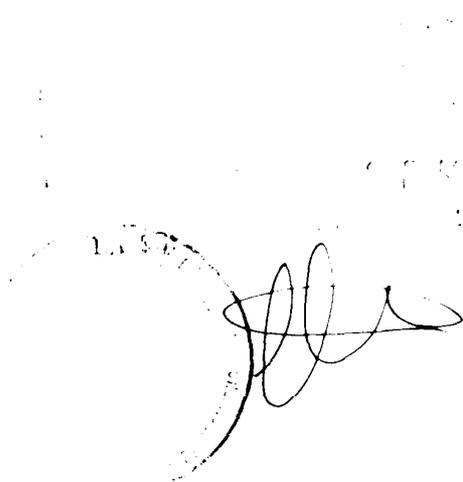


INDICE

Introducción cuestiones generales..... 2
Pedro Bernardo el conjunto de la comarca..... 3
Características y criterios básicos de la Revisión..... 5
Criterios de la clasificación del suelo..... 13
El destino del suelo en la ordenación. La calificación...18
Zonas de suelo urbano y apto para urbanizar..... 23
Suelo no urbanizable..... 26
Relación de planos..... 28

Este documento corresponde
al Proyecto de Revisión del Subsistema
de Suelo Urbano y Provisional
de Pedro Bernardo y Provisionalmente al Ayuntamiento de Pedro Bernardo

1998



INTRODUCCION. CUESTIONES GENERALES

La presente Memoria explica los fundamentos y los criterios que, tanto con carácter general como particular, han sido la base de las tomas de decisión que se plasman en los documentos propiamente normativos de las Normas Subsidiarias (Planes de Ordenación, Normas Urbanísticas y Ordenanzas).

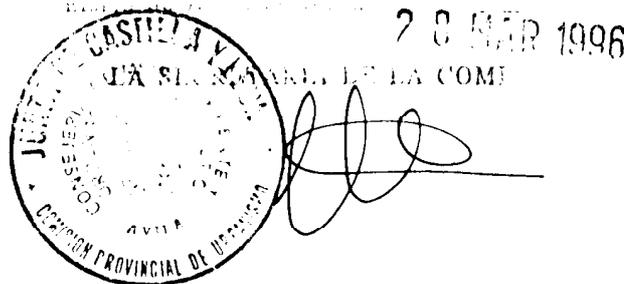
Pretende, a su vez, justificar las decisiones tomadas, argumentando sus fundamentos y poniendo de relieve los principios de racionalidad, ponderación y proporcionalidad que han presidido esta redacción de las Normas Subsidiarias.

Aunque no es un documento puramente normativo, la Memoria debe entenderse sin embargo como marco de interpretación de las Normas y Ordenanzas, de manera análoga a como lo hacen las exposiciones de motivos de los textos legales articulados.

De igual modo, algunos aspectos quedan solamente recogidos de forma expresa en este documento, y en consecuencia, en estos casos la Memoria adquiere toda su capacidad normativa y operativa de cara a su directa aplicación.

Con todo ello queremos poner de relieve que este documento es de importancia capital como parte integrante de las Normas, no sólo en su vertiente explicativa y justificativa del mismo, de cara a su aprobación y entendimiento por los responsables de la Administración encargados de aquella, sino, así mismo, para la posterior aplicación en el diario quehacer del urbanismo municipal.

La parte de contenido informativo de esta Memoria se complementa con el tomo correspondiente al Análisis que también se acompaña anexo y en el que se hace un estudio exhaustivo de todos los factores de Estructura Social, Sistema Viario, Equipamientos, Infraestructura, etc. y que son determinantes a la hora de desarrollar la presente redacción de Normas.



PEDRO BERNARDO EN EL CONJUNTO DE LA COMARCA

LOCALIZACION

El término Municipal de Pedro Bernardo se engloba dentro de la comarca del valle del Tiétar, que con 69,16 km². de extensión se encuadra entre los 40° 11' y 40° 18' de latitud Norte y los 1° 10' y 1° 17' de latitud Oeste.

Pedro Bernardo limita geográficamente al Norte con la Sierra del Cabezo y de la Cabeza Aguda en el término municipal de San Esteban del Valle y de Serranillos, al Oeste con San Esteban del Valle, al este con Gavilanes y al Sur con Lanzahita y Buenaventura (Toledo).

Pedro Bernardo se sitúa a una altura media de unos 1.000 m. sobre el nivel del mar.

COMUNICACIONES

La carretera C-501, de Madrid a Plasencia, es el eje de comunicaciones de toda la zona y atraviesa el Término Municipal.

Las otras vías de comunicación importantes son la carretera AV-922 hacia San Esteban del Valle y la AV-921 hacia la C-501. (Se adjunta informe emitido por el Servicio de Fomento sobre carreteras en el término municipal en el tomo de Anexos).

CARACTERISTICAS DEL MEDIO FISICO

Pedro Bernardo se encuentra ubicado en el Alto Tiétar, en donde el fondo de la fosa se estrecha apareciendo enmarcado hacia el Norte por los cerros que constituyen la Sierra del Cabezo y la Cabeza Aguda.

El fondo del Valle tiene recubrimientos detúcticos de nivel medio a causa de una dinámica morfogenética de las laderas de la Sierra del Valle. La litología es fundamentalmente granítica.

Los análisis morfométricos revelan los caracteres de la cuenca mixta, con unas cabeceras sobre laderas muy pendientes y largas, y otras en la propia depresión de menor importancia geomorfológica e hidrológica.

- **HIDROLOGIA:** El río Tiétar atraviesa el Término Municipal de Pedro Bernardo por su zona Sur, y a él desembocan varios arroyos que descienden de Gredos (Cabeza Gorda, Majanieva, Casas o Herradón).

al ...
datos ...
ap ...
Ayuntamiento ...
de ...
sion ...

28 MAR 1996

1995 y provi-
sionada el 4...

- CLIMA: La temperatura media anual se situa entre 14,6 °C y 16 °C, con medias del mes más frío de 5,5 °C y 6,3 °C, y de 26 °C y 28 °C el más cálido, lo que indican un invierno fresco y un verano caluroso. Las estaciones meteorológicas dan una media de precipitaciones de 1.142 mm.

- VEGETACION: La vegetación predominante es a base de encinas, con alcornoque en las laderas bajas de la Sierra del Valle, con sotobosque rico en especies termófilas como el ramero, cornicabras, madroños, brezos y variadas especies de retama, que alternan con el cultivo del olivo en las áreas más soleadas o arenosas y cultivos de regadío con frutales sobre suelos ricos en humedad.

En mayores alturas los pinos pinaster y silvestre adquieren un dominio casi exclusivo y a veces se mezclan con los pinos pinea, ocupando extensiones más térmicas y bajas.

En el monte también perviven pequeños enclaves de rebollar y castañar. Entre los árboles de ribera se encuentran fundamentalmente los alisos, nogales y chopos.

