



**AYUNTAMIENTO DE  
LA ADRADA**  
Á V I L L A  
**NORMAS  
URBANÍSTICAS  
M U N I C I P A L E S**

**DOCUMENTO NORMATIVO**

**DN-MV. MEMORIA VINCULANTE**

**DN-RE. RESUMEN EJECUTIVO**

**DN-EE. INFORME DE  
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**APROBACIÓN INICIAL**

redactado  
NOVIEMBRE - DICIEMBRE  
2012



**RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.**  
arquitectura y urbanismo



**AYUNTAMIENTO DE  
LA ADRADA  
ÁVILA**

---

**NORMAS URBANÍSTICAS  
MUNICIPALES**

**DN-MV  
DOCUMENTO NORMATIVO  
MEMORIA VINCULANTE**

**APROBACIÓN INICIAL  
NOVIEMBRE – DICIEMBRE  
2 0 1 2**



## ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN .....	5
1.	INTRODUCCIÓN.....	1
1.1	ANTECEDENTES, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.	1
1.2	CONTENIDO.	2
1.2.1	DOCUMENTACIÓN DEL NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.	2
1.2.2	CONTENIDO DE LA MEMORIA.	3
2.	CRITERIOS, OBJETIVOS Y ALTERNATIVAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	4
2.1	CRITERIOS.	4
2.1.1	CRITERIOS GENERALES.	4
2.1.2	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CARACTERIZACIÓN SOCIAL DEL MUNICIPIO.	4
2.1.3	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD.	5
2.1.4	CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DEL VIARIO.	6
2.1.5	CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA.	7
2.1.6	CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO.	8
2.2	OBJETIVOS PRIORITARIOS.	8
2.2.1	OBJETIVOS GENERALES.	8
2.2.2	OBJETIVOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO URBANÍSTICO.	10
2.2.3	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.	10
2.2.4	OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.	12
2.3	ALTERNATIVAS TENIDAS EN CUENTA.	12
2.3.1	METODOLOGÍA PARA LA FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS.	13
2.3.2	PROPUESTAS BÁSICAS PARA LA CONFIGURACIÓN DE ALTERNATIVAS.	14
2.3.3	DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS.	14
2.3.4	CUANTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS.	18
2.3.5	VALORACIÓN Y ELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.	20
2.4	JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.	21
3.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	22
3.1	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.	22
3.2	PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.	23
3.2.1	EL NÚCLEO DE LA ADRADA.	23
3.2.2	NUEVOS SUELOS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	24
3.2.3	ELEMENTOS PROTEGIDOS.	24
3.2.4	CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA.	26
3.3	TRATAMIENTO DE ÁMBITOS ESPECÍFICOS EN SUELO URBANO.	26
3.3.1	UNIDADES DE NORMALIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.	26
3.3.2	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	26
3.4	DOTACIONES.	28
3.5	TRATAMIENTO DE ÁMBITOS ESPECÍFICOS EN SUELO URBANIZABLE.	29
3.5.1	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CLASIFICADOS POR LAS ANTERIORES NNSS.	29
3.5.2	NUEVOS ÁMBITOS URBANIZABLES.	29
3.6	MOVILIDAD URBANA Y APARCAMIENTOS.	29
3.6.1	TRÁFICO Y VIARIO.	29
3.6.2	APARCAMIENTOS DISUASORIOS.	30

3.7	ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.	30
3.7.1	CRITERIOS GENERALES	30
3.7.2	SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C).	30
3.7.3	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SR-PI).	30
3.7.4	SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. (SR-PN).	31
3.8	INFRAESTRUCTURAS.	32
3.8.1	RED DE COMUNICACIONES.	32
3.8.2	RED DE ABASTECIMIENTO	38
3.8.3	RED DE SANEAMIENTO. Y DEPURACIÓN DE AGUAS	49
3.8.4	RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS.	57
3.8.5	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	58
3.8.6	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	60
3.8.7	RED DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES.	71
3.8.8	RED DE GAS.	73
4.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.....	74
4.1	OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES.	74
4.1.1	CRITERIOS Y OBJETIVOS GENÉRICOS.	74
4.1.2	EL TERRITORIO DEL TÉRMINO.	74
4.1.3	DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.	75
4.1.4	EL CASCO TRADICIONAL.	75
4.1.5	EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.	76
4.1.6	EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	76
4.1.7	EL SUELO URBANIZABLE.	77
4.1.8	SUELO RÚSTICO.	77
4.1.9	REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL NÚCLEO CONSOLIDADO.	77
4.1.10	DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.	78
4.1.11	NORMATIVA DE PROTECCIÓN.	78
4.1.12	GESTIÓN URBANÍSTICA.	78
4.2	CARACTERIZACIÓN DEL MODELO.	79
4.2.1	CAPACIDAD RESIDENCIAL.	79
4.2.2	JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE CRECIMIENTO.	80
4.3	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	81
4.3.1	DEFINICIÓN.	81
4.3.2	SUELO URBANO.	81
4.3.3	SUELO URBANIZABLE.	82
4.3.4	SUELO RÚSTICO.	82
4.3.5	CUANTIFICACIÓN.	85
4.4	DOTACIONES PÚBLICAS.	86
4.4.1	DEFINICIÓN.	86
4.4.2	RED DE COMUNICACIONES.	86
4.4.3	DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.	87
4.4.4	DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.	87
4.4.5	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.	88
4.5	CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.	89
4.6	DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	90
4.6.1	DETERMINACIONES	90
4.6.2	SECTORIZACIÓN	90
4.6.3	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.	91
4.6.4	DETERMINACIONES EN RELACIÓN OCN EL PLANEAMIENTO PREVIO.	92
4.6.5	PLAZOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.	92
4.6.6	CUADRO RESUMEN.	93
4.7	DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.	95
4.7.1	DETERMINACIONES.	95

4.7.2	SECTORIZACIÓN.	95
4.7.3	PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.	96
4.7.4	DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.	97
4.7.5	PLAZOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.	97
4.7.6	CUADRO RESUMEN.	98
4.7.7	VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.	98
4.8	DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO.	99
<b>5.</b>	<b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.....</b>	<b>100</b>
5.1	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	100
5.1.1	DEFINICIÓN	100
5.1.2	DETERMINACIONES	100
5.1.3	LISTADO	101
5.2	RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y USOS DISCONFORMES.	101
5.2.1	EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.	101
5.2.2	USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	102
5.3	PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.	103
5.3.1	SUELO URBANO.	103
5.3.2	SUELO URBANIZABLE.	103
5.4	ACTUACIONES DE NORMALIZACIÓN.	103
5.4.1	DEFINICIÓN.	103
5.4.2	DETERMINACIÓN.	103
5.5	ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	104
5.5.1	ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.	104
5.5.2	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	104
5.5.3	RESERVAS DE SUELO PARA SERVICIOS URBANOS Y VÍAS PÚBLICAS.	104
5.5.4	ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.	104
5.5.5	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.	105
5.5.6	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS.	105
5.6	ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.	105
5.6.1	ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.	105
5.6.2	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.	105
5.6.3	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS.	105
5.7	ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE CONSERVACIÓN.	106
<b>6.</b>	<b>PLANOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>107</b>



**0. PRESENTACIÓN**

El presente documento contiene la Memoria Vinculante de las Normas Urbanísticas Municipales de La Adrada, Provincia de Ávila, cuya redacción ha sido encargada por el Ayuntamiento de La Adrada.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 130.b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009, de 17 de julio), complementándose con el resto de documentación que integra las NUM.

El trabajo ha sido realizado por Rueda y Vega Asociados, S.L.P., habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, Arquitecto.

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, Arquitecto.

Vanessa Vidal Juárez, Arquitecta

Jorge Valseca Ruiz-Larrea, Arquitecto

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Paula Vera Sánchez Ortiz, Licenciada en Ciencias Ambientales.

Jesús Misiego Tejeda, Arqueólogo (Strato, S.L.)

IYCSA, Infraestructuras, Cooperación y Medio Ambiente, S.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mª Ángeles Vega González', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Fdo.: M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, Arquitecto.



## 1. INTRODUCCIÓN.

### 1.1 ANTECEDENTES, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

Las Normas Subsidiarias vigentes fueron aprobadas el 26 de noviembre de 1996 y publicadas el 13 de febrero de 1997, habiéndose tramitado 8 Modificaciones Puntuales, la última aprobada en el año 2007.

FECHA PUBLICACIÓN	FECHA APROBACIÓN	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
25/03/2003	21/06/2002	MODIFICACIÓN PUNTUAL (PTO. 19/01)
25/03/2003	21/06/2002	MODIFICACIÓN PUNTUAL (PTO. 20/01)
09/10/2003	27/03/2003	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 (PTO. 54/02)
03/03/2004	27/03/2003	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 (PTO. 56/02)
30/04/2007	26/02/2007	MODIFICACIÓN PUNTUAL. ALTERACIÓN DE LOS LÍMITES DE LA UE-
30/01/2006	17/11/2005	MODIFICACIÓN PUNTUAL. EXPTE. PTO. 38/04
05/05/2004	27/03/2003	MODIFICACIÓN PUNTUAL: EXPTE. PTO. 55/02
05/05/2004	27/03/2003	MODIFICACIÓN PUNTUAL: EXPTE. PTO. 14/03
21/09/2005	27/07/2005	MODIFICACIÓN PUNTUAL (PTO 22/03)

Se inició posteriormente la Revisión de las Normas, no alcanzándose la Aprobación Definitiva de las mismas por desistimiento del Ayuntamiento (06/08/2008).

Si bien ha resultado un instrumento globalmente válido para encauzar el desarrollo urbanístico del municipio durante estos últimos años, se dan ya una serie de circunstancias que aconsejan la revisión de este planeamiento, entre las que cabe destacar las siguientes:

1. En los últimos años se ha ido produciendo la ocupación puntual de ámbitos donde las previsiones de las NNSS eran otras, además de unas construcciones con una interpretación laxa de las determinaciones de las ordenanzas en lo relativo a alturas. Esto obliga a una actualización en aquellos puntos donde el desarrollo no ha sido rigurosamente congruente con las previsiones del Plan, adecuando el planeamiento a la realidad materializada y recogiendo como Suelo Urbano Consolidado lo ya ejecutado.
2. La necesidad de incorporar al esquema global de las Normas las distintas modificaciones que se han ido produciendo a lo largo del período de vigencia de las anteriores.
3. Por último, la entrada en vigor del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla

y León, y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009), suponen la configuración de un nuevo marco normativo al cual debe ajustarse el planeamiento urbanístico del municipio.

Desde este contexto, se plantean unas nuevas Normas Urbanísticas para el municipio de La Adrada con el doble enfoque de adaptación al nuevo contexto legal y de revisión general de sus determinaciones, estableciendo de nuevo tanto el modelo global de ordenación como el sistema normativo, mecanismos de gestión, etc.

## 1.2 CONTENIDO.

---

### 1.2.1 DOCUMENTACIÓN DEL NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

Las Normas Urbanísticas Municipales de La Adrada están formadas por el conjunto de los siguientes documentos, conforme a lo establecido en el artículo 130 del Decreto 45/2009, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

1. **DI-IU Información Urbanística:** Documentos de información necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal y servir de soporte a las determinaciones de las NUM. Los documentos de información carecen de valor normativo, siendo:
  - a. Memoria Informativa;
  - b. Planos de Información;
2. **DN-MV Memoria Vinculante:** El presente documento.
3. **DN-NU Normativa Urbanística:** Recoge las determinaciones escritas de las NUM con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo.
4. **Planos de Ordenación:** Recogen las determinaciones gráficas de las NUM.
5. **DN-CT Catálogo de Protección:** Recoge las determinaciones escritas y gráficas de las NUM sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.
6. **DN-EE Estudio Económico - Informe de Sostenibilidad Económica:** Recoge las determinaciones de las NUM sobre programación, establecimiento de prioridades en las actuaciones previstas, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas.
7. **Estudios Complementarios:** No integran el cuerpo documental propio de las NUM, pero interesan al expediente como documentos complementarios.
  - a. **DN-CA Catálogo Arqueológico:** Estudio Complementario redactado por Técnico Arqueólogo, en cumplimiento del artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
  - b. **DN-EH Estudios Hidrológicos:** Estudios Hidrológicos de los ríos y arroyos afectados por nuevas clasificaciones de suelo.
  - c. **Estudio de Ruidos y Zonificación acústica,** conforme a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León.
8. **Documentación ambiental,** integrada por:
  - a. **DA-ISA Informe de Sostenibilidad Ambiental.**

- b. **DA-MA Memoria Ambiental**, a incorporar previamente a la Aprobación Provisional.

### **1.2.2 CONTENIDO DE LA MEMORIA.**

Conforme al Reglamento de Urbanismo, la presente memoria recoge los siguientes contenidos:

1. Relación de los objetivos y propuestas de ordenación de las NUM.
2. Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general, detallando la superficie incluida en cada clase y categoría de suelo, así como las dotaciones urbanísticas existentes y previstas.
3. Relación de las determinaciones de ordenación detallada establecidas.
4. Descripción de la propuesta de ordenación.
5. Descripción de la propuesta en relación con las redes de servicios e infraestructuras básicas.
6. Resumen ejecutivo, en el que se describen los cambios realizados respecto al planeamiento anterior, los ámbitos de suspensión de licencias, etc.



## **2. CRITERIOS, OBJETIVOS Y ALTERNATIVAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

### **2.1 CRITERIOS.**

#### **2.1.1 CRITERIOS GENERALES.**

El objetivo genérico de unas Normas Urbanísticas Municipales es la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, persiguiendo tanto la mejora de la calidad de vida de sus habitantes como la adecuación de su espacio físico para el desarrollo sostenible de actividades capaces de generar riqueza y empleo, además de potenciar el atractivo del municipio cara al aporte de recursos exteriores.

Las NUM son un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y gestora.

Para la concreción de estos objetivos genéricos, procede el previo establecimiento de unos criterios que definan las estrategias y líneas de actuación oportunas. El presente apartado recoge los criterios que se han adoptado en la redacción de las presentes normas Urbanísticas.

#### **2.1.2 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CARACTERIZACIÓN SOCIAL DEL MUNICIPIO.**

Los análisis demográficos recogidos en la Información Urbanística nos sirven de base para articular un modelo de desarrollo urbano ajustado a la realidad de La Adrada. Las NUM han de considerar un horizonte temporal para cubrir estos objetivos, aquilatándolos a la composición social de su ciudadanía, superando en todo caso las tipificaciones al uso que son normalmente utilizadas.

Con un horizonte demográfico en torno a 10 años, contemplamos un escenario en el que menos de la mitad aproximadamente de la población podría estar encuadrada en lo tradicionalmente se ha dado en llamar "demanda estructurada" entre 25 y 55 años; ciudadanos con empleo estable, sin minusvalías y sin restricciones de accesibilidad, con relaciones familiares estables, demandantes de una vivienda en el mercado local y servicios colectivos de todo tipo, sin restricciones de costes para los que normalmente se realizan las previsiones del planeamiento.

La coyuntura económica avanza hacia una precarización del empleo que limita perspectivas de endeudamiento general del grupo familiar y un mayor retraso en la edad de emancipación de los jóvenes. La alta esperanza de vida hace que cada vez más los grupos familiares hayan de ocuparse de los ancianos, demandantes de una serie de servicios específicos. Esta custodia de ancianos se comparte, durante estos años (25-55 años) con la crianza de hijos, igualmente con dependencia y necesidades de cuidados, que ocupan un tiempo diario muy abundante, en merma del resto de actividades. Esta consideración,

aparentemente nimia, no lo es tanto si consideramos que la forma en que se organizará el futuro de La Adrada, fundamentalmente sus lugares de actividades y servicios en relación con las viviendas, facilitará o dificultará el desarrollo de todas las actividades diarias y exigirá más o menos tiempo para el desarrollo de las actividades antes mencionadas, con la consiguiente merma de la calidad de vida de los vecinos.

Hay que poner de manifiesto que la mayor parte de las tareas de custodia de personas dependientes en general son hoy por hoy asumidas por las mujeres, lo que incide de forma directa en la merma de oportunidades en su participación en el mercado laboral, limitando la independencia familiar y provocando en muchos casos discriminación y empeoramiento de la calidad de vida en general.

Si uno de los objetivos de las NUM es evitar la exclusión de la población actual según va cambiando su coyuntura de edad (que genera nuevas necesidades tanto de vivienda como de servicios) y condiciones económicas, junto con la creación de un "marco municipal" atractivo para posibles nuevos residentes, es preciso articular las medidas que garanticen este objetivo. Entre estas medidas cabe señalar:

- Generación de espacios para servicios colectivos que permitan la solución de demandas básicas en el propio municipio, garantizando prioridad para aquellas que inciden en situaciones discriminatorias para grupos de edad o género y su incorporación en el mercado laboral, favoreciendo su autonomía. En este sentido los suelos destinados a escuelas infantiles, centros de día, centros asistenciales y alojamientos tutelados se plantean con prioridad sobre el resto.
- La posición de los suelos destinados a estas dotaciones debe permitir su accesibilidad para la totalidad de grupos de población. El tamaño de los suelos precisos para resolver un desarrollo equilibrado será aquel que permita la versatilidad en la instalación de servicios colectivos adecuados. Las NUM tendrán que procurar una concentración de suelos para dotaciones y servicios que posibilite su funcionamiento en el tiempo, con cambio de tipologías de servicios en función de las demandas, a través de unas ordenanzas adecuadas y flexibles.
- El complemento del objetivo anteriormente enunciado es el de generar diversificación en la oferta de vivienda, que pueda ofertar productos diversos a situaciones sociales y familiares diversas que en todo caso posibiliten la permanencia de los distintos miembros de grupos familiares en el propio municipio y favorezcan la autonomía de cada uno de los mismos, evitando en definitiva una expulsión de ciudadanos del término municipal, tanto entre los actualmente residentes como los que acuden al municipio en busca de mejores oportunidades de vida.

### 2.1.3 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD.

Una vez realizada una aproximación al conocimiento de la población para la que se realiza la planificación, es imprescindible la valoración del parámetro de movilidad, incluido entre los principales fines de la ordenación urbanística, que podríamos definir como la configuración y organización espacial de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.

Un somero análisis a partir de la realidad demográfica del municipio nos permite identificar una serie de características de la población cuya consideración nos lleva a incluir como criterios explícitos los relacionados con la movilidad.

En el horizonte previsto para las NUM más de un 25 % de la población se va a encontrar excluida por motivos de edad de la posibilidad de conducir un vehículo a motor. Resulta por lo tanto oportuno favorecer un modelo de desarrollo urbano que prime la autonomía a pie en los movimientos que hayan de desarrollarse en el municipio, apoyando la instalación de Equipamientos que no exija el uso del automóvil para resolver las demandas diarias.

Desde estas premisas, se deducen los siguientes criterios para la ordenación urbanística del municipio:

- I. Para el modelo de desarrollo global:
  - A. La preferencia de los desarrollos compactos a partir del núcleo urbano consolidado como lugar principal de servicios y Equipamientos frente a la dispersión de núcleos.
  - B. El diseño de una estructura urbana como ampliación de la existente en el municipio y en continuidad con ella.
  - C. La localización de los nuevos suelos destinados a Equipamiento colectivo y dotaciones de forma tal que resuelvan en primera instancia las demandas de la población actual y en segundo término la de la futura, primando en todo caso su utilización sin dependencia del vehículo privado, potenciando su uso con criterios de accesibilidad total para la totalidad de la población.
- II. Para el desarrollo de los nuevos ámbitos de urbanización
  - A. La localización de suelos para nuevos desarrollos que incorporen espacios para servicios diversos considerados como de cercanía a la vivienda, en sus propios ámbitos, lo que favorece la independencia en el funcionamiento de los nuevos barrios y no genera tránsitos continuos para resolver necesidades de abastecimiento diario.
  - B. Fomentar la diversificación de usos en los ámbitos de nuevos desarrollos, incorporando lugares destinados al empleo del sector servicios, que eviten o minimicen los desplazamientos por razones de trabajo a los vecinos del municipio.
  - C. Concentración de los usos que no puedan estar en continuidad con las zonas residenciales, productivos en su mayoría, de forma que por tamaño puedan ofrecer ciertos servicios colectivos.
- III. Para el tratamiento de los ámbitos de suelos urbanos
  - A. Fomentar la diversidad de usos en los suelos urbanos actuales.
  - B. Fomentar la reutilización de instalaciones existentes con usos residenciales y no residenciales a partir de ordenanzas que permitan la reutilización de construcciones existentes.
  - C. Articular un sistema de ordenanzas que posibiliten diversidad en las tipologías de vivienda que ofrezcan productos inmobiliarios diversos.
  - D. Incorporar un sistema de ordenanzas para los suelos de dominio público que permita la diversidad de tipologías de Equipamiento en función de las demandas cambiantes del municipio, evitando desplazamientos para la población.

#### 2.1.4 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL TRATAMIENTO DEL VIARIO.

La especial topografía del casco urbano de La Adrada, con pendientes considerables en algunas zonas, hace que el tratamiento del viario deba ser muy cuidadoso y específico para cada situación. Así, tendremos un primer nivel jerárquico en el que se incluiría únicamente la travesía, donde se pueden establecer diferenciación de tráfico; un segundo nivel de calles interiores al casco antiguo, donde es posible la convivencia de coches y peatones, y un tercer nivel de viario peatonal, ya sea por la imposibilidad de ensancharlo como por la importante pendiente que puede obligar incluso a la construcción de escaleras.

En los ámbitos de nueva urbanización los viarios serán preferentemente proyectados como viarios de coexistencia, justificando la capacidad para soportar los tránsitos propios de los sectores y los de paso, sin dar prioridad a los aparcamientos que en todo caso habrán de resolverse en las condiciones señaladas por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Habrán de justificarse las propuestas de diseño de los viarios incorporando criterios de control climático.

Se excluirán de las nuevas ordenaciones los fondos de saco en el interior de cualquiera de los sectores y todos los viarios públicos permitirán la continuidad de itinerarios de transporte no motorizado y emergencias. Los nuevos desarrollos definirán la estructura de red viaria secundaria como de ordenación detallada, justificando su integración en la red viaria principal definida en el planeamiento.

En todo caso los criterios de diseño habrán de incorporar la normativa propia de la urbanización para todo el término municipal.

En general, todos los viarios de los sectores a desarrollar habrán de diseñarse no perdiendo de vista el criterio de equilibrio de tierras en cada uno de sus ámbitos, priorizando la compensación que no genere aporte ni traslado de las mismas fuera de cada sector.

#### 2.1.5 CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA.

Es importante poner de manifiesto la diferente necesidad del tipo de vivienda en relación con la evolución de los distintos grupos familiares, lo que denominaremos consideración dinámica de la demanda de vivienda, hecho este que hemos de considerar unido a la alta esperanza de vida, que complica aún más el análisis de las demandas reales de alojamiento en el municipio.

Ni la mayoría de los hogares alojan una "familia estándar" considerada desde el punto de vista de la oferta inmobiliaria, ni las necesidades de los grupos familiares se mantendrán estáticas a lo largo de la vida de los ciudadanos de La Adrada. Las demandas relacionadas con el alojamiento de un joven que se emancipa serán muy distintas a las que irán surgiendo a lo largo de su vida, llegando a singularizarse especialmente en el momento de su vejez, en la que estadísticamente puede vivir durante 20 años después de finalizar su vida laboral. Si perseguimos un horizonte en que los vecinos no se vean expulsados del municipio, la planificación de la oferta residencial tendrá que incorporar diversidad tanto en sus tipologías como en el tamaño y en su coste. Esta previsión habrá de ser más cuidadosa para la demanda de nuevos hogares y lo que podríamos llamar "hogares en declive" ligados a los hogares de vecinos de mayor edad, siempre que no les identifiquemos de entrada con población invisible.

Por otra parte no podemos perder de vista el hecho de que la tendencia general es la de aumento de hogares monoparentales, derivado de situaciones de desagregación de grupos

familiares por motivos diversos. Esto justifica una mayor demanda de vivienda aún en momentos en que la población se mantiene estable o con un escaso crecimiento.

Otro de los objetivos del planeamiento general en redacción es el de la gestión de la diversidad de tipologías de promoción de vivienda en el municipio. En este momento la vivienda que se oferta en el municipio es la promovida exclusivamente en régimen libre sin que existan ofertas de vivienda con protección pública. Por otra parte en el momento actual tampoco existen promociones públicas tuteladas por ninguna de las administraciones territoriales, ni previsiones de actuación por parte de las administraciones competentes en materia de vivienda.

Otro dato que surge del análisis de la situación actual en el municipio es que las familias alojadas en viviendas en régimen de alquiler son minoría. Esta exigüidad de la oferta del alquiler reduce la posibilidad para una serie de grupos familiares de mantenerse en el municipio, ante la imposibilidad de poder hacer frente al coste de una vivienda en propiedad. Otro de los objetivos del planeamiento será el de posibilitar este tipo de vivienda que pueda generar una oferta continuada de este régimen de tenencia.

### **2.1.6 CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO.**

El diagnóstico ambiental del municipio, en lo referente a los aspectos territoriales que han de ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico, necesariamente ha de ir más allá del análisis de los aspectos ecológicos y naturales, siendo necesario incorporar los aspectos ambientales de gestión territorial, tales como la aplicación de la legislación sectorial Forestal, de Vías Pecuarias, Espacios Naturales o de Aguas.

La inclusión del municipio en la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Valle de Tiétar" e incluido en el LIC del mismo nombre limita las posibilidades de crecimiento del municipio.

Previamente a la Redacción del presente Documento para Aprobación Inicial se remitió una primera propuesta de clasificación de suelos (incluida en el Documento de Inicio) a la Consejería de Medio Ambiente para que, en el ámbito de sus competencias, emitiera el Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de La Adrada, conforme al artículo 18 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

## **2.2 OBJETIVOS PRIORITARIOS.**

---

### **2.2.1 OBJETIVOS GENERALES.**

El objetivo genérico de unas Normas Urbanísticas es la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, persiguiendo tanto la mejora de la calidad de vida de sus habitantes como la adecuación de su espacio físico para el desarrollo sostenible de actividades capaces de generar riqueza y empleo, además de potenciar el atractivo del municipio cara al aporte de recursos exteriores.

Las NUM son un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y gestora.

Con estas premisas, y en aplicación de los principios constitucionales de política económica y social que deben orientar la actividad urbanística pública, las NUM deben orientarse a la consecución de los siguientes objetivos generales:

- A. Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.
- B. Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal para favorecer:
  - El desarrollo del sistema productivo, la atracción de inversiones, la modernización de las infraestructuras y equipamientos, la integración y articulación del territorio y la capacidad para hacer frente a los cambios sociales y las innovaciones tecnológicas.
  - La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas.
  - La mejora de la calidad de vida de la población, regulando las condiciones de uso del suelo para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, controlar la densidad de población y edificación y promover la rehabilitación de las áreas degradadas.
  - La protección del medio ambiente y del patrimonio natural, 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 las condiciones ambientales adecuadas, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio.
  - La protección del patrimonio cultural, mediante la conservación, recuperación y mejora de los Bienes de Interés Cultural, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, el patrimonio arqueológico y etnológico, los paisajes de valor cultural e histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.
  - La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones e instalaciones que lo conforman, e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- C. 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.
- D. Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.

- E. Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.
- F. Promover en la mayor medida posible la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística.

### 2.2.2 OBJETIVOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO URBANÍSTICO.

Desde las Normas Urbanísticas la sostenibilidad ha de ser entendida en su sentido más amplio, de protección ambiental, desarrollo económico y cohesión social. Con esta premisa, se han de formular con la intención de conjugar estos tres aspectos persiguiéndose la conformación de un territorio más equilibrado y sostenible, con arreglo a las tendencias y objetivos de protección ambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario y nacional.

Se enumeran a continuación los objetivos genéricos de la ordenación:

1. Las NUM se plantean un múltiple objetivo; el primero dar solución a las demandas actuales del municipio desde una perspectiva local y el segundo, complementario, que potencie el papel que el municipio ha de desempeñar en el contexto regional.
2. La organización de un modelo territorial que administre los recursos de que dispone actualmente el municipio con criterios de máximo rendimiento, sin generar hipotecas medioambientales a medio y largo plazo, priorizando las intervenciones en el núcleo urbano actual frente a los nuevos desarrollos e integrando las acciones y la normativa urbanística en todos ellos para resolver un modelo integrado, coherente y racional.
3. La contención en la ocupación de los nuevos desarrollos, minimizando las ocupaciones por nueva urbanización en el término municipal, evitando en todo caso la ocupación con tipologías de gran consumo territorial.
4. La organización de nuevos desarrollos con criterios de crecimiento urbano, apoyando la trama del núcleo actual, adaptándose a las condiciones topográficas que han dado como resultado las ocupaciones tradicionales en el casco urbano, y evitando la aparición de áreas dispersas de nuevas "urbanizaciones" ajenas a la dinámica local.
5. La incorporación en todas las actuaciones de criterios de optimización de recursos energéticos y tratamiento paisajístico, especialmente en todos los nuevos desarrollos urbanos
6. La protección, mantenimiento y puesta en valor de todos aquellos espacios naturales de especial valor por sus elementos naturales, su biodiversidad, su productividad agraria o su calidad paisajística.

### 2.2.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

En desarrollo de los anteriores objetivos generales, las NUM establece unan serie de objetivos más concretos, entre los cuales se destacan los siguientes:

1. El incremento de población fija en el municipio mediante las siguientes acciones:

- La mejora y el incremento de los servicios actuales, que conlleva una mejor oferta para el lugar de residencia permanente
  - El incremento de la oferta de vivienda social, destinada a la población con menores niveles de ingresos y afectada por una desfavorable coyuntura social.
  - La adaptación de la oferta de nueva vivienda a la demanda real de la ciudadanía
2. La diversificación en la oferta de vivienda en los suelos de nueva creación y en las renovaciones en los suelos urbanos existentes, evitando monocultivos edificatorios que no ofertan productos a los grupos de población diversos procedentes de distintas situaciones familiares. Prioritariamente se intentará evitar la expulsión de grupos de jóvenes y mayores a partir de la creación de una oferta de vivienda adecuada a sus necesidades.
  3. Desarrollo de suelo urbanizable industrial. Se trataría de fomentar una doble línea de actuación que procure nuevos lugares de empleo en sectores tradicionales y fomente nuevos espacios singulares oferta para la localización de ámbitos de empleo especializado, con los siguientes criterios:
    - La creación de un mayor número de empleos en el municipio, tanto de empleo convencional como especializado, lo que ha de traducirse en una recualificación del territorio municipal mejorando las condiciones de sus habitantes actuales
    - La creación de lugares de empleo especializado que atraigan nueva población al municipio.
  4. La obtención de un patrimonio municipal de suelo destinado a resolver las demandas actuales en el Municipio relativas a vivienda.
  5. La obtención de suelo público para resolver demandas de dotaciones públicas específicas (dotaciones sanitarias, educativas y culturales).
  6. La definición de una estructura urbana para los suelos urbanos y urbanizables, subordinando la ordenación de los nuevos desarrollos a la misma.
  7. La intervención pormenorizada en las áreas de suelo urbano no consolidado que permita resolver conflictos actuales:
    - La creación de espacios libres y áreas de aparcamiento en puntos cercanos al casco que permitan la mejora del ordenamiento viario, la especialización de viarios locales para tránsitos de coexistencia y la mejora ambiental en núcleo principal de municipio
    - La recuperación de espacios libres en el casco antiguo y sus extensiones dirigidos a la mejora del paisaje urbano y a la no ocupación de áreas de riesgo para la edificación
  8. La definición de medidas que posibiliten resolver los actuales problemas de infraestructuras básicas con definición de ámbitos de reparto de cargas
  9. La identificación de todos aquellos referentes territoriales que pueden aportar al núcleo urbano una imagen de singularidad.
    - Patrimonio edificado.
    - Elementos en suelos rústicos.

10. La recuperación de elementos de especial protección con elaboración de un catálogo y normativa específica que, permita la flexibilización de los usos con mantenimiento de los valores singulares actuales.
11. La definición de una normativa específica en los suelos rústicos de especial protección que regule las actuales instalaciones que se localizan sobre ellos.
12. La ordenación de los suelos rústicos con criterios de salvaguarda de valores municipales y supramunicipales
13. La propuesta explícita de una estrategia de gestión municipal que posibilite la consecución de los objetivos expuestos

#### **2.2.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

Las NUM establecen los siguientes objetivos de protección ambiental:

- La recuperación de espacios libres en el casco antiguo y sus extensiones dirigidos a la mejora del paisaje urbano y a la no ocupación de áreas de riesgo para la edificación.
- La definición de una normativa específica en los suelos rústicos de especial protección que regule las actuales instalaciones que se localizan sobre ellos.
- La ordenación de los suelos rústicos con criterios de salvaguarda de valores municipales y supramunicipales.

Uno de los aspectos fundamentales que introduce la evaluación de planes y programas frente a la tradicional evaluación de proyectos, en el que hace referencia al análisis de las repercusiones ambientales de las alternativas al plan y en concreto el análisis de la alternativa “cero”.

Tanto la legislación ambiental a través del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental como en la legislación urbanística a través del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se hace explícita la necesidad de describir dichas alternativas, así como de los motivos de selección de las mismas tenidas en cuenta para la elaboración de las NUM, incluyendo una descripción del modo en que se realizó su evaluación.

Este capítulo recoge la descripción de estas alternativas, habiéndose estudiado tres, incluida la alternativa cero.

### **2.3 ALTERNATIVAS TENIDAS EN CUENTA.**

---

La realidad ambiental de La Adrada, limitada por el Norte por la Sierra de Gredos y por el Sur por la ZEPA y el LIC del Río Tiétar, sitúa todos los posibles desarrollos urbanos en la franja central del municipio, en los terrenos con menor pendiente.

Como etapa previa de cualquier propuesta de desarrollo urbanístico, hay que partir de esas invariantes, preexistencias y condicionantes que ha de respetar cualquier propuesta de ordenación, entre las que hay que mencionar:

1. La propia estructura urbana existente:
  - Núcleo principal con un amplio casco histórico, con crecimiento residencial compacto en su entorno inmediato.

- Travesía con mucho tráfico y numerosos accesos.
  - Algunas implantaciones irregulares dispersas apoyadas en caminos existentes.
2. El almacén estructural del territorio que representan las carreteras existentes:
    - Carretera Autonómica CL-501, cuyo recorrido original es Alcorcón - Plasencia.
    - Carretera AV-930 que, partiendo hacia el suroeste desde la C-501, constituye el borde oeste de casco.
  3. Los elementos relevantes del medio físico:
    - El importante condicionante topográfico de la Sierra de Gredos, en la mitad norte del municipio.
    - Existencia de una extensa de superficie catalogada como Monte de Utilidad Pública.
    - El Río Tiétar, al Sur del Municipio, y el Río Escorial, que configura el límite Sureste del núcleo.
    - Zona ZEPA y LIC "Valle del Tiétar", que abarcan el tercio Sur del Municipio, estando incluido a su vez en un Área Crítica de protección de la Cigüeña negra y otra del Águila Imperial.
  4. Proyectos de infraestructuras cuya ejecución está prevista en el municipio, con especial importancia del Proyecto de Abastecimiento de los municipios del entorno, conforme al Proyecto de la Confederación Hidrográfica.
  5. Existencia del Castillo de La Adrada, Bien de Interés Cultural.
  6. La dinámica demográfica:
    - Ascenso moderado pero sostenido de la población desde 2000 hasta llegar a 2.702 habitantes en 2010.
    - Preponderancia del sector de población en edad superior a 45 años, con escaso peso del sector de población en edad escolar.
  7. Inexistencia de suelo para actividades económicas, a excepción de instalaciones puntuales.

### **2.3.1 METODOLOGÍA PARA LA FORMULACIÓN Y EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS.**

Uno de los aspectos fundamentales que introduce la evaluación de planes y programas frente a la tradicional evaluación de proyectos, es el que hace referencia al análisis de las repercusiones ambientales de las alternativas al plan y en concreto el análisis de la alternativa "cero".

Tanto en la legislación ambiental, a través de la Ley 9/2006, como en la legislación urbanística a través del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se hace explícita la necesidad de describir dichas alternativas, así como de los motivos de selección de las mismas tenidas en cuenta para la elaboración de las NUM, incluyendo una descripción del modo en que se realizó su evaluación.

