licencia de acuerdo a un proyecto técnico debidamente documentado, que se presentará en el Ayuntamiento. Este según el grado de protección del edificio y el tipo de actuación prevista, o bien resolverá, o bien lo elevará a la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila, quien dictará informe, en función del cual el Ayuntamiento concederá o no la correspondiente licencia.

En todo caso se deberá permitir una inspección visual por aquellas personas que designe el Ayuntamiento (técnicos municipales y de la Administración estatal o regional competente u ' -óffQs que se crea conveniente) con el fin de emitir el informe previo antes referido.

**Normas de protección urbanística. Disciplina:**

A los edificios, espacios y elementos incluidos en cualquiera de los grados de protección anteriormente les serán de aplicación las siguientes normas concretas de disciplina y gestión urbanística:

a. Para el mantenimiento de los mismos, cuyo coste correrá a cargo del propietario, z será de aplicación el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística y aquellos otros artículos y preceptos que le sean de aplicación en cuanto a facultades de la Administración tanto los que se encuentran prorrogados de los reglamentos urbanísticos del Estado como los que establezca el desarrollo reglamentario de la Ley 5/1999 de la Junta de Castilla y León por parte de los órganos competentes. Lo mismo será de aplicación en aquellos casos en que se lleve a cabo una actuación de rehabilitación integral de los edificios.

b. Caso de producirse la ruina física de uno de los edificios hasta el punto de que por el técnico municipal o por cualquier otro de la Administración competente, se aconseje su derribo total o parcial, éste deberá efectuarse previa fotografía del mismo y levantamiento de los planos que se consideren necesarios.

c. Caso de producirse el derribo total o parcial de uno de estos edificios o la modificación o destrucción total o parcial de los espacios o elementos considerados sin la licencia municipal pertinente, el criterio de actuación y sin perjuicio de lo que establezcan en su día los distintos reglamentos de desarrollo de la Ley 5/1999, será el de la intervención de oficio por parte de la Alcaldía o cualquier otra autoridad que tenga competencias al respecto, paralizando las obras o actos objeto de la infracción en el mismo momento del conocimiento de los mismos y ordenando si procede, la reposición de lo existente con anterioridad a la infracción, sometiéndose dicha reposición a las normas establecidas para conservación, restauración y mejora que le sean de aplicación.

TITULO II - NORMAS DE SUELO URBANO

CAPITULO 1 - NORMAS GENERALES

SECCIÓN A - CONDICIONES GENERALES DE USO

**Art. 66º Usos Permitidos.**

Dentro del suelo urbano los usos permitidos se estructuran en generales y pormenorizados. Dichos usos estarán condicionados en su autorización, intensidad de uso y ubicación según las fichas detalladas para cada ámbito del suelo urbano. Son los siguientes:

USOS RESIDENCIALES

Vivienda (privado)

Garaje Aparcamiento

USOS DE PRODUCCIÓN

Agropecuario

Almacenes y Pequeños talleres

USOS DE SERVICIOS (TERCIARIO)

Administrativo (oficinas)

Comercial (venta al público)  
Hotelero (público)  
USOS DE EQUIPAMIENTO  
Docente  
Cultural  
Deportivo  
Sanitario  
Asistencial  
Religioso  
Parques y Jardines  
Instalaciones y Servicios Públicos

**Art. 67º Usos residenciales.**

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

**VIVIENDA**

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

1. Vivienda unifamiliar aislada: Aquella situada en una parcela independiente, con acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Vivienda unifamiliar o bifamiliar entre medianerías configurando manzanas cerradas.

Condiciones Básicas:

El uso de Vivienda NO podrá situarse en sótanos ni semisótanos

Toda vivienda deberá tener la condición de exterior, para lo que dispondrá al menos de dos habitaciones vivideras, con huecos a fachada, espacio abierto, o patio de manzana, en el que se pueda inscribir como mínimo un círculo de 3 m. de diámetro.

Todas las viviendas deberán cumplir las Ordenanzas y Normas Técnicas de Calidad de las viviendas de protección oficial.

**GARAJE - APARCAMIENTO**

Entendido aquí como local destinado al aparcamiento de vehículos anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de aquella. Se considera un uso complementario del Residencial

Condiciones Básicas.

- La instalación y uso de aparcamientos, se ajustará a las prescripciones de estas normas, a las condiciones establecidas para garajes en las ordenanzas para viviendas de protección oficial (ordenanza 34), a las condiciones específicas y generales de la norma básica CPI-96 y a toda la normativa sectorial vigente.

- El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que esten situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen.

**Art. 68º Usos de producción**

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

En general todos ellos deberán someterse a la Licencia de Actividades Clasificadas establecida en la Ley 5/1996 de la Junta de Castilla y León.