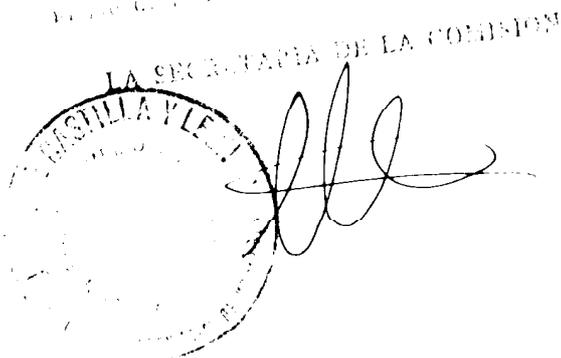
- FAUNA: La ladera está habitada de mayor a menor altura por rapaces como el águila culebrera, águila ratonera y águila imperial. También existen ejemplares de azor, gavián, lechuza campestre, buho chico, mochuelo, carabo, lechuza común, palomas torcaces, paloma zurita y paloma bravía.

El entorno alto y medio de la ladera es el habitat de zorros y jabalíes. En los pinares se pueden encontrar ardillas y ginetas.

En el piedemonte de fondo del Valle viven conejos, liebres, comadreas, perdices y codornices.

En los ríos se encuentran truchas arcoiris, barbos, bermejuelas, cachos y tencas.

Este documento corresponde
al Proyecto de Ordenación Subsi-
dada de la Sierra de Guadarrama,
Aprobado por el
de 14 de Mayo de 1966 y provi-
sionamente el 14 de Mayo de 1966.



CARACTERISTICAS Y CRITERIOS BASICOS DE LA REDACCION

Del análisis y diagnóstico de situación urbanística se desprende que los planteamientos que dieron lugar a la elaboración de las Normas Subsidiarias han variado ostensiblemente en el dilatado proceso de elaboración de las mismas; cuestión que ya viene planteada en el capítulo 2 de las citadas Normas. Es fundamental la aprobación en Abril de 1.993 de una Delimitación de Suelo Urbano por la Comisión Provincial de Urbanismo que se ajustaba a la nueva legalidad vigente.

URGENTE: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente y

Fundamentalmente, el fenómeno turístico, y especialmente, la fuerte demanda de vivienda como segunda residencia, plantea, en este momento, una necesidad de previsión de crecimiento y de creación, por tanto, de suelo urbano y apto para urbanizar. (Se plantea un estudio de población y otro socioeconómico en el municipio de Avila de forma

28 MAR 1996



Se plantea actualmente el reto de coordinar y gestionar el territorio en le marco de una estrategia de promoción que logre un nuevo equilibrio entre los planteamientos naturales y sociales.

Con estos antecedentes y atendiendo por otro lado a las propuestas de modificación de las NN.SS. presentadas, valorando aquellas que correspondían a criterios compatibles con los objetivos previstos, se ha afrontado la presente redacción con las siguientes conclusiones generales:

1. Se mantiene el actual perímetro fijado por la Delimitación de Suelo Urbano (D.S.U.) como límite del suelo urbano. Se clasifica nuevo suelo apto para urbanizar acorde con las expectativas de crecimiento del municipio.
2. Dentro de estos límites se clasifica el suelo en urbano y apto para urbanizar de acuerdo con la Ley del Suelo.
3. Dentro del suelo no urbanizable se califican ciertas zonas como de especial protección, en función de su valor paisajístico, forestal o ecológico.
4. Se fijan las ordenanzas estéticas que serán necesarias para la conservación en esta zona de interés histórico.

El fenómeno de población estacional y de segunda residencia requiere, por otro lado, suelos con amplitud apropiada a asentamientos de baja densidad, cuestión que ahora se atiende previendo zonas de Suelo Apto para Urbanizar y cuyo desarrollo posterior deberá realizarse mediante el Plan Parcial correspondiente.

En la presente redacción de Normas se crea un nuevo catálogo de edificios a conservar, recogiendo en él, tanto construcciones de interés, como espacios urbanos.

En los aspectos de documentación se ha considerado de

CARACTERISTICAS Y CRITERIOS BASICOS DE LA REVISION

Del análisis y diagnóstico de situación urbanística se desprende que los planteamientos que dieron lugar a la elaboración de las Normas Subsidiarias han variado ostensiblemente en el dilatado proceso de elaboración de las mismas; cuestión que ya viene planteada en el capítulo 2 de las citadas Normas. Es fundamental la aprobación en Abril de 1.993 de una Delimitación de Suelo Urbano por la Comisión Provincial de Urbanismo que se ajustaba a la nueva legalidad vigente.

Fundamentalmente, el fenómeno turístico, y muy especialmente, la fuerte demanda de vivienda como segunda residencia, plantea, en este momento, una necesidad de previsión de crecimiento y de creación, por tanto, de suelo urbano y apto para urbanizar. (Se adjunta un estudio de población y otro socioeconómico en el tomo de Anexos).

Se plantea actualmente el reto de coordinar y gestionar el territorio en el marco de una estrategia de protección-promoción que logre un nuevo equilibrio entre los funcionamientos naturales y sociales.

Con estos antecedentes y atendiendo por otro lado a las propuestas de modificación de las NN.SS. presentadas, valorando aquellas que correspondían a criterios compatibles con los objetivos previstos, se ha afrontado la presente ~~revisión~~ ~~revisión~~ con las siguientes conclusiones generales:

1. Se mantiene el actual perímetro fijado por la Delimitación de Suelo Urbano (D.S.U.) como límite del suelo urbano. Se clasifica nuevo suelo apto para urbanizar acorde con las expectativas de crecimiento del municipio.
2. Dentro de estos límites se clasifica el suelo en urbano y apto para urbanizar de acuerdo con la Ley del Suelo.
3. Dentro del suelo no urbanizable se califican ciertas zonas como de especial protección, en función de su valor paisajístico, forestal o ecológico.
4. Se fijan las ordenanzas estéticas que serán necesarias para la conservación en esta zona de interés histórico.

El fenómeno de población estacional y de segunda residencia requiere, por otro lado, suelos con amplitud apropiada a asentamientos de baja densidad, cuestión que ahora se atiende previendo zonas de Suelo Apto para Urbanizar y cuyo desarrollo posterior deberá realizarse mediante el Plan Parcial correspondiente.

En la presente ~~revisión~~ ~~revisión~~ de Normas se crea un nuevo catálogo de edificios a conservar, recogiendo en él, tanto construcciones de interés, como espacios urbanos.

En los aspectos de documentación se ha considerado de

Este documento se ha considerado de interés para el Ayuntamiento de... y provincial...

importancia el completar la de las Normas Subsidiarias, creando unas Ordenanzas Generales de Edificación y Usos del suelo que regulen lo más detalladamente posible cada una de las actividades relacionadas con la edificación que pudiera darse en el municipio.

Se aclaran y completan además, todos aquellos aspectos que en la D.S.U. quedaban sin una definición totalmente clara, para facilitar la interpretación de cada uno de los artículos que las conforman.

El excepcional entorno y la belleza del conjunto edificado no podían quedar olvidados a la hora de redactar las Normas Subsidiarias. Se adjuntan a continuación una serie de 6 imágenes correlativas de un recorrido visual que ha servido de base para elaborar las propuestas de diseño que quedan reflejados en la Normativa Urbanística. Se pretende potenciar el concepto de "mirador", tanto desde el pueblo hacia el entorno (favoreciendo los espacios abiertos de amplias vistas frente a los aparcamientos indiscriminados, para los que se ofrecen nuevas alternativas) como desde el entorno hacia el pueblo (preservando los frentes de los espacios abiertos así como las edificaciones de primera línea).