En el presente plan se aborda esta cuestión con una metodología articulada en la siguiente secuencia:

1. Se define un listado de propuestas básicas concretas sobre determinados elementos del territorio y determinados suelos.
2. De las diversas posibilidades de combinación de estas propuestas surgen las distintas alternativas posibles que deben ser evaluadas.
3. Se evalúan las distintas alternativas así configuradas conforme a su correspondencia con la satisfacción de una serie de objetivos del plan, otorgándose una puntuación a cada una en función de unos criterios previamente establecidos.
4. Se justifica la elección de la alternativa que mayor puntuación haya obtenido, no sin antes considerar también su coincidencia con el criterio de la corporación municipal y con las demandas ciudadanas manifestadas en los procesos de participación pública.

### 2.3.2 PROPUESTAS BÁSICAS PARA LA CONFIGURACIÓN DE ALTERNATIVAS.

El siguiente listado recoge una enumeración de propuestas básicas de planeamiento de cuya consideración combinada habrían de surgir las distintas alternativas a evaluar:

- P-1. Mantenimiento de los actuales límites del Suelo Urbano del núcleo de La Adrada y de la Urbanización contigua al mismo, según las NNSS.
- P-2. Mantenimiento de los Suelos Aptos para Urbanizar (SAU) contiguos al núcleo urbano de las Normas vigentes como Suelo Urbanizable, ajustando los límites al catastro actual.
- P-3. Mantenimiento del Sector de Suelo Urbanizable G de las NNSS.
- P-4. Mantenimiento de la UE-32 de las NNSS, Momblanco, situada al norte del municipio.
- P-5. Subdivisión en más sectores de los actuales SAU-B y SAU-F de las Normas vigentes, para facilitar su desarrollo.
- P-6. SAU-D: Concentración del aprovechamiento en la parte baja para no afectar a la zona arbolada.
- P-7. Ampliación del SAU-A para incluir fincas completas y división del mismo de forma que el número de propietarios sea menor.
- P-8. Ajuste del límite del actual SAU-B, coincidiendo con la línea límite de la ZEPA y el LIC del río Tietar.
- P-9. Reordenación del SAU-H, situado junto al Castillo, de forma que quede libre de edificación la zona más próxima al mismo, mejorando las vistas desde el entorno.
- P-10. Modificación del límite del Suelo Urbano para incorporar una dotación educativa pública.
- P-11. Ampliación del núcleo urbano hacia el suroeste, en continuidad con las UE- 1 y 3.
- P-12. Ampliación del núcleo urbano hacia el Este, al sur de la C-501.
- P-13. Creación de un Suelo Urbanizable industrial en la carretera AV-930, junto al cementerio.
- P-14. Creación de un Suelo Urbanizable de uso industrial al suroeste del núcleo, en una finca de propiedad municipal, fuera de los límites del LIC.
- P-15. Reserva de una parcela de propiedad municipal para la instalación de una Planta de Biomasa.
- P-16. Incorporación al Suelo Urbanizable de uso residencial de un sector de propiedad municipal, situado al Sureste del núcleo urbano, en continuidad con el mismo.

P-17. Eliminación del uso residencial del antiguo Sector H para convertirlo en dotacional turístico.

### 2.3.3 DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS.

Conforme al esquema metodológico antes descrito, las distintas alternativas se configuran combinando y descartando las distintas propuestas enumeradas.

Descartadas otras opciones, se configuran las siguientes:

- Alternativa 0: Basada en el mantenimiento del esquema de ocupación del territorio de las Normas vigentes, con mínimos ajustes de delimitación de suelo urbano y urbanizable según la cartografía y catastro actuales.
- Alternativa 1: Sería una hipótesis "a saturación", que prevería la entrada en carga de la totalidad de los suelos considerados.
- Alternativa 2: Contempla la ampliación de crecimientos residenciales al Sureste del núcleo y de los desarrollos industriales a las fincas de propiedad municipal, garantizando así su desarrollo y su función social.

Sería posible considerar, así mismo, otras alternativas intermedias que combinaran varias opciones, pero a priori parece razonable evaluar las 4 alternativas descritas.

La siguiente tabla recoge la combinación de propuestas básicas que configura cada una de las alternativas descritas. Se marcan las propuestas básicas que incorpora cada alternativa, dejándose en blanco las desechadas.

#### CONFIGURACIÓN DE ALTERNATIVAS.

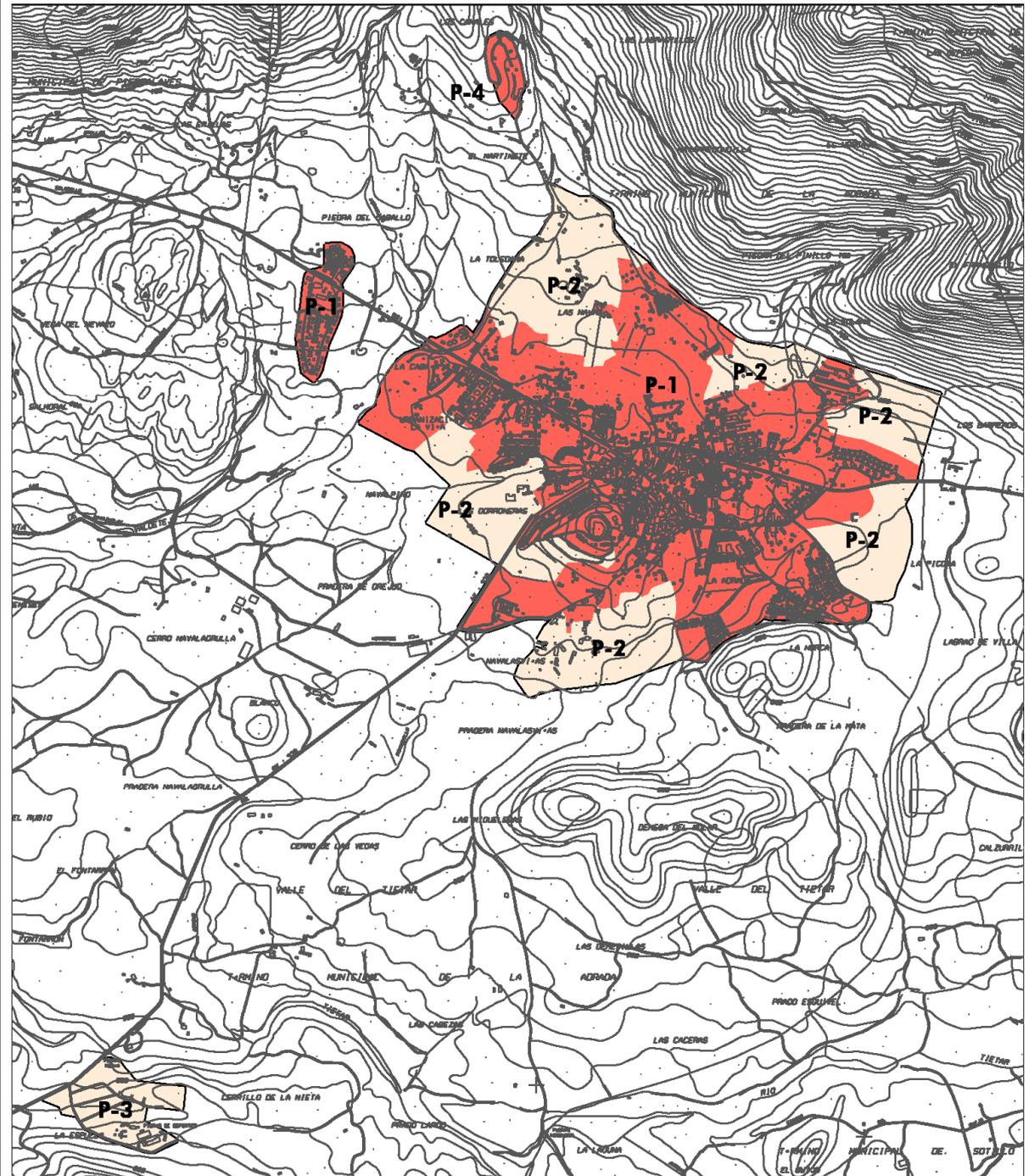
PROPUESTAS BÁSICAS	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
P1	X	X	X
P2	X	X	X
P3	X	X	
P4	X	X	
P5		X	X
P6			X
P7		X	X
P8		X	X
P9			X
P10			X
P11		X	
P12		X	
P13		X	
P14		X	X
P15		X	
P16		X	X
P17			X

Los siguientes esquemas recogen las distintas alternativas así configuradas:

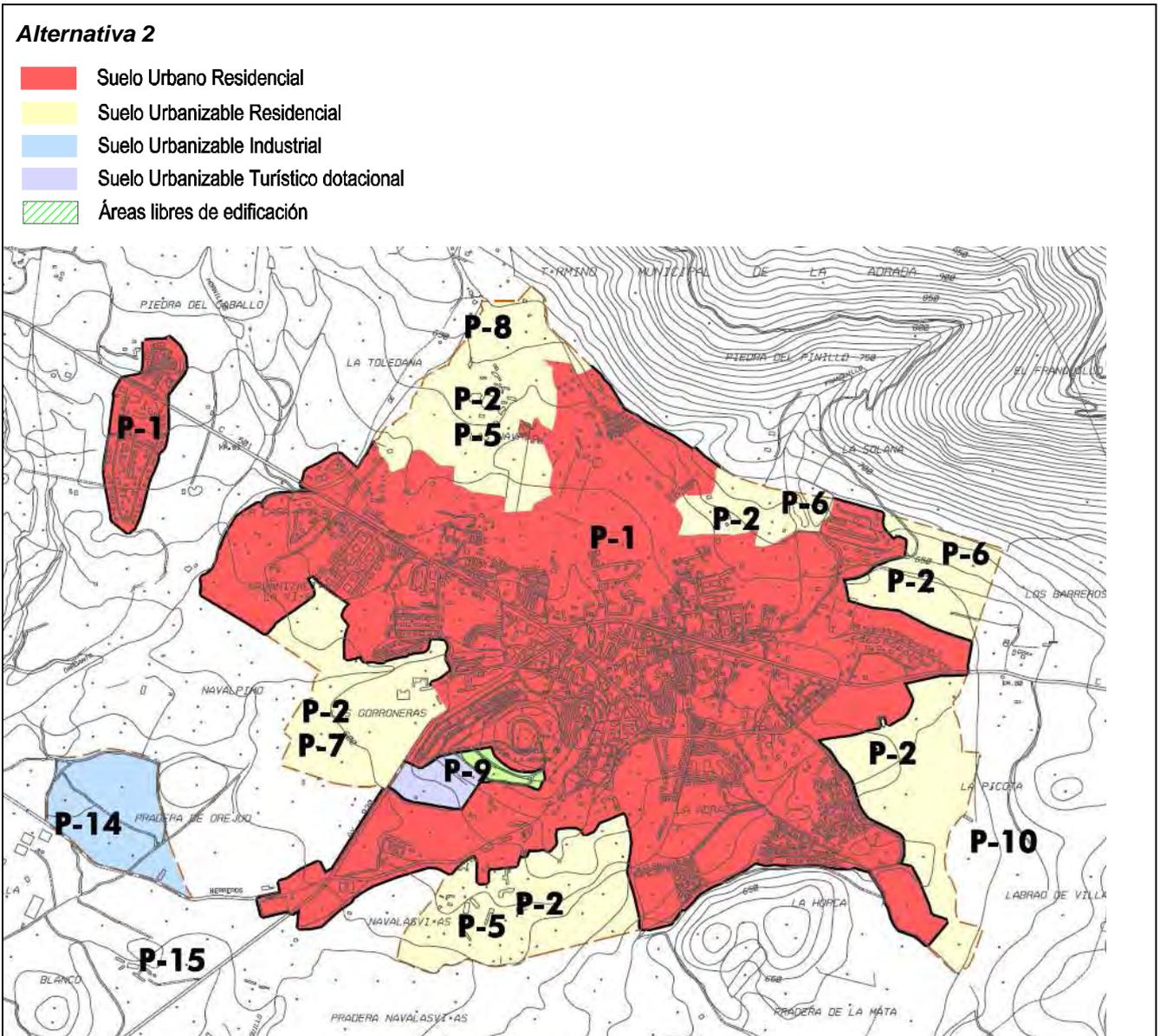
ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Alternativa 0

-  Suelo Urbano Residencial
-  Suelo Urbanizable Residencial
-  Suelo Urbanizable Industrial
-  Áreas libres de edificación







**2.3.4 CUANTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS.**

La siguiente tabla recoge la evaluación en términos cuantitativos de las capacidades de los suelos incluidos en cada una de las propuestas.

**CUANTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS.****2.3.4.1 SUELO URBANO.**

La siguiente tabla recoge el dimensionado del suelo urbano planteado en la propuesta, junto con una valoración aproximada de capacidades residenciales.

	SUPERFICIE USO RESIDENCIAL (Has.)	CAPACIDAD (viv)	SUPERFICIE USO INDUSTRIAL (Has)
ALTERNATIVA 0	2.968.167,00	6.900	0,00
ALTERNATIVA 1	2.968.167,00	6.900	0,00
ALTERNATIVA 2	2.974.064,00	6.951	10.786,00

**2.3.4.2 SUELO URBANIZABLE.**

La siguiente tabla recoge los parámetros básicos de los ámbitos de Suelo Urbanizable propuestos por las distintas alternativas.

	SUPERFICIE USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO (Has.)	CAPACIDAD (viv)	SUPERFICIE USO INDUSTRIAL (Has)
ALTERNATIVA 0	1.589.445,00	4.768	0,00
ALTERNATIVA 1	1.870.952,00	5.613	188.069,00
ALTERNATIVA 2	1.450.044,00	3.119	50.825,00

**2.3.4.3 RESUMEN TOTAL.**

A partir de los datos anteriores es posible estimar el dimensionado de cada alternativa, conforme a esta otra tabla:

**CUANTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS.**

	SUPERFICIE USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO (Has.)	CAPACIDAD (viv)	SUPERFICIE USO INDUSTRIAL (Has)
ALTERNATIVA 0	4.557.612,00	11.668	0,00
ALTERNATIVA 1	4.839.119,00	12.513	188.069,00
ALTERNATIVA 2	4.424.108,00	10.070	61.611,00

### 2.3.5 VALORACIÓN Y ELECCIÓN DE ALTERNATIVAS.

La evaluación de las diferentes alternativas se lleva a cabo puntuándolas del 1 al 3, según el grado de cumplimiento de los objetivos específicos del plan descritos en capítulos anteriores, siendo la suma de puntuaciones la que indica la propuesta urbana a desarrollar. Cuando el grado de cumplimiento de un objetivo es equivalente para todos los modelos la puntuación asignada a cada uno es de 1.

Ámbito sectorial	Objetivo			
Medio ambiente y condiciones del territorio. Medio rural y urbano	1) Preservación de áreas ambientales de valor ecológico, de crecimientos residenciales innecesarios o espontáneos, teniendo en cuenta que más allá de las protecciones sectoriales de espacios y elementos naturales todo el territorio municipal forma parte de un ecosistema conjunto de gran riqueza ecológica.	2	1	3
	2) Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales del municipio	1	1	1
	3) Mejora de la calidad ambiental de espacios naturales existentes	1	1	3
Actividades económicas.	1) Ampliación del suelo urbanizable industrial como estrategia para evitar la aparición de industria dispersa en el suelo rústico.	1	3	3
Dinámicas urbanas: Vivienda, redes públicas y recalificación urbana, protección del patrimonio, movilidad, etc.	1) Reconponer y renovar la estructura urbana existente, lo que permite desarrollos residenciales sin entrar en contradicción con la protección de los espacios naturales del municipio	2	2	2
	2) Diseño de las redes de equipamientos y servicios en la estructura urbana propuesta con el fin de asegurar su articulación con las redes existentes. La viabilidad de esta operación depende de la consecución de suelo convenientemente situado por parte del municipio.	1	1	1
	3) Impulsar desde el planeamiento políticas de vivienda encaminadas al alojamiento de las rentas más bajas del municipio, ya sea en régimen de propiedad o alquiler. Dentro de las posibilidades de consecución de suelo por parte del Ayuntamiento, ligadas a los desarrollos residenciales e industriales necesarios en el municipio podrían englobarse las operaciones encaminadas a suplir este déficit residencial	1	1	3
	4) Protección del patrimonio arquitectónico y urbano existente, teniendo en cuenta la morfología urbana, la imagen, y los tipos de vivienda unifamiliar de del núcleo principal así como el valor histórico y artístico de sus elementos más señalados.	1	1	1

Ámbito sectorial	Objetivo			
Gestión y desarrollo de las determinaciones del Plan General	1) Dotar a las normas urbanísticas de instrumentos y criterios de diseño que hagan viable la gestión y desarrollo de las operaciones urbanísticas propuestas en las determinaciones del mismo	1	3	3
	2) Adecuación de la ordenanza a la estructura parcelaria existente para que no se produzcan distorsiones tipológicas que modifiquen los valores paisajísticos, patrimoniales y urbanos de la estructura urbana actual.	1	2	2
<b>Valoración global</b>		<b>12</b>	<b>16</b>	<b>22</b>

## 2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

Descartando las alternativas correspondientes respectivamente a los dos extremos de no crecimiento y de desarrollo a saturación, concluimos que la alternativa 2 es la más equilibrada, además de ser la de mejor puntuación, por los siguientes motivos:

- Los nuevos desarrollos residenciales se limitan respecto a lo planteado tanto en las NNSS anteriores como en la alternativa 1, y siempre como extensión del núcleo de La Adrada.
- Se plantea suelo para actividades económicas, si bien con una dimensión más reducida que la de la alternativa 1.

Así, la propuesta de las Normas Urbanísticas en su Documento de Aprobación Inicial corresponde con la Alternativa 2.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Se describe en este título las propuestas más relevantes que se plantean en el presente documento de Normas Urbanísticas Municipales.

#### 3.1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.

El esquema de ocupación que plantean las NUM consolida el existente, basado en el crecimiento del núcleo principal, potenciando su desarrollo, y renunciando a la creación de nuevos asentamientos residenciales e impidiendo una excesiva dispersión de nuevas ocupaciones en lugares inadecuados.

La estructura territorial de La Adrada se encuentra fuertemente condicionada por la configuración fisiográfica del municipio y el extraordinario valor ambiental y paisajístico de su medio físico.

El núcleo de La Adrada se encuentra situado en las estribaciones de la Sierra de Gredos, a una cota intermedia de las existentes en el término municipal. Hacia el Norte se eleva la Sierra, situándose el núcleo en unos terrenos más llanos, con pendientes que descienden hacia la vega del Río Tiétar.

El casco de La Adrada queda articulado por la travesía de la Carretera Alcorcón - Plasencia (C-501) que, en su trazado, deja al Sur el casco antiguo y las zonas de nueva expansión de mayor entidad. Otra vía de comunicación significativa es la Carretera AV-930 que, partiendo hacia el suroeste desde la C-501, constituye el borde oeste de casco. Al norte de la C-501 se sitúan algunas zonas de vivienda unifamiliar.

El núcleo tradicional se ha venido desarrollando a los pies del Castillo, con un entramado de calles irregular y tipologías edificatorias compactas. Alrededor de este primer núcleo el crecimiento se ha configurado como un Ensanche, con tipologías más variadas y en manzana compacta. Posteriormente se han ido "colgando" promociones unitarias de vivienda unifamiliar, siguiendo el trazado de la carretera en sus sucesivas variantes.

El casco tradicional es el área más importante del núcleo de La Adrada. Conserva el trazado original de calles estrechas y tortuosas y todavía en algunas zonas la volumetría de las edificaciones, si bien el casco en general ha sufrido importantes sustituciones de edificación, con aumento de altura y volumen, desde los años setenta.

Las expansiones de Suelo Urbano y los Sectores de Suelo Urbanizable residencial se apoyan en las áreas ya consolidadas, aprovechando elementos de infraestructura y accesibilidad existentes.

Así, el modelo global de ocupación del territorio establecido en el planeamiento anterior se mantiene con algunas matizaciones derivadas de lo expuesto anteriormente, pudiéndose resumir en las siguientes ideas fundamentales:

- Se propone el mantenimiento del Suelo Urbano en las condiciones actuales, ajustando los límites mínimamente conforme a los datos que aporta contar con una cartografía actualizada y de calidad.
- En lo relativo a las zonas de ordenanza, se mantienen las actualmente vigentes eliminando algunos problemas aparecidos a lo largo de estos años.

- Las antiguas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, dependiendo de su estado de desarrollo, se incorporarán al Suelo Urbano No Consolidado, si aún tienen pendientes obligaciones, o al Suelo Urbano Consolidado si ya han realizado las cesiones establecidas, se han urbanizado y las obras han sido recibidas por el Ayuntamiento. En el caso de que deba completarse o repararse la urbanización el ayuntamiento podrá delimitar un ámbito de Actuación Aislada de Urbanización, no quedando en ningún caso los propietarios exentos de pagar los gastos que se originen y acometer la ejecución de las obras.
- En lo relativo al Suelo Urbanizable, se mantiene el esquema de las Normas Subsidiarias, eliminando el Sector G, aislado, que no cumple las condiciones requeridas por la legislación vigente.
- Algunos de los ámbitos de mayor tamaño se dividen en otros más pequeños, y se ajustan sus bordes a la cartografía y a los datos catastrales disponibles. En el borde norte se recorta ligeramente el SAU-B por el límite del LIC y la ZEPA.
- Se cambia el uso del Sector H, de residencial a dotacional-turístico para liberar de la presión edificatoria el entorno del Castillo, proponiendo una actuación con importantes espacios libres arbolados.
- Se incluyen dos nuevos sectores, situados en fincas de titularidad pública para usos residenciales e industriales respectivamente.
- Se asigna al nuevo sector residencial la parte alta del antiguo Sector H como Sistema General de espacios libres.

### **3.2 PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.**

---

#### **3.2.1 EL NÚCLEO DE LA ADRADA.**

La propuesta de las NUM mantiene el esquema de ocupación existente, articulado en torno al Casco Tradicional.

De esta manera, los límites de Suelo Urbano se ciñen a las áreas ya incluidas en el Suelo urbano de las NNSS en los términos previstos por la Ley de Urbanismo, si bien procede ajustar su trazado a la configuración parcelaria para evitar problemas en los bordes y delimitar dentro del Suelo Urbano ámbitos de suelo Urbano No Consolidado donde sea necesario completar la urbanización.

Con estos criterios, el límite del suelo urbano propuesto coincide sensiblemente con el de las NNSS vigentes, que fueron modificadas para incorporar la parcela del nuevo equipamiento dotacional.

En cuanto a las Ordenanzas, la propuesta mantiene en general la división del suelo a efectos de calificación planteada en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Dichas Normas prevén para el suelo urbano la distribución de usos pormenorizados a través del establecimiento de una serie de normas zonales que regulan diferenciadamente las condiciones de uso y volumen, adecuadas a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas y concretándose en una serie de zonas de ordenanza.

Sus condiciones normativas se consideran globalmente válidas, sin perjuicio de que en las nuevas Normas Urbanísticas se introduzca el ajuste de alguna determinación en relación con aspectos tipológicos, volumétricos, de parcelación, etc., adaptándola a la realidad construida.

Los Suelos Urbanizables recogen los previstos en las Normas Subsidiarias anteriores, incorporando como nuevos ámbitos Urbanizables los siguientes:

1. Sector 9: Situado al Sureste del núcleo, en suelos de titularidad municipal, para uso residencial. Se asigna a este ámbito la parte alta del antiguo SAU-H como Sistema General de Espacios Libres.
2. Sector 14: Parque empresarial situado al sureste del municipio.

### 3.2.2 NUEVOS SUELOS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Los nuevos desarrollos para usos productivos se proponen en un área muy acotada, situada al Suroeste del núcleo urbano, próximo a la carretera AV-930. Se clasifica como Suelo Urbanizable.

### 3.2.3 ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Las NUM señalan una serie de elementos que son merecedores de protección, dándoles las determinaciones normativas completas que garanticen su protección.

Se incluye a continuación el listado de elementos incluidos en el Catálogo.

Nº	ESPACIOS PÚBLICOS
EP-1	Plaza de la Villa - Calle Larga - Calle de las Escalerillas
EP-2	Entorno del Castillo de La Adrada

Nº	CONJUNTOS URBANOS
CU-1	Avda. del Doctor Cifuentes

Nº	ELEMENTOS NATURALES
N-1	Pino Aprisquillo

Nº	ELEMENTO	MANZANA	PARCELA	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN URBANÍSTICA	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
1	Castillo de La Adrada	06230	01	BIC	INTEGRAL	Y-2. Castillo de La Adrada
2	Iglesia de El Salvador	12260	16		INTEGRAL	
3	Ermita Virgen de la Yedra	11304	01		INTEGRAL	
4	Ayuntamiento	11258	08	BIC (escudo)	ESTRUCTURAL/INTEGRAL (escudo)	
5	Fuente	-	-		INTEGRAL	
6	Capilla del Colegio de los Salesianos	03250	01		AMBIENTAL GRADO 1º	
7	Casa	12250	14-15		AMBIENTAL GRADO 1º	
8	Casa	10263	06		AMBIENTAL GRADO 1º	
9	Casa de comidas	10268	02		AMBIENTAL GRADO 2º	
10	Cementerio	019	58-87		AMBIENTAL GRADO 2º	
11	Colegio	11251	01		ESTRUCTURAL	
12	Casona	11258	01		AMBIENTAL GRADO 1º	
13	Casa de la Esquina	10260	16		AMBIENTAL GRADO 1º	
14	Casa	11258	02		AMBIENTAL GRADO 1º	
15	Casa	10251	17		AMBIENTAL GRADO 1º	

16	Casa	10251	14		AMBIENTAL GRADO 2º	
17	Casa	10251	19		AMBIENTAL GRADO 2º	
18	Casa	10255	01		AMBIENTAL GRADO 1º	
19	Casa	10255	02		AMBIENTAL GRADO 1º	
20	Casa	10255	04		AMBIENTAL GRADO 1º	
21	Centro Social	10253	01		AMBIENTAL GRADO 1º	
22	Casa	10242	01		AMBIENTAL GRADO 1º	
23	Casa con escudo	10242	29	BIC (escudo)	AMBIENTAL GRADO 1º/ INTEGRAL (escudo)	
24	Casa Señorial con escudo	10242	28	BIC (escudo)	AMBIENTAL GRADO 1º/ INTEGRAL (escudo)	
25	Casa	10242	26		AMBIENTAL GRADO 1º	
26	Casa	10242	24		AMBIENTAL GRADO 2º	
27	Casa Señorial con escudos	10240	01	BIC (escudo)	AMBIENTAL GRADO 1º/ INTEGRAL (escudo)	
28	Casa Palacio	10240	10		AMBIENTAL GRADO 1º	
29	Casa	10240	09		AMBIENTAL GRADO 1º	
30	Casa	10240	08		AMBIENTAL GRADO 1º	
31	Casa	10247	08		AMBIENTAL GRADO 2º	
32	Casa	10247	12		AMBIENTAL GRADO 1º	
33	Casa	10245	17		AMBIENTAL GRADO 1º	
34	Casa	09232	01		AMBIENTAL GRADO 1º	
35	Casa con escudo	09232	02	BIC (escudo)	ESTRUCTURAL / INTEGRAL (escudo)	
36	Casa	09232	07		AMBIENTAL GRADO 2º	
37	Casa	10230	29-30		AMBIENTAL GRADO 2º	
38	Casa	10230	28		AMBIENTAL GRADO 2º	
39	Casa	09210	38		AMBIENTAL GRADO 1º	
40	Vivienda	09272	03		AMBIENTAL GRADO 2º	
41	Vivienda	10280	08		AMBIENTAL GRADO 1º	
42	Vivienda	10280	07		AMBIENTAL GRADO 1º	
43	Vivienda	10280	06		AMBIENTAL GRADO 1º	
44	Antigua Fonda El Castillo	10280	05		AMBIENTAL GRADO 1º	
45	Vivienda	10280	09		AMBIENTAL GRADO 1º	
46	Edificio residencial	11286	01-02-03		AMBIENTAL GRADO 1º	
47	Centro cultural	10284	01-02-03		AMBIENTAL GRADO 1º	
48	Edificio residencial	10283	01-02		AMBIENTAL GRADO 1º	
49	Edificio residencial	11288	01-02-03- 04		AMBIENTAL GRADO 1º	
50	Edificio residencial	11287	01-02-03		AMBIENTAL GRADO 1º	
51	Guardería infantil	11296	02		AMBIENTAL GRADO 1º	
52	Ciberbiblioteca municipal	11284	01		AMBIENTAL GRADO 1º	
53	Resinería	016	01g		AMBIENTAL GRADO 1º	
54	Bebedero	019	36		AMBIENTAL GRADO 1º	
55	Lavadero	-	-		ESTRUCTURAL	
56	Casa del Doctor Cifuentes y Casa de Guardeses	025	26		AMBIENTAL GRADO 1º	

**3.2.4 CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA.**

En los ámbitos delimitados en SUNC remitidos a Estudio de Detalle no se podrá edificar en las zonas señaladas como de protección de cauces, debiendo reservarlas para espacios libre u otros usos en superficie compatibles con esta condición.

Aunque la ordenación detallada de los sectores de SUR corresponderá a los distintos Planes Parciales que los desarrollen, desde el planeamiento general cabe aportar una serie de criterios de diseño para la configuración de algunos elementos.

**3.3 TRATAMIENTO DE ÁMBITOS ESPECÍFICOS EN SUELO URBANO.****3.3.1 UNIDADES DE NORMALIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

A través de las estas actuaciones puede realizarse de manera equitativa tanto la adaptación física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico, como la ejecución de las obras necesarias para completar o rehabilitar la urbanización; todo ello conforme al artículo 71 de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/2008.

El instrumento de desarrollo que para ello habrá de utilizarse será el Proyecto de Normalización definido en el epígrafe correspondiente de la Normativa Urbanística.

UN-Nº	NOMBRE
1	EL LORO
2	TRASERAS AVDA. MADRID
3	CAMINO DE FRISLA
4	CAMINO DE FRISLA
5	CALLE GÓNGORA
6	CAMINO DE LA BARRANCA I
7	CAMINO DE LA BARRANCA II
8	CALLE LA REGUERA

**3.3.2 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

Se incorporan los siguientes sectores de Suelo Urbano No Consolidado:

Nº	NOMBRE
1	La Viña I
2	La Viña II
3	La Viña III
4	Camino de Navalpino I
5	Camino de Navalpino II
6	Camino de Navalpino III
7	Garganta de Santa María
8	Travesía de Arroyo Lobo
9	La Huerta
10	Camino de la Viña I
11	Camino de la Vaera del Tío Julio
12	Camino de la Viña II
13	Camino de la Viña III
14	Camino Pico Blanco

15	Camino de Navaloshuertos I
16	Camino de Navaloshuertos II
17	Camino de Navaloshuertos III
18	Camino de Navaloshuertos IV
19	Camino de la Frisla I
20	Camino de Navaloshuertos V
21	Camino de la Toledana I
22	Camino de la Toledana II
23	Camino de la Frisla II
24	La Torrecilla
25	Ampliación Mirasierra
26	Cerro Vinculero
27	Camino de las Moreras I
28	Calle el Chorrillo I
29	Calle el Chorrillo II
30	Arroyo del Franquillo
31	Camino de la Barranca I
32	Camino de la Barranca II
33	Camino de la Barranca III
34	Barrereros
35	Avda. de Castilla y León
36	La Picota I
37	La Picota II
38	La Picota III
39	La Picota IV
40	Viña Ladera I
41	Viña Ladera II
42	Viña Ladera III
43	Calle Justo Blasco Oller
44	Camino de la Barranca IV
45	Camino de la Barranca V
46	La Cruz de Alicante I
47	Calle Larga
48	La Cruz de Alicante II
49	Carretera de La Cota
50	El Pílon
51	Camino de Fuente Cervera
52	Cerrillo Zamurro I
53	Cerrillo Zamurro II
54	Cerrillo Zamurro III
55	Camino de las Moreras II
56	Camino de la Frisla III

### 3.4 DOTACIONES.

Dada la dimensión de los ámbitos de nuevo desarrollo en Suelo Urbano No Consolidado y el tamaño del núcleo urbano de La Adrada, se ha considerado conveniente ubicar las cesiones de equipamientos de aquellos ámbitos de SUNC que, por su tamaño y/o situación, no permitían la delimitación de una parcela de equipamiento de un tamaño que resultara operativo en una gran parcela situada al suroeste del núcleo, junto a la zona deportiva existente, en vez de tener pequeñas parcelas dispersas por el Suelo Urbano.

La parcela en cuestión estaba clasificada como Suelo Rústico en las anteriores NNSS, siendo de propiedad municipal, por lo que la viabilidad de la operación queda asegurada. Se resumen a continuación las superficies asignadas a cada Unidad en dicha parcela.

SUNC-Nº	SUPERFICIE ÁMBITO SIN EQUIP EXTERIOR.	SUPERFICIE EQUIPAMIENTO EXTERIOR m2	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE SSGG (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)
8	6.650	350	7.000	0	7.000
9	30.4000	1.600	32.000	0	32.000
10	7.055	372	7.427	0	7.427
15	10.904	575	11.479	0	11.479
16	14.792	748	14.961	579	15.540
17	9.826	517	10.343	0	10.343
18	7.798	410	8.208	0	8.208
20	21.956	1.150	23.001	105	23.106
21	13.073	654	13.080	647	13.727
22	24.309	1.253	25.062	500	25.562
23	15.268	731	14.620	1.379	15.999
24	23.193	1.221	24.414	0	24.414
25	6.956	366	7.322	0	7.322
26	9.200	404	8.081	1.523	9.604
27	6.468	340	6.808	0	6.808
32	18.964	969	19.379	554	19.933
33	11.425	545	10.895	1.075	11.970
34	11.760	619	12.379	0	12.379
38	8.684	457	9.141	0	9.141
39	10.080	531	10.611	0	10.611
40	16.608	549	17.157	0	17.157
42	16.617	549	17.166	0	17.166
44	5.627	296	5.923	0	5.923
45	3.122	164	3.286	0	3.286
46	17.339	629	17.968	0	17.968
47	12.929	680	13.609	0	13.609
48	14.025	509	14.534	0	14.534
49	15.562	564	16.126	0	16.126
50	10.385	377	10.762	0	10.762
51	5.210	189	5.399	0	5.399
52	11.813	428	12.241	0	12.241
53	17.238	625	17.863	0	17.863
54	20.070	728	20.798	0	20.798
55	7.718	406	8.124	0	8.124

56	13.989	736	14.725	0	14.725
	730.613	21.241	471.892	6.362	478.254

Se consigue así una parcela de 21.241 m<sup>2</sup> para equipamientos, permitiendo cualquier uso dotacional en la misma.

La nueva parcela destinada a equipamientos tiene una superficie total de 25.004 m<sup>2</sup>, por lo que queda un remanente de 3.763 m<sup>2</sup> que podrá asignarse a cambiar el uso de parcelas de equipamiento existentes en el Suelo Urbano Consolidado, con escasa utilidad, por la correspondiente superficie incrementada en lo correspondiente al nuevo uso residencial de las parcelas de origen.

Las presentes NUM habilitan expresamente para realizar dichas operaciones por el Ayuntamiento mediante Estudio de Detalle.

### 3.5 TRATAMIENTO DE ÁMBITOS ESPECÍFICOS EN SUELO URBANIZABLE.

#### 3.5.1 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CLASIFICADOS POR LAS ANTERIORES NNSS.

En el proceso de vigencia de las anteriores Normas no se ha desarrollado ningún sector de Suelo Apto para Urbanizar.

El tratamiento dado al antiguo suelo apto para urbanizar ha pasado por la división en Sectores de dimensiones más reducidas ya que el acuerdo entre los propietarios ha sido el mayor obstáculo para el desarrollo de los mismos.

Se han ajustado los límites de los mismos tanto a la nueva cartografía, topográfica y catastral, que tiene mayor precisión como a los límites de la ZEPA y el LIC que suponen una barrera al crecimiento.

#### 3.5.2 NUEVOS ÁMBITOS URBANIZABLES.

La propuesta de Clasificación del Suelo de las NUM introduce otros 2 nuevos sectores urbanizables añadidos a los anteriormente descritos; a saber:

1. Sector 9: Situado al Sureste del núcleo para uso residencial. Se asigna a este ámbito la parte alta del antiguo SAU-H como Sistema General de Espacios Libres.
2. Sector 14: Parque empresarial situado al sureste del municipio.

Ambos sectores se localizan en terrenos de titularidad municipal, con lo que se garantiza el desarrollo de los mismos.

### 3.6 MOVILIDAD URBANA Y APARCAMIENTOS.

#### 3.6.1 TRÁFICO Y VIARIO.

Se establece un primer nivel jerárquico en el que se incluirían únicamente las travesías de las carreteras C-501 y AV-930. El segundo nivel estaría formado principalmente por el sistema de caminos radiales que parten del casco más antiguo y dos "rondas": la Avenida de Castilla y León que, partiendo de la C-501, y más al sur, la Carretera de la Cota, que enlaza con la AV-930.