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

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

En la red de alcantarillado, solo se podrá acometer con aguas fecales de aseos o directamente procedentes de lluvia. Los vertidos que no cumplan las condiciones mínimas a requerirán un proceso de depuración previa.

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

#### **Alteraciones Ambientales**

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

#### **Factores Ambientales.**

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

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

#### **AGROPECUARIO**

Corresponde a este uso aquellas instalaciones dedicadas a explotaciones de tipo agrícola o ganadero, tales como granjas, vaquerías, establos, corrales de ganado, aves, así como edificios al servicio de tierras de labor.

Se limita la autorización de este uso a las instalaciones ya existentes en la actualidad quedando expresamente prohibido el establecimiento de nuevas instalaciones de tipo agropecuario dentro del casco urbano.

En las ya existentes no podrán realizarse obras de ampliación, y además se exigirán adoptar las medidas que sean oportunas para evitar olores y garantizar la higiene y salubridad de los habitantes, todo esto de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. También les será de aplicación la legislación agraria o industrial correspondiente.

#### **ALMACENES Y PEQUEÑOS TALLERES (ARTESANAL)**

Se establecen las siguientes categorías:

A. Talleres domésticos; situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 m. cuadrados y 2 CV de potencia electromecánica.

B. Talleres de servicio, artesanales o industriales: situados en sótano o planta baja, hasta 250 m<sup>2</sup>. y 10 CV.

Condiciones:

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

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

#### **Art. 69 Usos de Servicios (Terciario)**

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

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

#### **ADMINISTRATIVO (OFICINAS)**

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

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

- Los locales de oficinas tendrán los mismos servicios sanitarios que los que correspondan a los locales comerciales.

- En los edificios de oficinas las escaleras que hayan de ser utilizados por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m

- En las oficinas profesionales anejas a la vivienda del titular se cumplirán, además, las condiciones del uso de vivienda que les fueran de aplicación

#### COMERCIAL (VENTA AL PÚBLICO)

Corresponde a locales de servicio al público cuando no superen los 200 m<sup>2</sup> construidos, destinados a la compraventa o permuta de mercancías

#### Condiciones de los locales

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

- Los locales destinados a este fin estarán siempre ubicados en planta baja

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

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

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

- La altura de planta de los locales comerciales será como mínimo de 2,75 m.

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

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

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

- De 100M<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup> un inodoro y un lavabo para señoras y un inodoro y un lavabo para caballeros.

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento. Los servicios sanitarios de aquellos establecimientos o locales comerciales, en que esté prevista su utilización por el público, deberán estar dotados de ventilación que garantice al menos 6 renovaciones / hora. La altura libre de los servicios sanitarios y de los vestíbulos de los mismos será, como mínimo, de 2,30 m y sus dimensiones mínimas de 1 50 m<sup>2</sup>.

- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en las galerías de alimentación y pasajes comerciales, podrán computarse los servicios sanitarios tomando como medida de superficie de referencia la del total del local que acoge a todos los puestos o comercios agrupados.

- El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

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

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

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

- Las condiciones de evacuación y protección de Incendios, se ajustarán a la norma Básica CPI-96

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

#### HOTELERO

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

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

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

#### **Art. 70º Usos de EQUIPAMIENTO**

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

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

En caso de edificios de dominio público o institucional, y de carácter estrictamente NO LUCRATIVO, las "Condiciones de Edificación y Emplazamiento", podrán ser libres, no siendo necesario que la edificación se someta a las limitaciones de altura volumen ocupación y aprovechamiento, establecidas por la zonificación urbanística del entorno, aunque deberán mantener en lo posible la tipología edificatoria de la zona, y justificar la conveniencia de superar en su caso los parámetros o limitaciones de esta, especialmente en aquellos que pudieran suponer una discordancia estética muy acusada.

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

#### **DOCENTE**

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

##### **Condiciones:**

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

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

#### **CULTURAL**

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

- Museos y Bibliotecas.
- Salas de exposiciones.

##### **Condiciones.**

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

Se ajustarán a las disposiciones vigentes.

#### **DEPORTIVO**

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

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

Precisará en todo caso para su ubicación en Suelo Urbano Consolidado de la expresa autorización Municipal

#### **SANTITARIO - ASISTENCIAL**

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

##### **Condiciones**

En los edificios en los que exista el uso de vivienda, no podrán utilizar los accesos de las estas, salvo en casos de emergencia. Se exceptuarán los consultorios profesionales con superficie inferior a 25 m2.

#### **PELIGROSO**

Edificios y locales destinados al culto público o privado

##### **Condiciones**

Se asimilará a los usos Hoteleros o de locales de reunión adoptando en cada momento la legislación vigente.