La propuesta de redacción de las Normas se completa con la apertura de una nueva vía de circunvalación al pueblo por su zona superior, que intentando mantener su recorrido coincidiendo con líneas de nivel, posibilite el futuro crecimiento del núcleo tradicional de Pedro Bernardo.

El presente documento no tiene validez legal si no o documento final y definitivo. Este documento por el presente se declara definitivo. Ayuntamiento de Avila

28 MAR 1996



importancia el completar la de las Normas Subsidiarias, creando unas Ordenanzas Generales de Edificación y Usos del suelo que regulen lo más detalladamente posible cada una de las actividades relacionadas con la edificación que pudiera darse en el municipio.

Se aclaran y completan además, todos aquellos aspectos que en la D.S.U. quedaban sin una definición totalmente clara, para facilitar la interpretación de cada uno de los artículos que las conforman.

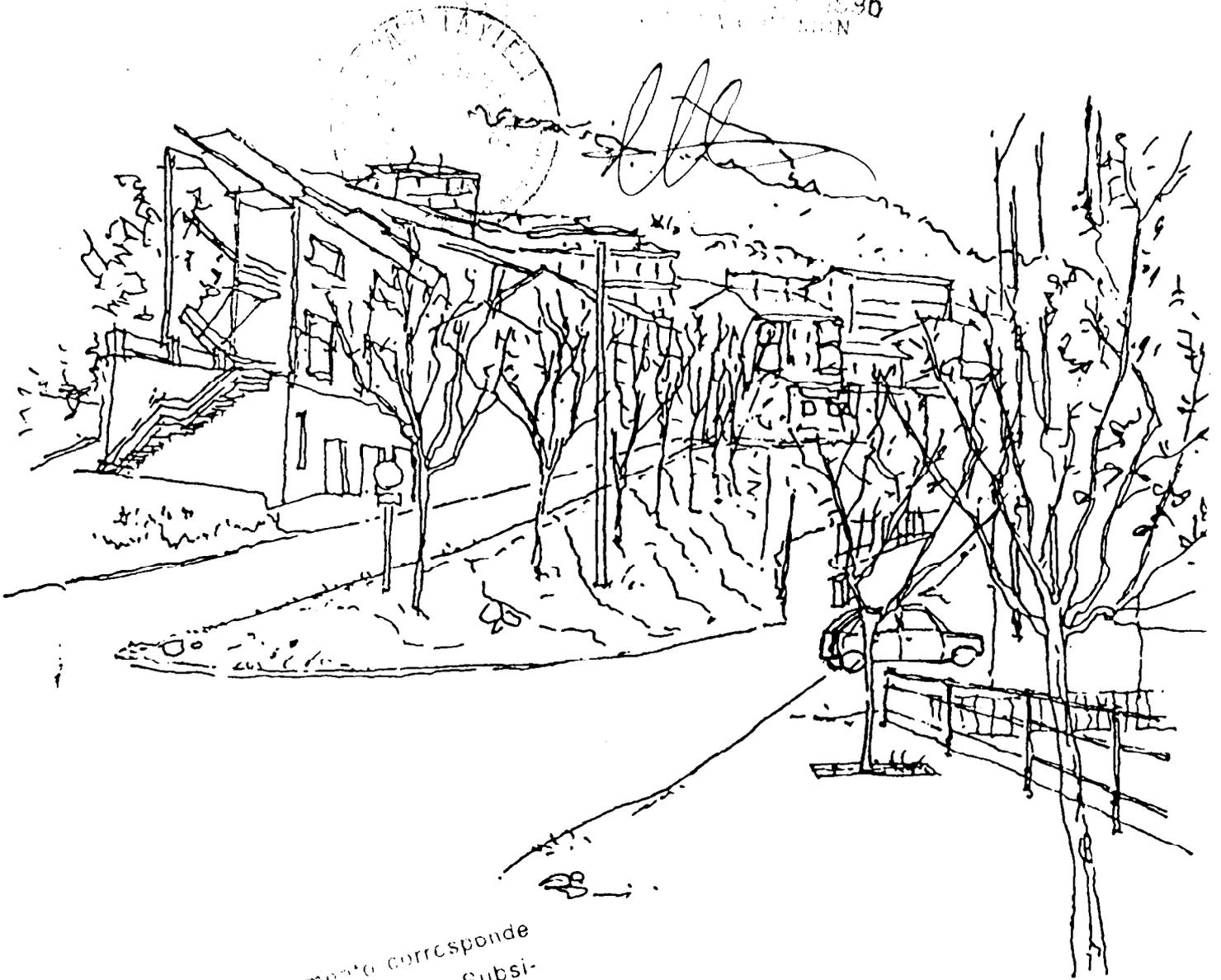
El excepcional entorno y la belleza del conjunto edificado no podían quedar olvidados a la hora de ~~revisar~~ las Normas Subsidiarias. Se adjuntan a continuación una serie de 6 imágenes correlativas de un recorrido visual que ha servido de base para elaborar las propuestas de diseño que quedan reflejados en la Normativa Urbanística. Se pretende potenciar el concepto de "mirador", tanto desde el pueblo hacia el entorno (favoreciendo los espacios abiertos de amplias vistas frente a los aparcamientos indiscriminados, para los que se ofrecen nuevas alternativas) como desde el entorno hacia el pueblo (preservando los frentes de los espacios abiertos así como las edificaciones de primera línea).

La propuesta de Revisión de las Normas se completa con la apertura de una nueva vía de circunvalación al pueblo por su zona superior, que intentando mantener su recorrido coincidiendo con líneas de nivel, posibilite el futuro crecimiento del núcleo tradicional de Pedro Bernardo.

Este documento se remite al Ayuntamiento de Pedro Bernardo, para su conocimiento y aprobación por el Ayuntamiento de Pedro Bernardo, de acuerdo con el artículo 1995 y disposiciones legales vigentes.
14