En un tercer nivel estarían las calles interiores al casco.

Con estos condicionantes, se propone consolidar como zonas de acceso motorizado limitado el Casco Tradicional de La Adrada, si bien no con carácter vinculante, sino como

propuesta indicativa. En cualquier caso, la limitación del acceso motorizado no significaría la peatonalización total de la zona, sino la limitación del acceso de vehículos al transporte público, al de carga y descarga y al de residentes.

Los objetivos de la restricción de tráfico que se propone son los siguientes:

1. La mejora del medio ambiente urbano en un ámbito de escasa dimensión, donde otros medios de transporte alternativos pueden suplir la presencia del automóvil.
2. La protección del patrimonio edificado de la contaminación producida por los vehículos motorizados.

La propuesta no contempla la desaparición total del tráfico ya que no se pretende entorpecer el desarrollo comercial y turístico, ni por supuesto limitar su uso residencial, si no bien al contrario su potenciación y desarrollo.

### **3.6.2 APARCAMIENTOS DISUASORIOS.**

Con el objetivo de poder cumplir las condiciones anteriormente expresadas, es necesario dotar a La Adrada de aparcamientos disuasorios próximos al centro urbano. Las ubicaciones más favorable se encuentran a lo largo de la Avenida de Castilla y León y en los nuevos desarrollos.

## **3.7 ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.**

---

### **3.7.1 CRITERIOS GENERALES**

El objetivo genérico de las NUM para el Suelo Rústico, consiste en la revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés paisajístico, ecológico o de otra naturaleza.

Asimismo, las NUM persiguen el objetivo de creación del marco jurídico adecuado para esta clase de suelo, articulando la intervención de la administración local con un doble objetivo: por un lado, eliminar las actuaciones irregulares en estos suelos y los factores generadores de degradación ambiental; por otro, potenciar su puesta en valor con la regulación de actividades compatibles con la preservación del medio físico.

Todo el suelo del término que no es urbano o urbanizable, se clasifica como suelo rústico, distinguiéndose distintas categorías dentro del mismo.

### **3.7.2 SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C).**

En correspondencia con el artículo 31 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que deben ser protegidos del proceso de urbanización pero no precisan ser incluidos en ninguna de las categorías de suelo rústico protegido.

### **3.7.3 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SR-PI).**

Terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

1. Protección de Carreteras.  
Conforme a:
  - a) Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
  - b) Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.
2. Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.  
Conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).
3. Vertedero.

#### **3.7.4 SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. (SR-PN).**

Se incluyen dentro de la categoría de suelo rústico con protección natural:

- a) Los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial.
- b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
- c) Las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano o urbanizable.
- d) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:
  - Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental.
  - Por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

Con estos criterios se han establecido las siguientes categorías de suelo rústico con protección natural:

##### **3.7.4.1 SR-PN DE RED NATURA 2000.**

Regula los terrenos incluidos en la ZEPA y el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).

Incluye así mismo los terrenos pertenecientes al “área crítica” para la Cigüeña Negra, con arreglo al Decreto 83/1995, de 11 de Mayo por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León, y el “área crítica” para el Águila Imperial Ibérica, aprobada por el Decreto 114/2003.

##### **3.7.4.2 SR-PN FORESTAL**

Se trata, fundamentalmente, de los Montes de Utilidad Pública que en virtud del artículo 44.2 de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de Castilla y León, se consideran Zonas Naturales de Interés Especial; y, por tanto, pertenecen a la Red de Espacios Naturales de Castilla y León. (art. 2-b de dicha Ley).

#### 3.7.4.3 SR-PN DE CAUCES Y HÁBITATS DE RIBERA.

Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

Incluye también los terrenos poseedores de hábitats naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres) y con arreglo a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

#### 3.7.4.4 SR-PNPA DE PAISAJE.

Constituido por los terrenos no afectados por protecciones sectoriales y que presentan una topografía variada, con alternancia de prados y arbolado.

### 3.8 INFRAESTRUCTURAS.

---

El presente capítulo de la Memoria Vinculante describe la propuesta de las Normas en relación con las redes de básicas de infraestructuras y servicios del municipio. La descripción se complementa gráficamente con los Planos de Ordenación.

#### 3.8.1 RED DE COMUNICACIONES.

##### 3.8.1.1 RED DE CARRETERAS.

El término municipal de La Adrada se encuentra situado en la provincia de Ávila y dispone de las siguientes conexiones viarias:

- CL-501, es la prolongación de la carretera M-501, también conocida como Autovía de los Pantanos, comienza en Madrid, y conecta en Extremadura con la EX 203 y tiene varios tramos:
- M-501: Tramo M-40-Navas del Rey. Autovía 48 km.
- M-501: Tramo Navas del Rey – S.M. Valdeiglesias. Carretera Autonómica convencional: 22 km
- CL-501 Tramo castellano-leonés. Carretera autonómica convencional: 88 km.

A su paso por La Adrada, toma el carácter de travesía, km 17-19, lo que conlleva una reducción de velocidad a 50 km/h. A su paso por el municipio tiene una anchura de 9,5 metros.

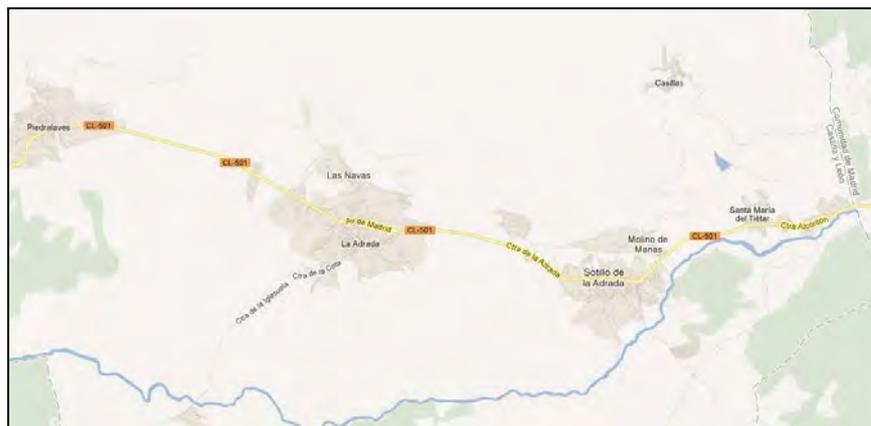
Conecta con Extremadura en Candelada con la EX 203

- AV-930, carretera autonómica de carácter local, que comunica La Adrada con La Iglesuela en Toledo, Castilla La Mancha. Longitud: 7,56 km. y 5,7 m de anchura.
- Carretera provincial La Adrada- Higuera de las Dueñas, carretera de carácter municipal. Longitud: 3,4 km. y 7 m de anchura.
- Carretera de carácter municipal La Adrada- AV-930, de longitud 4,4 y ancho 4,7 m.

Analizando los datos de IMD obtenidos de la Junta de Castilla y León, se han escogido las estaciones siguientes:

DENOMINACIÓN	CARRETERA	P.K	TIPO EST.	COMENTARIO
AV-0065	CL-501	13,125	Permanente	De Madrid a Sotillo
AV-3075	CL-501	23.597	Cobertura	De Sotillo a Piedralaves
AV-4450	AV-930	5,3	Cobertura	Conexión La Iglesuela CM

A continuación de las imágenes de localización se muestran datos de dichas estaciones de aforo:



**CLASIFICACIÓN DE LA RED**

- Red del Estado
- Red Básica
- Red Complementaria Preferente
- Red Complementaria Local



## 3.8.1.2 TABLAS IMD

IMD	2011	2010	2009	2008	2007
AV-0065	6823	6862	7126	7064	7306
AV-3075	4157	4337	4250	4212	4431
AV-4450	276	397	244	308	347

VEH. LIGEROS	2011	2010	2009	2008	2007
AV-0065	6584	6608	6853	6763	6946
AV-3075	4015	4194	4094	4069	4269
AV-4450	274	393	242	300	330

VEH. PESADOS	2011	2010	2009	2008	2007
AV-0065	238	254	273	301	360
AV-3075	141	143	156	143	162
AV-4450	2	4	2	8	17

RELACIÓN ligeros/pesados	2011	2010	2009	2008	2007
AV-0065	97/3	96/4	96/4	96/4	95/5
AV-3075	97/3	97/3	96/4	97/3	96/4
AV-4450	99/1	99/1	99/1	98/2	95/5

VELOCIDADES km/h	2011	2010	2009	2008	2007
AV-0065	53	55	53	62	70
AV-3075	63	65	66	62	67
AV-4450	62	65	71	65	80

En la memoria de la JCYL de 2011, se detalla la velocidad en el corredor número 3,(CL-501) y existen dos tramos diferenciados de Sotillo de la Adrada a La Adrada (1), y de la Adrada a Piedralaves (2).

VELOCIDADES km/h	2011
Sotillo - La Adrada	40
La Adrada- Piedralaves	63

**3.8.1.3 VARIACIONES DE LA IMD.**

VAR. HORARIA-2011 (MÁXIMO)	2011				2010				2009			
	VEHICULOS	HORA	% IMD	IMD	VEHICULOS	HORA	% IMD	IMD	VEHICULOS	HORA	% IMD	IMD
DIA MEDIO	540	13	7,91	6823	546	13	7,96	6862	561	13	7,87	7126
LABORABLE	473	19	7,34	6484	483	19	7,04	6523	500	19	7,02	6735
SABADO	735	19	10,77	8558	740	19	10,78	8524	830	13	11,65	8311
DOMINGO	778	13	11,4	7677	801	13	7,69	7992	658	13	9,23	7899

VAR. MENSUAL	2011						2010						2009					
	MÁX. MES	% IMD	MES	MIN. MES	% IMD	MES	MÁX. MES	% IMD	MES	MIN. MES	% IMD	MES	MÁX. MES	% IMD	MES	MIN. MES	% IMD	MES
DIA MEDIO	8847	129,7	Agosto	5557	81,4	Enero	9316	135,8	Agosto	4965	72,4	Diciembre	9294	130,4	Agosto	5634	79,1	Enero
LABORABLE	8638	126,6	Agosto	5448	79,8	Enero	9110	132,8	Agosto	5003	72,9	Diciembre	90530	127	Agosto	5547	77,8	Enero
SABADO	10922	160,1	Agosto	6802	99,7	Enero	11236	163,7	Agosto	6327	92,2	Diciembre	10319	144,8	Julio	6129	86	Enero
DOMINGO	9875	144,7	Julio	5701	83,6	Enero	10128	147,6	Julio	5728	83,5	Diciembre	10364	145,4	Julio	5491	77,1	Enero

	2011			2010			2009		
VAR. SEMANAL	TOTALES	LIGEROS	PESADOS	TOTALES	LIGEROS	PESADOS	TOTALES	LIGEROS	PESADOS
LUNES	7659	7568	91	7440	7350	90	6394	6080	314
MARTES	6331	6068	263	6258	5984	274	5975	5639	336
MIERCOLES	5739	5461	278	5820	5507	313	6039	5755	338
JUEVES	5814	5518	296	5823	5511	312	6478	6153	325
VIERNES	5971	5692	279	6152	5831	321	8747	8409	338
SABADO	8560	8238	322	8525	8199	326	8310	8149	161
DOMINGO	7674	7533	141	7992	7848	144	7898	7802	96
MEDIA LABORABLE	6483	6195	288	6523	6214	309	6736	6406	330
MEDIA SEMANAL	6823	6585	238	6862	6608	254	7126	6853	273

#### 3.8.1.4 ANÁLISIS Y CONCLUSIONES TABLAS IMD.

El nº de vehículos va en disminución desde 2007 según se comprueba en las IMD bajando una 7 % aproximadamente de 7326 a 6823 en la vía principal.

También se observa un descenso del porcentaje de vehículos pesados.

La velocidad de recorrido también ha descendido en la vía principal CL-501 de 70 a 53 km/h.

Se comprueba que La Adrada, es un lugar elegido como segunda residencia o localización de descanso o de vacaciones, debido a que las mayores IMD'S se producen los domingos (fines de semana) y los meses de agosto o domingos de julio.

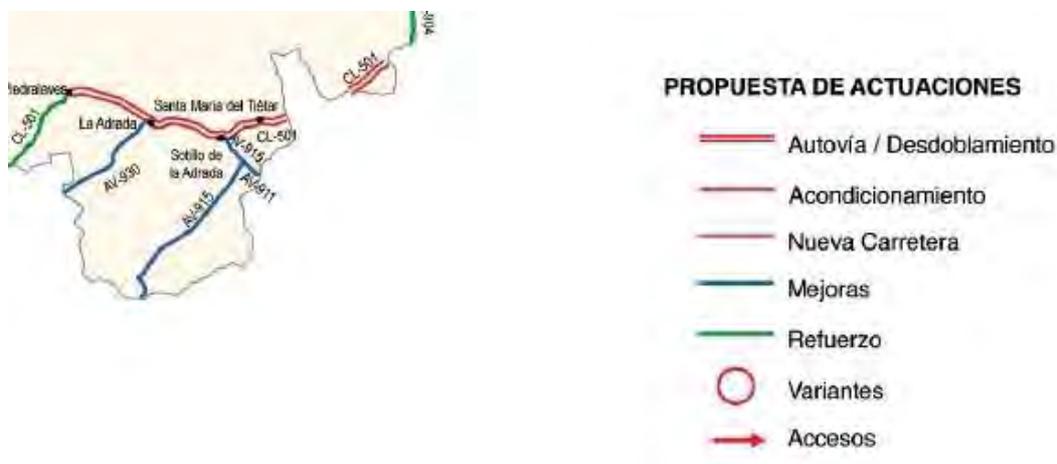
#### 3.8.1.5 PLAN REGIONAL SECTORIAL DE CARRETERAS 2.008-2.020.

Se proponen las siguientes mejoras:

Desdoblamiento de la CL-501 desde Santa María del Tietar hasta Piedralaves, Una inversión de 53,50 millones de euros y una longitud de 15 km, siempre que la Comunidad de Madrid prolongue la autovía de la M-501 el tramo de Navas del Rey hasta San Martín de Valdeiglesias.

Mejora de la AV-930 desde la Adrada al límite provincial de Toledo, con una inversión de 1,14 millones de euros y una longitud de 7,6 km.

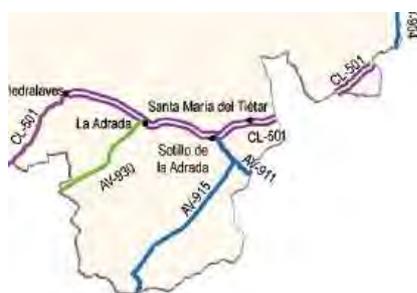
A continuación se muestran gráficos resumen de las actuaciones propuestas.





#### ANCHURA PLATAFORMA RED PRINCIPAL (SITUACION INICIAL)

- Red con Ancho < 6 Metros
- Red con Ancho 6 Metros
- Red con Ancho 7 Metros
- Red con Ancho 8 Metros
- Red con Ancho >8 Metros
- Red con Doble Calzada



#### ANCHURA PLATAFORMA RED PRINCIPAL (SITUACION FINAL)

- Red con Ancho < 6 Metros
- Red con Ancho 6 Metros
- Red con Ancho 7 Metros
- Red con Ancho 8 Metros
- Red con Ancho >8 Metros
- Red con Doble Calzada

### 3.8.2 RED DE ABASTECIMIENTO

#### 3.8.2.1 INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de La Adrada, forma conjuntamente con el de Sotillo de la Adrada y el de Piedralaves la Mancomunidad de Servicios del “Alto Tiétar”, inscrita en el registro, el cinco de marzo de 1.991 para las siguientes obras y servicios:

- Actividades culturales
- Fomentos del turismo
- Deporte
- Recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos
- Protección del medio ambiente
- Abastecimiento de aguas
- Depuración de aguas residuales
- Prevención y extinción de incendios
- Servicios técnico-jurídicos
- Gestión de tributos
- Alumbrado Público.

**3.8.2.2 GESTIÓN**

La gestión correspondiente al ciclo integral del agua en el término municipal de La Adrada lo realiza el grupo FCC, a través de su filial Aqualia.

**3.8.2.3 CAPTACIONES, CONDUCCIONES DE REFUERZO, PRESAS.**

El municipio de La Adrada, dispone de las siguientes concesiones de la Confederación Hidrográfica del Tago:



Captación Arroyo Hornillos

Coordenadas	Longitud	4° 39' 52''	W
	Latitud	40° 20' 22''	N
Concesión		20	l/s

UTM-ED50	X	359146
HUSO 30	Y	4466164

**Acceso:** En la Adrada, de toma dirección a Piedralaves, por la CL-501 hasta el p.k 21,5 donde se toma el desvío a la derecha dirección Campamento Sierra de Gredos y a unos 500 m en la bifurcación se vuelve a tomar a la dcha y a unos 2 km, se llega a la captación.

Captación Arroyo Santa María

Coordenadas:	Longitud	4° 38' 29''	W
	Latitud	40° 19' 43''	N
Concesión		13,2	l/s

UTM-ED50	X	360367
HUSO 30	Y	4464919

**Acceso:** En la Adrada, se toma la C-501 dirección Piedralaves y al salir del pueblo se toma el desvío a la derecha dirección Urbanización Tietar-Park. Se asciende unos 1.750 m. debiendo alcanzar a pie la captación

Captación Pradera del Barbero

Coordenada:	Longitud		W	UTM-ED50	X	360367
	Latitud		N	HUSO 30	Y	4464919
Concesión		20	l/s			

**Acceso:** En la CL-501, en el p.k 19,2 se toma la calle donde se encuentra el cartel "Camino Forestal Monte nº 56. Viveros Yedra". Recorridos 1,6 km se toma un camino cementado durante 200 m, pasamos los depósito y la planta de tratamiento y se recorren 700 m se toma el camino a la derecha, pra llegar a la fábrica de luz, una vez recorridos otros 700 y desde aqui a pie unos 50 m.

**A. REFUERZO ADICIONAL:**

Las captaciones para el abastecimiento actual a La Adrada se realizan en azudes de escasa capacidad que no cuentan con la necesaria regulación al tener una cuenca poco extensa y estar, a su vez, en cauces de pendiente muy elevada en los que sería preciso construir muros de cierre muy altos.

Debido al importante incremento de población estacional que tiene durante el verano y la caída del caudal circulante por las gargantas, abundante en invierno y escaso en los meses de verano,

Además, la capacidad de los depósitos es insuficiente para atender las necesidades de la población fija y estacional del municipio, especialmente en periodos de estiaje, ya que carece, por otra parte, de sistemas de almacenamiento para las épocas húmedas.

Por lo que en los últimos años se ha realizado por parte del Ministerio de Medio Ambiente, la construcción de 2 depósitos y una conducción de refuerzo al municipio de La Adrada (carácter temporal), recogido en el Consejo de Ministros de 10 de diciembre de 2.009.

Se ejecutó con carácter de urgencia la obra de emergencia: "Conducción de refuerzo a La Adrada", consistente en la construcción de una tubería de 15 kilómetros de longitud para trasladar el agua recogida en los dos embalses más próximos, los de Pajarero y Los Morales, a la Estación de Tratamiento de Agua Potable y depósitos de agua bruta de La Adrada. Esta conducción permitirá garantizar los niveles de suministro adecuados.

**B. DEPÓSITOS Y AZUDES.**

El municipio dispone también de **la toma del Cerrillón**.

En el sistema de captación, dispone de 4 pequeñas presas que almacenan agua:

- Presa de Doña Jimena, en la garganta de la Hoya de 10.000 m<sup>3</sup>.
- En la garganta de Santa María a la cota 1.060 m , con capacidad 5.000 m<sup>3</sup>.
- En la garganta de Santa María a la cota 765 m , con capacidad 5.000 m<sup>3</sup>.
- En la Garganta de los Hornillos, una presa con capacidad de 34.000 m<sup>3</sup>.

Se consigue un volumen de almacenamiento de 54.000 m<sup>3</sup>,

**3.8.2.4 RED EXISTENTE: ESTACIÓN TRATAMIENTO AGUAS POTABLE Y BOMBEO**

El tratamiento que recibe el agua, según la encuesta de infraestructuras y equipamientos sociales que realizó la Diputación de Ávila en 2.009, indica que en el depósito situado en la

ETAP se encuentra un equipamiento automático, que regula el hipoclorito a utilizar en la desinfección del mismo.



Estación de Tratamiento de Agua potable.

Depósito ETAP.

### 3.8.2.5 RED EXISTENTE: ALMACENAMIENTO.

Los depósitos que dispone el municipio de La Adrada para abastecimiento se detallan a continuación:

NOMBRE	VOLUMEN M <sup>3</sup>	Nº MODULOS	MÓD.1 M <sup>3</sup>	MÓD.2 M <sup>3</sup>	COMENTARIO	TIPOS	TITULAR	GESTIÓN
La Adrada	12.538	2	6.269	6.269	Depósito agua tratada cabecera	Hexagonal hormigón armado		
Etap	1.500	1	1.500		Depósito agua tratada cabecera	Semienterrado Rectangular	Municipal	Consortio
El Cerrillón	1.500	1			Depósito agua bruta			
Castillo ó Torrejón	1.410	2	1.070	340	Depósito agua tratada de cola	Semienterrado Rectangular	Municipal	Consortio

#### Interconexiones

- **Depósito ETAP.**

Al depósito de agua bruta llega el agua procedente de:

Las captaciones, su recorrido se ha realizado a estima y por indicaciones, pues no se ha encontrado documentación en formato digital de su trazado ni de su diámetro.

Conducción de refuerzo a La Adrada, que conecta con los embalses de de Pajarero y Los Morales, de forma temporal para garantizar el suministro.

- **Depósito de La Adrada**

Se ha terminado de construir en el último trimestre del año 2.012.

El depósito de La Adrada: dispone de 2 módulos hexagonales de 22 metros de lado cada uno, la cota de la solera se encuentra a la cota 680,00 con una carrera de lámina de agua de 5,5 m

#### Conexiones:

Es abastecido desde la arteria de la ETAP, por medio de una tubería de fundición k9 de 300 mm con una longitud de 967 m.

Desde el depósito parte una tubería de fundición k9 de 400 mm y longitud 600 m que conecta con la arteria general de distribución.

- **Depósitos del Castillo,**

Ejercen de depósitos de cola, dispone de dos módulos, el principal de 1.070 m<sup>3</sup>, y otra secundario de 340 m<sup>3</sup>.

Conexiones.

Al depósito principal tiene las siguientes conducciones, 250 mm de fibrocemento, 300 mm de fundición dúctil y dos derivaciones de tuberías de 175 mm de fibrocemento y 125 mm de PVC.

El depósito secundario, dispone de las siguientes conducciones, tubería de 175 mm de fibrocemento, 70 mm de fibrocemento, una derivación de una conducción de 125 mm de PVC y la conexión junto con grupo de presión al castillo de 50 mm en polietileno.



*Depósitos del Castillo*

- **Depósito El Cerrillón.**

En 2.006 se conectó el depósito del Cerrillón con la red general de abastecimiento del municipio mediante una tubería de fundición dúctil de 200 mm, con una longitud de conexión de 1,8 km.

### 3.8.2.6 RED EXISTENTE: DISTRIBUCIÓN.

A partir de los depósitos se distribuye toda la red de tuberías por el casco urbano con ramales desde 40 hasta 400 mm, como se puede ver en el plano correspondiente a la red de abastecimiento existente.

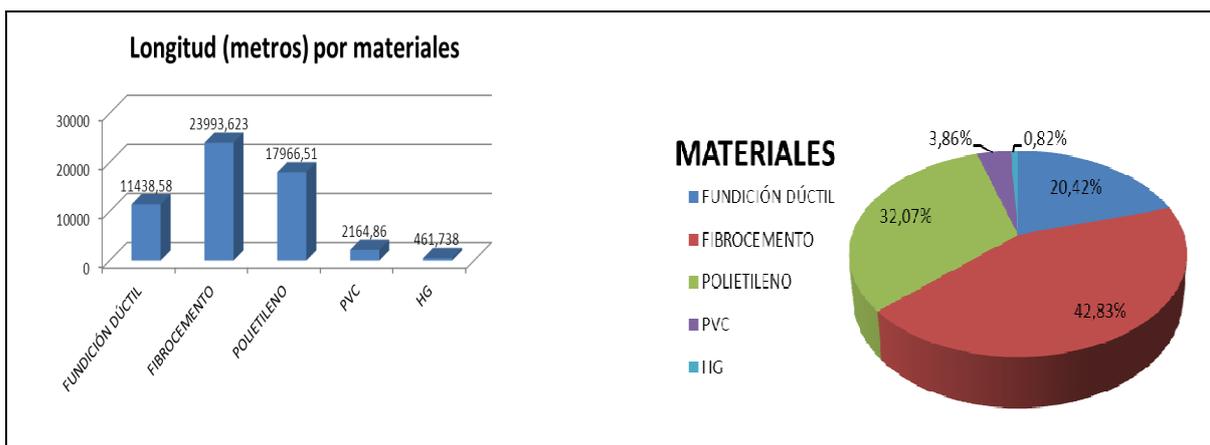
La tipología de distribución de la red, tiene diversos tipos ramificadas, malladas, o mixta

Existe una gran variedad de materiales en la red de distribución y diámetros, y que resumimos a continuación:

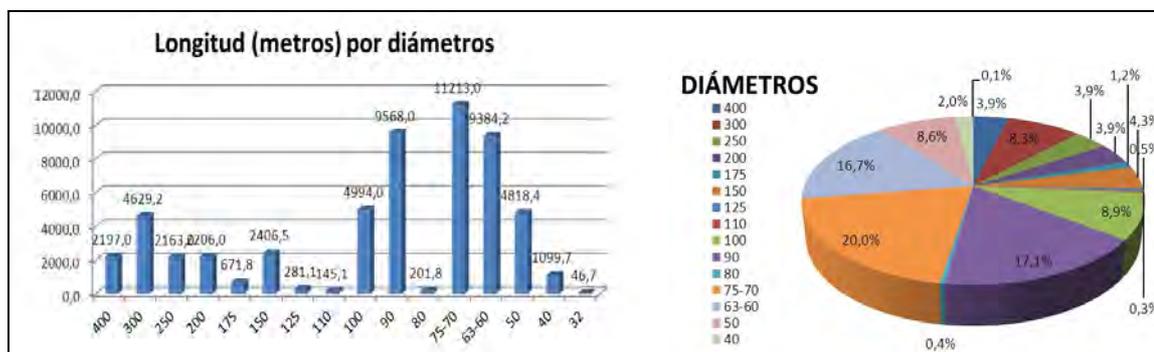
TUBERÍAS			
Materiales		Diametros	
		Min (mm)	Máx (mm)
Fibrocemento	FBC	50	250
Fundición dúctil	FD	150	400
PVC	PVC	90	125
Hierro galvanizado	HG	32	40
Polietileno	PE	40	90

Como se puede observar existen materiales que ya no se pueden usar en abastecimiento como el fibrocemento, o el hierro galvanizado (de muy poca longitud), instalando en los últimos años, las tuberías de fundición y polietilenos.

A continuación se muestra la longitud de los distintos materiales, debe considerarse como algo aproximado y orientativo:



**Análisis por diámetros:**



A continuación se detalla la longitud de los distintos diámetros de los distintos materiales:

FUNDICIÓN DÚCTIL		20,4%
Diámetro	Long-metros	% part.
FD-400	1557,1	13,6%
FD-400-conexión dep.	640,0	5,6%
FD-300-conexión dep.	884,9	7,7%
FD-300	3744,2	32,7%
FD-200	2206,0	19,3%
FD-150	2406,5	21,0%
TOTAL	11438,6	100,0%

POLIETILENO		32,1%
Diámetro	Long-metros	% part.
PE-90	7829,4	43,6%
PE-75	3953,4	22,0%
PE-63	3262,3	18,2%
PE-50	2236,7	12,4%
PE-40	684,7	3,8%
TOTAL	17966,5	100,0%

FIBROCEMENTO		42,8%
Diámetro	Long-metros	% part.
FC-250	2163,0	9,0%
FC-175	671,8	2,8%
FC-100	4994,0	20,8%
FC-80	201,8	0,8%
FC-70	7259,6	30,3%
FC-60	6121,9	25,5%
FC-50	2581,7	10,8%
TOTAL	23993,6	100,0%

PVC		3,9%
Diámetro	Long-metros	% part.
PVC-125	281,1	13,0%
PVC-110	145,1	6,7%
PVC-90	1738,6	80,3%
TOTAL	2164,9	100,0%

HG		0,8%
Diámetro	Long-metros	% part.
HG-40	415,0	89,9%
HG-32	46,7	10,1%
TOTAL	461,7	100,0%

TOTAL	Long-metros	53398,7
-------	-------------	---------

TOTAL 461,7 100,0%

En la red de abastecimiento también se incluyen elementos singulares, ventosas para evacuar aire, medidores de caudal, bocas de riego para jardines, parques y baldeos, hidrantes, para incendios, válvulas de corte para regulación, a continuación mostramos aquellas de las que se dispone información:

Válvulas	256
Testeros	101
Arquetas	132

### 3.8.2.7 RED FUTURA. NUEVOS DESARROLLOS.

Conforme a la Respuesta de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, de la Junta de Castilla y León, al Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental de Las Normas Urbanísticas Municipales de la Adrada,

*“El desarrollo de las actuaciones queda condicionado a la obligación por parte del responsable del suministro del agua, de garantizar los volúmenes necesarios para hacer frente a las necesidades que se plantean para satisfacer las nuevas demandas. En la fase de desarrollo el promotor debe remitir a la Confederación Hidrográfica del Tajo, la documentación necesaria para justificar la existencia de tales recursos suficientes para satisfacer dichas demandas.*

*Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento”*

#### **CÁLCULO DE CAUDALES.**

Se han tomado las siguientes dotaciones e hipótesis de cálculo.

- Población residente (viviendas 1ª residencia): 250 litros / habitante y día.
- Población estacional (viviendas 2ª residencia): 350 litros /habitante y día.
- Se ha supuesto que 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable en sector industrial y turístico equivalen a 1 habitante-equivalente día.

**Hipótesis A.** Población permanente y estacional según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). Habitantes por vivienda: 2

**Hipótesis B.** Población máxima estacional según el Ayuntamiento de La Adrada, (Ayto). Habitantes por vivienda: 5. (El ayuntamiento comunicó que en verano se quintuplicaba la población durante la redacción del proyecto de los depósitos de abastecimiento, estableciendo esta hipótesis la C.H.del Tajo, por lo que también se establece en este estudio)

Con todos estos condicionantes se calcularán los consumos de la población de las siguientes hipótesis:

Pob. existente permanente o 1ª residencia	A	SUC.
Pob. permanente ó 1ª residencia propuesta	B	SUCv–SUNC-SUR
Pob. Existente 2ª resid. o estacional. Criterio INE	C	
Pob. existente 2ª resid. o estacional. Criterio Ayto	D	
Pob. 2ª resid o estacional propuesta. Criterio INE	E	SUCv–SUNC-SUR
Pob. 2ª resid o estacional propuesta. Criterio Ayto	F	SUCv–SUNC-SUR

Con dichas hipótesis se han formulado los siguientes escenarios:

- Población permanente existente. A
- Población total existente: A+C
- Población total existente: A+D
- Población proyectada : B+E
- Población proyectada: B+F
- Consumo total municipio: 1+3 = A+B+C+E
- Consumo total municipio: 2+4 = A+B+D+F

A continuación mostramos resumen de los cálculos y posteriormente se ofrece el cálculo detallado de los mismos:

	CAUDAL DIARIO m3/día	CAUDAL DIARIO l/s
SUELO URBANO CONSOLIDADO -1ª residencia	675,50	7,82
SUELO URBANO CONSOLIDADO -2ª residencia-INE	1.825,60	21,13
SUELO URBANO CONSOLIDADO - 2ª residencia-Ayto	4.564,00	52,82
SUC restante -1ª residencia	334,00	3,87
SUC restante -2ª residencia-INE	0,00	0,00
SUELO URBANO CONSOLIDADO - 2ª residencia-Ayto	0,00	0,00
SUNC 1ª RESIDENCIA	497,81	5,76
SUNC 2ª RESIDENCIA -INE	1.213,53	14,05
SUNC 2ª RESIDENCIA -Ayto	3.033,83	35,11
SUR- 1ª RESIDENCIA	863,4	10,0
SUR- 2ª RESIDENCIA- INE	1.278,8	14,8
SUR- 2ª RESIDENCIA -Ayto	3.197,0	37,0

A	TOTAL EXISTENTE 1ª RESIDENCIA	675,50	7,82
B	TOTAL PROYECTADO 1ª RESIDENCIA SUC+SUR+SUNC	2.370,70	27,44
C	TOTAL EXISTENTE 2ª RESIDENCIA (INE)	1.825,60	21,13
D	TOTAL EXISTENTE 2ª RESIDENCIA (AYTO)	4.564,00	52,82
E	TOTAL PROYECTADO 2ª RESIDENCIA (INE)	2.492,31	28,85
F	TOTAL PROYECTADO 2ª RESIDENCIA (AYTO)	6.230,79	72,12
0	TOTAL EXISTENTE (A)	675,50	7,82
1	TOTAL EXISTENTE (A+C)	2.501,10	28,95
2	TOTAL EXISTENTE (A+D)	5.239,50	60,64
3	TOTAL PROYECTADO (B+E)	4.863,01	56,28
4	TOTAL PROYECTADO (B+F)	8.601,48	99,55
5	TOTAL (1+3)	7.364,11	85,23
6	TOTAL (2+4)	13.840,98	160,20

## CRITERIOS INE

	Nº MAX VIVS	HAB. POR VIV.	VIVS 1º RES	VIVS 2º RES	Nº MÁX HAB	HAB 1º RES	HAB 2º RES	CONS. M3/DÍA Total	CONS. M3/DÍA 1ª res	CONS. M3/DÍA 2ª res	CONS. l/s Total	CONS. L/S 1ª res	CONS. L/S 2ª res
SUC OCUPADAS	3.389		781	2.608	7.918	2.702	5.216	2.501	675,50	1825,60	28,95	7,82	21,13
TOTAL SUC	3.389		781	2.608	7.918	2.702	5.216	2.501	675,50	1.825,60	28,95	7,82	21,13
SUC-DESOC- REMANENTE	668		668	0	1.336	1.336	0	334	334,00	0,00	3,87	3,87	0,00
<b>TOTAL SUC</b>	<b>4.057</b>		<b>1.449</b>	<b>2.608</b>	<b>9.254</b>	<b>4.038</b>	<b>5.216</b>	<b>2.835</b>	<b>1.009,50</b>	<b>1.825,60</b>	<b>32,81</b>	<b>11,68</b>	<b>21,13</b>
SUNC	2.729	2-2	996	1.734	5.458	1.991	3.467	1.711	497,81	1.213,53	19,81	5,76	14,05
SUR	3.168	2-2	1.341	1.827	7.107	3.454	3.654	2.142	863,38	1.278,78	24,79	9,99	14,80
<b>TOTAL NUEVOS DESARRO</b>	<b>5.898</b>		<b>2.337</b>	<b>3.560</b>	<b>12.566</b>	<b>5.445</b>	<b>7.121</b>	<b>3.854</b>	<b>1.361,20</b>	<b>2.492,31</b>	<b>44,60</b>	<b>15,75</b>	<b>28,85</b>
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>	<b>9.955</b>		<b>3.786</b>	<b>6.168</b>	<b>21.820</b>	<b>9.483</b>	<b>12.337</b>	<b>6.689</b>	<b>2.370,70</b>	<b>4.317,91</b>	<b>77,41</b>	<b>27,44</b>	<b>49,98</b>

## CRITERIOS AYTO

	Nº MAX VIVS	HAB. POR VIV.	VIVS 1º RES	VIVS 2º RES	Nº MÁX HAB	HAB 1º RES	HAB 2º RES	CONS. M3/DÍA Total	CONS. M3/DÍA 1ª res	CONS. M3/DÍA 2ª res	CONS. l/s Total	CONS. L/S 1ª res	CONS. L/S 2ª res
SUC OCUPADAS	3.389		781	2.608	15.742	2.702	13.040	5.240	675,50	4564,00	60,64	7,82	52,82
TOTAL SUC	3.389		781	2.608	15.742	2.702	13.040	5.240	675,50	4.564,00	60,64	7,82	52,82
SUC-DESOC- REMANENTE	668		668	0	1.336	1.336	0	334	334,00	0,00	3,87	3,87	0,00
<b>TOTAL SUC</b>	<b>4.057</b>		<b>1.449</b>	<b>2.608</b>	<b>17.078</b>	<b>4.038</b>	<b>13.040</b>	<b>5.574</b>	<b>1.009,50</b>	<b>4.564,00</b>	<b>64,51</b>	<b>11,68</b>	<b>52,82</b>
SUNC	2.729	2-5	996	1.734	10.659	1.991	8.668	3.532	497,81	3.033,83	40,88	5,76	35,11
SUR	3.168	2-5	1.341	1.827	12.588	3.454	9.134	4.060	863,38	3.196,96	46,99	9,99	37,00
<b>TOTAL NUEVOS DESARRO</b>	<b>5.898</b>		<b>2.337</b>	<b>3.560</b>	<b>23.247</b>	<b>5.445</b>	<b>17.802</b>	<b>7.592</b>	<b>1.361,20</b>	<b>6.230,79</b>	<b>87,87</b>	<b>15,75</b>	<b>72,12</b>
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>	<b>9.955</b>		<b>3.786</b>	<b>6.168</b>	<b>40.325</b>	<b>9.483</b>	<b>30.842</b>	<b>13.165</b>	<b>2.370,70</b>	<b>10.794,79</b>	<b>152,38</b>	<b>27,44</b>	<b>124,94</b>

## A. ANÁLISIS Y ACTUACIONES

Garantía de suministro.