#### PARQUES Y JARDINES

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

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

#### **Art. 71º Medición de Alturas.**

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

- Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, sí su longitud no supera los 10 metros. Si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción,

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

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

#### **Art. 72º Alturas en Patios de Parcela.**

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

#### **Art. 73º Construcciones Permitidas por Encima de la Altura.**

Sólo se permitirá sobrepasar dicha altura con humeros o chimeneas

#### **Art. 74º Construcciones bajo rasante.**

No se permite la construcción de semisótano, siendo la altura máxima permitida del nivel de planta bala sobre el nivel de la rasante del terreno de 0 50 m

#### **Art. 75º Alturas de plantas**

La altura libre mínima, para usos de Vivienda será de 2,50 m Para usos de garaje Aparcamiento será de 2,30 m y para locales de pública concurrencia, será de 2,75 m aunque se trate de sótanos o semisótanos ya existentes.

#### **Art. 76º Voladizos.**

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

2. Se distinguen dos clases de voladizos.

Cuerpos volados y Terrazas: Son aquellos que están cerrados lateral y frontalmente, o bien tienen petos de fábrica, o desarrollos longitudinales de más de 2,5 m.

Balcones: Son aquellos que no presentan ningún cerramiento lateral o frontal, Los petos son de cerrajería, y su desarrollo longitudinal es  $\leq$  a 2,5 m.

3. Condiciones a que han de atenerse los voladizos:

Cuerpos volados y Terrazas: Se permiten únicamente en calles de ancho mayor a 6 metros. El saliente de la línea de fachada no será mayor del 10% del ancho de la calle y como máximo de 1 m.; no ocuparán más del 50% de la fachada y deberán retirarse de las medianerías contiguas 0,80 metros. Se prohíbe todo tipo de cuerpo volado cerrado en fachada principal pudiéndose construir en fachadas posteriores, a partir del fondo máximo de edificación con un vuelo de 1 m.

*(Pasa a fascículo siguiente)*



# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Viernes 11 de octubre de 2002

FASCÍCULO SEGUNDO

Número 178

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial- Sancho Davila, 4. Telef: 357193. Fax: 357136

Depósito Legal: AV-1-1968

*(Viene de fascículo anterior)*

Balcones: El saliente máximo de la calle y como máximo 0,50 metros. Se deberá retirar de las medianeras contiguas 1 metro. Se permiten en calles de cualquier ancho.

#### **Art. 77º Otras Condiciones.**

Cornisas y aleros: Se permitirán un incremento de 25 cm. sobre la dimensión máxima de vuelos.  
De la alineación oficial sólo se permitirá salir 0,15 metros en el caso de portales, escaparates, rejas, anuncios, rótulos o cualquier otro elemento que se considere indispensable siempre y cuando la acera sea de dimensión adecuada.

#### **Art. 78º Modificación de Volúmenes.**

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

#### **Art. 79º Medición de la Edificabilidad.**

1. A los efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, computará todo lo construido por encima de la rasante sin incluir las construcciones por encima de la altura permitida. En el bajo cubierta computará aquella superficie que disponga de una altura (h) libre superior a 1,20 m.  
No computarán las plantas diáfanos de la edificación, siempre que registralmente figure la imposibilidad de su cerramiento, siendo computable esta planta a efectos de las limitaciones de altura.

#### **Art. 80º Número de Plantas.**

En el suelo urbano el número máximo de plantas se señala en las normas particulares de cada zona.  
Para el cómputo contarán la planta baja y las plantas superiores incluso las retranqueadas, áticos y buhardillas.

#### **Art. 81º Patios.**

Cuando sea necesaria la presencia de patios interiores en los edificios para la iluminación y ventilación natural de estancias vivideras, estos deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La distancia mínima de cualquier hueco que abra al patio hasta el paramento opuesto será de 3,00 m., medidos en la perpendicular al plano del hueco.
2. La superficie mínima del patio será de 9,00 m<sup>2</sup>.
3. Se deberá poder inscribir un círculo de 3,00 m. de diámetro en el interior del patio.

#### **Patios mancomunados.**

Tan sólo se permiten patios mancomunados cuando las dimensiones y forma de las parcelas catastrales existentes no permitan otra solución para ofrecer una correcta ventilación e iluminación a las estancias. También se permitirán en los casos que ya existan, estén registrados mediante escritura pública y se quieran mantener.

Los patios mancomunados se ajustarán a las siguientes normas:

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

2. No podrá en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna casa cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a descontar de la rasante del terreno del patio más bajo.

En caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 metros, el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 metros la rasante del patio más alto.

**Patios abiertos.**

No se permitirán los patios abiertos a fachada. La superficie mínima no podrá verse reducida en proyección vertical por salientes o voladizos de ningún tipo. En la Normativa Específica para cada zona del Suelo Urbano se especificarán si proceden las condiciones de ocupación por edificación en patios interiores.

**SECCIÓN. C - CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS**

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación deberá adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuviese situada, respetando tipologías, estilos, cromatismos, etc.