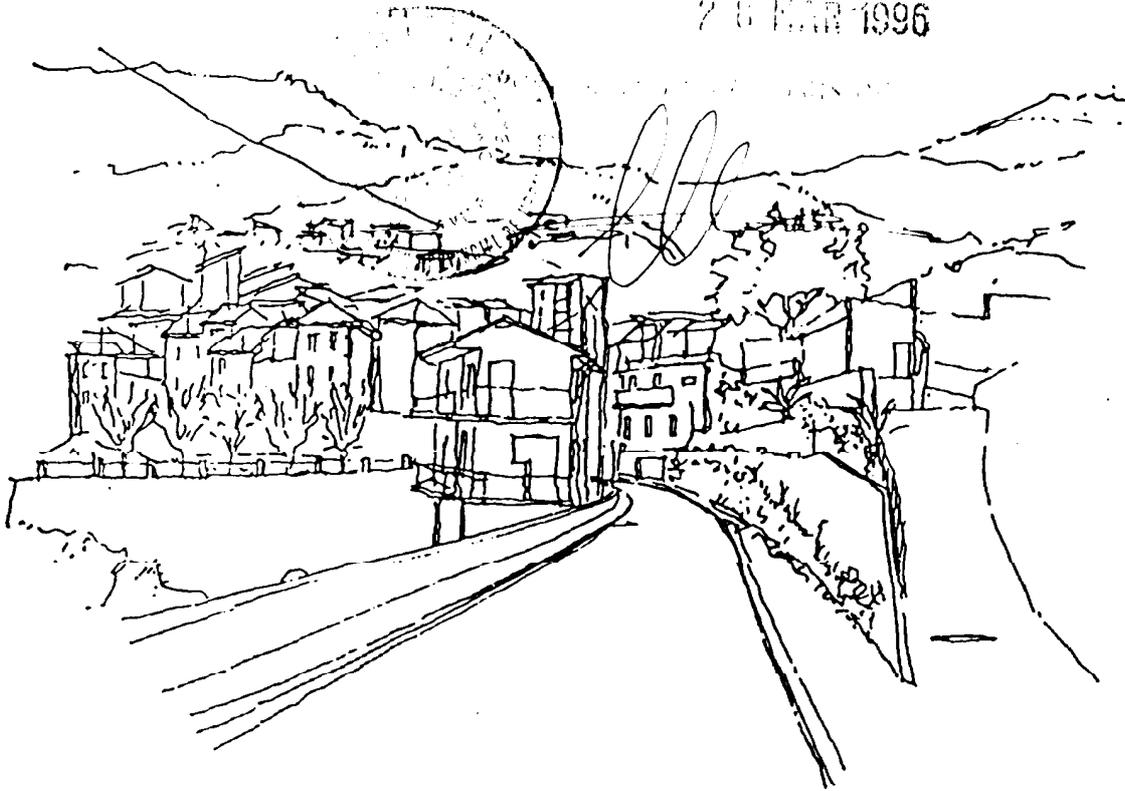
PROYECTO DE ORDENANZA
N.º 10/1996
DE 21 DE FEBRERO DE 1996
DE ORDENANZA

21 FEBRERO 1996
AYUNTAMIENTO



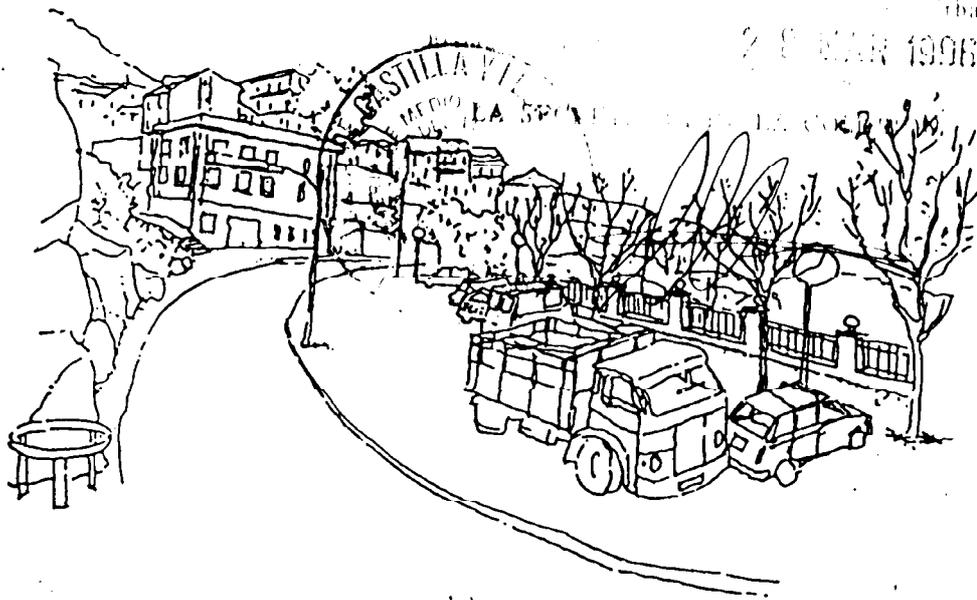
Este documento corresponde
 al Proyecto de Ordenanzas Subsidiarias
 aprobadas por el Ayuntamiento de El Tiétar,
 de 21 de febrero de 1996 y provi-
 nientemente el 4 de marzo de 1996.

28 MAR 1996



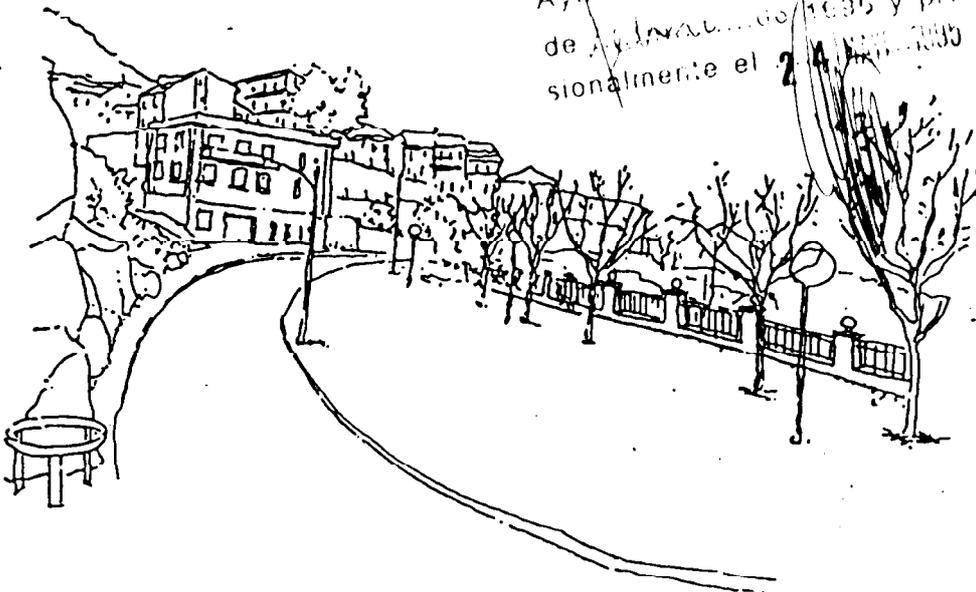
RECORRIDO URBANO HACIA LOS ESPACIOS ABIERTOS.

Este documento corresponde
al Proyecto de Ordenanza Subsi-
diantes de la Ley 19.921, aprobado
por el Ayuntamiento de Valdivia el 21 de
febrero de 1996 y provi-
sionalmente el 24 de marzo de 1996.



LOS MIRADORES ACTUALMENTE SON APARCAMIENTOS NO CONTROLADOS.

Este documento corresponde
al Proyecto de Ordenanza Municipal
dictada por el Ayuntamiento de Sevilla
aprobada en el Pleno del Ayuntamiento de Sevilla
Ayuntamiento de Sevilla el 27 de
de Aprobación de 1996 y provi-
sionalmente el 24 de 1995