- Concesión actual pozos: 53,2 l/s
- Capacidad depósitos actualmente: 15.948 m<sup>3</sup>. Sin depósito nuevo de La Adrada: 3.910 m<sup>3</sup>.

Consumo actual punta .

Criterio INE: 28,95 l/s 2.501 m3/día

- Criterio Ayto: 60,64 l/s 5.240 m3/día.
- Media ambos: 44,80 l/s 3.870 m3/día

Consumo nuevos desarrollos.

- Criterio INE: 44,60 l/s 3.854 m3/día
- Criterio Ayto: 87,87 l/s 7.592 m3/día.
- Media ambos: 66,24 l/s 5.723 m3/día

**Consumo total futuro:**

- Criterio INE: 77,41 l/s 6.689 m3/día
- Criterio Ayto: 152,38 l/s 13.165 m3/día.
- Media ambos: 114,89 l/s 9.927 m3/día.

Se observa la necesidad existente de los depósitos de nueva construcción que resuelven el tema de la capacidad de almacenamiento de La Adrada, en periodos estacionales.

Se observa, sin embargo, un déficit de agua en este periodo en la concesión debiendo realizarse algún tipo de refuerzo de abastecimiento para suministrar la garantía. La Confederación Hidrográfica del Tajo, consciente de la situación ejecutó con carácter de urgencia la "Conducción de refuerzo a la Adrada" con agua procedente de los embalses del Pajadero y Los Morales.

Por ello no se propone ninguna solución, solo determinar que el caudal que abastece al municipio desde la conducción de refuerzo que tenía en proyecto un carácter provisional, tenga un carácter durante la época estival y en caso de desarrollo del municipio, deberá ser con carácter permanente (todo el año).

Se plantea estudiar otra forma de suministro pues la solución de emergencia dispone solo del agua en caso de existir excedentes en los embalses de cabecera.

Como conclusión se establece que la viabilidad de suministro de cada sector o ámbito de estudio deberá ser estudiado de forma independiente por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

**B. CAPACIDAD DE LA RED EXISTENTE, NUEVAS REDES.**

No se cree necesario en una primera fase la red de distribución principal, tuberías de DN 400, 300 y 200 mm.. Por lo que cada sector deberá estudiar su conexión de forma independiente, dándole la viabilidad de capacidad el ente gestor de la red municipal

A continuación se muestra una **propuesta no vinculante** para los nuevos sectores descritos debiendo definirse con más detalle con una ordenación más pormenorizada que incluya cota en viario, para la ubicación de la valvulería de regulación.

Se han agrupado ámbitos en anillos para dar un carácter más consistente y cerrado en forma de malla a la red existente, y no particularizar para cada sector, si bien cada zona de estudio podrá conectarse de forma independiente a la red.

ANILLO 1			ANILLO 2			ANILLO 3			ANILLO 4			ANILLO 5		
SECTORES	CAUDALES	CAUDALES												
SUNC	I/s - INE	I/s - AYTO	SUNC	I/s - INE	I/s - AYTO	SUNC	I/s - INE	I/s - AYTO	SUNC	I/s - INE	I/s - AYTO	SUNC	I/s - INE	I/s - AYTO
1	0,286	0,591	10	0,154	0,317	25	0,167	0,345	35	1,058	2,183	24	0,505	1,042
2	0,251	0,518	11	0,901	1,859	43	0,361	0,745	36	0,181	0,374	27	0,141	0,291
3	0,529	1,091	12	0,383	0,791	44	0,151	0,312	37	0,330	0,681	28	0,306	0,631
4	0,388	0,800	13	0,500	1,032	45	0,108	0,223	38	0,189	0,390	29	0,466	0,961
5	0,255	0,527	14	0,523	1,080	46	0,179	0,369	39	0,219	0,453	30	0,643	1,326
6	0,572	1,181	15	0,237	0,490	47	0,281	0,581	40	0,362	0,746	31	0,538	1,111
7	0,281	0,581	16	0,309	0,639	48	0,683	1,410	41	0,498	1,027	32	0,451	0,930
8	0,145	0,299	17	0,214	0,442	49	0,339	0,699	42	0,362	0,747	33	0,462	0,953
9	0,662	1,366	18	0,170	0,350	50	0,226	0,467	<b>SUR</b>	<b>I/s - INE</b>	<b>I/s - AYTO</b>	34	0,256	0,528
<b>SUR</b>	<b>I/s - INE</b>	<b>I/s - AYTO</b>	19	0,367	0,758	51	0,113	0,234	8	3,919	7,775	<b>SUR</b>	<b>I/s - INE</b>	<b>I/s - AYTO</b>
2	1,621	3,215	20	0,476	0,982	52	0,257	0,531	9	1,737	3,446	6	1,438	2,953
<b>TOTAL</b>	<b>4,990</b>	<b>10,168</b>	21	0,286	0,590	53	0,375	0,775	<b>TOTAL</b>	<b>8,855</b>	<b>17,823</b>	7	2,335	4,632
			22	0,518	1,070	54	0,429	0,886				<b>TOTAL</b>	<b>7,540</b>	<b>15,258</b>
			23	0,612	1,263	<b>SUR</b>	<b>I/s - INE</b>	<b>I/s - AYTO</b>						
			<b>SUR</b>	<b>I/s - INE</b>	<b>I/s - AYTO</b>	1	2,637	5,231						
			3	2,755	5,466	2	1,621	3,215						
			4	1,221	2,423	10	1,415	2,808						
			5	0,780	1,548	11	1,014	2,012						
			<b>TOTAL</b>	<b>10,407</b>	<b>21,097</b>	12	0,804	1,596						
						13	0,887	1,760						
						14	1,642	1,642						
						15	0,588	0,588						
						<b>TOTAL</b>	<b>14,28</b>	<b>26,43</b>						

### 3.8.3 RED DE SANEAMIENTO. Y DEPURACIÓN DE AGUAS

#### 3.8.3.1 ESTADO ACTUAL DE LA RED

##### A. DEPURACIÓN

El municipio de La Adrada, carece actualmente de infraestructuras de depuración se encuentra en fase de proyecto.

En un principio se estimó que sus aguas residuales fueran a una nueva infraestructura situada en Sotillo de La Adrada, depurando sus aguas conjuntamente con las de Casillas y Santa María del Tiétar.

Finalmente la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, analizando las distintas posibilidades consideró que la solución más adecuada pasaba por la ejecución de un colector desde este municipio hasta la EDAR de Piedralaves, previa ampliación de esta instalación.

##### B. RED.

A partir del estudio promovido por la Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León, S.A, para el emisario a la EDAR de Piedralaves, se comprobó que el núcleo de la Adrada, tiene tres puntos de vertido:

**Vertido 1:** En el arroyo Navalasviñas, a la altura del Puente del Manzano, con un 30 % de los vertidos totales de La Adrada. Conjugando dos vertidos realmente, uno por la margen izquierda del arroyo que toma las aguas residuales de varias urbanizaciones y otro por la margen derecha que toma agua de las viviendas y naves industriales de la zona sureste de La Adrada, ambos vertidos están conducidos por tubería de hormigón de diámetro 400 mm que vierte al citado Arroyo.

**Vertido 2:** En el arroyo Navalasviñas, unos 400 m. aguas abajo del anterior, con un 70 % de los vertidos totales de La Adrada. El colector de vertido es de hormigón con un diámetro de 600-700mm. Recorre un largo tramo del municipio.

**Vertido 3:** En la garganta del Valdetejo, mediante un emisario de 300 mm de diámetro de hormigón, que recoge los vertidos residuales procedentes de una urbanización aislada "La Cañada", ubicada al noroeste del municipio aislada del casco urbano con unas 100-150 viviendas unifamiliares.

En dicho estudio se alude a un mal estado de conservación de los colectores, lo que conlleva un alto caudal de infiltración, aproximadamente 50-60 m<sup>3</sup>/h en los colectores de los vertidos 1 y 2.

Vertidos autorizados por la Confederación Hidrográfica del Tajo

### 3.8.3.2 PROYECTO EMISARIO EDAR PIEDRALAVES.

Según el anteproyecto de construcción del emisario, se han propuesto las siguientes elementos:

**Colector-eje1:** Colector con una longitud de 1.800 metros con dos tramos diferenciados, del pozo 1 al 16 será de 400 mm de PVC, y un segundo tramo en poliéster reforzado con fibra de vidrio PRFV de 700 mm desde el pozo 16 hasta el final. Se trata del tramo de tubería comprendido entre el vertido de urbanizaciones de La Adrada en la margen izquierda, del arroyo Navalasviñas, hasta el bombeo a la EDAR de Piedralaves. En su trazado recoge los vertidos de también de la margen derecha del citado arroyo y el resto de vertidos de La Adrada en el pozo 16 (vertido 3 más el 1).

**Impulsión-eje2:** Impulsión desde el pozo de bombeo hasta la E.D.A.R de Piedralaves. Se proyecta en fundición dúctil de 350 mm de diámetro hasta arqueta de rotura de carga, y desde aquí transcurriendo por gravedad mediante tubería de PVC de 500 mm de diámetro. Tiene una longitud total de 3.270 metros.

**Impulsión-eje3:** Impulsión del vertido de la urbanización "La Cabaña" hasta el colector principal existente en la Adrada (el del vertido 3). Conducción de PVC orientada de 160 mm de diámetro y con una longitud de 645 metros.

**Desagüe-Eje 4.** Colector de desagüe desde el pozo de bombeo a la EDAR. Transcurre paralelo a la impulsión y termina en la garganta de Valdetejo. Emisario de PRFV de 700 mm de diámetro y longitud de 390 m.

**Aliviaderos:** Al inicio del eje 1, y en el punto de conexión de parte del vertido 2 en el colector-eje1

**EDAR Piedralaves:** Constará de pozo de gruesos, desbaste, cámara de bombas (3+1), tanque de tormentas (180 m<sup>3</sup> de capacidad), aliviadero (desagüe-eje 4) y acometida eléctrica.

Ampliación de la EDAR de Piedralaves. (fuera del término municipal) se realizó con las siguientes hipótesis de población, en el estudio con fecha Julio 2.012:

	LA ADRADA - POBLACIÓN EQUIVALENTE			
	ACTUAL		HORIZONTE: 10 AÑOS	
	INVIERNO	VERANO	INVIERNO	VERANO
Población- EQUIVALENTE:	2.680	8.126	3.267	9.258
Caudal (m3/día) (*)	1.975	3.065	2.093	3.290

(\*)Mal estado de conservación de los colectores, lo que conlleva un alto caudal de infiltración, aproximadamente 50-60 m3/h en los colectores.

### 3.8.3.3 NUEVOS DESARROLLOS. RED DE SANEAMIENTO.

Conforme a la Respuesta de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, de la Junta de Castilla y León, al documento de referencia para la evaluación ambiental de las normas urbanísticas municipales de la Adrada:

*“La red de colectores deberá ser separativa.*

*Si el vertido se realiza a la red de colectores municipales, es el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y el Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas el Dominio Público Hidráulico.*

*Si el vertido es directamente al Dominio Público Hidráulico, es la Confederación Hidrográfica del Tajo, la competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos”*

*La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización”*

### 3.8.3.4 AGUAS RESIDUALES.

#### A. CÁLCULO DE CAUDALES

Se han considerado las mismas dotaciones que para abastecimiento considerando un período de retorno de 0,8.

A continuación se muestra la tabla de caudales de cálculo resumida y desglosada:

CRITERIOS INE - SANEAMIENTO	SANEAMIENTO - RESIDUALES												
	Nº MAX VIVS	HAB. POR VIV.	VIVS 1º RES	VIVS 2º RES	Nº MÁX HAB	HAB 1º RES	HAB 2º RES	M3/DÍA Total	M3/DÍA 1ª res	M3/DÍA 2ª res	l/s Total	L/S 1ª res	L/S 2ª res
SUC OCUPADAS	3.389		781	2.608	7.918	2.702	5.216	2.001	540,40	1460,48	23,16	6,25	16,90
TOTAL SUC	3.389		781	2.608	7.918	2.702	5.216	2.001	540,40	1.460,4	23,16	6,25	16,90
SUC-DESOC-REMANENTE	668		668	0	1.336	1.336	0	267	267,20	0,00	3,09	3,09	0,00
<b>TOTAL SUC</b>	<b>4.057</b>		<b>1.449</b>	<b>2.608</b>	<b>9.254</b>	<b>4.038</b>	<b>5.216</b>	<b>2.268</b>	<b>807,60</b>	<b>1.460,4</b>	<b>26,25</b>	<b>9,35</b>	<b>16,90</b>
SUNC	2.729	2-2	996	1.734	5.458	1.991	3.467	1.369	398,25	970,83	15,85	4,61	11,24
SUR	3.168	2-2	1.341	1.827	7.107	3.454	3.654	1.714	690,71	1.023,0	19,83	7,99	11,84
<b>TOTAL NUEVOS DESARRO</b>	<b>5.898</b>		<b>2.337</b>	<b>3.560</b>	<b>12.566</b>	<b>5.445</b>	<b>7.121</b>	<b>3.083</b>	<b>1.088,9</b>	<b>1.993,8</b>	<b>35,68</b>	<b>12,60</b>	<b>23,08</b>
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>	<b>9.955</b>		<b>3.786</b>	<b>6.168</b>	<b>21.820</b>	<b>9.483</b>	<b>12.337</b>	<b>5.351</b>	<b>1.896,5</b>	<b>3.454,3</b>	<b>61,93</b>	<b>21,95</b>	<b>39,98</b>

CRITERIOS AYTO - SANEAMIENTO	SANEAMIENTO - RESIDUALES												
	Nº MAX VIVS	HAB. POR VIVIENDA	VIVS 1º RES	VIVS 2º RES	Nº MÁX HAB	HAB 1º RES	HAB 2º RES	M3/DÍA Total	M3/DÍA 1ª res	M3/DÍA 2ª res	l/s Total	L/S 1ª res	L/S 2ª res
SUC OCUPADAS	3.389		781	2.608	15.742	2.702	13.040	4.192	540,40	3651,20	48,51	6,25	42,26
TOTAL SUC	3.389		781	2.608	15.742	2.702	13.040	4.192	540,40	3.651,2	48,51	6,25	42,26
SUC-DESOC-REMANENTE	668		668	0	1.336	1.336	0	267	267,20	0,00	3,09	3,09	0,00
<b>TOTAL SUC</b>	<b>4.057</b>		<b>1.449</b>	<b>2.608</b>	<b>17.078</b>	<b>4.038</b>	<b>13.040</b>	<b>4.459</b>	<b>807,60</b>	<b>3.651,2</b>	<b>51,61</b>	<b>9,35</b>	<b>42,26</b>
<b>SUNC</b>	<b>2.729</b>	<b>2-5</b>	<b>996</b>	<b>1.734</b>	<b>10.659</b>	<b>1.991</b>	<b>8.668</b>	<b>2.825</b>	<b>398,25</b>	<b>2.427,0</b>	<b>32,70</b>	<b>4,61</b>	<b>28,09</b>
SUR	3.168	2-5	1.341	1.827	12.588	3.454	9.134	3.248	690,71	2.557,5	37,60	7,99	29,60
<b>TOTAL NUEVOS DESARRO</b>	<b>5.898</b>		<b>2.337</b>	<b>3.560</b>	<b>23.247</b>	<b>5.445</b>	<b>17.802</b>	<b>6.074</b>	<b>1.088,9</b>	<b>4.984,6</b>	<b>70,30</b>	<b>12,60</b>	<b>57,69</b>
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>	<b>9.955</b>		<b>3.786</b>	<b>6.168</b>	<b>40.325</b>	<b>9.483</b>	<b>30.842</b>	<b>10.532</b>	<b>1.896,5</b>	<b>8.635,8</b>	<b>121,9</b>	<b>21,95</b>	<b>99,95</b>

#### B. ANÁLISIS DE LA RED EXISTENTE.

Es complicado realizar un análisis de la red existente por diversas causas:

No existe un inventariado de la red existente en la que aparezcan longitud, profundidad, material y diámetro de los pozos y conducciones de la red existente unitaria en el municipio.

Al no existir depuradora, los vertidos actuales del municipio carecen de contador, desconociéndose el volumen de los mismos.

No ayuda a determinar el caudal de aguas residuales el hecho de que existan grandes filtraciones del terreno a los colectores, aproximadamente 50-60 m3/h.

**C. CAPACIDAD DE LA EDAR:**

Se muestra un cuadro comparativo de los datos de proyecto de la ampliación de la EDAR de Piedralaves y emisario de La Adrada.

	LA ADRADA - POBLACIÓN EQUIVALENTE				NUM (INE)		NUM (AYTO)		NUM (INE)		NUM (AYTO)	
	ACTUAL		HORIZONTE: 10 AÑOS		ACTUAL		ACTUAL		NUM COMPLETO		NUM COMPLETO	
	invierno	verano	invierno	verano	invierno	verano	invierno	verano	invierno	verano	invierno	verano
Población-Equiv:	2.680	8.126	3.267	9.258	2.702	7.918	2.702	15.742	9.483	21.280	9.483	40.325
Caudal (m <sup>3</sup> /día) (*)	1.975	3.065	2.093	3.290	540	2.001	540	4.192	1.896	5.351	1.896	10.532

(\*) Sombreado en gris. Red unitaria y mal estado de conservación de los colectores, lo que conlleva un alto caudal de infiltración, aproximadamente 50-60 m<sup>3</sup>/h en los colectores

En los caudales de las NUM sólo se incluye el caudal de la red separativa (aguas residuales) y sin tener en cuenta la infiltración del terreno.

No se puede realizar ningún análisis a la actuación de la depuradora puesto que se desconoce el volumen de caudales pero si se puede decir que:

Se producirá una mejora medioambiental considerable puesto que La Adrada actualmente no dispone de elementos de depuración.

Con la situación de incertidumbre económica en la que se encuentra actualmente España y las dificultades de financiación existentes, se cree oportuno que se realice el emisario diseñado en el proyecto, y que cada posteriormente cada nuevo ámbito deba estudiar la viabilidad de saneamiento, determinando el punto de conexión a la red actual (estudiando su capacidad y la necesidad de ampliación, reposición en cada caso), puesto que se desconoce cuándo se desarrollarán temporalmente dichos sectores.

**D. CONEXIÓN NUEVOS DESARROLLOS.**

La conexión de los nuevos sectores

- 35,38 l/s hipótesis INE
- 70,30 l/s hipótesis Ayto.

Se conectarán a la red existente, pues al incorporarse los nuevos caudales en numerosos puntos, el incremento de caudal de aguas residuales es poco apreciable a niveles de cálculo y se comprueba la capacidad red existente.

Caudal diseño	Diámetro	% vertido	Caudal l/s	Máx.capacidad recomendada en l/s para pendiente 1%, red fecales DN indicado	Máx.capacidad recomendada en l/s para pendiente 1%, red pluviales DN indicado
Vertido 1	DN 400	30%	11,4	97	194
Vertido 2	DN 600	70%	26,6	285	571
Total actual			38,1		
Total nuevos desarrollos			70,3		
Caudal total diseño			121,9		
Vertido 1 ND	DN 400	30%	36,6	97	194
Vertido 2 ND	DN 600	70%	85,3	285	571

Aún así, se vuelve a incidir en la recomendación del inventariado exhaustivo de la red existente para poder conocer el diámetro de los tubos de la totalidad de los colectores y poder solucionar los problemas que existan.

### 3.8.3.5 AGUAS PLUVIALES.

#### A. CÁLCULO DE CAUDALES

Para calcular los caudales de agua de lluvia se ha utilizado el Método hidrometeorológico propuesto en la Instrucción 5.2 IC de Drenaje Transversal, de la Dirección General de Carreteras, que propone el método racional:

$$Q_{pluv} = K \cdot \frac{C_e \cdot I_t \cdot A}{3,6}$$

Se han realizado las siguientes simplificaciones de cálculo:

- Coeficiente de escorrentía: Se ha tomado para todos los nuevos ámbitos un coeficiente de 0,5 correspondiente a una zona rural según la Guía Técnica sobre redes de saneamiento y drenaje urbano del CEDEX.
- Tiempo de concentración: Se ha considerado que cada sector tiene un 10 % de superficie de viario. De dicha superficie se ha dividido por 10 y multiplicado por el 65 % para considerar la longitud de la red principal de cada sector o ámbito de estudio. El tiempo de concentración será la suma del tiempo que tarda en llegar al final de dicha red considerando una velocidad de 1,3 m/s y un tiempo de espera entre que cae y llega a la red de 5 minutos.
- Coeficiente K de uniformidad: Se ha considerado 1.
- Intensidad y lluvia: Se ha considerado una lluvia uniforme en todo el municipio seleccionando un punto del casco (coordenadas X 360608, Y:4462651), y obteniendo la precipitación de 69 mm, mediante el programa de Máximas lluvias diarias en la España Peninsular.

Se han realizado dos suposiciones con los períodos de retorno de 10 y 15 años, obteniendo sus precipitaciones totales diarias. Posteriormente se ha calculado la intensidad en mm/hora de cada ámbito según la fórmula:

$$\frac{I_t}{I_d} = \left( \frac{I_1}{I_d} \right)^{\frac{28^{0.1-t^{0.1}}}{28^{0.1}-1}}$$

considerando un valor de 10 para el valor del factor regional  $I_1/I_D$ .

#### B. ANÁLISIS Y PROPUESTAS.

Será la Confederación Hidrográfica del Tajo, la que determine el punto de vertido definitivo mostrando a continuación una *propuesta no vinculante* para el desarrollo propuesto debiendo estudiarse más detalladamente en fases posteriores los puntos de vertido de cada sector.

Se recomienda la instalación de elementos de regulación en los puntos de vertido antes de su vertido al cauce y el estudio o consideración de elementos de pretratamiento tales como desarenadores o desbaste, separadores de grasas...

No se indican los diámetros de los colectores, al desconocerse el trazado de los viarios definitivos y sus rasantes a fin de determinar las pendientes.

#### ARROYO NAVALPINO (DESEMBOCADA RÍA ESCORIAL)

T: 10	T: 15
Q m3/s	Q m3/s
16,494	18,160

PUNTO DE VERTIDO	N1	
	T: 10	T: 15
	Q m3/s	Q m3/s
SUNC-22	0,430	0,473
SUR-4	1,084	1,194
SUR-5	0,774	0,852
<b>TOTAL</b>	<b>2,288</b>	<b>2,519</b>

PUNTO DE VERTIDO	N2	
	T: 10	T: 15
	Q m3/s	Q m3/s
SUNC-16	0,277	0,305
SUNC-20	0,392	0,432
SUNC-21	0,260	0,286
SUNC-23	0,509	0,561
<b>TOTAL</b>	<b>1,438</b>	<b>1,583</b>

PUNTO DE VERTIDO	N3	
	T: 10	T: 15
	Q m3/s	Q m3/s
SUNC-14	0,424	0,467
SUNC-15	0,208	0,229
SUNC-17	0,189	0,208
SUNC-18	0,152	0,167
SUNC-19	0,351	0,386
SUR-3 (1/3)	0,621	0,684
<b>TOTAL</b>	<b>1,946</b>	<b>2,142</b>

PUNTO DE VERTIDO	N4	
	T: 10	T: 15
	Q m3/s	Q m3/s
SUNC-8	0,131	0,144
SUNC-9	0,519	0,571
SUNC-10	0,138	0,152
SUNC-11	0,668	0,736
SUNC-12	0,322	0,355
SUNC-13	0,408	0,449
SUNC-25	0,136	0,150
SUNC-26	0,180	0,198
SUR-2 (1/2)	0,745	0,820
SUR-3 (2/3)	1,242	1,368
<b>TOTAL</b>	<b>4,489</b>	<b>4,943</b>

PUNTO DE VERTIDO	N5	
	T: 10	T: 15
	Q m3/s	Q m3/s
SUNC-1	0,248	0,273
SUNC-2	0,219	0,242
SUNC-3	0,428	0,471
SUNC-4	0,326	0,359
SUNC-5	0,223	0,245
SUNC-6	0,458	0,505
SUNC-7	0,244	0,268
SUR-1	1,814	1,997
SUR-2 (1/2)	0,745	0,820
<b>TOTAL</b>	<b>4,704</b>	<b>5,179</b>

PUNTO DE VERTIDO	N6	
	T: 10	T: 15
	Q m3/s	Q m3/s
SUR-14	1,629	1,793
<b>TOTAL</b>	<b>1,629</b>	<b>1,793</b>

**ARROYO FRANQUILLO**

T: 10	T: 15
Q m3/s	Q m3/s
17,081	18,831

PUNTO DE VERTIDO	F1	
	T: 10	T: 15
	Q m3/s	Q m3/s
SUNC-24	0,411	0,453
SUNC-27	0,128	0,141
SUNC-28	0,263	0,290
SUNC-29	0,383	0,422
SUNC-30	0,520	0,573
SUR-6	1,264	1,392
<b>TOTAL</b>	<b>2,970</b>	<b>3,270</b>

PUNTO DE VERTIDO	F4	
	T: 10	T: 15
	Q m3/s	Q m3/s
SUNC-43	0,306	0,337
SUNC-44	0,136	0,150
SUNC-45	0,099	0,109
SUNC-46	0,160	0,176
SUNC-47	0,244	0,269
SUNC-48	0,532	0,586
SUNC-49	0,289	0,318
SUNC-50	0,199	0,219
SUNC-51	0,103	0,114
SUNC-52	0,224	0,247
SUNC-53	0,317	0,349
SUNC-54	0,357	0,393
SUR-8 (1/5)	0,382	0,421
SUR-10	1,320	1,453
SUR-11	0,946	1,041
SUR-12	0,991	1,091
SUR-13	1,081	1,190
SUR-15	0,787	0,866
<b>TOTAL</b>	<b>8,472</b>	<b>9,328</b>

PUNTO DE VERTIDO	F2	
	T: 10	T: 15
	Q m3/s	Q m3/s
SUNC-31	0,465	0,421
SUNC-32	0,382	0,440
SUNC-33	0,400	0,246
SUNC-34	0,223	0,874
SUR-7	1,681	1,851
<b>TOTAL</b>	<b>3,152</b>	<b>3,832</b>

PUNTO DE VERTIDO	F3	
	T: 10	T: 15
	Q m3/s	Q m3/s
SUNC-35	0,794	0,874
SUNC-36	0,162	0,178
SUNC-37	0,282	0,311
SUNC-38	0,168	0,185
SUNC-40	0,306	0,337
SUNC-41	0,467	0,515
SUNC-42	0,306	0,337
<b>TOTAL</b>	<b>2,486</b>	<b>2,400</b>

**ARROYO ESQUIVEL**

T: 10	T: 15
Q m3/s	Q m3/s
3,181	3,503

PUNTO DE VERTIDO	E1	
	T: 10	T: 15
	Q m3/s	Q m3/s
SUR-8 (4/5)	1,529	1,684
SUR-9	1,458	1,605
SUNC-39	0,194	0,213
<b>TOTAL</b>	<b>3,181</b>	<b>3,503</b>

**3.8.4 RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS.****3.8.4.1 ESTADO ACTUAL DE LA RED**

La recogida de basuras del término municipal de La Adrada la realiza la Mancomunidad de Servicios del Alto, estableciendo una recogida de basuras de 7 días a la semana.

La basura se recoge de manera no selectiva, por medio de la Mancomunidad.

De acuerdo con la encuesta de infraestructuras realizadas por el municipio de La Adrada en 2.008. Se distinguen las siguientes recogidas:

Tipo recogida	Gestión	Periodicidad	Calidad	Contenedores	Producción tn
No selectiva	Mancomunidad	Diario	Adecuada	209	1004,4
Vidrio	Consortio	Sin periodicidad	Inadecuada	12	32,7
Papel y cartón	Municipal por contrata	Sin periodicidad	Inadecuada	10	16,9
Otros tipos	Municipal por contrata	Sin periodicidad	Adecuada	5	4,2
Pilas	Otros	Otros	Adecuada	6	0,2

De acuerdo con el Plan Regional de Ámbito sectorial de Residuos Urbanos y Residuos de envase de Castilla y León 2004-2010, se selló el vertedero de La Adrada.

Se llevan los residuos al centro tratamiento de residuos de Arenas de San Pedro: (que consta de clasificación y selección de residuos, compostaje y depósito de rechazos):

NOMBRE	C.T.R ARENAS DE SAN PEDRO
EMPRESA MATRIZ	CONSORCIO LOCAL PARA LA GESTIÓN DE R.U DEL VALLE DEL TIÉTAR
DIRECCIÓN	LA FRANCESA
POBLACIÓN	ARENAS DE SAN PEDRO
PROVINCIA	ÁVILA
DEM. HIDROGRÁFICA	TAJO
COORDENADAS WGS89	LONGITUD: -4,988530, LATITUD: 40,143352
CNAE-2009	38.21- Tratamiento y eliminación de residuos no peligrosos
ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL	Gestión de residuos
CERTIFICADO SISTEMA G. AMBIENTAL	ISO 14001
RESIDUOS PELIGROSOS	2010 - 2,12 T/AÑO. Baterías de Plomo . Metodo: Medido Op. Mant: reciclado o recuperación de metales y de compuesto metálicos
CÓDIGO	5.d. Vertederos de todo tipo de residuos que reciban más de 10 toneladas por día o que tengan capacidad total de más de 25.000 toneladas, con exclusión de los vertederos de residuos inertes.

Se fija en dicho documento la implantación de un punto limpio en poblaciones entre 2000 y 5000 habitantes, encontrándose La Adrada en dicha lista. El punto limpio no se ha ejecutado siendo el más cercano el de Sotillo de la Adrada ubicado en su Polígono industrial.

El Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos de Construcción y Demolición de Castilla y León 2008-2010, muestra una planta de tratamiento de segundo nivel en Arenas de San Pedro al cual se llevarán los residuos de las obras de construcción.

### 3.8.5 RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

#### 3.8.5.1 ESTADO ACTUAL DE LA RED

La gestión de la red eléctrica del municipio de La Adrada es gestionada por:

- Iberdrola.
- Hidroeléctrica Vega (HV)

#### 3.8.5.2 LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN

Respecto a la red gestionada por HV, cabe señalar que el municipio es cruzado por redes de 15 kV Dichas redes se encuentran subterráneas y aéreas, como se puede comprobar en el plano adjunto.

#### 3.8.5.3 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN

Las redes de media tensión llevan la electricidad, hasta los transformadores, que disminuyen su intensidad por medio de los centros de transformación desde los cuales parte las correspondientes líneas subterráneas en baja tensión hacia las diferentes parcelas. Actualmente cubren la demanda energética de todo el municipio.

Se adjunta a continuación relación de Centros de transformación 15 KV///500/230 V gestionados por HV.

NÚMERO	NOMBRE	MÁTRICULA	POTENCIA TRANSFORMACIÓN (KVA)	SALIDAS
1	ARROYO LOBO	115-C2001	400	8
5	FUTBOL	115-I1005	30	1
7	CARBONERO	115-C2007	100	
8	CASTILLO	115-C2008	565	8
9	CIFUENTES	115-C2009	100	4
10	ESCULTORA	115-I1010	50	1
11	HUERTA FRAILES	115-C2011	400	8
12	LA COTA	115-I1012	25	
14	SOLANA	115-C2014	400	8
15	LINARES	115-I1015	160	1
16	JUEGO BOLA	115-I1016	100	
17	MARTINETE	115-C2017	50	4
18	MATADERO	115-I1018	100	1

NÚMERO	NOMBRE	MÁTRICULA	POTENCIA TRANSFORMACIÓN (KVA)	SALIDAS
19	LA NAVA	115-C2019	1000	8
21	POLÍGONO ADRAD	115-I1021		
22	PRADO BOLILLA	115-C2022	100	
23	PRADO LLANO	115-C2023	200	8
25	SUBESTAC. ADRADA	115-C2025	630	8
28	TORREJÓN	115-C2028	945	8
29	LA ALEGRÍA	115-I1029	100	1
30	VEGAS FELTRER	115-I1030	25	
31	HIEDRA ESCUELAS	115-C2031	630	8
76	CHAPARRAL	115-I1076	100	1
77	TOLEDANA	115-C2077	160	4
86	CUARTEL	115-C2086	400	6
91	FRISLA	115-C2091	400	8
100	DEPOSITO CASTILLO	115-C2100	250	
103	VIÑA LADERA	115-C2103	400	4
104	MORERAS	115-C2104	630	8
107	TIROL	115-C2107	400	1
108	PARQUE INSTITUTO	115-C2108	630	
110	C.PICOTA	115-C2110	100	2
113	OLIVAR FRANQUILLO	115-C2113	1000	8
114	TORREJÓN2-UÑA	115-C1114	630	8
115	CTRA IGLESUELA	115-C2115	250	4
118	LORO-TIETAS	115-C2118	630	8
123	CASTAÑOS 2	115-C2123	400	4
131	LA VIÑA	115-C2131	2000	
136	CENADOR	115-C2136	400	8
139	CABILDO	115-I1139	160	1
145	GASOLINERA	115-C2145	400	8
150	LA BOLA-2	115-C1150		8

En los planos correspondientes se pueden ver todos los elementos descritos pertenecientes a la situación actual.

#### 3.8.5.4 MINICENTRALES HIDROELÉCTRICAS EN EL MUNICIPIO.

Relación de instalaciones hidroeléctricas en el término municipal de La Adrada,( datos obtenidos de la página del ente regional de la Energía de la Junta de Castilla y León).

MINI-CENTRALES HIDROELÉCTRICAS LA ADRADA							
Nombre	Ubicación	Propiedad	Tipo	Potencia (kw)	MWh producidos 2005	MWh producidos 2006	MWh producidos 2007
Doña Jimena	Río Charco de la Hoya	Saltos del Tietar	< 10 MW	1193	814	2982	
C.H " Salto 1060"	Río Escorial	Saltos del Tietar	< 10 MW	812	455	1713	636
C.H " Salto 765"	Río Escorial	Saltos del Tietar	< 10 MW	700	539	1771	

### 3.8.5.5 NUEVOS DESARROLLOS.

Para los nuevos desarrollos se han realizado las siguientes estimaciones:

- 5,2 kw por vivienda. Grado de electrificación bajo.
- 125 w por m2 edificable de uso industrial
- 100 w por m2 edificable de uso turístico
- 1 w /m2, de superficie viaria

A partir de estos datos se realiza una estimación del consumo, potencia demandada en centros de transformación y números de centros de transformación estimados.

	CONSUMO KW	POTENCIA DEMANDADA EN C.T. (kVA)	Nº CTS ESTIMADOS
SUNC	14.329	6.471	16
SUR	25.830	11.615	29
SUNC+SUR	40.159	18.087	45

Los propios sectores deberán llegar a acuerdos individualizados con la compañía y o compañías para la viabilidad del suministro eléctrico en el ámbito a desarrollar.

### 3.8.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

#### 3.8.6.1 ESTADO ACTUAL DE LA RED.

##### A. CRITERIOS DE DISEÑO

Actualmente el municipio de La Adrada dispone de puntos de luz en todo su casco urbano, que se alimentan de la red de baja tensión.

La Red de Alumbrado Público comprende las instalaciones que existen entre la conexión a los distintos Centros de Transformación que van a alimentar la red, pasando por los Centros de Mando, canalizaciones, tubos, conductores, soportes y todos los elementos intermedios, hasta llegar a las luminarias.