El Ayuntamiento deberá obligar al cumplimiento de estos requisitos básicos así como de cuantos estime oportunos, recabando los informes técnicos necesarios.

**Art. 82º Adecuación de las obras de reforma de un edificio**

Cuando una edificación existente sea objeto de reforma, se conservarán todos, los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio, recuperándolos e integrándolos en la nueva edificación, así como aquellos otros elementos interiores u ocultos que también se habrán de incorporar.

**Art. 83º Adecuación de las edificaciones de nueva planta a su entorno arquitectónico.**

Con el fin de contribuir a caracterizar la imagen del pueblo se proponen como tipología compositivas de fachada de referencia a la hora de realizar nuevas edificaciones en la zona de casco, las fachadas de los edificios Protegidos, representantes de las tipologías tradicionales (Documentación fotográfica, Anexo 1).

**Art. 84º Fachadas.**

**Composición:**

Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones existentes se procurará continuar las líneas fijas de referencia de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.)

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características topológicas de la edificación ambiental del entorno. En la tipología de manzana cerrada la parte de fachada no edificada en altura se delimitará con un cerramiento de las mismas características que la fachada y con una altura mínima igual a la de la planta baja.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos, composición y materiales con los del resto de la fachada. En la edificación existente se prohibirán las reformas de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno

Toda instalación de un edificio de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración, o cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de la fachada y deberá situarse, de manera que no perjudique la composición de la misma sin que resulten visibles desde la vía pública, en caras laterales. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

**Materiales:**

La elección de materiales se hará de manera que busquen la armonía con la gama de colores imperante en el núcleo, y respetando las normas específicas de la zona en la que estén situados.

Se prohíben como elementos vistos de fachada los ladrillos huecos vistos, los blancos, de colores oscuros o bicolors, los bloques de hormigón grises vistos así como los revocos con colores puros o agrios. Se permite el uso de la piedra en fachada, pero tratada con la mampostería usual, prohibiéndose los grandes aplacados y la falsa mampostería Sólo se permite el uso de plaquetas para fachada pero tratada con la mampostería

usual, prohibiéndose los grandes aplacados y la falsa mampostería. Solo se permite el uso de plaquetas para fachadas cuando estas no tengan brillo alguno y además su color sea de los mismos definidos para el revoco.

Se prohíbe el uso de materiales tipo gresite que sean de colores agrios o de aspecto no uniforme. Se prohíbe el uso de la pizarra en fachada, así como el de otros elementos que la imiten. También se prohíbe el uso de placas de fibrocemento e impermeabilizantes de tipo asfáltico que queden simplemente vistos. Se permite el hormigón visto en elementos estructurales, cornisas, etc.

No se autorizará el cubrimiento de fachadas por encima de la planta baja con placas de piedra o mármol o similares que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas; así mismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes, y similares siempre que su diseño y colocación no garanticen la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de fortuito desprendimiento.

Las puertas de garajes o locales se recomienda que sean al menos en el 80% de una superficie vista al exterior de madera, las carpinterías exteriores de puertas y ventanas serán de madera en su color o pintada en tonos acordes con el entorno. Como elemento visto de fachada sólo de podrá utilizar el ladrillo visto de tejar o emplear como revestimientos revocos o enfoscados con colores blancos y ocre que busquen la armonía de la gama de color imperante del núcleo. Se prohíbe expresamente el uso de ladrillo manchado y los tonos oscuros del mismo.

#### **Mantenimiento**

Las fachadas de los edificios aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal. Esta podrá, así mismo, obligar a la reforma del acabado o colorido de los edificios existentes que estén manifiestamente en contradicción con lo expresado en estas Normas sobre materiales y acabados.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que tras los previos informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar, se proceda por sus dueños, después de ser oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar los daños y perjuicios a las personas y a las cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo a lo previsto en el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### **Art. 85º Cubiertas.**

Las cubiertas deben ser de teja cerámica curva roja. Se recomienda incorporar especialmente el remate de la cubierta con alero.

La cubierta será inclinada con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40%, en tela cerámica rola curva, no permitiéndose cubriciones de teja plana, de hormigón, ni tampoco fibrocemento, plásticos o chapa. No podrán abrirse huecos verticales, ni mansardas, ni bardas, ni practicarse cada uno, ni en superior la superficie del plano de cubierta donde estén situados.

#### **Art. 86º Diseño de plantas bajas.**

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

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

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

Los contadores eléctricos han de estar en nicho empotrado normalizado, con tapa ciega y tratamiento armónico con la fachada. Lo mismo puede decirse de los contadores de agua.

**Art. 87º Medianerías.**

Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. Las medianeras que por cambio de uso, o calificación de la parcela colindante, u otros motivos amparados por el planeamiento quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública o espacio libre público en general, deberán ser tratados como fachadas principales.