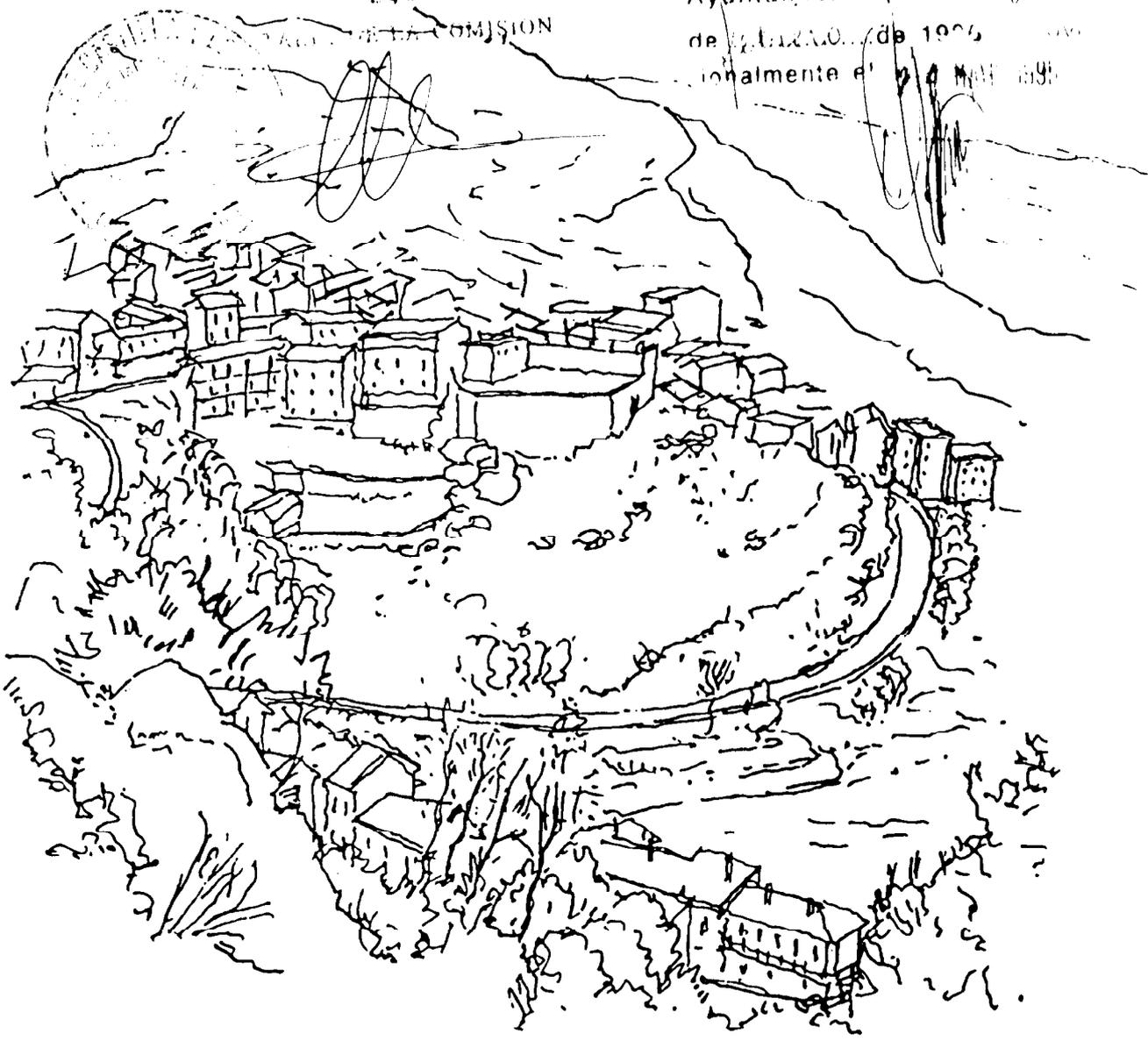


LOS MIRADORES COMO ESPACIO LIBRE.
(Se proponen zonas de aparcamiento alternativo).

Este documento corresponde al Proyecto de Normas Subsidiarias de Pedro Bernardo, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento pleno el 21 de MARZO de 1956, y posteriormente el 29 MAR 1956.

28 MAR 1956

COMISION



VISTA DEL CONJUNTO DESDE LA PARTE ALTA DE LA CARRETERA.

CRITERIOS PARA LA CLASIFICACION DEL SUELO

1.- SUELO URBANO

A partir de lo establecido en los artículos 91 y 93 del vigente Reglamento de Planeamiento, que hacen referencia al 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (T.R.L.S. de 26 de Junio de 1992) y el 21 del R.P., se proponen apoyándose en la Instrucción nº 12 del M.O.P.U., de 18 de Diciembre de 1.978, la consideración de los siguientes criterios para la determinación de los terrenos que constituyen el Suelo Urbano:

a) Entender las condiciones previstas en el artículo 10 del T.R.L.S. (1) "como condiciones necesarias", pero no suficientes para la consideración automática de un terreno como Suelo Urbano, ya que tal como se establece en el citado artículo. y a través de las presentes NN.SS. "se determinan claramente" los criterios y forma por los que habrá de definirse la extensión del citado Suelo Urbano:

(1) a) Los terrenos a los que las NN.SS. incluyan en esa clase, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquél determine.

(1) b) Los que en ejecución de las NN.SS. lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

b) Entender como "criterios mínimos de accesibilidad y servicios" (1), para la clasificación como Suelo Urbano, los siguientes:

b.1.- "Acceso rodado"

La necesidad de contar con acceso rodado, exige que un terreno sea accesible para vehículos automóviles denominados "turismos", con independencia de que dicho acceso se encuentre asfaltado o carezca de pavimento.

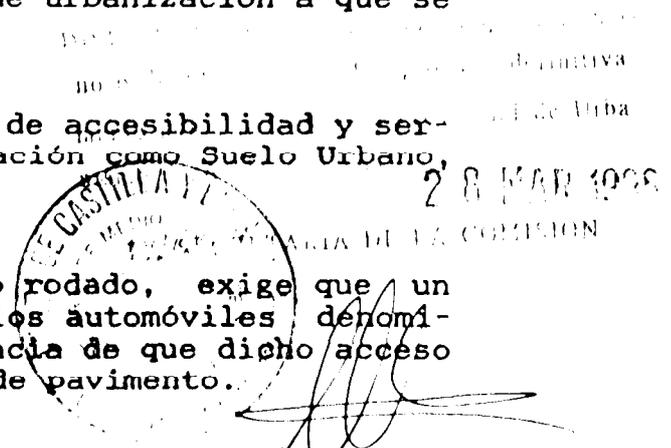
b.2.- "Abastecimiento de agua"

El abastecimiento de agua debe reunir las características de instalación y capacidad de suministro adecuadas para garantizar el servicio a la edificación existente o que pueda ser susceptible de construirse.

Para considerar que un terreno tiene el servicio de abastecimiento de agua con características suficientes deberán de cumplirse al menos las siguientes condiciones:

ESTO DOCUMENTO CORRESPONDE
al Proyecto de Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana, aprobado por el Ayuntamiento pleno el 21 de Mayo de 1995 y provisionalmente el 24 Mayo 1995

SECRETARÍA DE URBANISMO
28 MAR 1995



- Existir canalización por el borde de dicho terreno o vial al que de frente.
- Tener la garantía de suministro suficiente en todo su recorrido a razón de 300 litros/habitante y día, tanto para la edificación existente, como para la que pudiera llegar a construirse.

Estas consideraciones excluyen, entre otros, los siguientes supuestos:

- Canalizaciones de abastecimiento de agua para uso exclusivo y puntual, cuya capacidad de suministro no permita aumentar el consumo.
- La acometida general del núcleo de población, si la dotación existente no alcanzase el mínimo de 300 l/hab. día, o no pudiera ser aumentado el consumo, se reduciría la dotación necesaria para la población existente o previsible, por debajo de dicho mínimo.

28 MAR 1996

b.3.- "Evacuación de Aguas"

El sistema de evacuación de aguas debe reunir las características de instalación y capacidad de vertido adecuadas para dar servicio a la edificación existente o que pueda ser susceptible de ser construida.