Para el cálculo de los niveles adecuados de iluminación se han de utilizar los siguientes criterios establecidos en el Reglamento Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (Real Decreto

1890/2008 de 14 de Noviembre, B.O.E. nº 279 de fecha 19 de Noviembre de 2008).y por las recomendaciones CIE (Comité Internacional de Iluminación). Así como los especificados en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Decreto 842/2002 de 2 de Agosto, B.O.E. nº 224 de fecha 18 de Septiembre de 2002 y en especial la ITC-BT-09 – Instalaciones de Alumbrado Exterior.

## B. CRITERIOS ENERGÉTICOS

Con el fin de lograr una eficiencia energética adecuada en la instalación de alumbrado exterior, ésta deberá cumplir con una serie de requisitos.

La eficiencia energética se define como:

$$\epsilon = \frac{S \cdot E_m}{P} \left( \frac{\text{m}^2 \cdot \text{lux}}{\text{W}} \right)$$

siendo:

eficiencia energética de la instalación de alumbrado exterior (m<sup>2</sup>·lux/W);

P: potencia activa total instalada (lámparas y equipos auxiliares) (W);

S: superficie iluminada (m<sup>2</sup>);

E<sub>m</sub>:iluminancia media en servicio de la instalación, considerando el mantenimiento previsto (lux).

Y se puede determinar mediante los siguientes factores:

eficiencia de las lámparas y equipos auxiliares (lum/W=m<sup>2</sup> lux/W);

factor de mantenimiento de la instalación (en valores por unidad);

factor de utilización de la instalación (en valores por unidad);

La instalación de alumbrado vial funcional (autopistas, autovías, carreteras y vías urbanas), con independencia del tipo de lámpara, pavimento y de las características o geometría de la instalación, deberán cumplir los requisitos mínimos de eficiencia energética que se fijan en la siguiente tabla:

Iluminancia media en servicio E <sub>m</sub> (lux)	EFICIENCIA ENERGÉTICA MÍNIMA $\left( \frac{\text{m}^2 \cdot \text{lux}}{\text{W}} \right)$
≥ 30	22
25	20
20	17,5
15	15
10	12
≤ 7,5	9,5

Nota - Para valores de iluminancia media proyectada comprendidos entre los valores indicados en la tabla, la eficiencia energética de referencia se obtendrán por interpolación lineal

Al igual que en alumbrado vial ambiental (soportes de baja altura de 3-5m en vías peatonales, comerciales, aceras, parques y jardines, centros históricos, vías de velocidad limitada, etc.) se deben cumplir:

Iluminancia media en servicio $E_m(\text{lux})$	EFICIENCIA ENERGÉTICA MÍNIMA $\left(\frac{\text{lm}^2 \cdot \text{lux}}{\text{W}}\right)$
$\geq 20$	9
15	7,5
10	6
7,5	5
$\leq 5$	3,5

Nota - Para valores de iluminancia media proyectada comprendidos entre los valores indicados en la tabla, la eficiencia energética de referencia se obtendrán por interpolación lineal

Calificación energética

El índice de referencia energética define los valores de eficiencia energética de referencia

$$I_{\varepsilon} = \frac{\varepsilon}{\varepsilon_R}$$

$I_{\varepsilon}$  = Índice de eficiencia energética;

$\varepsilon$  = Eficiencia energética de la instalación;

$\varepsilon_R$  = Eficiencia energética de referencia

Alumbrado vial funcional		Alumbrado vial ambiental y otras instalaciones de alumbrado	
Iluminancia media en servicio proyectada $E_m(\text{lux})$	Eficiencia energética de referencia $\varepsilon_R$ $\left(\frac{\text{m}^2 \cdot \text{lux}}{\text{W}}\right)$	Iluminancia media en servicio proyectada $E_m(\text{lux})$	Eficiencia energética de referencia $\varepsilon_R$ $\left(\frac{\text{m}^2 \cdot \text{lux}}{\text{W}}\right)$
$\geq 30$	32	--	--
25	29	--	--
20	26	$\geq 20$	13
15	23	15	11
10	18	10	9
$\leq 7,5$	14	7,5	7
--	--	$\leq 5$	5

Nota - Para valores de iluminancia media proyectada comprendidos entre los valores indicados en la tabla, la eficiencia energética de referencia se obtendrán por interpolación lineal

El índice utilizado para el etiquetado que caracteriza el consumo de energía de la instalación, se define como:

$$ICE = \frac{1}{I_e}$$

En función del índice de eficiencia declarado, determinamos las respectivas letras de consumo energético:

Calificación Energética	Índice de consumo energético	Índice de Eficiencia Energética
A	$ICE < 0,91$	$I_e > 1,1$
B	$0,91 \leq ICE < 1,09$	$1,1 \geq I_e > 0,92$
C	$1,09 \leq ICE < 1,35$	$0,92 \geq I_e > 0,74$
D	$1,35 \leq ICE < 1,79$	$0,74 \geq I_e > 0,56$
E	$1,79 \leq ICE < 2,63$	$0,56 \geq I_e > 0,38$
F	$2,63 \leq ICE < 5,00$	$0,38 \geq I_e > 0,20$
G	$ICE \geq 5,00$	$I_e \leq 0,20$

### C. CRITERIOS LUMÍNICOS.

Para obtener una disposición de luminarias que cumpla los requisitos lumínicos adecuados se emplean los criterios establecidos por las recomendaciones CIE de 1995, basados en el cálculo de luminancias.

Se llama luminancia (L) a la relación entre la intensidad luminosa y la superficie aparente vista por el ojo en una dirección determinada. Su unidad de medida es la cd/m<sup>2</sup>. Para determinar si una instalación es adecuada y cumple con todos los requisitos de seguridad y visibilidad necesarios se establecen una serie de parámetros que sirven como criterios de calidad. Son la luminancia media (Lm), los coeficientes de uniformidad (U<sub>0</sub>, U<sub>l</sub>), el deslumbramiento (TI y G) y el coeficiente de iluminación de los alrededores (SR).

#### Coeficientes de uniformidad

Como criterios de calidad y evaluación de la uniformidad de la iluminación en la vía se analizan el rendimiento visual en términos del coeficiente global de uniformidad U<sub>0</sub> y la comodidad visual mediante el coeficiente longitudinal de uniformidad U<sub>l</sub> (medido a lo largo de la línea central).

$$U_0 = L_{\min} / L_m \quad U_l = L_{\min} / L_{\max}$$

#### Deslumbramiento

El deslumbramiento producido por las farolas o los reflejos en la calzada, es un problema considerable por sus posibles repercusiones. En sí mismo, no es más que una sensación molesta que dificulta la visión pudiendo, en casos extremos, llegar a provocar ceguera transitoria. Se hace necesario, por tanto, cuantificar este fenómeno y establecer unos criterios de calidad que eviten estas situaciones peligrosas para los usuarios.

Se llama deslumbramiento molesto a aquella sensación desagradable que sufrimos cuando la luz que llega a nuestros ojos es demasiado intensa. Este fenómeno se evalúa de

acuerdo a una escala numérica, obtenida de estudios estadísticos, que va del deslumbramiento insoportable al insignificante.

**Evaluación del deslumbramiento mediante el índice GR (Glare Rating):**

Deslumbramiento	Índice GR
Insignificante	10
Ligero	30
Límite admisible	50
Molesto	70
Insoportable	90

Límites del deslumbramiento en recintos abiertos y, en general en la iluminación a gran altura:

Destino del alumbrado	Tipo de Actividad	GR <sub>máx</sub>
A la salvaguarda y seguridad	Riesgos bajos	55
	Riesgos medios	50
	Riesgos altos	45
Al movimiento y seguridad	Solamente peatones	55
	Tráfico lento	50
	Tráfico normal	45
Al trabajo	Basto	55
	Basto y medio	50
	Fino	45
Instalaciones deportivas	Entrenamiento	55
	Competición	50
Para tareas decisivas de visión en áreas de trabajo los valores de GR máx serán 5 unidades por debajo de las establecidas		

Actualmente se considera que siempre que no se excedan los límites del deslumbramiento perturbador este está bajo control.

El deslumbramiento perturbador se produce por la aparición de un velo luminoso que provoca una visión borrosa, sin nitidez y con poco contraste, que desaparece al cesar su causa. No obstante, este fenómeno no lleva necesariamente asociado una sensación incómoda como el deslumbramiento molesto. Para evaluar la pérdida de visión se utiliza el criterio del incremento de umbral (TI) expresado en tanto por ciento:

$$TI = 65 \frac{L_v}{(L_m)^{0.5}}$$

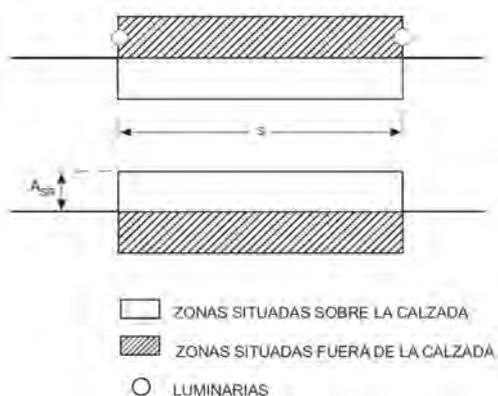
(Fórmula válida para luminancias medias de calzada (L<sub>m</sub>) entre 0,05 y 5 cd/m<sup>2</sup>)

donde L<sub>v</sub> es la luminancia de velo equivalente y L<sub>m</sub> es la luminancia media de la calzada.

**Coefficiente de iluminación en los alrededores**

El coeficiente de iluminación en los alrededores (Surround Ratio, SR) es una medida de la iluminación en las zonas limítrofes de la vía. De esta manera se asegura que los objetos,

vehículos o peatones que se encuentren allí sean visibles para los conductores. SR se obtiene calculando la iluminancia media de una franja de ASR de ancho a cada lado de la calzada y longitud igual a la separación entre puntos de luz. La anchura ASR se tomará como 5m o la mitad de la anchura de la calzada, si esta es inferior a 10m.



El R.D. 1890/2008 establece las siguientes clasificaciones de viarios de acuerdo a sus características:

**Clasificación de las vías.**

Clasificación	Tipo de vía	Velocidad del tráfico rodado (km/h)
A	de alta velocidad	$v > 60$
B	de moderada velocidad	$30 < v \leq 60$
C	carriles bici	--
D	de baja velocidad	$5 < v \leq 30$
E	vías peatonales	$v \leq 5$

**Clases de alumbrado para vías tipo A.**

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado <sup>(*)</sup>
A1	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Carreteras de calzadas separadas con cruces a distinto nivel y accesos controlados (autopistas y autovías).</b> Intensidad de tráfico Alta (IMD) <math>\geq</math> 25.000.....</li> <li>Media (IMD) <math>\geq</math> 15.000 y <math>&lt;</math> 25.000.....</li> <li>Baja (IMD) <math>&lt;</math> 15.000.....</li> </ul>	ME1 ME2 ME3a
	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Carreteras de calzada única con doble sentido de circulación y accesos limitados (vías rápidas).</b> Intensidad de tráfico Alta (IMD) <math>&gt;</math> 15.000.....</li> <li>Media y baja (IMD) <math>&lt;</math> 15.000.....</li> </ul>	ME1 ME2
A2	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Carreteras interurbanas sin separación de aceras o carriles bici.</b></li> <li><b>Carreteras locales en zonas rurales sin vía de servicio.</b> Intensidad de tráfico IMD <math>\geq</math> 7.000.....</li> <li>IMD <math>&lt;</math> 7.000.....</li> </ul>	ME1 / ME2 ME3a / ME4a
A3	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vías colectoras y rondas de circunvalación.</b></li> <li><b>Carreteras interurbanas con accesos no restringidos.</b></li> <li><b>Vías urbanas de tráfico importante, rápidas radiales y de distribución urbana a distritos.</b></li> <li><b>Vías principales de la ciudad y travesía de poblaciones.</b> Intensidad de tráfico y complejidad del trazado de la carretera. IMD <math>\geq</math> 25.000.....</li> <li>IMD <math>\geq</math> 15.000 y <math>&lt;</math> 25.000.....</li> <li>IMD <math>\geq</math> 7.000 y <math>&lt;</math> 15.000.....</li> <li>IMD <math>&lt;</math> 7.000.....</li> </ul>	ME1 ME2 ME3b ME4a / ME4b
<p><sup>(*)</sup> Para todas las situaciones de proyecto (A1, A2 y A3), cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías de tráfico verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior.</p>		

**Clases de alumbrado para vías tipo B.**

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado <sup>(*)</sup>
B1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vías urbanas secundarias de conexión a urbanas de tráfico importante.</li> <li>Vías distribuidoras locales y accesos a zonas residenciales y fincas.</li> </ul> Intensidad de tráfico IMD ≥ 7.000 ..... IMD < 7.000 .....	ME2 / ME3c ME4b / ME5 / ME6
B2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Carreteras locales en áreas rurales.</li> </ul> Intensidad de tráfico y complejidad del trazado de la carretera. IMD ≥ 7.000 ..... IMD < 7.000 .....	ME2 / ME3b ME4b / ME5

<sup>(\*)</sup> Para todas las situaciones de proyecto B1 y B2, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías de tráfico verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior.

**Clases de alumbrado para vías tipo C y D.**

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado <sup>(*)</sup>
C1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Carriles bici independientes a lo largo de la calzada, entre ciudades en área abierta y de unión en zonas urbanas</li> </ul> Flujo de tráfico de ciclistas Alto ..... Normal .....	S1 / S2 S3 / S4
D1 - D2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Áreas de aparcamiento en autopistas y autovías.</li> <li>Aparcamientos en general.</li> <li>Estaciones de autobuses.</li> </ul> Flujo de tráfico de peatones Alto ..... Normal .....	CE1A / CE2 CE3 / CE4
D3 - D4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Calles residenciales suburbanas con aceras para peatones a lo largo de la calzada</li> <li>Zonas de velocidad muy limitada</li> </ul> Flujo de tráfico de peatones y ciclistas Alto ..... Normal .....	CE2 / S1 / S2 S3 / S4

<sup>(\*)</sup> Para todas las situaciones de alumbrado C1-D1-D2-D3 y D4, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías de tráfico verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior.

**Clases de alumbrado para vías tipo E.**

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado <sup>(*)</sup>
E1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Espacios peatonales de conexión, calles peatonales, y aceras a lo largo de la calzada.</b></li> <li>• <b>Paradas de autobús con zonas de espera</b></li> <li>• <b>Áreas comerciales peatonales.</b></li> </ul> Flujo de tráfico de peatones Alto..... Normal .....	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4
E2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zonas comerciales con acceso restringido y uso prioritario de peatones.</b></li> </ul> Flujo de tráfico de peatones Alto..... Normal .....	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4

(\*) Para todas las situaciones de alumbrado E1 y E2, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías de tráfico verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior.

Los parámetros de iluminación (Series ME) a conseguir en los tipos de viales secos A y B se recogen en el siguiente cuadro:

Clase de Alumbrado	Luminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas			Deslumbramiento Perturbador	Iluminación de alrededores
	Luminancia <sup>(4)</sup> Media $L_m$ (cd/m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Uniformidad Global $U_o$ [mínima]	Uniformidad Longitudinal $U$ [mínima]	Incremento Umbral $TI$ (%) <sup>(2)</sup> [máximo]	Relación Entorno $SR$ <sup>(3)</sup> [mínima]
ME1	2,00	0,40	0,70	10	0,50
ME2	1,50	0,40	0,70	10	0,50
ME3a	1,00	0,40	0,70	15	0,50
ME3b	1,00	0,40	0,60	15	0,50
ME3c	1,00	0,40	0,50	15	0,50
ME4a	0,75	0,40	0,60	15	0,50
ME4b	0,75	0,40	0,50	15	0,50
ME5	0,50	0,35	0,40	15	0,50
ME6	0,30	0,35	0,40	15	Sin requisitos

(1) Los niveles de la tabla son valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado, a excepción de (TI), que son valores máximos iniciales. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de mantenimiento ( $f_m$ ) elevado que dependerá de la lámpara adoptada, del tipo de luminaria, grado de contaminación del aire y modalidad de mantenimiento preventivo.

(2) Cuando se utilicen fuentes de luz de baja luminancia (lámparas fluorescentes y de vapor de sodio a baja presión), puede permitirse un aumento de 5% del incremento umbral (TI).

(3) La relación entorno SR debe aplicarse en aquellas vías de tráfico rodado donde no existan otras áreas contiguas a la calzada que tengan sus propios requisitos. La anchura de las bandas adyacentes para la relación entorno SR será igual como mínimo a la de un carril de tráfico, recomendándose a ser posible 5 m de anchura.

(4) Los valores de luminancia dados pueden convertirse en valores de iluminación, multiplicando los primeros por el coeficiente R (según C.I.E.) del pavimento utilizado, tomando un valor de 15 cuando éste no se conozca.

**Series MEW para viales húmedos A y B:**

Clase de Alumbrado	Luminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas y húmedas				Deslumbramiento Perturbador	Iluminación de alrededores
	Calzada seca		Calzada húmeda			
	Luminancia Media $L_m$ (cd/m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Uniformidad Global $U_0$ [mínima]	Uniformidad Longitudinal $U_l$ <sup>(2)</sup> [mínima]	Uniformidad Global $U_0$ [mínima]	Incremento Umbral $TI$ (%) <sup>(3)</sup> [máximo]	Relación Entorno $SR$ <sup>(4)</sup> [mínima]
MEW1	2,00	0,40	0,60	0,15	10	0,50
MEW2	1,50	0,40	0,60	0,15	10	0,50
MEW3	1,00	0,40	0,60	0,15	15	0,50
MEW4	0,75	0,40	Sin requisitos	0,15	15	0,50
MEW5	0,50	0,35	Sin requisitos	0,15	15	0,50

<sup>(1)</sup> Los niveles de la tabla son valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado, a excepción de  $(TI)$ , que son valores máximos iniciales. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de mantenimiento ( $f_m$ ) elevado que dependerá de la lámpara adoptada, del tipo de luminaria, grado de contaminación del aire y modalidad de mantenimiento preventivo.

<sup>(2)</sup> Este criterio es voluntario pero puede utilizarse, por ejemplo, en autopistas, autovías y carreteras de calzada única de doble sentido de circulación y accesos limitados.

<sup>(3)</sup> Cuando se utilicen fuentes de luz de baja luminancia (lámparas fluorescentes y de vapor de sodio a baja presión), puede permitirse un aumento de 5% del incremento umbral ( $TI$ )

<sup>(4)</sup> La relación entorno  $SR$  debe aplicarse en aquellas vías de tráfico rodado donde no existan áreas contiguas a la calzada con sus propios requerimientos. La anchura de las bandas adyacentes para la relación entorno  $SR$  será igual como mínimo a la de un carril de tráfico recomendándose a ser posible 5 m de anchura.

<sup>(5)</sup> Los valores de luminancia dados pueden convertirse en valores de iluminancia, multiplicando los primeros por el coeficiente  $R$  (según C.I.E.) del pavimento utilizado, tomando un valor de 15 cuando éste no se conozca.

Los parámetros de iluminación (Series S) a conseguir en los tipos de viales C, D y E se recogen en el siguiente cuadro:

Clase de Alumbrado <sup>(1)</sup>	Iluminancia horizontal en el área de la calzada	
	Iluminancia Media $E_m$ (lux) <sup>(1)</sup>	Iluminancia mínima $E_{min}$ (lux) <sup>(1)</sup>
S1	15	5
S2	10	3
S3	7,5	1,5
S4	5	1

<sup>(1)</sup> Los niveles de la tabla son valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de mantenimiento ( $f_m$ ) elevado que dependerá de la lámpara adoptada, del tipo de luminaria, grado de contaminación del aire y modalidad de mantenimiento preventivo.

**Series CE de clase de alumbrado para viales D y E:**

Clase de Alumbrado ( <sup>1)</sup> )	Iluminancia horizontal	
	Iluminancia Media <i>Em (lux)</i> [mínima mantenida( <sup>1</sup> )]	Uniformidad Media <i>Um</i> [mínima]
CE0	50	0,40
CE1	30	0,40
CE1A	25	0,40
CE2	20	0,40
CE3	15	0,40
CE4	10	0,40
CE5	7,5	0,40

(<sup>1</sup>) Los niveles de la tabla son valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de mantenimiento (*f<sub>m</sub>*) elevado que dependerá de la lámpara adoptada, del tipo de luminaria, grado de contaminación del aire y modalidad de mantenimiento preventivo.

(<sup>2</sup>) También se aplican en espacios utilizados por peatones y ciclistas.

En los cálculos eléctricos se tendrá en cuenta el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión que establece las siguientes especificaciones:

- Sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>.
- Demanda de potencia aparente de lámpara: 1,8 veces su potencia activa.
- Caída de tensión máxima del 3%.

Como complemento a estas especificaciones y para caso de áreas conflictivas y especiales, se tendrá en cuenta las recomendaciones de la publicación de la Comisión Internacional de Alumbrado (CIE), número 115 de 1995.

**3.8.6.2 NORMATIVA.**

- Reglamento Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (Real Decreto 1890/2008 de 14 de Noviembre, B.O.E. nº 279 de fecha 19 de Noviembre de 2008).
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Decreto 842/2002 de 2 de Agosto, B.O.E. nº 224 de fecha 18 de Septiembre de 2002 y en especial la ITC-BT-09 – Instalaciones de Alumbrado Exterior).
- Instrucciones para Alumbrado Público Urbano editadas por la Gerencia de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda en el año 1.965.
- Normas Tecnológicas de la Edificación NTE IEE – Alumbrado Exterior (B.O.E. 12.8.78).
- Normas UNE de aplicación.
- Real Decreto 2642/1985 de 18 de diciembre (B.O.E. de 24-1-86) sobre Homologación de columnas y báculos.
- Orden de 16 de mayo de 1989, que contiene las especificaciones técnicas sobre columnas y báculos (B.O.E. de 15-7-89).

- Orden de 12 de junio de 1989 (B.O.E. de 7-7-89), por la que se establece la certificación de conformidad a normas como alternativa de la homologación de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico).
- Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica.
- Normas particulares y de normalización de la Cía. Suministradora de Energía Eléctrica.
- Ley 6/2001, de 31 de Mayo, de Ordenación Ambiental del Alumbrado para la Protección del Medio Nocturno.
- Recomendaciones de la Guía Técnica de Eficiencia Energética en Iluminación. Alumbrado Público IDAE.
- Especificaciones del Comité Internacional de Iluminación CIE.

### 3.8.7 RED DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES.

#### 3.8.7.1 ESTADO ACTUAL DE LA RED

##### A. GESTIÓN

La gestión de distribución de telefonía en el término de La Adrada, lo realiza la compañía suministradora Telefónica. Dispone de una central telefónica.

Actualmente no se amplían las centrales existentes, sino que se instalan armarios cercanos a las nuevas urbanizaciones o en el interior de ellas que permiten acceso a los futuros servicios emergentes.

##### B. ARQUETAS Y CÁMARAS DE REGISTRO

La red de canalizaciones consiste en una red de distribución, que es la que se conecta a la Red de Alimentación de la Compañía Suministradora, y que va hasta los puntos de distribución, y la red de dispersión, que es la que va desde los puntos de distribución a los puntos de conexión.

A partir de la estación central de telefónica parte la red de telefonía del municipio de La Adrada. Desde este punto parte la red de canalizaciones, que se estructura de acuerdo con la disposición general del viario. Dicha red discurrirá enterrada bajo acera en todo su recorrido excepto en los cruces de calzada, que lo hará bajo la misma. Mediante esta red interior de canalizaciones se ubican diferentes cámaras de registro, repartidas adecuadamente, para distribuir el tráfico principal de cables multiconductores hacia ramificaciones laterales. A partir de éstas, se dispone una red de canalizaciones secundarias con arquetas para acometer a cada una de las parcelas que forman la urbanización y requieren de servicio de comunicaciones.

##### Cámaras de registro

La red de distribución se realiza con cámaras de registro tipo, partiendo una red de canalizaciones, que llegan a la cámara de registro principal, de la que parten tramos con canalizaciones, para distribuirse por toda el municipio mediante cámaras de registro de distintos tipos:

“**ABP**” :cámaras conexión longitudinal que dispone de un máximo de 64 conductos distribuidos entre sus cuatro paredes.

“BR”, cámara de recorrido longitudinal que dispone de un máximo de 32 orificios distribuidos entre sus cuatro paredes.

“JR”, cámara para realizar un giro en los que el flujo de cables determina la forma de “J”

“LR”, cámara para realizar un giro en los que el flujo de cables determina la forma de “L”

Dichas cámaras de registro disponen de canalizaciones de 8, 6, o 4 tubos de Ø110mm y se sitúan a una distancia máxima de 200 metros, en cruce de canalizaciones o giros cerrados.

Las cámaras están formadas usualmente por 2 módulos de hormigón armado, el superior apoyado sobre el inferior, atornillado, y unidos horizontalmente mediante una junta para asegurar la estanqueidad.

A partir de dichas cámaras se ubicarán las arquetas para las viviendas, si bien existen acometidas directas con cables a las parcelas más próximas para evitar el uso de arquetas intermedias.

#### **Arquetas.**

A partir de las cámaras de registro se situarán las arquetas de señalización y de distribución y acometidas. Las arquetas de Telefónica se denominan mediante las letras “D”, “H” y “M”, y puede ir acompañada de la hipótesis de cálculo usada para su diseño (normalmente II) y el tipo de terreno (AS arcilloso-saturado ó N normal).

Según el plano proporcionado la red dispone de los siguientes arquetas:

- **Arquetas tipo D:** usadas para dar paso a otros cables en la misma dirección o curvado de cables siempre que el número de pares de cables no sea superior a 400 pares de calibre 0,405, 150 para 0,64 y 100 para 0,91 en el lado ramificado del empalme y para distribuir acometidas individuales o grupos de ellas.
- **Arquetas tipo H:** usadas para dar paso a cables en la misma dirección o curvado para cables siempre que el número de pares de cables no sea superior a 150 pares de calibre 0,405, 50 para 0,64 y 25 para 0,91 en el lado ramificado del empalme. Son también usadas para acometidas individuales o grupos de ellas.
- **Arquetas tipo M:** usadas para distribuir acometidas individuales a parcelas y para dar paso a la red interna de cada parcela, actuando como registro de acometida.
- **Arquetas “\*\*\*\*”:** no señalizadas o no indicadas.

A partir de dichas cámaras se situarán las arquetas “H”, “D” y “M” que permiten la acometida final a las viviendas.

#### **C.           NORMATIVA.**

Se rige con la normativa vigente:

- Ley 31/1987, de 18 de diciembre, de Ordenación de las Telecomunicaciones.
- Ley 32/1992, de 3 de diciembre, de Modificación de la Ley 31/1987, de Ordenación de las Telecomunicaciones.
- Ley 42/1995, de 22 de diciembre, de Telecomunicaciones por cable.
- RD 1627/97 sobre Disposiciones mínimas en materia de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción.
- Normativa de C.T.N.E.
- Normativa Técnica de Telefónica, S.A. NT-f1-010: Obra Civil y Redes. Ordenación de las Telecomunicaciones.

- Real Decreto 401/2003, de 4 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.
- Ordenanzas Municipales sobre Uso del Suelo y Edificación.

**3.8.8 RED DE GAS.****3.8.8.1 ESTADO ACTUAL DE LA RED**

Por el término municipal La Adrada discurre, paralelo a la carretera CL-508, el gaseoducto de distribución "Hoyo de Pinares-Candeleda" de Gas Natural Castilla y León, S. A.

**A. SUMINISTRO**

La gestión y distribución de gas en el término de La Adrada, lo realiza Gas Natural Fenosa, por medio de su filial Gas Natural Castilla y León, S. A.

**B. RED DE DISTRIBUCIÓN**

A falta de datos técnicos de la red de distribución existente en el municipio, se describe esta, a grandes rasgos:

A partir de la estación de control y telemando del gasoducto "Hoyo de Pinares-Candeleda" el gas es llevado hasta la estación de regulación y medida por medio de una tubería

A partir de la estación de regulación y medida, parte una tubería de polietileno a la cual se conectan y ramifica toda la red de diámetros variables según los distintos consumos que discurrirán bajo las aceras, excepto en las zonas de cruce de calzada para abastecer a los nuevos sectores mediante acometidas con diámetros de 1", así como las válvulas necesarias para su correcto funcionamiento.

La red de gas consta de:

- Media presión baja (MPB), con tubería de polietileno.
- Media presión alta (MPA), que se conecta a la baja, mediante estación reguladora.

**C. ANÁLISIS**

El municipio de La Adrada, se encuentra correctamente abastecido de gas, para poder acometer las necesidades presentes y futuras, teniendo en cuenta que La Adrada, tenía como fuente de energía para las calefacciones el gasoleo, y/o butano.

## 4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

### 4.1 OBJETIVOS Y PROPUESTAS GENERALES.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 122 del Reglamento de Urbanismo, las presentes NUM establecen para todo el término municipal una serie de criterios, objetivos y propuestas generales que se recogen en este apartado.

#### 4.1.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENÉRICOS.

El objetivo genérico de las Normas Urbanísticas Municipales es la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, centrado en tres direcciones: la mejora de la calidad de vida de los habitantes actuales y de los que puedan ocupar las zonas de nuevo desarrollo; la adecuación del espacio físico para el correcto y ordenado desarrollo de actividades capaces de generar riqueza y empleo; y la potenciación del atractivo del municipio cara al aporte de recursos exteriores.

Las Normas Urbanísticas son un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y de gestión.

Estos propósitos genéricos sirven de marco de referencia para la definición de objetivos sectoriales más concretos, que se recogen a continuación de manera sintética.

#### 4.1.2 EL TERRITORIO DEL TÉRMINO.

El término municipal de La Adrada se sitúa en el extremo sureste de la provincia de Ávila, y se extiende sobre una superficie de 58,7 Km<sup>2</sup>. Limita con los términos municipales de Navalunga, El Barraco, Sotillo de la Adrada, Fresnedilla, La Iglesuela (en la provincia de Toledo) y Piedralaves.

Dentro de la provincia de Ávila, pertenece a la gran unidad morfoestructural de los "Bloques medios y bajos del Sistema Central", al pie de las Sierras del Sistema Central que establecen el límite norte del término municipal. Dentro de esta unidad morfoestructural, La Adrada pertenece a la unidad natural homogénea del "Valle del Tiétar"<sup>1</sup>, definida por el ámbito ocupado por el valle del río Tiétar, con notorios contrastes topográficos, entre las sierras graníticas de la Sierra de Gredos al norte de la unidad, y los depósitos del cuaternario, de topografía más suave y condiciones ecológicas diferentes.

El núcleo de La Adrada se encuentra situado en las estribaciones de la Sierra de Gredos, a una cota intermedia de las existentes en el término municipal. Hacia el Norte se eleva la

---

<sup>1</sup> Análisis del Medio Físico de Ávila. Delimitación de unidades y estructura territorial. Junta de Castilla y León. 1988

Sierra, situándose el núcleo en unos terrenos más llanos, con pendientes que descienden hacia la vega del Río Tiétar.

El casco de La Adrada queda articulado por la travesía de la Carretera Alcorcón - Plasencia (C-501) que, en su trazado, deja al Sur el casco antiguo y las zonas de nueva expansión de mayor entidad. Otra vía de comunicación significativa es la Carretera AV-930 que, partiendo hacia el suroeste desde la C-501, constituye el borde oeste de casco. Al norte de la C-501 se sitúan algunas zonas de vivienda unifamiliar.

Otro núcleo existente en el Municipio es una Urbanización situada sobre la C-501 y como ocupación dispersa, las Casas de Momblanco, al norte del municipio.

En una primera escala de análisis sobre la globalidad del territorio municipal, las Normas Urbanísticas desarrollan los siguientes criterios y objetivos:

1. Reconsideración del modelo de protecciones en Suelo Rústico planteado por las anteriores Normas, aquilatando su determinación a lo que de manera estricta establecen los artículos 15 y 16 de la Ley 5/99, modificados por la Ley 4/2008, de Medidas de Urbanismo y Suelo, de Castilla y León. En este sentido, habrán de reconsiderarse tanto algunas de las protecciones planteadas como el alcance normativo de todas ellas.
2. Valoración de las potencialidades urbanísticas para usos residenciales de los suelos situados en el entorno del actual núcleo de La Adrada, y para actividades económicas al suroeste del mismo, con acceso desde la carretera AV-930.

#### **4.1.3 DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.**

La no existencia de motivos que aconsejen la adopción de un modelo de ocupación del territorio distinto del ya consolidado, implica una delimitación ajustada de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.

De esta manera, los límites de Suelo Urbano se ciñen a las áreas ya consolidadas y dotadas de servicios en los términos previstos por la Ley de Urbanismo, si bien procede ajustar su trazado a la configuración parcelaria para evitar problemas en los bordes o para incluir nuevos suelos donde ya hay edificaciones, o iniciativas para la instalación de dotaciones.

Con estos criterios, el límite del suelo urbano propuesto coincide globalmente con el de las NNSS vigentes, consolidando en los bordes algunas áreas parcialmente ocupadas.

#### **4.1.4 EL CASCO TRADICIONAL.**

El casco tradicional es el área más importante del núcleo de La Adrada. Conserva el trazado original de calles estrechas y tortuosas y todavía en algunas zonas la volumetría de las edificaciones, si bien el casco en general ha sufrido importantes sustituciones de edificación, con aumento de altura y volumen, desde los años setenta.

Durante mucho tiempo no debió existir en el casco antiguo viario definido, las construcciones se situaban unas cerca de otras, en muchos casos sin llegar a adosarse, con tipologías similares alas de otras Comarcas del Valle del Tietar, como puede ser la Vera de Cáceres.

Desde los años 70 se experimenta un crecimiento que abandona las pautas tradicionales de ocupación, produciéndose un desarrollo a lo largo de la ladera, hacia el Norte y el Este

del casco antiguo con edificación más densa, y urbanizaciones de viviendas unifamiliares rodeando este primer núcleo.

La estructura urbana de La Adrada queda condicionada por dos elementos fundamentales: la carretera CL-501 y el Castillo.

El núcleo tradicional se ha venido desarrollando a los pies del Castillo, con un entramado de calles irregular y tipologías edificatorias compactas. Alrededor de este primer núcleo el crecimiento se ha configurado un Ensanche, con tipologías más variadas y en manzana compacta. Posteriormente se han ido “colgando” promociones unitarias de vivienda unifamiliar, siguiendo el trazado de la carretera en sus sucesivas variantes.

Se delimita un entorno de protección del Castillo de La Adrada, declarado BIC, además de un área en el que, aun fuera del entorno de protección, se limita la altura de la edificación para proteger las vistas del recinto.

#### 4.1.5 EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

La ordenación establecida por las vigentes Normas en las áreas urbanas consolidadas, se considera válida para su mantenimiento en la nueva ordenación, si bien se introducen algunos ajustes puntuales de alineaciones, límites zonales y otras correcciones menores, derivadas en gran medida de la disponibilidad de una cartografía más actualizada y fiable.

Puntualmente se introduce la delimitación de algunas Unidades de Normalización, o ámbitos de desarrollo a través de actuaciones aisladas, con el fin de completar o rehabilitar la urbanización, u obtener algún pequeño viario, aparcamiento o espacio libre, conforme a lo previsto en los artículos 69 a 71 de la Ley 5/99, modificados por la Ley 4/2008.

Es en el nivel normativo, tanto en cuanto a condiciones generales como a condiciones particulares de zona, donde se interviene con un mayor alcance. En relación con la normativa anterior, se resuelven algunas indefiniciones, se aclaran algunos aspectos confusos de las determinaciones, etc.

Las fichas de zonas de ordenanza que integran el Título 12 de la normativa urbanística incorporan las determinaciones específicas que configuran la calificación como determinación de ordenación detallada.

#### 4.1.6 EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Las Normas Urbanísticas incluyen en esta clase de suelo los suelos que no están completamente desarrollados y que no pueden hacerlo mediante actuaciones aisladas. Todos los ámbitos son de nueva delimitación, ya que las NNSS no contemplaban ninguna actuación incluida en Unidad de Ejecución.

Las NUM regulan diferenciadamente las siguientes situaciones:

##### I. SUELO URBANO ORDENADO POR LAS NUM.

Se trata de aquellos sectores donde las NUM establecen directamente la Ordenación Detallada, sin remisión a planeamiento de desarrollo. Están sujetos al régimen general establecido para esta clase de suelo por la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como al Reglamento que la desarrolla.