Se podrán abrir o simular huecos, así como decorarlas con materiales adecuados previo proyecto reformado aprobado por el Ayuntamiento y según los planos que éste establezca a tenor de la incidencia de tales paramentos en el paisaje urbano. En cualquier caso, dicho proyecto deberá continuar las líneas generales de la composición de las fachadas colindantes incluida la del propio edificio; para la apertura de huecos deberán observarse las disposiciones civiles generales.

Por razones de ornato urbano general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas obras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble. Así mismo podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías y fachada en general.

**Art. 88º Obras de Edificios Fuera de Ordenación.**

De acuerdo con lo determinado en el Art. 64 de la Ley del Urbanismo de Castilla y León, en los edificios e instalaciones, erigidos con anterioridad a la aprobación de la Norma que resultaran disconformes con la misma, se declaran fuera de Ordenación y no podrá autorizarse ninguna obra salvo las que expresamente se mencionan en el Art. 17 de estas Normas.

SECCIÓN. D - OTRAS CONDICIONES GENERALES

**Art 89º Escaleras.**

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

Las escaleras de viviendas plurifamiliares y las de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 m. Los peldaños tendrán una huella mínima de 29 cm. y una contrahuella máxima de 18 cm., siendo 16 el número máximo de peldaños seguidos por tramo.

Se prohíben las escaleras compensadas y las mesetas partidas.

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

Se admitirá luz cenital por medio de lucernarios de superficie mínima 1/3 de la caja de escalera. Si ésta une más de dos plantas será necesario que disponga de un ojo de ancho 0,8 m.

**Art. 90º Protecciones y Barandillas.**

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

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

**Art. 91º Vados y pasos de vehículos.**

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

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

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

- El pavimento del vado deberá ser idéntico al de la acera en que se construya, y el firme de esta se reforzará en caso necesario, en función del peso de los vehículos que lo utilicen.
- El rebaje y la discontinuidad en el plano de la acera, se limitarán a una banda de 70 cm. de anchura máxima desde el bordillo
- Se prohíbe la disposición de rampas u obstáculos permanentes en la calzada, que dificulten la limpieza de la misma, o la circulación del agua en los bordes.
- La anchura mínima de los vados será de 3 m. y la máxima de 4,5 m. Se permiten dos tramos laterales de transición en el rebaje del bordillo, de 0,75m.
- Podrán autorizarse vados dobles de 6,5 m. de anchura máxima, cuando se justifique la necesidad de agrupar dos accesos colindantes, la necesidad de diferenciar entrada y salida por la intensidad o número de vehículos, o bien el acceso simultáneo de vehículos pesados con operaciones de carga y descarga en el interior
- La separación mínima entre vados será de 5 m o de 7,5 m cuando uno de ellos sea doble.
- Los titulares del vado estarán obligados a
  - Renovar el pavimento cuando así lo ordene el Ayuntamiento
  - Conservar en perfecto estado la señalización

#### **Art. 92º Condiciones de Iluminación y Ventilación.**

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

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

Se permitirán chimeneas de ventilación, en aseos, cuartos de baño, locales de calefacción, de basura y de acondicionamiento de aire, trasteros, despensas y garajes. Estos conductos solo podrán utilizarse para el uso de ventilación, con exclusión de cualquier otro. Estos conductos se encontrarán comunicados con el exterior y cumplirán las condiciones mínimas señaladas en la ordenanza 14 de las viviendas de protección oficial (O.M. 26 de mayo de 1969).

#### **Art. 93º Otras Condiciones.**

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

#### **Art. 94º Condiciones para la ejecución de las Obras.**

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

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

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

En las zonas que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

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

**Art. 95º División en Zonas.**

El suelo urbano se subdivide en zonas y sectores, delimitados en los planos correspondientes, a las que le son de aplicación, además de las determinaciones contenidas en el capítulo anterior, las que específicamente se definen en los restantes artículos de este capítulo para cada una de ellas.

Las Zonas definidas por estas Normas en Suelo Urbano, son las siguientes:

Código	Identificación	Categoría
NT	Núcleo Tradicional	Consolidado
PM	Perímetro del Núcleo	Tradicional/Consolidado
EN	Ensanche	No Consolidado

Todas estas zonas, pertenecen a la categoría de Suelo Urbano Consolidado o Suelo Urbano No Consolidado según el Art. 12 de la Ley 5/199 de Urbanismo de Castilla y León.

Para cada una de las zonas definidas se articulan y desarrollan todos o alguno de los siguientes extremos, en orden a su función reguladora:

- Condiciones de EMPLAZAMIENTO
- Condiciones de EDIFICACIÓN
- Condiciones de USO
- Otras CONDICIONES
- Unidades de Ejecución - Obras de Urbanización

La edificabilidad máxima de un solar quedará siempre limitada por la condición más restrictiva sin que se pretenda que las diferentes condiciones definan un mismo aprovechamiento.