Para considerar que un terreno tiene el servicio de evacuación de aguas con características suficientes, deberán cumplirse, al menos, las siguientes condiciones:

- Existir colector de aguas residuales por el borde de dicho terreno.
- Tener la canalización, capacidad de vertido suficiente en todo su recorrido a razón de 100 litros por habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse, con independencia de las recogidas pluviales que puedan incrementar el caudal.

Estas condiciones excluyen, entre otros, los siguientes supuestos:

- Canalizaciones para uso exclusivo o puntual cuya capacidad, por situación o dimensión, no sea capaz de absorber el incremento de vertido.
- Colector general del municipio en el caso de que su capacidad no admita mayor caudal.
- Existencia de pozos clarificadores con filtro biológico de acuerdo a la NTE-ISO.

b.4.- "Suministro de Energía Eléctrica"

El servicio de suministro de energía eléctrica debe reunir las características de instalación o potencia suficientes para dar servicio a la edificación existente o que pueda ser susceptible de ser construida.

Para considerar que un terreno tiene suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes, deberán de cumplirse, al menos las siguientes condiciones:

Este documento se adjunta al Proyecto de las obras diarias de mantenimiento aprobadas por el Ayuntamiento de Alcañiz el 27 de febrero de 1996 y provisionalmente el 28 de marzo de 1996.

- Existir red de suministro de energía eléctrica de baja tensión por el borde del terreno o vial al que de frente.
- Tener capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios en toda la línea de suministro, a razón de 3,0 Kw. por vivienda o equivalente para otros usos.

Estas consideraciones excluyen, entre otros, los siguientes supuestos:

- Existencia únicamente de Red de Alta Tensión.
- Red de suministro de energía para uso exclusivo o puntual de capacidad no suficiente para el servicio de las zonas que se estudien.

c) Entender como "criterios mínimos para considerar un área como consolidada, total o parcialmente, por la edificación", los siguientes:

c.1.- "Area totalmente consolidada"

Son aquellas que constituyen claramente lo que podríamos denominar "Casco Urbano" del núcleo.

c.2.- "Areas Consolidadas en más de sus 2/3"

Son aquellas en las que existiendo una estructura urbana susceptible de fijar sus determinaciones mediante Estudios de Detalle, los terrenos vinculados a los edificios consolidados. supongan más de los 2/3 de los terrenos susceptibles de derechos edificatorios en el área.

A efectos anteriormente reseñados, entendemos por Area, aquellos terrenos comprendidos dentro de límites concretos definidos por las NN.SS., en base a elementos existentes ó propuestos del sistema de comunicaciones ó a "fronteras" naturales.

Se entiende que los criterios actualmente expuestos no sufren variación tras la aprobación del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 26 de Junio de 1.992.

El proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en Abril de 1.993, ha servido de base para concretar el perímetro del suelo urbano.

Este documento corresponde al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado por el Ayuntamiento de Villaxelva en el Pleno de 1993 y provisionalmente el 28 MAR 1996

LA COMISION
 VILLAXELVA
 AMBIENTE
 URBANISMO
 28 MAR 1996

Este documento corresponde al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado por el Ayuntamiento de Villaxelva en el Pleno de 1993 y provisionalmente el 28 MAR 1996

LA COMISION
 VILLAXELVA
 AMBIENTE
 URBANISMO

2.- SUELO APTO PARA URBANIZAR

A partir de lo establecido en los artículos 91 y 93 del R.P., y concretamente en el apartado 2 de éste último dice textualmente:

" Para la delimitación del suelo urbano y de las pautas para la urbanización, se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible."

Por ello se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Los derivados del estudio sociológico que se expone en el "Análisis y Diagnóstico" (ANEXO) y que se explica en el anterior capítulo de esta memoria, referente a la nueva demanda de segunda residencia.

- El ubicar los nuevos asentamientos en aquellas zonas que permitan el crecimiento ordenado del actual núcleo urbano y al mismo tiempo, compatibilizar una edificación de calidad de acuerdo con las actuales formas de construcción y nivel de vida.

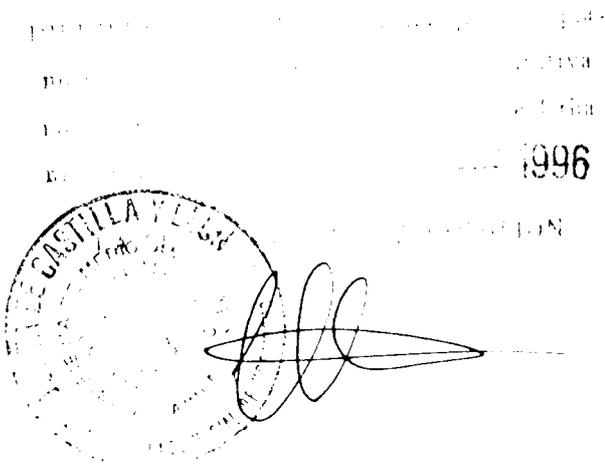
- Consideraciones de tipo social tales como:

* Necesidad de complementar la estructura urbana consolidándola, rematando espacios libres, etc.

* Necesidad de oferta de suelo que evite la especulación en el actual.

* Necesidad de infraestructuras, espacios libres, etc, que se garantizan al exigir Planes Parciales que en su desarrollo prevean todos estos factores.

- Consideraciones tales como buscar zonas que no contengan mucha fragmentación parcelaria (fincas con distintos propietarios), a fin de facilitar la gestión y hacer más viable su desarrollo.



Este documento corresponde
al Proyecto de Plan Subsidiario
diario de Albaracín, aprobado
por el Ayuntamiento de Albaracín
de Albaracín el 15 de febrero de 1996 y provi-
sionalmente el 15 de febrero de 1996.

CLASIFICACION DEL SUELO

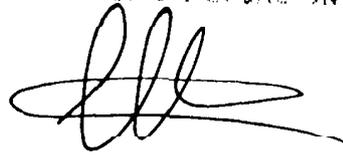
A efectos de aplicación de estas Normas la totalidad del suelo del término municipal de Pedro Bernardo, se clasifica en suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable. La delimitación de estos tipos de suelo se hace en los planos correspondientes.

La conversión de suelo urbanizable en suelo urbano se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial a medida que se realicen todos los elementos de urbanización exigidos por el mismo.

La alteración de la clasificación del suelo no urbanizable, para clasificarlo de suelo urbanizable, no podrá hacerse sino a través de una revisión de las Normas Subsidiarias.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Provincial de Urbanismo de Avila en el

23 de JUNIO 1996



CLASIFICACION DEL SUELO

A efectos de aplicación de estas Normas la totalidad del suelo del término municipal de Pedro Bernardo, se clasifica en suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable. La delimitación de estos tipos de suelo se hace en los planos correspondientes.

La conversión de suelo urbanizable en suelo urbano se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial a medida que se realicen todos los elementos de urbanización exigidos por el mismo.

La alteración de la clasificación del suelo no urbanizable, para clasificarlo de suelo urbanizable, no podrá hacerse sino a través de una nueva revisión de las Normas Subsidiarias.