Únicamente se establece la ordenación detallada en aquellos casos en que hay un instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado previamente.

##### II. SUELO URBANO REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Las presentes NUM plantean 52 ámbitos en Suelo Urbano cuya Ordenación Detallada se remita a otro instrumento de ordenación urbanística, pudiéndose además formular Estudios de Detalle y Planes Especiales sobre otros ámbitos, cuando las circunstancias lo aconsejen.

#### 4.1.7 EL SUELO URBANIZABLE.

En función del instrumento que ha de establecer la ordenación detallada de un sector de suelo urbanizable, las NUM pueden regular diferenciadamente las siguientes situaciones:

I. SECTORES CON PLANEAMIENTO PREVIO ASUMIDO.

Sectores en los que las NUM asumen la ordenación detallada establecida por algún instrumento de planeamiento urbanístico amparado en una regulación anterior, porque al momento de la aprobación inicial de las presentes NUM dicho instrumento está ya aprobado, pero que se encuentran pendientes de concluir el proceso de gestión y ejecución que determinaría su incorporación al suelo urbano.

Las presentes NUM no incorporan ningún sector en estas circunstancias.

II. SECTORES CON PLANEAMIENTO DIFERIDO.

Aquellos sectores cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial de Ordenación, estableciéndose para ellos tan sólo las determinaciones de ordenación general que se incluyen en las fichas del Título 13 de la presente normativa.

III. SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA PROPIA.

Se trata de aquellos sectores de Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se establece directamente por las NUM.

Las presentes NUM no diseñan la ordenación detallada de ningún sector.

#### 4.1.8 SUELO RÚSTICO.

El objetivo genérico de las NUM para el Suelo Rústico, consiste en la revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés paisajístico, ecológico o de otra naturaleza.

Asimismo, las NUM persiguen el objetivo de creación del marco jurídico adecuado para esta clase de suelo, articulando la intervención de la administración local con un doble objetivo: por un lado, eliminar las actuaciones irregulares en estos suelos y los factores generadores de degradación ambiental; por otro, potenciar su puesta en valor con la regulación de actividades compatibles con la preservación del medio físico.

En cualquier caso, se determinan las condiciones de compatibilidad bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones y aprovechamientos de recursos naturales en los suelos rústicos, con el fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones naturales del medio o de minimizar el impacto sobre el mismo.

De igual manera, se arbitran medidas para la legalización de actuaciones aisladas que procede regularizar por su antigüedad y grado de consolidación.

#### 4.1.9 REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL NÚCLEO CONSOLIDADO.

Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano consolidado, buscan compaginar la mejora genérica de las condiciones de los núcleos y de la calidad de vida de sus

habitantes, con el mantenimiento de sus valores arquitectónicos y constructivos tradicionales, así como los históricos, paisajísticos y medioambientales. Sólo desde su mantenimiento y potenciación es posible crear condiciones de atractivo cara al exterior.

En orden a conseguir este objetivo, las NUM tratan los siguientes temas:

- Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones en el interior del casco, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que los caracterizan.
- Regulación, a través de la Normativa Urbanística, de los usos e intensidades que son admisibles dentro de los cascos, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.
- Regular los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.
- Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.

#### **4.1.10 DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS.**

Las NUM prevén las calificaciones de suelo necesarias para cubrir las carencias dotacionales del municipio en el orden del Equipamiento asistencial, escolar, sociocultural, deportivo, etc.

Asimismo, establece las propuestas de solución de las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, definiendo los esquemas generales de las redes básicas, así como las calificaciones de suelo precisas para la localización de depósitos, depuradoras, escombreras, cementerios etc.

#### **4.1.11 NORMATIVA DE PROTECCIÓN.**

La Normativa Urbanística establece las condiciones de protección de las zonas o elementos que lo requieren, en virtud de sus características o interés:

- Protección de las vegas y riberas de los cauces a su paso por las proximidades de los núcleos.
- Protección de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico, arqueológico o cultural.
- Delimitación de las zonas que por poseer valores ecológicos, medioambientales, agrícolas o de cualquier otro tipo, merecen protegerse de la posible implantación de construcciones o instalaciones que desvirtúen sus cualidades.
- Indicación de las infraestructuras del territorio que determinen algún régimen de protección en sus márgenes en virtud de su legislación sectorial, al objeto de poder determinar las bandas de afección y el contenido de la protección, en cada caso.

#### **4.1.12 GESTIÓN URBANÍSTICA.**

Como última meta global de las NUM, cabe señalar la necesidad de redactar un documento eficaz para la gestión urbanística, que recoja en la medida de lo posible los intereses de la

mayoría de los habitantes, y que sirva de instrumento práctico para encauzar la actividad urbanística y edificatoria del municipio.

## 4.2 CARACTERIZACIÓN DEL MODELO.

### 4.2.1 CAPACIDAD RESIDENCIAL.

Para valorar la capacidad residencial del modelo de ocupación del territorio planteado por las presentes NUM, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

1. Se parte de un escenario de 3.627 viviendas existentes en el municipio, según datos del Instituto Nacional de Estadística que, se supone que es la capacidad del Suelo urbano consolidado edificado.
2. La capacidad remanente del Suelo Urbano Consolidado, correspondiente a los posibles solares vacantes, las actuaciones aisladas y la renovación que pudiera plantearse en estos terrenos, se estima en unas 430 viviendas.
3. La capacidad del Suelo Urbano No Consolidado, tal y como se detalla en posteriores apartados de esta memoria, se cifra en 2.733 viviendas, todas ellas situadas en suelos urbanos de las anteriores Normas Subsidiarias.
4. La capacidad del Suelo Urbanizable se estima en 3.168 viviendas.

Con las premisas descritas, se obtienen los siguientes valores de capacidad residencial teórica:

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA	
		Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
URBANO CONSOLIDADO EDIFICADO	Viv.principales	781	2.702
	Viv. secundarias	2.608	5.216
	Viv. desocupadas	238	476
URBANO CONSOLIDADO REMANENTE		430	860
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO		4.057	9.254
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Ámbitos NNSS anteriores	2.581	5.163
	Nuevos ámbitos	89	178
TOTAL SUELO URBANO		<b>6.727</b>	<b>14.595</b>
URBANIZABLE	Sectores NNSS anteriores	2.875	5.749
	Nuevo Suelo Urbanizable NUM	244	488
TOTAL SUELO URBANIZABLE		<b>3.119</b>	<b>6.237</b>
<b>TOTAL</b>		<b>9.846</b>	<b>20.832</b>

**4.2.2 JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE CRECIMIENTO.****A. DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS ENTRE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.**

En relación con el artículo 34.1 de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/2008, y el artículo 81-2-b), por remisión del 118, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009) se justifica el crecimiento propuesto en las presentes Normas Urbanísticas:

CAPACIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO: 6.727 VIVIENDAS

CAPACIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE: 3.119 VIVIENDAS

El número de viviendas en Suelo Urbano supera ampliamente el 50% de las viviendas previstas en las Normas Urbanísticas.

No se generan nuevos núcleos de población, siendo para usos industriales el ámbito delimitado separado del núcleo principal (artículo 27-2-b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 45/2009).

**B. LÍMITE DE DENSIDAD.**

A los efectos de verificar el cumplimiento del artículo 36.1-b de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/2008, se comprueba que la densidad residencial prevista en Suelo Urbano Consolidado es de 19,21 viv/Ha, por debajo de las 100 viv/Ha., establecidas como límite por el artículo 36.1.b de la LUCYL.

Para el Suelo Urbano No Consolidado es de 29 viv/Ha, y para el Suelo Urbanizable es de 23,57 viv/Ha.

**C. PREVISIONES DE POBLACIÓN.**

Las presentes NUM contemplan el mantenimiento de todas las clasificaciones de suelo, tanto urbano no consolidado como urbanizable de las anteriores Normas que están situados en el núcleo urbano, eliminando aquellos ámbitos no ejecutados separados del mismo.

Las nuevas clasificaciones se limitan al Suelo Urbanizable, no siendo significativas en cuanto a población respecto a lo clasificado con anterioridad, suponiendo únicamente un incremento del 2,5% del total.

Si bien el crecimiento vegetativo del municipio es similar al resto de la comarca, sin grandes previsiones de crecimiento, hay que tener en cuenta el carácter turístico de La Adrada que en verano multiplica su población aproximadamente por 3,5.

Así, se hace una estimación de las viviendas previstas conforme a su destino de primera o segunda residencia.

		1ª RESIDENCIA		2ª RESIDENCIA	
SUC		VIVIENDAS	HABITANTES	VIVIENDAS	HABITANTES
TOTAL VIVIENDAS	4.057	1.449	4.038	2.608	5.216
TOTAL HABITANTES	9.254	35,72%		64,28%	

SUNC					
TOTAL VIVIENDAS	2.670	996	1.991	1.674	3.349
TOTAL HABITANTES	5.340	36,48%		63,52%	

SUR					
TOTAL VIVIENDAS	3.119	1.341	2.683	1.778	3.555
TOTAL HABITANTES	6.238	43,00%		86,99%	

TOTAL NUM		3.786	8.712	6.060	12.120
		38,45%		61,55%	

### 4.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

#### 4.3.1 DEFINICIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 41.b) de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/2008, las presentes NUM clasifican el suelo del término municipal en Urbano, consolidado y no consolidado, Urbanizable y Rústico, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrolla en los Títulos 9, 10 y 11 de la Normativa Urbanística.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establecen las presentes NUM se ajusta a los criterios de los artículos 11, 13 y 15 de la Ley 5/99, modificados por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y suelo de Castilla y León (B.O.C. y L. nº 70, de 15 de abril de 1999).

#### 4.3.2 SUELO URBANO.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por las condiciones del artículo 11 de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo Y Suelo, de Castilla y León, o por poder llegar a tenerlos en ejecución las presentes NUM.

Conforme al artículo 12 de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo Y Suelo, de Castilla y León, las presentes NUM diferencian las siguientes categorías dentro de esta clase de suelo:

- I. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
- II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

El epígrafe 4.6.2 de la presente memoria recoge el listado de estos sectores, junto con el ámbito de referencia en las anteriores Normas Subsidiarias. Su delimitación queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el Título 9 de la Normativa Urbanística.

#### **4.3.3 SUELO URBANIZABLE.**

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o Rústico, conforme al criterio del artículo 13 de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y suelo de Castilla y León.

El epígrafe 4.7.2 de la presente memoria recoge el listado de los Sectores de Suelo Urbanizable, reflejando la correspondencia, en su caso, con los sectores de las anteriores Normas, así como el planeamiento previo existente en cada caso. Su delimitación suelos queda reflejada en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el Título 10 de la Normativa Urbanística.

#### **4.3.4 SUELO RÚSTICO.**

##### **4.3.4.1 CRITERIOS GENERALES.**

Constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por las NUM, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Conforme al artículo 30 del Decreto 45/2009, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, constituyen el Suelo Rústico aquellos terrenos del término municipal que deben ser protegidos del proceso de urbanización, entendiéndose como tales los suelos que cumplen alguno de los siguientes criterios:

1. Criterio de protección singular: que los terrenos estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo a la normativa urbanística o a la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transportes, comunicaciones, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento.
2. Criterio de valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto, se entienden como merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de

procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.

3. Criterio de recuperación de valores: que los terrenos, habiendo presentado en el pasado alguno de los valores citados en la letra anterior, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación.
4. Criterio de prevención de riesgos: que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. A tal efecto debe tenerse especialmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 18.
5. Criterio de calidad de la urbanización: que los terrenos no reúnan condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se entiende que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:
  - a. Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.
  - b. Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.
  - c. Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.
  - d. Su transformación comprometa el desarrollo urbano futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
6. Así mismo, deben clasificarse como SR los terrenos que no se clasifiquen como Suelo Urbano o Urbanizable.

#### 4.3.4.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Con los criterios señalados en el artículo anterior, el Suelo Rústico queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 30 y siguientes del Decreto 45/2009, de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo Rústico se recoge en el plano de Clasificación del Suelo, a escala 1/10.000.

##### I. SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C).

En correspondencia con el artículo 31 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que deben ser protegidos del proceso de urbanización pero no precisan ser incluidos en ninguna de las categorías de suelo rústico protegido.

##### II. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SR-PI)

Terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

1. Protección de Carreteras.

Conforme a:

- a) Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
- b) Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.

2. Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

Conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

III. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. (SR-PN)

Se incluyen dentro de la categoría de suelo rústico con protección natural:

- a) Los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial.
- b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
- c) Las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano o urbanizable.
- d) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:
  - Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental.
  - Por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

Con estos criterios se han establecido las siguientes categorías de suelo rústico con protección natural:

1. SR-PN de Red Natura 2000.

Regula los terrenos incluidos en la ZEPA y el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).

Incluye así mismo los terrenos pertenecientes al “área crítica” para la Cigüeña Negra, con arreglo al Decreto 83/1995, de 11 de Mayo por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León, y el “área crítica” para el Águila Imperial Ibérica, aprobada por el Decreto 114/2003.

2. SR-PN Forestal

Se trata, fundamentalmente, de los Montes de Utilidad Pública que en virtud del artículo 44.2 de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de Castilla y León, se consideran Zonas Naturales de Interés Especial; y, por tanto, pertenecen a la Red de Espacios Naturales de Castilla y León. (art. 2-b de dicha Ley).

3. SR-PN de Cauces y Hábitats de Ribera.

Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).

Incluye también los terrenos poseedores de hábitats naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres) y con arreglo a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- SR-PNpa de Paisaje.

Constituido por los terrenos no afectados por protecciones sectoriales y que presentan una topografía variada, con alternancia de prados y arbolado.

#### 4.3.5 CUANTIFICACIÓN.

Las siguientes tablas recogen los aspectos cuantitativos básicos del modelo de clasificación del suelo de las presentes NUM.

##### 4.3.5.1 SUELO URBANO.

NUCLEO	S.U. CONSOLIDADO	S.U. NO CONSOLIDADO	TOTAL
	(m <sup>2</sup> de superficie)	(m <sup>2</sup> de superficie)	(m <sup>2</sup> de superficie)
LA ADRADA	2.079.022	905.828	2.984.850

##### 4.3.5.2 SUELO URBANIZABLE.

NUM	NOMBRE	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE SSGG (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)	DENSIDAD MÁX. POBLACIÓN (viv)
1	Erren de la Cota	152.245	0	152.245	335
2	Molino del Cubo	103.433	13.062	116.495	228
3	La Toledana	175.832	0	175.832	387
4	El Martinete	39.913	0	39.913	88
5	Castaños de la Villa	30.904	0	30.904	68
6	El Guindal	84.054	3.550	87.604	185
7	Barreros	149.029	0	149.029	328
8	Prado la Picota	183.434	0	183.434	550
9	Lancera	81.303	24.797	106.100	244
10	Fuente Cervera I	90.339	8.704	99.043	199
11	Fuente Cervera II	64.724	0	64.724	142
12	Viña Grande	51.338	12.835	64.173	113
13	Puente de los Manzanos	56.624	14.990	71.614	125
14	Orejudo	160.527	0	160.527	0
15	El Castillo	50.825	0	50.825	0
16	Camino de la Toledana	33.289	0	33.289	73
17	Camino de las Moreras	24.820	0	24.820	55
<b>TOTAL</b>		<b>1.532.633</b>	<b>77.938</b>	<b>1.610.571</b>	<b>3.119</b>

## 4.3.5.3 RESUMEN GLOBAL.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m2
SUELO URBANO	2.984.850
SUELO URBANIZABLE	1.610.571
SUELO RÚSTICO	582.294.345
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>586.889.766</b>

#### 4.4 DOTACIONES PÚBLICAS.

---

##### 4.4.1 DEFINICIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes NUM definen las Dotaciones Públicas del municipio, conforme al artículo 120 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se trata del conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población del municipio. Está formado por los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por las NUM, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.

##### 4.4.2 RED DE COMUNICACIONES.

Incluye el conjunto de espacios e instalaciones asociadas destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población y al transporte de mercancías, definidos por sus alineaciones y rasantes, que pueden considerarse al servicio del término municipal, tales como vías de titularidad estatal, autonómica y provincial, otras vías que tengan carácter estructurante, vías férreas, estaciones, aeropuertos, centros de transporte y distribución de mercancías y demás instalaciones análogas. En el municipio de La Adrada únicamente se limitan a las Red Viaria, distinguiéndose:

###### RED VIARIA PRINCIPAL.

###### I. Viario de primer orden:

La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

CÓDIGO	ELEMENTO	TITULAR / DESTINO
RV1	CL-501, cuyo recorrido original es Alcorcón - Plasencia	JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
RV2	AV-930, de CL-501 a LP	JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

###### II. Viario de segundo orden:

A. Viario estructurante en zonas urbanas y aptas para urbanizar.

B. Caminos Vecinales Estructurantes.

La asignación del coste de ejecución a sectores de Suelo Urbanizable, se establece sin perjuicio de la posibilidad de ejecución inmediata por parte del ayuntamiento, quien podrá repercutir los costes a posteriori sobre los propietarios del sector.

#### 4.4.3 DOTACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Constituye la dotación de Espacios Libres Públicos el conjunto de espacios e instalaciones asociadas destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte.

Los elementos que lo integran se destacan en los planos de ordenación, los elementos que constituyen el Sistema General se identifican a través de la asignación de un código específico que permite su identificación conforme a la siguiente relación:

- DU-EL1 Parque del Castillo
- DU-EL2 Ampliación del Parque del Castillo.

#### 4.4.4 DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

Constituye la dotación de Equipamientos el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, comerciales, deportivos, administrativos, de transporte, de ocio, de seguridad y otros análogos.

Los distintos elementos se indican gráficamente en los Planos de ordenación. Atendiendo a la naturaleza específica de cada Equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

- G: Equipamiento en general.
- E: Equipamiento Educativo/Docente.
- D: Equipamiento Deportivo.
- M: Equipamiento de la Administración.
- T: Equipamiento Cultural.
- O: Equipamiento Ocio y Espectáculos.
- A: Equipamiento Social y Asistencial.
- C: Equipamiento Cementerio
- S: Equipamiento Sanitario.
- V: Equipamientos de Servicios Municipales.
- L: Religioso

La siguiente tabla recoge una identificación precisa de cada uno de los elementos, diferenciando uso específico, superficie, titularidad y forma de obtención, en su caso.

CÓDIGO O DU-EQ		TIPO	TITULARIDAD	GESTIÓN	SUPERFICIE CUBIERTA (m2)	SUPERFICIE AIRE LIBRE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)	ESTADO
D1	CAMPO DE FUTBOL	Terreno de juego	Municipal	Municipal	136	9224	9360	Regular
D2	PISTAS POLIDEPORTIVAS	Pistas polideportivas	Municipal	Municipal	25	22343	22368	Bueno
D3	PISCINA MUNICIPAL	Piscina	Municipal	Municipal	250	12250	12500	Bueno

CÓDIGO O DU-EQ		ÁMBITO	GESTIÓN	SUPERFICIE CUBIERTA (m2)	SUPERFICIE AIRE LIBRE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)	ESTADO
E1	COLEGIO PUBLICO VILLA DE LA ADRADA	Local	Consejería Educación	1238	1273	1892	Bueno
E2	IES SIERRA DEL VALLE	Comarcal	Consejería Educación	4569	4451	5798	Bueno
E3	INSTALACIONES EN ANTIGUO MATADERO	Comarcal	Consejería Educación	288	0	96	Bueno
E4	GUARDERÍA INFANTIL						

CÓDIGO DU-EQ		ÁMBITO	GESTIÓN	SUPERFICIE CUBIERTA (m2)	SUPERFICIE AIRE LIBRE (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)	ESTADO
T1	HOGAR DEL JUBILADO Y CENTRO CULTURAL	Municipal	Municipal	480	0	165	Bueno
T2	CASTILLO DE LA ADRADA	Municipal	Municipal	4150	27760	29835	Bueno
T3	TEMPLETE DE MÚSICA	Municipal	Municipal	250	1945	2195	Bueno
T4	BIBLIOTECA	Municipal	Municipal	243	0	243	Bueno
T5	EDIFICIO POLIVALENTE	Municipal	Municipal	395	0	639	Bueno
A1	CENTRO DE DÍA	Municipal	Municipal	146	201	347	Bueno

Además de éstos, existen otras parcelas con uso de equipamiento sin destino específico, tanto en SUC como en desarrollo de ámbitos de gestión.

#### 4.4.5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

La dotación de Infraestructuras está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de telecomunicaciones, gas y energía eléctrica y otros que tengan carácter esencial o de interés general, sin perjuicio de su titularidad o gestión pública o privada.

Dentro de este sistema se distinguen los siguientes elementos, con el código que les identifica en los planos de ordenación:

Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se distinguen los siguientes elementos:

De titularidad y gestión municipal:

CÓDIGO	ELEMENTO	SUPERFICIE	TITULAR / DESTINO
C1	CEMENTERIO	7.265	AYUNTAMIENTO
P1	DEPÓSITO DE AGUA	2.952	AYUNTAMIENTO

Y además:

- Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos.
- Las depuradoras y emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.

Dentro de la dotación de infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema. Como tales cabe destacar:

- Conducciones especiales y Red de Energía Eléctrica, que comprende tanto las líneas de alta tensión como los centros de transformación.
- Las redes telefónicas.

#### 4.5 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes NUM incluyen el Catálogo de Protección de elementos a que hace referencia el artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En él se recogen aquellos elementos y edificios que por su interés cultural, arquitectónico, ambiental, etc., merecen algún tipo de protección. El Catálogo forma parte de las presentes NUM como documento diferenciado, incluyendo la normativa aplicable a cada elemento en función de su grado de protección.

El documento se compone de los siguientes capítulos:

- I. Relación de elementos protegidos, separados en los siguientes grupos:
  - A. Parcelas, edificios y otros elementos construidos, descritos en una colección de fichas individualizadas.
  - B. Espacios públicos o conjuntos urbanos afectados por algún tipo de protección, detallando el grado y nivel de protección que se establece.
  - C. Yacimientos arqueológicos.
- II. La Normativa de Catálogo, en la que se define el contenido de la protección establecida en cada caso.
  - A. Protección de parcelas y protección de elementos.
  - B. Protección de espacios públicos o conjuntos urbanos.
  - C. Protección de Yacimientos arqueológicos.

Asimismo, el Catálogo de Protección incluye planos de localización y delimitación de los elementos catalogados, tanto en el medio urbano como en el rústico.

#### 4.6 DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

##### 4.6.1 DETERMINACIONES

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes NUM definen la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

##### 4.6.2 SECTORIZACIÓN

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, estableciéndose 54 sectores:

##### SECTORES DE SUNC.

Nº	NOMBRE	ORDENACIÓN
1	La Viña I	ed
2	La Viña II	ed
3	La Viña III	ed
4	Camino de Navalpino I	ed
5	Camino de Navalpino II	ed
6	Camino de Navalpino III	ed
7	Garganta de Santa María	ed
8	Travesía de Arroyo Lobo	ed
9	La Huerta	ed
10	Camino de la Viña I	ed
11	Camino de la Vaera del Tío Julio	ed
12	Camino de la Viña II	ed
13	Camino de la Viña III	ed
14	Camino Pico Blanco	ed
15	Camino de Navaloshuertos I	ed
16	Camino de Navaloshuertos II	ed
17	Camino de Navaloshuertos III	ed
18	Camino de Navaloshuertos IV	ed
19	Camino de la Frisla I	ed
20	Camino de Navaloshuertos V	ed
21	Camino de la Toledana I	ed
22	Camino de la Toledana II	ed
23	Camino de la Frisla II	ed
24	La Torrecilla	ed
25	Ampliación Mirasierra	ed
26	Cerro Vinculero	ed
27	Camino de las Moreras I	ed
28	Calle el Chorrillo I	ed
29	Calle el Chorrillo II	ed

30	Arroyo del Franquillo	ed
31	Camino de la Barranca I	ed
32	Camino de la Barranca II	ed
33	Camino de la Barranca III	ed
34	Barreros	ed
35	Avda. de Castilla y León	pa
36	La Picota I	pa
37	La Picota II	pa
38	La Picota III	ed
39	La Picota IV	ed
40	Viña Ladera I	ed
41	Viña Ladera II	pa
42	Viña Ladera III	ed
43	Calle Justo Blasco Oller	pa
44	Camino de la Barranca IV	ed
45	Camino de la Barranca V	ed
46	La Cruz de Alicante I	ed
47	Calle Larga	ed
48	La Cruz de Alicante II	ed
49	Carretera de La Cota	ed
50	El Pílon	ed
51	Camino de Fuente Cervera	ed
52	Cerrillo Zamurro I	ed
53	Cerrillo Zamurro II	ed
54	Cerrillo Zamurro III	ed
55	Camino de las Moreras II	ed
56	Camino de la Frisla III	ed

#### 4.6.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.

Las presentes NUM establecen para cada sector las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas del Título 13 de esta normativa:

1. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:
  - El uso predominante.
  - Los usos compatibles.
  - Los usos prohibidos.
2. Edificabilidad lucrativa máxima, expresada tanto en m<sup>2</sup> construibles brutos como en m<sup>2</sup> construibles por cada m<sup>2</sup> de suelo de sector (Densidad máxima de edificación). Al no asignarse Sistemas Generales a ninguno de los sectores, este parámetro coincide en todos los casos con el Aprovechamiento Medio Máximo.
3. En los sectores de uso predominante residencial, densidad máxima de población expresada en número de viviendas por hectárea.

**4.6.4 DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO PREVIO.**

En relación con el planeamiento previo que afecta a los distintos terrenos en esta clase de suelo, y conforme al artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el caso de las presentes NUM, todos los ámbitos de SUNC son de nueva creación, no existiendo en las Normas Subsidiarias anteriores Unidades de Ejecución.

**4.6.5 PLAZOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.**

Con carácter de determinación de ordenación general, las NUM establecen el plazo máximo para el establecimiento de la ordenación detallada de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado que las NUM no ordenan directamente:

La siguiente tabla recoge dichos plazos, correspondiendo a los tiempos máximos para la presentación ante el Ayuntamiento de los correspondientes Estudios de Detalle, contados a partir de la entrada en vigor de las presentes NUM con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

**ORDENACIÓN DETALLADA**

Nº	NOMBRE	ORDENACIÓN	PLAZO MÁXIMO PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA
1	La Viña I	ed	8 años
2	La Viña II	ed	8 años
3	La Viña III	ed	8 años
4	Camino de Navalpino I	ed	8 años
5	Camino de Navalpino II	ed	8 años
6	Camino de Navalpino III	ed	8 años
7	Garganta de Santa María	ed	8 años
8	Travesía de Arroyo Lobo	ed	8 años
9	La Huerta	ed	8 años
10	Camino de la Viña I	ed	8 años
11	Camino de la Vaera del Tío Julio	ed	8 años
12	Camino de la Viña II	ed	8 años
13	Camino de la Viña III	ed	8 años
14	Camino Pico Blanco	ed	8 años
15	Camino de Navaloshuertos I	ed	8 años
16	Camino de Navaloshuertos II	ed	8 años
17	Camino de Navaloshuertos III	ed	8 años
18	Camino de Navaloshuertos IV	ed	8 años
19	Camino de la Frisla I	ed	8 años
20	Camino de Navaloshuertos V	ed	8 años
21	Camino de la Toledana I	ed	8 años
22	Camino de la Toledana II	ed	8 años
23	Camino de la Frisla II	ed	8 años
24	La Torrecilla	ed	8 años
25	Ampliación Mirasierra	ed	8 años
26	Cerro Vinculero	ed	8 años
27	Camino de las Moreras I	ed	8 años
28	Calle el Chorrillo I	ed	8 años

29	Calle el Chorrillo II	ed	8 años
30	Arroyo del Franquillo	ed	8 años
31	Camino de la Barranca I	ed	8 años
32	Camino de la Barranca II	ed	8 años
33	Camino de la Barranca III	ed	8 años
34	Barreros	ed	8 años
35	Avda. de Castilla y León	pa	Ya cumplido
36	La Picota I	pa	Ya cumplido
37	La Picota II	pa	Ya cumplido
38	La Picota III	ed	8 años
39	La Picota IV	ed	8 años
40	Viña Ladera I	ed	8 años
41	Viña Ladera II	pa	Ya cumplido
42	Viña Ladera III	ed	8 años
43	Calle Justo Blasco Oller	pa	Ya cumplido
44	Camino de la Barranca IV	ed	8 años
45	Camino de la Barranca V	ed	8 años
46	La Cruz de Alicante I	ed	8 años
47	Calle Larga	ed	8 años
48	La Cruz de Alicante II	ed	8 años
49	Carretera de La Cota	ed	8 años
50	El Pílon	ed	8 años
51	Camino de Fuente Cervera	ed	8 años
52	Cerrillo Zamurro I	ed	8 años
53	Cerrillo Zamurro II	ed	8 años
54	Cerrillo Zamurro III	ed	8 años
55	Camino de las Moreras II	ed	8 años
56	Camino de la Frisla III	ed	8 años

#### 4.6.6 CUADRO RESUMEN.

La siguiente tabla recoge el listado de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado establecidos por las presentes NUM, con sus parámetros básicos.

## SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

SUNC- Nº	NOMBRE	ORDEN ACIÓN	SUPERFICIE NETA (M <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE SSGG (M2)	SUPERFICIE TOTAL (M2)	EDIF. MAX/HA SIN SG	DENSID AD MÁX. EDIF. (M2)	DENSIDA MAXIMA POBLACIÓN SIN SG (VIV/HA)	Nº MAX VIV.
1	La Viña I	ed	13.153	0	13.153	3.500	4.604	30	39
2	La Viña II	ed	11.533	0	11.533	3.500	4.037	30	35
3	La Viña III	ed	24.277	0	24.277	3.500	8.497	30	73
4	Camino de Navalpino I	ed	17.809	0	17.809	3.500	6.233	30	53
5	Camino de Navalpino II	ed	11.718	0	11.718	3.500	4.101	30	35
6	Camino de Navalpino III	ed	26.275	0	26.275	3.500	9.196	30	79
7	Garganta de Santa María	ed	12.927	0	12.927	3.500	4.524	30	39
8	Travesía de Arroyo Lobo	ed	7.000	0	7.000	5.000	3.500	30	20
9	La Huerta	ed	32.000	0	32.000	5.000	16.000	30	91
10	Camino de la Viña I	ed	7.427	0	7.427	5.000	3.714	30	21
11	Camino de la Vaera del Tío Julio	ed	41.366	0	41.366	5.000	20.683	30	124
12	Camino de la Viña II	ed	17.595	0	17.595	5.000	8.798	30	53
13	Camino de la Viña III	ed	22.972	0	22.972	5.000	11.486	30	69
14	Camino Pico Blanco	ed	24.035	0	24.035	5.000	12.018	30	72
15	Camino de Navaloshuertos I	ed	11.479	0	11.479	5.000	5.739	30	33
16	Camino de Navaloshuertos II	ed	14.961	579	15.540	5.000	7.481	30	43
17	Camino de Navaloshuertos III	ed	10.343	0	10.343	5.000	5.172	30	29
18	Camino de Navaloshuertos IV	ed	8.208	0	8.208	5.000	4.104	30	23
19	Camino de la Frisla I	ed	18.260	2.197	20.457	5.000	9.130	30	51
20	Camino de Navaloshuertos V	ed	23.001	105	23.106	5.000	11.501	30	66
21	Camino de la Toledana I	ed	13.080	647	13.727	5.000	6.540	30	39
22	Camino de la Toledana II	ed	25.062	500	25.562	5.000	12.531	30	71
23	Camino de la Frisla II	ed	14.620	1.379	15.999	5.000	7.310	30	84
24	La Torrecilla	ed	24.414	0	24.414	5.000	12.207	30	70
25	Ampliación Mirasierra	ed	7.322	0	7.322	5.000	3.661	30	21
26	Cerro Vinculero	ed	8.081	1.523	9.604	5.000	4.041	30	23
27	Camino de las Moreras I	ed	6.808	0	6.808	5.000	3.404	30	19
28	Calle el Chorrillo I	ed	14.048	0	14.048	5.000	7.024	30	42
29	Calle el Chorrillo II	ed	21.386	0	21.386	5.000	10.693	30	64
30	Arroyo del Franquillo	ed	29.511	835	30.346	5.000	14.756	30	89
31	Camino de la Barranca I	ed	24.718	1.740	26.458	5.000	12.359	30	74
32	Camino de la Barranca II	ed	19.379	554	19.933	5.000	9.689	30	62
33	Camino de la Barranca III	ed	10.895	1.075	11.970	5.000	5.447	30	64
34	Barreros	ed	12.379	0	12.379	5.000	6.189	30	35
35	Avda. de Castilla y León	pa	48.915	2.229	51.144	4.723	22.951	30	150
36	La Picota I	pa	8.322	0	8.322	5.000	4.161	30	25
37	La Picota II	pa	15.165	0	15.165	5.000	7.583	30	45
38	La Picota III	ed	9.141	0	9.141	5.000	4.571	30	26
39	La Picota IV	ed	10.611	0	10.611	5.000	5.305	30	30

40	Viña Ladera I	ed	17.157	0	17.157	3.200	5.490	30	50
41	Viña Ladera II	pa	19.420	3.441	22.861	3.767	7.316	30	69
42	Viña Ladera III	ed	17.166	0	17.166	3.200	5.493	30	50
43	Calle Justo Blasco Oller	pa	16.574	0	16.574	5.000	8.287	30	50
44	Camino de la Barranca IV	ed	5.923	0	5.923	5.000	2.962	30	64
45	Camino de la Barranca V	ed	3.286	0	3.286	5.000	1.643	30	64
46	La Cruz de Alicante I	ed	17.968	0	17.968	3.500	6.289	30	94
47	Calle Larga	ed	13.609	0	13.609	5.000	6.805	30	39
48	La Cruz de Alicante II	ed	14.534	0	14.534	3.500	5.087	30	94
49	Carretera de La Cota	ed	16.126	0	16.126	3.500	5.644	30	47
50	El Pilón	ed	10.762	0	10.762	3.500	3.767	30	31
51	Camino de Fuente Cervera	ed	5.399	0	5.399	3.500	1.890	30	16
52	Cerrillo Zamurro I	ed	12.241	0	12.241	3.500	4.285	30	35
53	Cerrillo Zamurro II	ed	17.863	0	17.863	3.500	6.252	30	52
54	Cerrillo Zamurro III	ed	20.798	0	20.798	3.500	7.279	30	59
55	Camino de las Moreras II	ed	8.124	0	8.124	5.000	4.062	30	42
56	Camino de la Frisla III	ed	14.725	0	14.725	5.000	7.363	30	84

#### 4.7 DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

##### 4.7.1 DETERMINACIONES.

Con carácter de Determinación de Ordenación General, las presentes NUM definen la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbanizable, conforme al artículo 122 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

##### 4.7.2 SECTORIZACIÓN.

La delimitación de los distintos sectores se recoge en los planos de ordenación, recogiendo su listado en la siguiente tabla. En ella se refleja la correspondencia, en su caso, con los sectores de Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias anteriores, así como el planeamiento previo existente sobre el ámbito, en su caso.

**SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.**

NUM	NOMBRE	CLASIFICACIÓN NNSS ANTERIORES	DESARROLLO
1	Erren de la Cota	SAU A	Remitido a Plan Parcial
2	Molino del Cubo	SAU A	Remitido a Plan Parcial
3	La Toledana	SAU B	Remitido a Plan Parcial
4	El Martinete	SAU B	Remitido a Plan Parcial
5	Castaños de la Villa	SAU B	Remitido a Plan Parcial
6	El Guindal	SAU C	Remitido a Plan Parcial
7	Barreros	SAU D	Remitido a Plan Parcial
8	Prado la Picota	SAU E	Remitido a Plan Parcial
9	Lancera	SR - SAU H	Remitido a Plan Parcial
10	Fuente Cervera I	SAU F	Remitido a Plan Parcial
11	Fuente Cervera II	SAU F	Remitido a Plan Parcial
12	Viña Grande	SAU F	Remitido a Plan Parcial
13	Puente de los Manzanos	SAU F	Remitido a Plan Parcial
14	Orejudo	SNU	Remitido a Plan Parcial
15	El Castillo	SAU H	Remitido a Plan Parcial
16	Camino de la Toledana	SAU B	Remitido a Plan Parcial
17	Camino de las Moreras	SAU B	Remitido a Plan Parcial

**4.7.3 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL.**

Las presentes NUM establecen para cada sector de Suelo Urbanizable las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas del Título 13 de esta normativa.