**Art. 96º Zona Núcleo Tradicional-NT**

Esta zona se delimita en el plano de Zonificación y Sectores, y corresponde a la delimitación de la zona ocupada por las edificaciones más antiguas del núcleo urbano de Fresnedilla.

Categoría de Suelo Urbano CONSOLIDADO.

Determinaciones de Ordenación General.

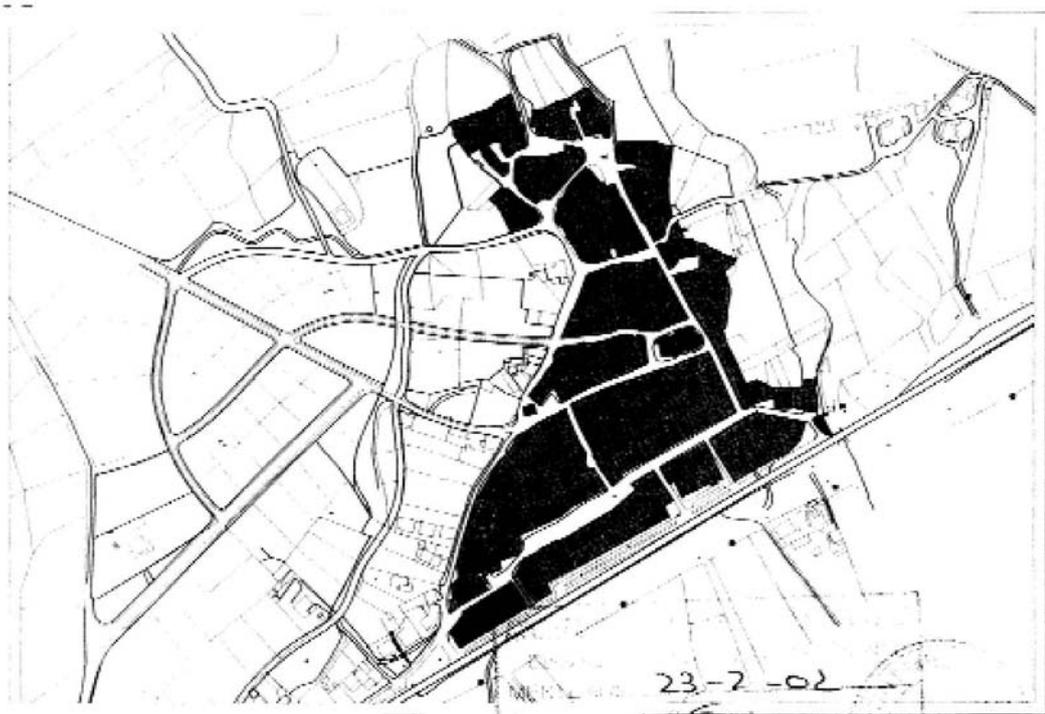
Se establece como elementos de la ordenación general en esta zona:

- Regulación de USOS por Grupos.
- Edificabilidad máxima no se fija.
- Número máximo de plantas: baja más una.
- Densidad media de 35 viviendas / hectárea.

Determinaciones de ORDENACIÓN DETALLADA

Se establecen como elementos de la ordenación detallada susceptibles de ser modificados mediante Estudios de Detalle, por manzanas completas: Regulación de USOS por categorías dentro de cada Grupo.

- Tipología edificable
- Parcela mínima
- Altura máxima siempre que se justifique en coherencia con el número de plantas y el uso detallado de estas.
- Ocupación de parcela.
- Fondos edificables.
- Retranqueos a linderos y/o fachada.
- Alineaciones y rasantes.



**ORDENANZA: SUELO URBANO CONSOLIDADO: NÚCLEO TRADICIONAL**

**CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO**

Parcela mínima: 80 m<sup>2</sup> ó catastral existente (1)

Frente mínimo: 6 m (correspondiente a dos piezas habitables)

Fondo mínimo: No se fija

Ocupación máxima: 100% de la parcela

Retranqueos: No se permiten, excepto el de fondo de parcela siempre y cuando se cumplan las condiciones de patio inferior (Artículo 81 de estas normas)

**CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

Edificabilidad: No se fija

Altura máxima de la línea de cornisa: 6,50 m

Altura máxima de edificación: 9,50 m

Fondo máximo edificable: En planta alta 16 m. En planta baja uso vivienda 16 m

En planta baja locales u otros usos 20 m

Número máximo de plantas: baja + 1 planta (2)

Plantas retranqueadas: Prohibidas (3)

Remates autorizados: Solo chimeneas

**Condiciones de uso**

Usos permitidos: Los usos detallados en las condiciones generales de uso de suelo urbano con las limitaciones que se detallan a continuación.