*Este documento depende
al Proyecto de Plan Parcial
diarias de Pedro Bernardo.
aprobado por el
Ayuntamiento de Pedro Bernardo
de fecha 20/11/2000 y provi-
sionalmente en el Plan Parcial...*

EL DESTINO DEL SUELO EN LA ORDENACION. LA CALIFICACION.

Por su destino en la ordenación del territorio, el suelo se afecta en estas Normas a alguno de los objetivos siguientes:

- a) Sistemas generales de comunicación.
- b) Espacios libres destinados a parques públicos, espacios libres y zonas verdes.
- c) Equipamientos comunitarios y para centros públicos.
- d) Instalaciones para servicios técnicos de interés general.
- e) Zonas de protección de sistemas.
- f) Sistemas viarios, de estacionamientos y de espacios libres de carácter local y dotaciones comunitarias de este mismo carácter.
- g) Edificación y usos públicos, privados y colectivos, una vez que el suelo cuente con los elementos de urbanización y se le haya dotado de los sistemas correspondientes.

La determinación de los suelos adscritos a lo calificado como sistemas locales se hará, en su caso, en los Planes Especiales y en los Planes Parciales, con sujeción a las determinaciones establecidas para cada zona, área ó sector. La edificación deberá ordenarse de forma que deje libre los terrenos necesarios para la creación de los sistemas locales.

Los sistemas generales y locales en suelo urbano vienen grafiados en los planos correspondientes.

Los sistemas locales son: los de las ordenaciones anteriores que se respetan; los determinados en estas Normas; los previstos en los estándares regulados por estas Normas, necesitados de precisión en el planeamiento de detalle ulterior; y los que, respetando el mínimo establecido en estas Normas Subsidiarias, se establezcan en los Planes Parciales.

El suelo que las Normas Subsidiarias afectan a sistema local viario y a espacios libres o jardines públicos será de la titularidad demanial del Municipio, previa adquisición por expropiación, cesión gratuita según la Ley o cualquier otro título.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será también de aplicación a los suelos que las Normas Subsidiarias afectan a estacionamientos o equipamientos comunitarios, salvo que por su naturaleza sean compatibles con la titularidad privada, si bien quedarán vinculados a aquella afectación o destino.

La estructura del territorio de estas Normas Subsidiarias determinada por los sistemas generales, se complementa mediante la calificación, en el suelo urbano y en el suelo apto para urbanizar y la preservación de otro suelo, sometido a protección para evitar su degradación y su incorporación

al Proyecto de Normas Subsidiarias aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla el 15 de febrero de 1976 y provisionalmente el 17 de febrero de 1976

ción al área edificada.

SISTEMAS GENERALES

La estructura general y orgánica del territorio está integrada, además de por las distintas zonas de edificación tanto pública como privada, por los Sistemas Generales siguientes, determinantes del proceso urbano:

- a) Sistema General Viario
- b) Sistema General de Parques y zonas verdes
- c) Sistema General de Servicios Urbanos
- d) Equipamientos comunitarios
- e) Sistema General Hidrológico
- f) Sistema General de Protección

La alteración de alguno de los Sistemas Generales o las modificaciones en la intensidad de los usos, exigirá la revisión o la modificación de las Normas.

SISTEMAS LOCALES

La estructura orgánica del territorio se complementa, a nivel local, por los siguientes elementos determinantes, en esta área local, del proceso urbano:

- a) Sistema viario local
- b) Espacios libres y jardines públicos
- c) Estacionamientos
- d) Dotaciones comunitarias

La previsión de estos elementos completa, a nivel local, los Sistemas Generales y prolonga en una ordenación coherente además la continuidad de los objetivos asignados a los Sistemas Generales.

A) SISTEMA VIARIO

El estado actual del Sistema Viario es, en general, aceptable y suficiente tal y como se desprende del apartado correspondiente de la Memoria Informativa.

Se adjunta un informe, en el tomo de Anexos, de la Junta de Castilla-León sobre el estado de las carreteras. En él se detallan las características de las tres carreteras que atraviesan el término Municipal y los retranqueos que deben respetarse. (CARRETERA C-501, CARRETERA AV-922 y CARRETERA AV-923).

En esta redacción de Normas, se indican esquemáticamente aquellas vías que se consideran más importantes y se regularizan sus trazados (en las salidas de estas carreteras del casco urbano). Se plantea asimismo una nueva vía de circunvalación, adscrita a los sectores en suelo apto para urbanizar, que posibilite el crecimiento futuro del pueblo.

Asimismo existe un plano en el que se indican con más detalle los trazados y alineaciones que se consideran idóneos para el sistema viario principal dentro del Núcleo Urbano de Pedro Bernardo.

B) SISTEMA DE PARQUES Y ZONAS VERDES

Se engloban en este concepto tanto aquellos espacios verdes que por su carácter y tamaño pueden tener la consideración de parque como aquellos otros más pequeños que llamamos zonas verdes de uso público. Todos ellos vienen delimitados y localizados en el plano correspondiente de la documentación gráfica. Este plano o documento definitivo no o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Provincial de Urbanismo de Avila de fecha 28 MAR 1996

C) SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS

Los servicios existentes siguientes apartados:

1.- Abastecimiento de Agua.

Del estudio se desprende que en general no tiene muchos problemas para el núcleo urbano principal, en el cual, la conducción puede definirse como normal. En cuanto a las urbanizaciones se deben dotar de suministro de agua o depósitos de almacenamiento para su consumo habitual.

Todos los pormenores de la red vienen en el correspondiente plano de la información.

2.- Alcantarillado y Depuración.

Se explica en el correspondiente plano de la información urbanística.

El vertido de la red de alcantarillado del núcleo urbano no tiene depuradora en funcionamiento por lo que se considera necesario abordar esta deficiencia por las consecuencias que puede acarrear.

3.- Energía Eléctrica.

Se explica en el plano correspondiente de la información.

El municipio cuenta con transformadores desde los cuales se distribuye la energía eléctrica. El estado general del suministro en el núcleo urbano es bueno. Respecto al alumbrado público, su calidad es también normal y abarca la práctica totalidad de las calles del núcleo urbano.



28 MAR 1996
SECRETARIA DE URBANISMO
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO

En esta Revisión de Normas, se indican esquemáticamente aquellas vías que se consideran más importantes y se regularizan sus trazados (en las salidas de estas carreteras del casco urbano). Se plantea asimismo una nueva vía de circunvalación, adscrita a los sectores en suelo apto para urbanizar, que posibilite el crecimiento futuro del pueblo.

Asimismo existe un plano en el que se indican con más detalle los trazados y alineaciones que se consideran idóneos para el sistema viario principal dentro del Núcleo Urbano de Pedro Bernardo.

B) SISTEMA DE PARQUES Y ZONAS VERDES

Se engloban en este concepto tanto aquellos espacios verdes que por su carácter y tamaño pueden tener la consideración de parque como aquellos otros más pequeños que llamamos zonas verdes de uso público. Todos ellos vienen delimitados y localizados en el plano correspondiente de la documentación gráfica.

C) SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS

Los servicios existentes se pueden desglosar en los siguientes apartados:

- 1.- Abastecimiento de Agua.
Del estudio se desprende que en general no tiene muchos problemas para el núcleo urbano principal, en el cual, la conducción puede definirse como normal. En cuanto a las urbanizaciones se deben dotar de suministro de agua o depósitos de almacenamiento para su consumo habitual.

Todos los pormenores de la red vienen en el correspondiente plano de la información.