En dichas fichas se detallan las siguientes determinaciones:

1. Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector, con indicación expresa de aquellos casos en que además de la carga de obtención de suelo se asigna la de ejecución.
2. Indicación expresa, en su caso, de la asunción de la ordenación detallada de un Plan Parcial aprobado para el sector.
3. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:
  - El uso predominante.
  - Los usos compatibles.
  - Los usos prohibidos.
4. Densidad máxima de edificación o Edificabilidad lucrativa máxima, expresada tanto en m<sup>2</sup> construibles brutos como en m<sup>2</sup> construibles por cada m<sup>2</sup> de suelo de sector (excluidos sistemas generales).

5. Aprovechamiento Medio Máximo. Coeficiente que se obtiene de dividir los m<sup>2</sup> construibles totales por la superficie del sector, incluidos los sistemas generales adscritos.
6. En los sectores de uso predominante residencial, densidad máxima de población expresada en número de viviendas por hectárea.
7. En aquellos sectores de ordenación diferida (no asumida de Plan Parcial aprobado), se establecen además el Índice de Integración Social, que expresa el porcentaje de aprovechamiento lucrativo de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública.

#### 4.7.4 DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

En relación con el planeamiento previo que afecta a los distintos terrenos en esta clase de suelo, y conforme al artículo 129 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, las NUM introducen las oportunas determinaciones sobre el planeamiento previo asumiendo o derogando la ordenación anterior, distinguiendo las siguientes situaciones:

1. Planeamiento asumido: Se mantiene su vigencia.
2. Planeamiento derogado por sustitución: Se sustituyen las antiguas determinaciones por otras nuevas.
3. Planeamiento derogado por ejecución: Las Normas Urbanísticas Municipales incorporan la ordenación como determinación propia, al haber culminado los terrenos su proceso de transformación a Suelo Urbano Consolidado.

Todos los sectores se desarrollarán por Planes Parciales.

#### 4.7.5 PLAZOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Con carácter de determinación de ordenación general, las NUM establecen el plazo máximo para el establecimiento de la ordenación detallada de los sectores de Suelo Urbanizable para los que las NUM no asumen ningún planeamiento previo, remitiéndose a Plan Parcial.

La siguiente tabla recoge dichos plazos, correspondiendo a los tiempos máximos para la presentación ante el Ayuntamiento de los correspondientes Planes Parciales, contados a partir de la entrada en vigor de las presentes NUM con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León.

NUM	NOMBRE	PLAZO MÁXIMO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
1	Erren de la Cota	6 años
2	Molino del Cubo	6 años
3	La Toledana	8 años
4	El Martinete	8 años
5	Castaños de la Villa	8 años
6	El Guindal	8 años
7	Barreros	8 años

8	Prado la Picota	8 años
9	Lancera	8 años
10	Fuente Cervera I	8 años
11	Fuente Cervera II	8 años
12	Viña Grande	8 años
13	Puente de los Manzanos	8 años
14	Orejudo	8 años
15	El Castillo	8 años
16	Camino de la Toledana	8 años
17	Camino de las Moreras	8 años

#### 4.7.6 CUADRO RESUMEN.

La siguiente tabla recoge el listado de los sectores de Suelo Urbanizable establecidos por las NUM, junto con las Determinaciones de Ordenación General se establecen para cada uno.

NUM	NOMBRE	ORDENACIÓN	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> s)	SUPERFICIE SGGG (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	ÍNDICE DE DENSIDAD MÁXIMA sin SG (m <sup>2</sup> /ha)	DENSIDAD MÁXIMA EDIFICACION (m <sup>2</sup> )	DENSIDAD MÁX. POBLACIÓN (viv)	ÍNDICE DENSIDAD MAX. NETA POB (viv/Ha)
1	Erren de la Cota	pp	152.245	0	152.245	4.000	60.898	335	22
2	Molino del Cubo	pp	103.433	13.062	116.495	4.000	41.373	228	22
3	La Toledana	pp	175.832	0	175.832	4.000	70.333	387	22
4	El Martinete	pp	39.913	0	39.913	4.000	15.965	88	22
5	Castaños de la Villa	pp	30.904	0	30.904	4.000	12.362	68	22
6	El Guindal	pp	84.054	3.550	87.604	4.000	33.622	185	22
7	Barreros	pp	149.029	0	149.029	4.000	59.612	328	22
8	Prado la Picota	pp	183.434	0	183.434	5.000	91.717	550	30
9	Lancera	pp	81.303	24.797	106.100	5.000	40.652	244	30
10	Fuente Cervera I	pp	90.339	8.704	99.043	5.000	45.170	199	22
11	Fuente Cervera II	pp	64.724	0	64.724	5.000	32.362	142	22
12	Viña Grande	pp	51.338	12.835	64.173	5.000	25.669	113	22
13	Puente de los Manzanos	pp	56.624	14.990	71.614	5.000	28.312	125	22
14	Orejudo	pp	160.527	0	160.527	4.000	64.211	0	0
15	El Castillo	pp	50.825	0	50.825	4.000	20.330	0	0
16	Camino de la Toledana	pp	33.289	0	33.289	4.000	13.316	73	22
17	Camino de las Moreras	pp	24.820	0	24.820	4.000	9.928	55	22

#### 4.7.7 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

También con carácter de Determinación de Ordenación General, y conforme al artículo 38.2 de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, las Normas establecen para los sectores de uso predominante residencial,

la obligación de destinar el 30% de su aprovechamiento a viviendas con algún régimen de protección, a través de la introducción del Índice de Integración Social.

#### **4.8 DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO.**

---

Con carácter de Determinaciones Ordenación General, las presentes NUM establecen en Suelo Rústico las siguientes condiciones, conforme al artículo 124 del Reglamento de Urbanismo, de Castilla y León.

1. Normas de protección que procedan en cada suelo, en función de los criterios que hayan justificado su clasificación y la categoría en la que hayan sido incluidos: Se recogen en el capítulo 11.10 de la normativa urbanística.
2. Para cada clase de suelo, calificación de los usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos: Se establece en el capítulo 11.3 de la Normativa Urbanística.
3. Parámetros y condiciones para los diferentes usos permitidos y sujetos a autorización, que garanticen su adaptación al entorno: Integran el capítulo 11.5 de la Normativa Urbanística.

## 5. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

### 5.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

#### 5.1.1 DEFINICIÓN

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes Normas Urbanísticas establecen en determinados ámbitos la calificación urbanística pormenorizada, conforme al artículo 42.1-a), por remisión del 44, de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/2008 de medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León. Se determina mediante la división del suelo en una serie de zonas de ordenanza para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

En función de la Clase de Suelo y el ámbito de ordenación de que se trate, las presentes NUM establecen esta determinación de la siguiente manera:

1. Suelo Urbano Consolidado: Los planos de ordenación establecen la referencia de la zona de ordenanza de aplicación en cada caso. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas del capítulo 12 de la Normativa.
2. Suelo Urbano No Consolidado: Se establece la asignación de ordenanzas de manera similar a la establecida para el Suelo Urbano Consolidado en los ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado, el resto de los sectores son remitidos a Estudio de Detalle, por los que las NUM se limitan a establecer las determinaciones de Ordenación General.
3. Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada: Las NUM se limitan a establecer las determinaciones de Ordenación General.

#### 5.1.2 DETERMINACIONES

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza que definen la calificación urbanística se recogen en las fichas que integran el Título 12 de la Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en el Título 5 de la Normativa Urbanística.

3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el apartado 4.3 de esta normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 4.4 y siguientes, también de la Normativa Urbanística.

### 5.1.3 LISTADO

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen.

CÓDIGO	ORDENANZA	USO
R1	RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL
R2	RESIDENCIAL EXTENSIÓN DEL CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL
R3	RESIDENCIAL COLONIAS ALTA DENSIDAD I	RESIDENCIAL
R4	RESIDENCIAL COLONIAS ALTA DENSIDAD II	RESIDENCIAL
R5	RESIDENCIAL COLONIAS ALTA DENSIDAD III	RESIDENCIAL
R6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR I	RESIDENCIAL
R7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR II	RESIDENCIAL
R8	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR III	RESIDENCIAL
I1	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
T1	SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL: GASOLINERA	GASOLINERA
EQ1	EQUIPAMIENTO COMPACTO	DOTACIONAL PRIVADO
EQ2	EQUIPAMIENTO EXENTO	EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS SERVICIOS URBANOS
EL	ZONAS VERDES	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN DE CAUCES
IF1	INFRAESTRUCTURAS	INFRAESTRUCTURAS

## 5.2 RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN Y USOS DISCONFORMES.

### 5.2.1 EDIFICACIONES O INSTALACIONES EXPRESAMENTE DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, conforme al artículo 42-d de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/2008, de medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y a los efectos de lo previsto en su artículo 64, el artículo 2.6.3 de la normativa urbanística debe incluir el listado de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva de las presentes NUM que son expresamente declarados fuera de ordenación.

En cualquier caso se declaran como fuera de ordenación sustantiva y sujetas al régimen previsto en el artículo 64.2 de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/2008 todas aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones existentes, estén o no en uso, erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de estas NUM y ubicadas en terrenos destinados por éste a la ejecución de nuevas dotaciones públicas o para la ampliación de las ya existentes.

**No existe ningún elemento en esta circunstancia.**

En el caso de que en el futuro se diera este caso, conforme al apartado 2 de dicho artículo, no podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso

podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

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

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviere previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas NUM.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

### 5.2.2 USOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Conforme al apartado 3 del artículo 64 de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, se entenderá por tales aquellos usos anteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas, que aun no siendo ajustados a sus determinaciones, no se encuentran expresamente declarados fuera de ordenación en virtud del artículo anterior.

A efectos de la definición del régimen urbanístico aplicable a estas construcciones, edificaciones e instalaciones, se establecen las siguientes categorías:

- A. 1ª categoría: Se considera disconformidad integral, quedando por tanto incluidas en esta categoría:
- Aquellas construcciones, edificaciones e instalaciones existentes que alberguen usos señalados como prohibidos, o no declarados expresamente como compatibles, para cada zona de ordenanza del Suelo Urbano y sectores con ordenación detallada, o en las fichas correspondientes a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.
  - Sobre estos terrenos y construcciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o modernización pero sí las reparaciones que, con carácter de obra menor, viniesen exigidas por la higiene, seguridad y conservación del inmueble.
- B. 2ª categoría: se considera disconformidad básica, quedando por tanto incluida en esta categoría:
- Las restantes obras, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, estén o no en uso, que no se acomoden a las determinaciones que éste establece.

Sobre estos terrenos y construcciones se admitirán obras de consolidación, así como aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la presente

normativa, en función de la clasificación, calificación y/o ordenanza de que en cada caso se trate.

### **5.3 PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.**

---

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, y conforme al artículo 42-e de la Ley 5/99, modificado por la Ley 4/2008, las Normas Urbanísticas establecen los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos que corresponden a los propietarios de suelo en determinados ámbitos.

Dichos plazos son los siguientes, referidos al momento de entrada en vigor de las presentes NUM con la publicación de su acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León:

#### **5.3.1 SUELO URBANO.**

1. Suelo Urbano Consolidado: Se establece un plazo de CUATRO (4) años para cumplir genéricamente con los deberes de conversión, en su caso, de las parcelas en solares.
2. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada incluida en las NUM según Programa de Actuación.
3. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada remitida a estudio de detalle: Los plazos de cumplimiento de los deberes urbanísticos serán establecidos por el Estudio de Detalle.

#### **5.3.2 SUELO URBANIZABLE.**

1. Sectores de Suelo Urbanizable con ordenación detallada remitida a Plan Parcial: Los plazos de ejecución serán establecidos por el programa de actuación de los correspondientes planes parciales.

### **5.4 ACTUACIONES DE NORMALIZACIÓN.**

---

#### **5.4.1 DEFINICIÓN.**

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, las presentes NUM establecen en Suelo Urbano Consolidado una serie de agrupaciones de parcelas denominadas Actuaciones de Normalización.

Se trata de ámbitos que habrán de desarrollarse mediante Actuaciones Aisladas, a través de las cuales pueda realizarse de manera equitativa tanto la adaptación física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico, como la ejecución de las obras necesarias para completar o rehabilitar la urbanización; todo ello conforme al texto modificado por la Ley 4/2008 del artículo 71 de la Ley 5/1999.

El instrumento de desarrollo que para ello habrá de utilizarse será el Proyecto de Normalización definido en la Normativa Urbanística.

#### **5.4.2 DETERMINACIÓN.**

Las presentes NUM delimitan cinco ámbitos, pudiendo el Ayuntamiento, posteriormente a la aprobación de las presentes NUM delimitar nuevos.

## **5.5 ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

---

### **5.5.1 ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.**

Las presentes NUM prevén dos situaciones en cuanto al establecimiento de la Ordenación Detallada de estos sectores:

- Establecida por planeamiento de desarrollo aprobado, señalados con el código "pa" junto al número de sector en el plano de Ordenación, así como en las fichas del capítulo 13 de la normativa.
- Remitida a Estudio de Detalle: en aquellos sectores señalados con el código "ed", junto al número de sector en el plano de Ordenación, así como en las fichas del capítulo 13 de la normativa.

Con arreglo a esto, las distintas determinaciones previstas en el artículo 128.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se van estableciendo conforme a lo descrito en los siguientes epígrafes:

### **5.5.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Para todos los sectores, las presentes NUM establecen una asignación de calificaciones urbanísticas a través del establecimiento de ordenanzas lucrativas y reservas de suelo, expresadas gráficamente en los planos de ordenación.

En los sectores "pa", dicha ordenación podrá ser desarrollada directamente mediante el oportuno Proyecto de Actuación. Por el contrario, en los "ed" será necesario que previamente se apruebe un Estudio de Detalle que consolide, en su caso, la ordenación dibujada por las NUM, o establezca otra alternativa; siempre dentro de los parámetros de ordenación general prefijados en la ficha correspondiente del capítulo 13 de la normativa.

### **5.5.3 RESERVAS DE SUELO PARA SERVICIOS URBANOS Y VÍAS PÚBLICAS.**

- Sectores con Ordenación Detallada establecida por planeamiento de desarrollo aprobado: Se definen gráficamente en los Planos de Ordenación, cuantificándose en las fichas del capítulo 13 de la Normativa Urbanística.
- Sectores con Ordenación Detallada remitida a Estudio de Detalle: La definición recogida gráficamente en los planos de ordenación tiene carácter indicativo para el estudio de detalle, si bien éste dejará justificar expresamente en su memoria las alteraciones que produzca.

### **5.5.4 ESTABLECIMIENTO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.**

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, se establece el aprovechamiento medio de la siguiente manera:

- Sectores con Ordenación Detallada conforme a planeamiento de desarrollo aprobado: El indicado en los correspondientes documentos, incluidos como anexos en la Normativa.

- Sectores con Ordenación Detallada remitida a Estudio de Detalle: El aprovechamiento medio fijado en la ficha tiene carácter de máximo, debiendo ser concretado su valor por el Estudio de Detalle.

#### **5.5.5 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, se establece la delimitación de unidades de actuación sobre los siguientes ámbitos:

- Sectores con Ordenación Detallada conforme a planeamiento de desarrollo aprobado: según a lo señalado en los planos de ordenación y las fichas correspondientes.
- Sectores con Ordenación Detallada remitida a Estudio de Detalle: También se establece la totalidad del ámbito de cada sector como única Unidad de Actuación, si bien se habilita al Estudio de Detalle para fragmentar la actuación en 2 ó más unidades, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el Reglamento de Urbanismo.

#### **5.5.6 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS.**

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el artº 128, establece, dentro de las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano no consolidado, reservas de suelo para espacios libres públicos, equipamientos públicos y plazas de aparcamiento en vías públicas, que deberán cumplirse en los Estudios de Detalle que desarrollen los ámbitos.

### **5.6 ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.**

#### **5.6.1 ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.**

Las presentes NUM prevén las siguientes situaciones en cuanto al establecimiento de la Ordenación Detallada de estos sectores:

- Remitida a Plan Parcial, en aquellos sectores señalados con el código "pp". Será el Plan Parcial el que establezca estas determinaciones.

Con arreglo a esto, las distintas determinaciones previstas en el artículo 128.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se van estableciendo conforme a lo descrito en los siguientes epígrafes:

#### **5.6.2 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

Se establece en los Planes Parciales que desarrollen los ámbitos.

#### **5.6.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS.**

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el artº 128, establece, dentro de las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbanizable, reservas de suelo para espacios libres públicos, equipamientos públicos y plazas de aparcamiento en vías públicas, que deberán cumplirse en los Planes Parciales correspondientes.

**5.7 ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS DE CONSERVACIÓN.**

---

Con base en lo previsto en el artículo 68 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/78), vigente en Castilla y León en virtud del Decreto 223/1999, de 5 de agosto, el ayuntamiento podrá exigir la constitución de una entidad urbanística colaboradora de conservación de cualquiera de los Sectores de Suelo Urbanizable clasificados en las presentes NUM, de duración indefinida, como instrumento para garantizar la asunción de los costes de mantenimiento de la urbanización por parte de los propietarios.



**6. PLANOS DE ORDENACIÓN.**

PO-0	Término Municipal. Riesgos. (ISA).	1/15.000
PO-1	Ordenación General. Clasificación del Suelo.	1/10.000
PO-2	Ordenación General. Suelo Urbano y Urbanizable.	1/5.000
PO-3.1	Catalogación. Término Municipal	1/10.000
PO-3.2	Catalogación. Núcleo Urbano	1/1.000
PO-4(a-h)	Ordenación y Gestión	1/1.000
PO-5(a-b)	Servicios Urbanos. Red de Abastecimiento de agua.	1/3.000
PO-6	Servicios Urbanos. Red de Saneamiento.	1/3.000
PO-7	Servicios Urbanos. Red de Energía Eléctrica, Alumbrado Público y Telefonía.	1/3.000



**AYUNTAMIENTO DE  
LA ADRADA  
ÁVILA**

---

**NORMAS URBANÍSTICAS  
MUNICIPALES**

**DN-RE  
DOCUMENTO NORMATIVO  
RESUMEN EJECUTIVO DE LA  
MEMORIA VINCULANTE**

**APROBACIÓN INICIAL  
NOVIEMBRE – DICIEMBRE**

**2 0 1 2**



## ÍNDICE

<b>0.</b>	<b>PRESENTACIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. ....</b>	<b>1</b>
1.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	1
1.1.1	SUELO URBANO.	1
1.1.2	SUELO APTO PARA URBANIZAR.	2
1.1.3	SUELO NO URBANIZABLE.	2
1.2	CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.	3
1.3	DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.	3
<b>2.</b>	<b>LA ORDENACIÓN PLANTEADA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.....</b>	<b>5</b>
2.1	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.	5
2.2	PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.	6
2.2.1	EL NÚCLEO DE LA ADRADA.	6
2.2.2	NUEVOS SUELOS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	7
2.2.3	CUANTIFICACIÓN.	7
<b>3.</b>	<b>MODIFICACIONES EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO ENTRE LAS ANTERIORES NNSS Y LAS PRESENTES NUM. ....</b>	<b>9</b>
3.1	SUELO URBANO.	9
3.1.1	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	9
3.2	SUELO URBANIZABLE.	10
3.2.1	SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL.	10
3.3	ELEMENTOS PROTEGIDOS.	11
3.4	ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.	13
3.5	ORDENANZAS.	14
3.6	SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.	15



**0. PRESENTACIÓN**

El presente documento contiene el Resumen Ejecutivo de la Memoria Vinculante de las Normas Urbanísticas Municipales de La Adrada, Provincia de Ávila, cuya redacción ha sido encargada por el Ayuntamiento de La Adrada.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 130.b) 3º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009, de 17 de julio), complementándose con el resto de documentación que integra las NUM.

El trabajo ha sido realizado por Rueda y Vega Asociados, S.L.P., habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

Mª Ángeles Vega González, Arquitecto.

Vanessa Vidal Juárez, Arquitecta

Jorge Valseca Ruiz-Larrea, Arquitecto

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Paula Vera Sánchez Ortiz, Licenciada en Ciencias Ambientales.

Jesús Misiego Tejeda, Arqueólogo (Strato, S.L.)

IYCSA, Infraestructuras, Cooperación y Medio Ambiente, S.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mª Ángeles Vega González', is written over three horizontal lines. The signature is stylized and cursive.

Fdo.: Mª Ángeles Vega González, Arquitecto.



## 1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las Normas Subsidiarias vigentes fueron aprobadas el 26 de noviembre de 1996 y publicadas el 13 de febrero de 1997, habiéndose tramitado 8 Modificaciones Puntuales, la última aprobada en el año 2007.

FECHA PUBLICACIÓN	FECHA APROBACIÓN	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
25/03/2003	21/06/2002	MODIFICACIÓN PUNTUAL (PTO. 19/01)
25/03/2003	21/06/2002	MODIFICACIÓN PUNTUAL (PTO. 20/01)
09/10/2003	27/03/2003	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 (PTO. 54/02)
03/03/2004	27/03/2003	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 (PTO. 56/02)
30/04/2007	26/02/2007	MODIFICACIÓN PUNTUAL. ALTERACIÓN DE LOS LÍMITES DE LA UE-
30/01/2006	17/11/2005	MODIFICACIÓN PUNTUAL. EXPTE. PTO. 38/04
05/05/2004	27/03/2003	MODIFICACIÓN PUNTUAL: EXPTE. PTO. 55/02
05/05/2004	27/03/2003	MODIFICACIÓN PUNTUAL: EXPTE. PTO. 14/03
21/09/2005	27/07/2005	MODIFICACIÓN PUNTUAL (PTO 22/03)

Se inició posteriormente la Revisión de las Normas, no alcanzándose la Aprobación Definitiva de las mismas por desistimiento del Ayuntamiento (06/08/2008).

### 1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Las NNSS clasifican el Suelo del Municipio en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, conforme al siguiente desglose:

#### 1.1.1 SUELO URBANO.

En Suelo urbano delimitan las áreas reguladas por Ordenanzas de la edificación:

ORDENANZA	USO	PARCELA MÍNIMA	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD	ALTURA
1	Casco antiguo	Residencial	Existente/100 m <sup>2</sup>	70%-100%	3 plantas
2	Extensión de casco antiguo	Residencial	Existente/100 m <sup>2</sup>	70%-100%	3 plantas
3	Colonias de Alta Densidad	Residencial	Existente/250 m <sup>2</sup>	50%-75%	2 plantas
4	Colonias de Baja Densidad	Residencial	Existente/400 m <sup>2</sup>	40%	2 plantas
5	Zona del Castillo	Residencial	Existente/400 m <sup>2</sup>	40%	2 plantas

Para el desarrollo de los suelos de borde clasificados como urbanos, se delimitan 34 Unidades de Ejecución, habiendo tenido un desarrollo desigual.

Cabe destacar que sobre la UE-34 se ha redactado un Estudio de Detalle y se ha modificado el límite original de la UE-12.

### 1.1.2 SUELO APTO PARA URBANIZAR.

El Planeamiento vigente en la actualidad delimita los siguientes sectores, todos ellos de uso residencial:

SECTOR		USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	OTROS DATOS
A	Camino del Bosque	Residencial	205.775	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Está situado al Oeste del núcleo de La Adrada
B	Camino de la Toledana	Residencial	334.650	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Está situado al Norte del núcleo de La Adrada
C	Camino de la Brisca	Residencial	104.750	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Está situado al Noreste del núcleo de La Adrada
D	Camino de la Barranca	Residencial	149.900	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Está situado al Noreste del núcleo de La Adrada
E	Camino de la Pilota	Residencial	171.200	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Está situado al Sureste del núcleo de La Adrada
F	Camino de la Fuente Cervera	Residencial	276.800	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Está situado al Sur del núcleo de La Adrada
G	Montelargo	Residencial	No figura	0,276 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Cuenta con un Plan Parcial aprobado con fecha 31/5/74, que precisaba modificaciones para completar infraestructuras y servicios.
H	Castillo de La Adrada	Residencial	67.500	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Está situado junto al Castillo, en el borde Suroeste del núcleo. El uso es residencial pero con el objetivo principal de proteger el entorno del Castillo y obtener un gran espacio libre público.

### 1.1.3 SUELO NO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, arqueológico, agrario y/o forestal; por sus especiales características de situación, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbanístico por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Al Suelo No Urbanizable se incorpora, por tanto, el resto del municipio no incluido dentro del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar. No obstante, esta definición por exclusión no implica la no existencia de regulación desde el planeamiento de este tipo de suelo, pues también los aprovechamientos posibles en él habrán de reunir ciertas condiciones que garanticen la preservación de su carácter rústico y de sus cualidades medioambientales.

Las Normas Subsidiarias establecen la categoría de Suelo No Urbanizable de "régimen normal" y "especial, distinguiéndose las siguientes categorías:

RÉGIMEN NORMAL

RÉGIMEN ESPECIAL

PROTECCIÓN FORESTAL.

PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

PROTECCIÓN ECOLÓGICA (HIDROLÓGICA)

## 1.2 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

Las NNSS incluyen un Catálogo de Protección con los siguientes elementos:

1. Castillo de La Adrada y Torreón del Rodador.
2. Iglesia.
3. Ayuntamiento.
4. Ermita.
5. Casa de la Esquina.
6. Plaza de El Riñón.
7. Calle Larga.
8. Calle de las Escalerillas.
9. Molino de Papel en la Presa del Concejo.
10. Puentes de El Martinete, Chico, Mocha, Mosquea y Nuevo.

## 1.3 DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las Unidades de Ejecución de las Normas Subsidiarias se han desarrollado de modo desigual,

UE	OCUPADA O DESARROLLADA PARCIALMENTE	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O PROYECTO
1	NO	No hay
2	NO	No hay
3	NO	No hay
4 A	NO	No hay
4-B	SÍ	ED (AI de 1999). No tiene cesiones
4-C	SÍ	"El Loro" PA y PU
5	SÍ	No hay
6	SÍ	No hay
7	NO	No hay
8	SÍ	No hay
9	SÍ	No hay
10	NO	No hay
11	NO	No hay
12	NO	MP nº6 para cambiar los límites, excluyéndose las parcelas pequeñas, que
13	SÍ	No hay
14	SÍ EJECUTADA	E.D. y P.U.
15	SÍ EJECUTADA	LOS CASTAÑOS. ED de 1997
16	SÍ EJECUTADA	No hay
17 A	SÍ	E.D. aprobado en 2007
17 B...	NO	No hay
18	SÍ	No hay
19	NO	No hay
20	NO	No hay
21	NO	No hay
22	NO	No hay
23	SÍ	No hay
24 1.2...	NO	ED
24-3	SÍ?	E.D. Requero Dña. Ana y La Picota
25	SÍ	MP redactada por Ayto. (ED ficha de ordenación)
26	¿	ED 1998 (sin cesiones)
27	SÍ	"Alonso Morato" ED de 2006. Pendiente recepción obras

28	SÍ	No hay
29	SÍ	No hay
30-1	SÍ	Estudio de Detalle
30-2...	NO	No hay
31	SÍ	"Proyecto de Ordenación del conjunto" de 1992
32	SÍ	No hay
33	SÍ EJECUTADA	Mirasierra.
34	NO	Estudio de Detalle

Los Planes Parciales que se han aprobado son anteriores a las Normas Subsidiarias, no habiéndose desarrollado ninguno de los establecidos por las mismas.

	FECHA PUBLICACIÓN	FECHA APROBACIÓN	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
PP		02/04/1968	PLAN PARCIAL URBANIZACIÓN LA VIÑA
PP		31/05/1974	PLAN PARCIAL MONTEVERDE
PP		11/07/1979	PLAN PARCIAL EL VENERO O EL CAUCE

## 2. LA ORDENACIÓN PLANTEADA EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

### 2.1 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.

El esquema de ocupación que plantean las NUM consolida el existente, basado en el crecimiento del núcleo principal, potenciando su desarrollo, y renunciando a la creación de nuevos asentamientos residenciales e impidiendo una excesiva dispersión de nuevas ocupaciones en lugares inadecuados.

La estructura territorial de La Adrada se encuentra fuertemente condicionada por la configuración fisiográfica del municipio y el extraordinario valor ambiental y paisajístico de su medio físico.

El núcleo de La Adrada se encuentra situado en las estribaciones de la Sierra de Gredos, a una cota intermedia de las existentes en el término municipal. Hacia el Norte se eleva la Sierra, situándose el núcleo en unos terrenos más llanos, con pendientes que descienden hacia la vega del Río Tiétar.

El casco de La Adrada queda articulado por la travesía de la Carretera Alcorcón - Plasencia (C-501) que, en su trazado, deja al Sur el casco antiguo y las zonas de nueva expansión de mayor entidad. Otra vía de comunicación significativa es la Carretera AV-930 que, partiendo hacia el suroeste desde la C-501, constituye el borde oeste de casco. Al norte de la C-501 se sitúan algunas zonas de vivienda unifamiliar.

El núcleo tradicional se ha venido desarrollando a los pies del Castillo, con un entramado de calles irregular y tipologías edificatorias compactas. Alrededor de este primer núcleo el crecimiento se ha configurado como un Ensanche, con tipologías más variadas y en manzana compacta. Posteriormente se han ido “colgando” promociones unitarias de vivienda unifamiliar, siguiendo el trazado de la carretera en sus sucesivas variantes.

El casco tradicional es el área más importante del núcleo de La Adrada. Conserva el trazado original de calles estrechas y tortuosas y todavía en algunas zonas la volumetría de las edificaciones, si bien el casco en general ha sufrido importantes sustituciones de edificación, con aumento de altura y volumen, desde los años setenta.

Las expansiones de Suelo Urbano y los Sectores de Suelo Urbanizable residencial se apoyan en las áreas ya consolidadas, aprovechando elementos de infraestructura y accesibilidad existentes.

Así, el modelo global de ocupación del territorio establecido en el planeamiento anterior se mantiene con algunas matizaciones derivadas de lo expuesto anteriormente, pudiéndose resumir en las siguientes ideas fundamentales:

- Se propone el mantenimiento del Suelo Urbano en las condiciones actuales, ajustando los límites mínimamente conforme a los datos que aporta contar con una cartografía actualizada y de calidad.
- En lo relativo a las zonas de ordenanza, se mantienen las actualmente vigentes eliminando algunos problemas aparecidos a lo largo de estos años.

- Las antiguas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, dependiendo de su estado de desarrollo, se incorporarán al Suelo Urbano No Consolidado, si aún tienen pendientes obligaciones, o al Suelo Urbano Consolidado si ya han realizado las cesiones establecidas, se han urbanizado y las obras han sido recibidas por el Ayuntamiento.
- En lo relativo al Suelo Urbanizable, se mantiene el esquema de las Normas Subsidiarias, eliminando el Sector G, aislado, que no cumple las condiciones requeridas por la legislación vigente.
- Algunos de los ámbitos de mayor tamaño se dividen en otros más pequeños, y se ajustan sus bordes a la cartografía y a los datos catastrales disponibles. En el borde norte se recorta ligeramente el SAU-B por el límite del LIC y la ZEPA.
- Se cambia el uso del Sector H, de residencial a dotacional-turístico para liberar de la presión edificatoria el entorno del Castillo, proponiendo una actuación con importantes espacios libres arbolados.
- Se incluyen dos nuevos sectores, situados en fincas de titularidad pública para usos residenciales e industriales respectivamente.
- Se asigna al nuevo sector residencial la parte alta del antiguo Sector H como Sistema General de espacios libres.

## **2.2 PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.**

---

### **2.2.1 EL NÚCLEO DE LA ADRADA.**

La propuesta de las NUM mantiene el esquema de ocupación existente, articulado en torno al Casco Tradicional.

De esta manera, los límites de Suelo Urbano se ciñen a las áreas ya incluidas en el Suelo urbano de las NNSS en los términos previstos por la Ley de Urbanismo, si bien procede ajustar su trazado a la configuración parcelaria para evitar problemas en los bordes y delimitar dentro del Suelo Urbano ámbitos de suelo Urbano No Consolidado donde sea necesario completar la urbanización.

Con estos criterios, el límite del suelo urbano propuesto coincide sensiblemente con el de las NNSS vigentes, que fueron modificadas para incorporar la parcela del nuevo equipamiento dotacional.

En cuanto a las Ordenanzas, la propuesta mantiene en general la división del suelo a efectos de calificación planteada en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Dichas Normas prevén para el suelo urbano la distribución de usos pormenorizados a través del establecimiento de una serie de normas zonales que regulan diferenciadamente las condiciones de uso y volumen, adecuadas a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas y concretándose en una serie de zonas de ordenanza.

Sus condiciones normativas se consideran globalmente válidas, sin perjuicio de que en las nuevas Normas Urbanísticas se introduzca el ajuste de alguna determinación en relación con aspectos tipológicos, volumétricos, de parcelación, etc., adaptándola a la realidad construida.

Los Suelos Urbanizables recogen los previstos en las Normas Subsidiarias anteriores, incorporando como nuevos ámbitos Urbanizables los siguientes:

1. Sector 9: Situado al Sureste del núcleo, en suelos de titularidad municipal, para uso residencial. Se asigna a este ámbito la parte alta del antiguo SAU-H como Sistema General de Espacios Libres.
2. Sector 14: Parque empresarial situado al sureste del municipio.

### 2.2.2 NUEVOS SUELOS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Los nuevos desarrollos para usos productivos se proponen en un área muy acotada, situada al Suroeste del núcleo urbano, próximo a la carretera AV-930. Se clasifica como Suelo Urbanizable.

### 2.2.3 CUANTIFICACIÓN.

Las siguientes tablas recogen los aspectos cuantitativos básicos del modelo de clasificación del suelo de las presentes NUM.

#### 2.2.3.1 SUELO URBANO.

NUCLEO	S.U. CONSOLIDADO	S.U. NO CONSOLIDADO	TOTAL
	(m <sup>2</sup> de superficie)	(m <sup>2</sup> de superficie)	(m <sup>2</sup> de superficie)
LA ADRADA	2.079.022	905.828	2.984.850

#### 2.2.3.2 SUELO URBANIZABLE.

NUM	NOMBRE	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	SUPERFICIE SSGG (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	DENSIDAD MÁX. POBLACIÓN (viv)
1	Erren de la Cota	152.245	0	152.245	335
2	Molino del Cubo	103.433	13.062	116.495	228
3	La Toledana	175.832	0	175.832	387
4	El Martinete	39.913	0	39.913	88
5	Castaños de la Villa	30.904	0	30.904	68
6	El Guindal	84.054	3.550	87.604	185
7	Barreros	149.029	0	149.029	328
8	Prado la Picota	183.434	0	183.434	550
9	Lancera	81.303	24.797	106.100	244
10	Fuente Cervera I	90.339	8.704	99.043	199
11	Fuente Cervera II	64.724	0	64.724	142
12	Viña Grande	51.338	12.835	64.173	113
13	Puente de los Manzanos	56.624	14.990	71.614	125
14	Orejudo	160.527	0	160.527	0
15	El Castillo	50.825	0	50.825	0
16	Camino de la Toledana	33.289	0	33.289	73
17	Camino de las Moreras	24.820	0	24.820	55
<b>TOTAL</b>		<b>1.532.633</b>	<b>77.938</b>	<b>1.610.571</b>	<b>3.119</b>

**2.2.3.3 RESUMEN GLOBAL.**

<b>CLASE DE SUELO</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL m2</b>
SUELO URBANO	2.984.850
SUELO URBANIZABLE	1.610.571
SUELO RÚSTICO	582.294.345
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>586.889.766</b>

### 3. MODIFICACIONES EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO ENTRE LAS ANTERIORES NNSS Y LAS PRESENTES NUM.

#### 3.1 SUELO URBANO.

El núcleo de La Adrada mantiene sensiblemente los límites de la clasificación como Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias anteriores, ajustando los bordes a la topografía y el catastro, una vez que se cuenta con cartografía más precisa.

##### 3.1.1 SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se adjunta la correspondencia entre las Unidades de ejecución de las antiguas NNSS y los ámbitos de SUNC del nuevo planeamiento.