Usos autorizables: Agropecuario ya existente o que no suponga presencia de animales ni almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos. Deportivo.

Usos prohibidos: Residencial vivienda categoría 1 de las condiciones generales de uso en suelo urbano (art. 67 de estas normas). Agropecuario de nueva implantación que suponga presencia de animales y almacenamiento temporal o permanente de productos perecederos o molestos.

**ORDENANZA: SUELO URBANO CONSOLIDADO: NUCLEO TRADICIONAL  
CONDICIONES ESTÉTICAS**

**Cubiertas:** La cubierta será inclinada con una pendiente mínima del 30% y máxima del 40%, en teja cerámica roja curva, no permitiéndose cubriciones de teja plana, de hormigón, ni tampoco fibrocemento, plásticos o chapa. No podrán abrirse huecos verticales, mansardas, ni bardas, ni practicarse cada uno, ni en cuantía total superior a 1/8 de la superficie del plano de cubierta donde estén situados.

Cualquier tipo de instalación que deba situarse en la cubierta se ubicará y diseñará de forma que NO sea visible desde la vía pública o que pase lo más desapercibida posible, mimetizando su aspecto con los colores del fondo visual.

**Fachadas:** Las puertas de garajes o locales se recomienda que sean al menos en el 80% de una superficie vista al exterior de madera, las carpinterías exteriores de puertas y ventanas serán de madera en su color o pintada en tonos acordes con el entorno. Como elemento visto de fachada sólo se podrá utilizar el ladrillo visto de tejar o erglear como revestimientos revocos o enfoscados con colores blancos y ocres que busquen la armonía de la gama de color imprante del núcleo. Se prohíbe expresamente el uso de ladrillo manchado y los tonos oscuros del mismo. El uso de la piedra y otros Materiales se restringe en las Condiciones Generales de Estética y Composición de las edificaciones de estas normas.

**Vuelos y cornisas:** Sus limitaciones se expresan en las Condiciones Generales de Diseño y Calidad Ambiental. Sólo se permiten vuelos abiertos de dimensiones mayores a las establecidas o vuelos cerrados, si el edificio sustituye a uno que los tenga. Las dimensiones de los mismos se acomodarán a las de los demolidos, debiendo aportar a tal efecto documentación fotográfica del estado actual del edificio a sustituir, así como un alzado y sección de la fachada en los que pueda apreciar la magnitud y características de los vuelos actuales.

**Composición:** No se permiten composiciones unitarias de más de 10 m. En los huecos siempre la dimensión vertical prevalecerá sobre la horizontal, excepto... en los huecos abiertos del bajo, cubierta.

**Otros:** No se permite la construcción de semisótano, siendo la altura máxima permitida del nivel de planta baja sobre el nivel de la rasante del terreno de 0,50 m.

En las edificaciones señaladas en el plano correspondiente con algún grado de Protección, serán de aplicación además lo expresado en el Art. 65 "Protección del patrimonio edificado".

**OBSERVACIONES**

(1) El Ayuntamiento podrá no obstante, por razones de continuidad de la lineación y una vez estudiado el proyecto, autorizar la edificación o el cerramiento en fachada de parcelas con dimensiones inferiores a las fijadas en esta Ordenanza, siempre que se respeten las dimensiones habitables mínimas. Si bien la parcela mínima y el frente de fachada son catastrales, no se permitirán segregaciones que originen parcelas de superficie inferior a 80 m<sup>2</sup>, ni frentes de fachada menores de 6 m.

(2) Se permitirá la apertura de pequeños huecos a fachada en el espacio bajo cubierta.

(3) Sólo se permitirán las plantas retranqueadas para solucionar la disposición de la edificación sobre la parcela a calles opuestas con fuerte desnivel.

**LICENCIAS**

La concesión de todo tipo de Licencias en esta zona será responsabilidad del Ayuntamiento, previo informe positivo de la Comisión Territorial de Patrimonio de Ávila.

**Art. 97º Zona de Perímetro del Núcleo Tradicional-PM**

Esta zona se delimita en el plano de Zonificación y Sectores, y corresponde a la delimitación de la zona ocupada por las edificaciones que rodean núcleo tradicional de Fresnedilla. Categoría de Suelo Urbano CONSOLIDADO.

Determinaciones de Ordenación General.