SUNC-Nº	NOMBRE	Nº NNSS
1	La Viña I	UE-3
2	La Viña II	UE-3
3	La Viña III	UE-1
4	Camino de Navalpino I	UE-1
5	Camino de Navalpino II	UE-1
6	Camino de Navalpino III	UE-2
7	Garganta de Santa María	UE-2
8	Travesía de Arroyo Lobo	UE-6 P
9	La Huerta	UE-6 P
10	Camino de la Viña I	UE-5
11	Camino de la Vaera del Tío Julio	UE-5
12	Camino de la Viña II	UE-5
13	Camino de la Viña III	UE-5
14	Camino Pico Blanco	UE-7
15	Camino de Navaloshuertos I	UE-11 P
16	Camino de Navaloshuertos II	UE-11 P
17	Camino de Navaloshuertos III	UE-11 P
18	Camino de Navaloshuertos IV	UE-11 P
19	Camino de la Frisla I	UE-12 P
20	Camino de Navaloshuertos V	UE-10
21	Camino de la Toledana I	UE-9
22	Camino de la Toledana II	UE-9
23	Camino de la Frisla II	UE-13 P
24	La Torrecilla	UE-18
25	Ampliación Mirasierra	UE-33 P
26	Cerro Vinculero	UE-33 P
27	Camino de las Moreras I	UE-17.B

28	Calle el Chorrillo I	UE-19
29	Calle el Chorrillo II	UE-19
30	Arroyo del Franquillo	UE-20
31	Camino de la Barranca I	UE-21
32	Camino de la Barranca II	UE-22 -23P
33	Camino de la Barranca III	UE-22 P
34	Barrereros	UE-23 P
35	Avda. de Castilla y León	UE-34
36	La Picota I	UE-24.3
37	La Picota II	UE-24.2
38	La Picota III	UE-24.1
39	La Picota IV	SU
40	Viña Ladera I	UE-25 P
41	Viña Ladera II	UE-25.c
42	Viña Ladera III	UE-25 P
43	Calle Justo Blasco Oller	UE-26 P
44	Camino de la Barranca IV	UE-22 P
45	Camino de la Barranca V	UE-22 P
46	La Cruz de Alicante I	UE-28-29 P
47	Calle Larga	SU
48	La Cruz de Alicante II	UE-28-29 P
49	Carretera de La Cota	UE-28
50	El Pílon	UE-28-29 P
51	Camino de Fuente Cervera	
52	Cerrillo Zamurro I	UE-30.2
53	Cerrillo Zamurro II	UE-30.2
54	Cerrillo Zamurro III	UE-30.2
55	Camino de las Moreras II	SAU C
56	Camino de la Frisla III	UE-13 P

### 3.2 SUELO URBANIZABLE.

#### 3.2.1 SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL.

En el proceso de vigencia de las anteriores Normas no se ha desarrollado ningún sector de Suelo Apto para Urbanizar planteado. La relación de sectores y su correspondencia con las anteriores NNSS se reproduce en la tabla siguiente.

NUM	NOMBRE	REF. NNSS
1	Erren de la Cota	SAU A
2	Molino del Cubo	SAU A
3	La Toledana	SAU B
4	El Martinete	SAU B
5	Castaños de la Villa	SAU B

6	El Guindal	SAU C
7	Barreros	SAU D
8	Prado la Picota	SAU E
9	Lancera	SR - SAU H
10	Fuente Cervera I	SAU F
11	Fuente Cervera II	SAU F
12	Viña Grande	SAU F
13	Puente de los Manzanos	SAU F
14	Orejudo	SNU
15	El Castillo	SAU H
16	Camino de la Toledana	SAU B
17	Camino de las Moreras	SAU B

De todos los sectores delimitados únicamente son nuevos los nº 9 y 14, en suelos de titularidad municipal, para usos residenciales e industriales respectivamente.

El Sector H de las NNSS cambia se divide en dos ámbitos, cambiando la parte baja su uso a turístico-dotacional y delimitando la parte alta como SG de espacios libres asignado al nuevo Sector 9.

### 3.3 ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Las NUM señalan una serie de elementos que son merecedores de protección, dándoles las determinaciones normativas completas que garanticen su protección.

Se incluye a continuación el listado de elementos incluidos en el Catálogo.

Nº	<b>ESPACIOS PÚBLICOS</b>
EP-1	Plaza de la Villa - Calle Larga - Calle de las Escalerillas
EP-2	Entorno del Castillo de La Adrada

Nº	<b>CONJUNTOS URBANOS</b>
CU-1	Avda. del Doctor Cifuentes

Nº	<b>ELEMENTOS NATURALES</b>
N-1	Pino Aprisquillo

Nº	ELEMENTO	MANZANA	PARCELA	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN URBANÍSTICA	PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
1	Castillo de La Adrada	06230	01	BIC	INTEGRAL	Y-2. Castillo de La Adrada
2	Iglesia de El Salvador	12260	16		INTEGRAL	
3	Ermida Virgen de la Yedra	11304	01		INTEGRAL	
4	Ayuntamiento	11258	08	BIC (escudo)	ESTRUCTURAL/INTEGRAL (escudo)	
5	Fuente	-	-		INTEGRAL	
6	Capilla del Colegio de los Salesianos	03250	01		AMBIENTAL GRADO 1º	
7	Casa	12250	14-15		AMBIENTAL GRADO 1º	
8	Casa	10263	06		AMBIENTAL GRADO 1º	
9	Casa de comidas	10268	02		AMBIENTAL GRADO 2º	

10	Cementerio	019	58-87		AMBIENTAL GRADO 2º
11	Colegio	11251	01		ESTRUCTURAL
12	Casona	11258	01		AMBIENTAL GRADO 1º
13	Casa de la Esquina	10260	16		AMBIENTAL GRADO 1º
14	Casa	11258	02		AMBIENTAL GRADO 1º
15	Casa	10251	17		AMBIENTAL GRADO 1º
16	Casa	10251	14		AMBIENTAL GRADO 2º
17	Casa	10251	19		AMBIENTAL GRADO 2º
18	Casa	10255	01		AMBIENTAL GRADO 1º
19	Casa	10255	02		AMBIENTAL GRADO 1º
20	Casa	10255	04		AMBIENTAL GRADO 1º
21	Centro Social	10253	01		AMBIENTAL GRADO 1º
22	Casa	10242	01		AMBIENTAL GRADO 1º
23	Casa con escudo	10242	29	BIC (escudo)	AMBIENTAL GRADO 1º/ INTEGRAL (escudo)
24	Casa Señorial con escudo	10242	28	BIC (escudo)	AMBIENTAL GRADO 1º/ INTEGRAL (escudo)
25	Casa	10242	26		AMBIENTAL GRADO 1º
26	Casa	10242	24		AMBIENTAL GRADO 2º
27	Casa Señorial con escudos	10240	01	BIC (escudo)	AMBIENTAL GRADO 1º/ INTEGRAL (escudo)
28	Casa Palacio	10240	10		AMBIENTAL GRADO 1º
29	Casa	10240	09		AMBIENTAL GRADO 1º
30	Casa	10240	08		AMBIENTAL GRADO 1º
31	Casa	10247	08		AMBIENTAL GRADO 2º
32	Casa	10247	12		AMBIENTAL GRADO 1º
33	Casa	10245	17		AMBIENTAL GRADO 1º
34	Casa	09232	01		AMBIENTAL GRADO 1º
35	Casa con escudo	09232	02	BIC (escudo)	ESTRUCTURAL / INTEGRAL (escudo)
36	Casa	09232	07		AMBIENTAL GRADO 2º
37	Casa	10230	29-30		AMBIENTAL GRADO 2º
38	Casa	10230	28		AMBIENTAL GRADO 2º
39	Casa	09210	38		AMBIENTAL GRADO 1º
40	Vivienda	09272	03		AMBIENTAL GRADO 2º
41	Vivienda	10280	08		AMBIENTAL GRADO 1º
42	Vivienda	10280	07		AMBIENTAL GRADO 1º
43	Vivienda	10280	06		AMBIENTAL GRADO 1º
44	Antigua Fonda El Castillo	10280	05		AMBIENTAL GRADO 1º
45	Vivienda	10280	09		AMBIENTAL GRADO 1º
46	Edificio residencial	11286	01-02-03		AMBIENTAL GRADO 1º
47	Centro cultural	10284	01-02-03		AMBIENTAL GRADO 1º
48	Edificio residencial	10283	01-02		AMBIENTAL GRADO 1º
49	Edificio residencial	11288	01-02-03- 04		AMBIENTAL GRADO 1º
50	Edificio residencial	11287	01-02-03		AMBIENTAL GRADO 1º
51	Guardería infantil	11296	02		AMBIENTAL GRADO 1º
52	Ciberbiblioteca municipal	11284	01		AMBIENTAL GRADO 1º
53	Resinería	016	01g		AMBIENTAL GRADO 1º
54	Bebedero	019	36		AMBIENTAL GRADO 1º

55	Lavadero	-	-		ESTRUCTURAL	
56	Casa del Doctor Cifuentes y Casa de Guardeses	025	26		AMBIENTAL GRADO 1º	

### 3.4 ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

El objetivo genérico de las NUM para el Suelo Rústico, consiste en la revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés paisajístico, ecológico o de otra naturaleza.

Asimismo, las NUM persiguen el objetivo de creación del marco jurídico adecuado para esta clase de suelo, articulando la intervención de la administración local con un doble objetivo: por un lado, eliminar las actuaciones irregulares en estos suelos y los factores generadores de degradación ambiental; por otro, potenciar su puesta en valor con la regulación de actividades compatibles con la preservación del medio físico.

Todo el suelo del término que no es urbano o urbanizable, se clasifica como suelo rústico protegido, distinguiéndose distintas categorías dentro del mismo.

Se ajustan las categorías del suelo Rústico a las establecidas en el Decreto 45/2009, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### I. SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C).

En correspondencia con el artículo 31 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que deben ser protegidos del proceso de urbanización pero no precisan ser incluidos en ninguna de las categorías de suelo rústico protegido.

#### II. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SR-PI)

Terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

##### 1. Protección de Carreteras.

Conforme a:

- a) Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
- b) Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de la Junta de Castilla y León.

##### 2. Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

Conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

#### III. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL. (SR-PN)

Se incluyen dentro de la categoría de suelo rústico con protección natural:

- a) Los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial.
- b) Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
- c) Las vías pecuarias que no atraviesen suelo urbano o urbanizable.

- d) Los demás terrenos que se estime necesario proteger:
- Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales, o porque deban ser objeto de restauración ambiental.
  - Por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

Con estos criterios se han establecido las siguientes categorías de suelo rústico con protección natural:

1. SR-PN de Red Natura 2000.  
Regula los terrenos incluidos en la ZEPA y el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).  
Incluye así mismo los terrenos pertenecientes al “área crítica” para la Cigüeña Negra, con arreglo al Decreto 83/1995, de 11 de Mayo por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León, y el “área crítica” para el Águila Imperial Ibérica, aprobada por el Decreto 114/2003.
  2. SR-PN Forestal  
Se trata, fundamentalmente, de los Montes de Utilidad Pública que en virtud del artículo 44.2 de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de Castilla y León, se consideran Zonas Naturales de Interés Especial; y, por tanto, pertenecen a la Red de Espacios Naturales de Castilla y León. (art. 2-b de dicha Ley).
  3. SR-PN de Cauces y Hábitats de Ribera.  
Conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, modificado por Ley 11/2005, de 22 de junio y Real Decreto-ley 4/2007, de 13 de abril, y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Reales Decretos 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero) que la desarrolla, por integrar el Dominio Público Hidráulico del Estado (art. 2-b de la Ley).  
Incluye también los terrenos poseedores de hábitats naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres) y con arreglo a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- SR-PNpa de Paisaje.  
Constituido por los terrenos no afectados por protecciones sectoriales y que presentan una topografía variada, con alternancia de prados y arbolado.

### **3.5 ORDENANZAS.**

---

En las áreas consolidadas del casco urbano se mantienen las tipologías edificatorias, limitando únicamente los abusos cometidos en el pasado derivados de una interpretación laxa de las Ordenanzas establecidas en las NNSS e incorporando nuevas ordenanzas para las zonas más periféricas y los nuevos usos permitidos.

Se incluye a continuación la correspondencia entre las distintas ordenanzas de los dos planeamientos, si bien modificadas ligeramente en algunos aspectos, tanto en las condiciones de parcelación y aprovechamiento como en los ámbitos de aplicación.

<b>CÓDIGO</b>	<b>ORDENANZA NUM</b>	<b>ORDENANZA NNSS</b>
R1	RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO	CASCO ANTIGUO
R2	RESIDENCIAL EXTENSIÓN DEL CASCO ANTIGUO	EXTENSIÓN DEL CASCO ANTIGUO
R3	RESIDENCIAL COLONIAS ALTA DENSIDAD I	COLONIAS ALTA DENSIDAD
R4	RESIDENCIAL COLONIAS ALTA DENSIDAD II	COLONIAS ALTA DENSIDAD MP-55-02
R5	RESIDENCIAL COLONIAS ALTA DENSIDAD III	COLONIAS ALTA DENSIDAD UEs
R6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR I	COLONIAS BAJA DENSIDAD
R7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR II	RESIDENCIAL EL CASTILLO
R8	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR III	-
I1	INDUSTRIAL	-
T1	SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL: GASOLINERA	-
EQ1	EQUIPAMIENTO COMPACTO	-
EQ2	EQUIPAMIENTO EXENTO	-
EL	ZONAS VERDES	-
IF1	INFRAESTRUCTURAS	-

### **3.6 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.**

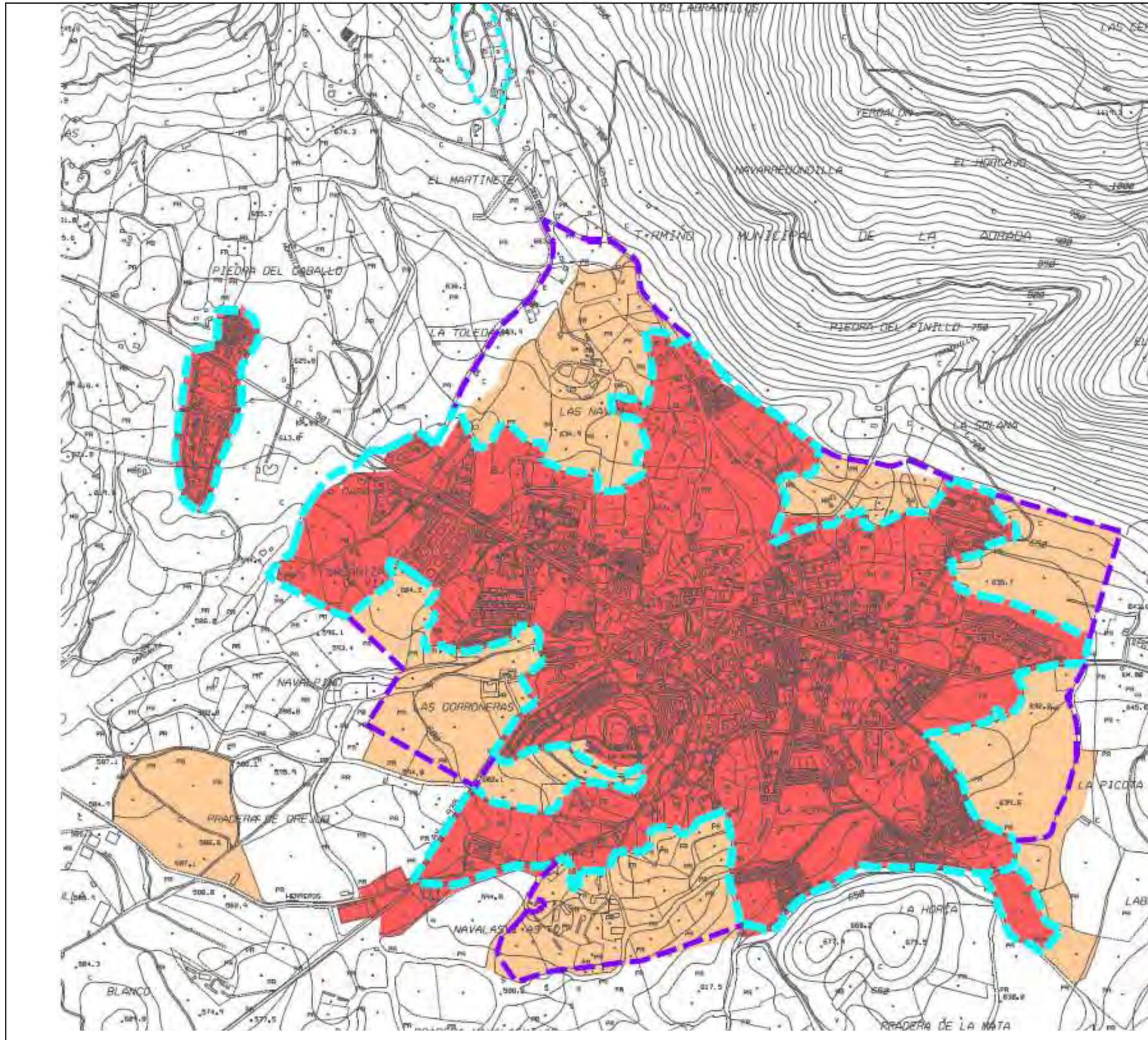
---

Se suspenden licencias en:

1. Los ámbitos que cambian su clasificación.
2. Las parcelas que cambian su calificación o/y Ordenanza de aplicación.
3. En los elementos incluidos en el Catálogo de Protección.

En las zonas más consolidadas del Suelo Urbano, se podrán otorgar licencias siempre que se cumplan las condiciones más restrictivas de ambas normativas.





**CLASIFICACIÓN DEL SUELO.  
COMPARATIVA ENTRE LAS NNSS ANTERIORES  
CON LAS PRESENTES NUM**

**NNSS ANTERIORES**

-  Límite Suelo Urbano
-  Límite Suelo Urbanizable

**NUM 2012**

-  Suelo Urbano
-  Suelo Urbanizable

SECTOR URBANIZABLE DE LAS NNSS QUE DESAPARECE





**AYUNTAMIENTO DE LA  
ADRADA  
ÁVILA**

---

**NORMAS URBANÍSTICAS  
MUNICIPALES**

**DN-EE  
DOCUMENTO NORMATIVO  
ESTUDIO ECONÓMICO**

**APROBACIÓN INICIAL  
NOVIEMBRE – DICIEMBRE**

**2 0 1 2**



## ÍNDICE

0.	PRESENTACIÓN .....	1
1.	INTRODUCCIÓN.....	2
1.1	CONTENIDO.	2
1.2	CRITERIOS.	2
1.2.1	COSTES UNITARIOS.	2
1.2.2	ASIGNACIÓN DE COSTES.	2
2.	DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS.....	3
2.1	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.	3
2.2	OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN.	3
3.	ACTUACIONES EN SUELO URBANO .....	4
3.1	URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.	4
3.2	URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO EN UNIDADES DE NORMALIZACIÓN Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	4
4.	URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.....	7
4.1	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.	7
4.1.1	SECTORES REMITIDOS A PLAN PARCIAL.	7
5.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ....	8
5.1	MARCO LEGAL.	8
5.1.1	ENCUADRE LEGAL	8
5.1.2	ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS	8
5.2	INGRESOS PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LAS NUM.	8
5.2.1	CONCEPTOS CONSIDERADOS	8
5.3	INVERSIONES PÚBLICAS.	9
5.4	INVERSIONES DE PROMOTORES PRIVADOS.	10
5.4.1	URBANIZACIÓN INTERIOR DE UNIDADES DE NORMALIZACIÓN.	10
5.4.2	URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUNC.	10
5.4.3	URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.	10
5.5	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.	10
5.5.1	GASTOS CONSIDERADOS.	10
5.5.2	MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.	11



**0. PRESENTACIÓN**

El presente documento contiene el Estudio Económico de las Normas Urbanísticas Municipales de La Adrada, Provincia de Ávila, cuya redacción ha sido encargada por el Ayuntamiento.

El documento recoge los contenidos indicados en el artículo 130-f) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 45/2009, de 9 de junio), complementándose con el resto de documentación que integra las NUM.

El Estudio Económico incluye el Informe de Sostenibilidad Económica a que hace referencia el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio).

El trabajo ha sido realizado por Rueda y Vega Asociados, S.L., habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Jesús M<sup>a</sup> Rueda Colinas, Arquitecto.

M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, Arquitecto.

Vanessa Vidal Juárez, Arquitecta

Jorge Valseca Ruiz-Larrea, Arquitecto

Manuel Gil Martínez, Biólogo.

Paula Vera Sánchez Ortiz, Licenciada en Ciencias Ambientales.

Jesús Misiego Tejeda, Arqueólogo (Strato, S.L.)

IYCSA, Infraestructuras, Cooperación y Medio Ambiente, S.A.



Fdo.: M<sup>a</sup> Ángeles Vega González, Arquitecto.



## 1. INTRODUCCIÓN.

### 1.1 CONTENIDO.

El presente informe de Sostenibilidad Económica recoge la valoración económica estimada para:

- La ejecución de las obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.
- La ejecución de las obras de urbanización interior de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.
- La asignación de la inversión al agente público o privado que, en cada caso, debe costear su ejecución.

La valoración incluida en el presente estudio es aproximada, debiendo precisarse en los correspondientes Proyectos de Urbanización.

### 1.2 CRITERIOS.

#### 1.2.1 COSTES UNITARIOS.

Para la estimación de los costes, se han tomado los siguientes valores unitarios y criterios generales de referencia:

CONCEPTO	PRECIO UNITARIO (€/UD)	UNIDAD
Urbanización interior de sectores residenciales (s/total de sector)	28	€/m <sup>2</sup>
Urbanización interior de sectores industriales (s/total de sector)	22	€/m <sup>2</sup>
Coste unitario de ejecución de elementos del Sistema Viario y aparcamientos (sólo pavimentación, sin redes locales de servicios).	40	€/m <sup>2</sup> .
Coste unitario de ejecución de elementos del sistema de espacios Libres:	22	€/m <sup>2</sup> .
Coste unitario de ejecución de viario general y redes de servicios	90	€/m <sup>2</sup>
Coste unitario de ejecución de viario local y redes de servicios	60	€/m <sup>2</sup>

#### 1.2.2 ASIGNACIÓN DE COSTES.

Salvo indicación expresa, las asignaciones de inversión que se indican como “públicas” deberán entenderse adjudicadas, en principio, al Ayuntamiento de La Adrada. No obstante, estos costes podrán ser transferidos parcialmente o en su totalidad a otras administraciones con competencias y/o responsabilidades sobre las distintas materias, tales como la Diputación Provincial (planes provinciales), Consejerías de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, Ministerio de Fomento, etc.



## **2. DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS.**

### **2.1 ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.**

Se consideran cubiertas las necesidades, en el caso de agotamiento del suelo urbanizable se deberían estudiar posibles ampliaciones.

### **2.2 OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN.**

La totalidad de las Dotaciones que no eran públicos previamente a la aprobación de las NUM, se obtienen con cargo a los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

Como criterio general, la asignación del coste de ejecución de los Espacios Libres y de la Red Viaria se adjudica a los propietarios, mientras que la construcción de Equipamientos se asigna al Ayuntamiento o a la administración supramunicipal competente, en función del uso específico que se asigne al equipamiento, debiendo ser entregada la parcela completamente urbanizada.

La valoración de estas dotaciones se incluye en el capítulo de desarrollo de los ámbitos de SUNC y SUR.



### 3. ACTUACIONES EN SUELO URBANO

#### 3.1 URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En el Suelo Urbano consolidado se debe prever una partida para renovación y mantenimiento de las infraestructuras y la urbanización en general.

Para la renovación y urbanización nueva se prevén los siguientes costes.

NÚCLEO	SUP. EN MAL ESTADO O SIN URBANIZAR (m2)	COSTE UNITARIO (€/m2)	COSTE TOTAL (€)	SUP. PARA RENOVAR (m2)	COSTE UNITARIO (€/m2)	COSTE TOTAL (€)
LA ADRADA	49.287	60,00 €	2.957.220,00 €	22.358	40,00 €	894.320,00 €

#### 3.2 URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO EN UNIDADES DE NORMALIZACIÓN Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Las siguientes tablas recogen una estimación de costes de urbanización interior para los distintos ámbitos en SU establecidos por las presentes NUM. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

No se recogen los ámbitos que se encuentran en desarrollo ya que tienen sus propias previsiones económicas.

Para el acondicionamiento de espacios libres se utiliza un coste unitario de 22 €/m<sup>2</sup>, mientras que para la urbanización interior, incluidas redes de servicios, se utiliza un coste estimativo de 60 €/m<sup>2</sup>.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

Para los sectores remitidos a Estudio de Detalle se hace una valoración de 28 €/m<sup>2</sup> en uso residencial.

UN	SUPERFICIE VIARIO	COSTE VIARIO	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES	COSTE ESPACIOS LIBRES
1	750	45.000,00 €	474	10.428,00 €
2	504	30.240,00 €	86	1.892,00 €
3	296	17.760,00 €	281	6.182,00 €
4	2.360	141.600,00 €	79	1.738,00 €
5	913	54.780,00 €	0	0,00 €
6	433	25.980,00 €	0	0,00 €
7	317	19.020,00 €	0	0,00 €
8	840	50.400,00 €	0	0,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>384.780,00 €</b>		<b>20.240,00 €</b>

SECTOR	SUP. NETA	USO	COSTE UNITARIO	COSTE TOTAL
1	13.153	Residencial	28 €	368.284 €
2	11.533	Residencial	28 €	322.924 €
3	24.277	Residencial	28 €	679.756 €
4	17.809	Residencial	28 €	498.652 €
5	11.718	Residencial	28 €	328.104 €
6	26.275	Residencial	28 €	735.700 €
7	12.927	Residencial	28 €	361.956 €
8	7.000	Residencial	28 €	196.000 €
9	32.000	Residencial	28 €	896.000 €
10	7.427	Residencial	28 €	207.966 €
11	41.366	Residencial	28 €	1.158.248 €
12	17.595	Residencial	28 €	492.660 €
13	22.972	Residencial	28 €	643.216 €
14	24.035	Residencial	28 €	672.980 €
15	11.479	Residencial	28 €	321.411 €
16	14.961	Residencial	28 €	418.909 €
17	10.343	Residencial	28 €	289.608 €
18	8.208	Residencial	28 €	229.836 €
19	18.260	Residencial	28 €	511.280 €
20	23.001	Residencial	28 €	644.029 €
21	13.080	Residencial	28 €	366.240 €
22	25.062	Residencial	28 €	701.739 €
23	14.620	Residencial	28 €	409.360 €
24	24.414	Residencial	28 €	683.583 €
25	7.322	Residencial	28 €	205.019 €
26	8.081	Residencial	28 €	226.269 €
27	6.808	Residencial	28 €	190.636 €
28	14.048	Residencial	28 €	393.344 €
29	21.386	Residencial	28 €	598.808 €
30	29.511	Residencial	28 €	826.308 €
31	24.718	Residencial	28 €	692.104 €
32	19.379	Residencial	28 €	542.611 €
33	10.895	Residencial	28 €	305.053 €
34	12.379	Residencial	28 €	346.611 €
35	48.915	Residencial	S/ PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	365.015 €
36	8.322	Residencial	S/ PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	85.600 €
37	15.165	Residencial	S/ PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	sin datos
38	9.141	Residencial	28 €	255.949 €
39	10.611	Residencial	28 €	297.095 €
40	17.157	Residencial	28 €	480.397 €
41	19.420	Residencial	S/ PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	sin datos
42	17.166	Residencial	28 €	480.657 €
43	16.574	Residencial	S/ PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	sin datos

44	5.923	Residencial	28 €	165.848 €
45	3.286	Residencial	28 €	92.017 €
46	17.968	Residencial	28 €	503.101 €
47	13.609	Residencial	28 €	381.065 €
48	14.534	Residencial	28 €	406.943 €
49	16.126	Residencial	28 €	451.540 €
50	10.762	Residencial	28 €	301.326 €
51	5.399	Residencial	28 €	151.171 €
52	12.241	Residencial	28 €	342.761 €
53	17.863	Residencial	28 €	500.170 €
54	20.798	Residencial	28 €	582.342 €
55	8.124	Residencial	28 €	227.478 €
56	14.725	Residencial	28 €	412.307 €
<b>TOTAL</b>	<b>889.024</b>			<b>22.308.201 €</b>



## 4. URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

### 4.1 SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

La siguiente tabla recoge una estimación de costes de urbanización interior para los distintos sectores de Suelo Urbanizable establecidos por las presentes NUM. La totalidad de estos costes se asigna a los propietarios de los terrenos.

#### 4.1.1 SECTORES REMITIDOS A PLAN PARCIAL.

Se utiliza una valoración estimativa de las obras sobre la superficie de sector neta (excluidos sistemas generales) a razón de 22 €/m<sup>2</sup> para los sectores industriales y 28 €/m<sup>2</sup> para los residenciales.

La valoración ha de entenderse como indicativa, sin perjuicio de lo que establezcan los estudios económicos de los correspondientes planes parciales y los proyectos de actuación y/o urbanización que desarrollen cada sector.

SECTOR	SUP. NETA	USO	COSTE UNITARIO	COSTE TOTAL
1	152.245	Residencial	28 €	4.262.860 €
2	103.433	Residencial	28 €	2.896.124 €
3	175.832	Residencial	28 €	4.923.296 €
4	39.913	Residencial	28 €	1.117.564 €
5	30.904	Residencial	28 €	865.312 €
6	84.054	Residencial	28 €	2.353.512 €
7	149.029	Residencial	28 €	4.172.812 €
8	183.434	Residencial	28 €	5.136.152 €
9	81.303	Residencial	28 €	2.276.484 €
10	90.339	Residencial	28 €	2.529.492 €
11	64.724	Residencial	28 €	1.812.272 €
12	51.338	Residencial	28 €	1.437.464 €
13	56.624	Residencial	28 €	1.585.472 €
14	160.527	Industrial	22 €	3.531.594 €
15	50.825	Turístico	22 €	1.118.150 €
16	33.289	Residencial	28 €	932.092 €
17	24.820	Residencial	28 €	694.960 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.474.524</b>			<b>41.645.612</b>



## **5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

### **5.1 MARCO LEGAL.**

#### **5.1.1 ENCUADRE LEGAL**

El Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán someterse preceptivamente a evaluación económica, además de la ambiental. Así, el artículo 15 de dicho texto refundido regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, tanto en la vertiente ambiental como la económica, siendo éste último aspecto el desarrollado en el cuarto apartado. En él se introduce el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica como parte de los instrumentos de ordenación, con el siguiente tenor literal:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

#### **5.1.2 ASPECTOS ECONÓMICOS OBJETO DE ANÁLISIS**

El Informe de Sostenibilidad Económica debe, por tanto, ponderar el impacto de la actuación urbanizadora sobre las haciendas públicas que involucra. Ello implica el análisis de los aspectos económicos con repercusión presupuestaria para estas administraciones, concretado en los siguientes:

1. Ejecución de las obras.
2. Mantenimiento de la urbanización.
3. Prestación de los servicios públicos que han de ofrecerse una vez haya entrado en funcionamiento.

### **5.2 INGRESOS PREVISIBLES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE LAS NUM.**

#### **5.2.1 CONCEPTOS CONSIDERADOS**

A la hora de valorar los ingresos anuales que para la hacienda municipal puede implicar el desarrollo de las NUM, se considera el incremento de población previsto que, conforme a las estimaciones realizadas se puede resumir de la siguiente forma:

Ámbitos de uso residencial:

Unidades de Actuación Urbanizadora en SUNC: 5.544 hab.

Sectores de Suelo Urbanizable: 6.337 hab.

El incremento de ingresos para el municipio se realizará a través de, al menos, los siguientes impuestos:

1. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de las nuevas parcelas y edificios.
2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), por las transmisiones de propiedad que puedan producirse en los nuevos suelos.
3. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) correspondiente a las obras de construcción.
4. Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTC), correspondiente a los vehículos registrados en el municipio.

Se obvia el estudio de las tasas públicas, como por ejemplo la tasa por la prestación de servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y el tratamiento de los mismos, tasa de licencia de funcionamiento y apertura de establecimientos, etc, pues (por definición) el coste del servicio deberá ser cubierto íntegramente por la tasa municipal correspondiente, por lo que el resultado para la Hacienda Pública Municipal es neutro (ingreso = gasto).

A esto habría que añadir los impuestos derivados de las licencias de obra de las Instalaciones destinadas a otros usos distintos al residencial, el IBI y el Impuesto de Actividades Económicas (IAE), si bien este último queda bastante reducido por las exenciones fiscales existentes, en virtud de las cuales quedan exentas del pago de este impuesto las empresas con facturación anual inferior a 1 millón de euros.

Para valorar la disponibilidad económica del Ayuntamiento se han recogido los datos de ingresos de los Presupuestos Municipales de los últimos ejercicios, estimando unos ingresos medios por habitante, incluyendo la población estacional estimada, de 585 €, lo que supone un total de 6.950.385 €, superior a las inversiones municipales a ejecutar en el periodo de desarrollo del Plan.

### 5.3 INVERSIONES PÚBLICAS.

La inversión directa que debe preverse para el desarrollo de las NUM se estima indicativamente conforme al desglose del siguiente cuadro:

ACTUACIÓN	COSTE (€)
Urbanización de viario	2.957.220,00 €
Renovación de pavimentación y redes	894.320,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>3.851.540 €</b>

Dicha inversión podrá ir realizándose de forma segmentada, en tantas anualidades como la corporación estime conveniente, pudiéndose sufragar parcialmente con las aportaciones de otras administraciones (Diputación Provincial y Junta de Castilla y León) y a través de contribuciones especiales de los vecinos beneficiados.

## 5.4 INVERSIONES DE PROMOTORES PRIVADOS.

---

### 5.4.1 URBANIZACIÓN INTERIOR DE UNIDADES DE NORMALIZACIÓN.

La totalidad de los gastos se asigna a los particulares implicados, no estimándose por tal concepto carga alguna asignada al Ayuntamiento.

Total costes de urbanización del UN: 405.020 €

### 5.4.2 URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUNC.

La totalidad de los gastos se asigna a los particulares implicados, no estimándose por tal concepto carga alguna asignada al Ayuntamiento.

Total costes de urbanización del SUNC: 22.308.201 €

### 5.4.3 URBANIZACIÓN INTERIOR DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

La totalidad de los gastos se asigna a los particulares implicados, no estimándose por tal concepto carga alguna asignada al Ayuntamiento.

Total costes de urbanización del SUR: 41.645.612 €

## 5.5 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.

---

### 5.5.1 GASTOS CONSIDERADOS.

Los costes de mantenimiento previsibles derivados del desarrollo de las NUM se agruparían en torno a los siguientes conceptos:

1. Mantenimiento de viario.

En lo relativo al mantenimiento de la urbanización del viario, hay que indicar en primer lugar que tanto la situación de las ampliaciones previstas como el diseño de las mismas se ha propuesto con un criterio de minimizar su superficie, persiguiendo tanto la optimización del aprovechamiento del suelo como la reducción al máximo de los posibles costes de mantenimiento.

2. Mantenimiento de zonas verdes.

En cuanto a las zonas verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento por la normativa del Plan, obligan a la utilización de especies vegetales de bajo mantenimiento y consumo. En todo caso, una parte de estas zonas verdes se trata con criterios de mantenimiento de su estado natural actual por lo que cabe presumir un bajo coste de mantenimiento.

3. Mantenimiento de redes de infraestructuras.

Por otra parte, el mantenimiento de las nuevas redes de infraestructuras previstas no presenta costes significativos más allá de las reposiciones o reparaciones que muy ocasionalmente pudieran producirse.

#### 4. Gestión y mantenimiento de equipamientos públicos.

En cuanto a la gestión y mantenimiento de los equipamientos públicos previstos quedan pendientes de su realización material, no pudiendo valorarse hasta conocer su destino concreto y plazo de ejecución. Su existencia en la ordenación no determina automáticamente ningún compromiso de inversión pública en relación con las parcelas de equipamiento previstas. Estas parcelas quedan como “reservas de suelo” con calificación de equipamiento público, que podrán ser utilizadas por el Ayuntamiento a medida que sean detectadas necesidades concretas con cargo a las administraciones competentes en razón de la naturaleza de cada dotación específica. La agrupación de bastantes de ellas en una única parcela optimiza tanto la inversión como el mantenimiento de las instalaciones.

En consecuencia, no se considera su repercusión económica a efectos de este análisis, si bien siempre podrá destinarse a estos fines el excedente de ingresos corrientes que pudieran obtener el Ayuntamiento sobre los gastos estimados, conforme a las conclusiones del presente informe.

#### 5.5.2 MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y SERVICIOS.

El modelo de ocupación del territorio previsto en las NUM, ampliación del núcleo existente, hace que sea posible el mantenimiento de los servicios con unos costes proporcionales al incremento de población y de actividad generada.

Las Ordenaciones Detalladas de los Sectores de SUNC y SUR deberán minimizar la superficie de viario y ejecutarse con materiales de calidad, conforme a las condiciones de urbanización de la Normativa de las NUM, para reducir al máximo los costes de mantenimiento.

En cuanto a las Zonas Verdes, las condiciones establecidas para su tratamiento obligan a la utilización de especies de bajo mantenimiento y consumo.