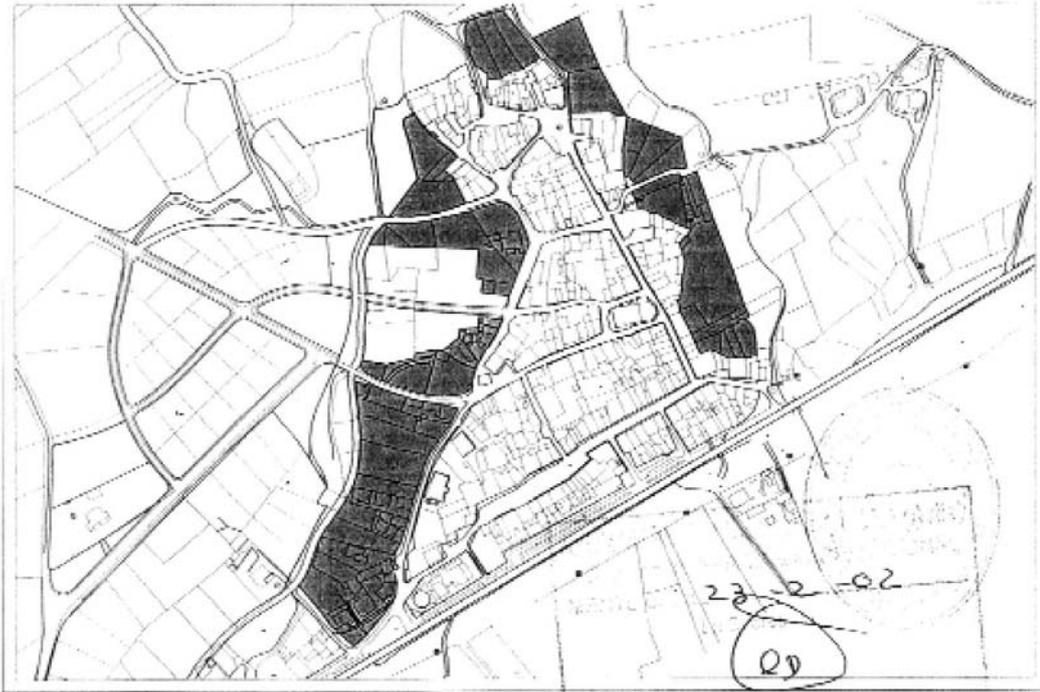
Se establece como elementos de la ordenación general en esta zona:

- Regulación de USOS por Grupos.
- Edificabilidad máxima 2,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Computa el bajo cubierta de h > 1,20m.
- Número máximo de plantas: baja más una, más aprovechamiento bajo cubierta.
- Densidad media de 30 viviendas / hectárea.

Determinaciones de ORDENACIÓN DETALLADA

Se establecen como elementos de la ordenación detallada susceptibles de ser modificados mediante Estudios de Detalle, por manzanas completas.

- Regulación de USOS por categorías dentro de cada Grupo.
- Tipología edificable
- Parcela mínima
- Altura máxima siempre que se justifique en coherencia con el número de plantas y el uso detallado de estas.
- Ocupación de parcela
- Fondos edificables
- Retranqueos a linderos y/o fachada
- Alineaciones y Rasantes



ORDENANZA: SUELO URBANO CONSOLIDADO: PERÍMETRO (PM)

CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO

Parcela mínima: (1) 125 m<sup>2</sup> ó catastral existente.

Frente mínimo: 6 m (correspondiente a dos piezas habitables) o catastral

fondo mínimo: No se fija

Ocupación máxima: 80% de la parcela. 100% en planta baja.

Retranqueos alineaciones (3): Nulo

Retranqueos a medianerías (39): Nulo

Retranqueo a fondo parcela (3) 3,00 (Excepto en planta baja que será nulo). retranqueos: Solo se permitirán las plantas retranqueadas para solucionar la disposición de la edificación sobre la parcela a calles opuestas con fuerte desnivel.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Edificabilidad: 2,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Computa el bajo cubierta de h-1,20 m

Altura máxima de línea de cornisa: 7,50 m

Altura máxima de edificación: 10,50

## ANEXO 1. ESTUDIO ECONÓMICO

La presente modificación puntual no afecta a la programación, valoración y financiación de los objetivos y propuestas de las NUM vigentes, y especialmente a la ejecución y financiación de los sistemas generales.

No es pues necesario un informe de sostenibilidad económica sobre el impacto de la actuación de la Hacienda Local por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras, puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, ya que son los existentes en la actualidad, así como de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

## ANEXO 2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos objeto de la presente MP son de titularidad municipal además de otros cuatro propietarios, la actual propuesta no modifica en ningún caso la estructura de la propiedad actual, manteniendo sus condiciones superficies y construcciones actuales, tal y como se disponían con anterioridad a las NUM.

8ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.U. MUNICIPALES DE FRESNEDILLA, ÁVILA  
RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DE CLASIFICACIÓN DE TERRENOS INCLUIDOS EN EL SECTOR DE SUNC  
EN.03 A SUC  
GUIOMAR SÁNCHEZ GUINEA

En Fresnedilla, Mayo de 2014

**El Propietario**

AYUNTAMIENTO DE FRESNEDILLA

**El Arquitecto**

GUIOMAR SÁNCHEZ GUINEA

# DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANEAMIENTO PROPUESTO