- 2.- Alcantarillado y Depuración.
Se explica en el correspondiente plano de la información urbanística.

El vertido de la red de alcantarillado del núcleo urbano no tiene depuradora en funcionamiento por lo que se considera necesario abordar esta deficiencia por las consecuencias que puede acarrear.

- 3.- Energía Eléctrica.
Se explica en el plano correspondiente de la información.

El municipio cuenta con transformadores desde los cuales se distribuye la energía eléctrica. El estado general del suministro en el núcleo urbano es bueno. Respecto al alumbrado público, su calidad es también normal y abarca la práctica totalidad de las calles del núcleo urbano.

Este documento se entregó al Proyecto de Urbanismo el día 10 de febrero de 1970 por el Sr. J. J. ... Ayuntamiento de Pedro Bernardo y provisto de sello y firma.



4.- Red Telefónica y de Comunicaciones.

El servicio telefónico alcanza a todo el núcleo del Municipio y se considera suficiente en estos momentos para la demanda existente.

5.- Servicios Urbanos de Infraestructura.

Se incluyen en este apartado los depósitos de agua y centros de transformación que se encuentran dentro del casco urbano, y que aparecen grafiados en los planos correspondientes.

D) SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Los equipamientos existentes se concentran en el núcleo de Pedro Bernardo y son los que se exponen a continuación:

1.- Sistema General de Equipamiento Técnico-Administrativo y de Seguridad.

- Edificio del Ayuntamiento.
- Casa Cuartel de la Guardia Civil.

2.- Sistema General de Equipamiento Comercial de Abastecimiento y Suministro.

- Los comercios.
- Matadero.

3.- Sistema General de Equipamiento Socio-Cultural.

- Biblioteca Municipal.

4.- Sistema General de Equipamiento Religioso.

- Iglesia Parroquial.
- 2 ermitas.

5.- Sistema General de Equipamiento Escolar.

- 1 Colegios.

6.- Sistema General de Equipamiento Sanitario y Asistencial.

- Consultorio.
- Cementerio.

7.- Sistema General de Equipamiento Deportivo.

- Area de pistas deportivas.
- Piscina Municipal.
- Campo de Fútbol.

8.- Sistema General de Equipamiento Hostalero.

- Hostales y restaurantes.

PRESENTE: Por lo que consta que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pedro Bernardo, en sesión de Pleno de fecha 28 de Marzo de 1996.



28 MAR 1996

LA SECRETARIA DE LA COMISION

- 4.- Red Telefónica y de Comunicaciones.
El servicio telefónico alcanza a todo el núcleo del Municipio y se considera suficiente en estos momentos para la demanda existente.
- 5.- Servicios Urbanos de Infraestructura.
Se incluyen en este apartado los depósitos de agua y centros de transformación que se encuentran dentro del casco urbano, y que aparecen grafiados en los planos correspondientes.

D) SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

Los equipamientos existentes se concentran en el núcleo de Pedro Bernardo y son los que se exponen a continuación:

1.- Sistema General de Equipamiento Técnico-Administrativo y de Seguridad.

- Edificio del Ayuntamiento.
- Casa Cuartel de la Guardia Civil.

2.- Sistema General de Equipamiento Comercial de Abastecimiento y Suministro.

- Los comercios.

3.- Sistema General de Equipamiento Socio-Cultural

- Biblioteca Municipal,

4.- Sistema General de Equipamiento Religioso

- Iglesia Parroquial.
- 2 ermitas.

5.- Sistema General de Equipamiento Escolar

- 1 Colegios.

6.- Sistema General de Equipamiento Sanitario y Asistencial.

- Consultorio.
- Matadero.
- Cementerio.

7.- Sistema General de Equipamiento Deportivo.

- Area de pistas deportivas.
- Piscina Municipal.
- Campo de Fútbol.

8.- Sistema General de Equipamiento Hostelero.

- Hostales y restaurantes.

Este documento se remite al Proyecto de Presupuesto diario de este Ayuntamiento de Pedro Bernardo y provee de forma provisionalmente el 21/4/2006.



Campamento Turístico de segunda categoría.

E) SISTEMA HIDROLOGICO

En todos los casos no se pretende alterar, sino simplemente proteger en sus márgenes tanto el río Tiétar como los arroyos del Término Municipal para conseguir el mantenimiento de sus cauces actuales y la vegetación y fauna de los mismos.

Las distancias de protección se explican en los anexos del tomo de Normas Urbanísticas. Se resalta el especial interés en preservar las captaciones de agua.

F) SISTEMA DE PROTECCION

Además del sistema de protección hidrológica, el otro sistema de protección importante es el del Sistema Viario y que en este caso recogemos como Zonas Verdes libres de edificación en una franja especificada en el plano correspondiente a cada lado de las calzadas y medidos desde el borde de las mismas en las carreteras que unen el núcleo urbano de Pedro Bernardo con los núcleos vecinos.

(Todos estos esquemas y protecciones están reflejados en los anexos del tomo de Normas Urbanísticas).

VALORACION DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.

Se considera que los Sistemas Generales son en principio suficientes tanto en viario como en espacios públicos y equipamientos comunitarios.

No ocurre así con los sistemas locales, el trazado viario secundario y el equipamiento de zonas verdes y plazas.

Las infraestructuras suelen ir, en general, por detrás de la edificación, creando así múltiples problemas para el trazado viario posterior: asfaltado y pavimentación, encintado de aceras y trazado de las redes de agua, electricidad y saneamiento públicos.

Asimismo, se considera necesario acometer la creación de polígonos agropecuarios en la concurrencia de caminos de ganado alejados del pueblo. Este nuevo equipamiento comunitario evitaría dentro del casco urbano el tránsito y la guarda en corrales de animales con los consiguientes problemas de insalubridad, malos olores, etc.



[Handwritten signature]

Este documento se ha expedido al Proyecto de Normas Urbanísticas del distrito de Pedro Bernardo, Ayuntamiento de Pedro Bernardo, de fecha 12 de mayo de 1976, y provisto de sello y firma.

[Handwritten signature]

ZONAS EN SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR.

A los efectos de orientar el proceso de urbanización y el de edificación, las Normas Subsidiarias "califican" el Suelo Urbano y el Suelo Apto para Urbanizar en "zonas", sin perjuicio del destino a Sistemas Locales y Generales.

Las Normas Subsidiarias pormenorizan los usos en Suelo Urbano con la precisión requerida en el art. 29 del R. de P. Asimismo, aunque con un menor nivel de precisión y a requerimiento de las necesidades impuestas por la ordenación urbanística, se pormenorizan los usos en el Suelo Apto para Urbanizar.

Se entiende por "zona" la extensión del suelo continua o discontinua, sometida a un régimen uniforme.

Al definir las zonas para el Suelo Urbano, es importante tener en cuenta las que las Normas Subsidiarias definían y siendo el documento actual una revisión de las mismas, se ha pretendido ajustarse en lo posible a éstas.

Con este planteamiento y dado el carácter del municipio, fundamentalmente residencial, no se puede hablar en este caso de zonas industriales o comerciales específicas, teniendo en tal caso todas las zonas planteadas un uso característico residencial y diferenciándose unas de otras en la mayor o menor edificabilidad permitidas. El resto de usos se permiten en mayor o menor medida dentro de cada una de ellas como usos compatibles con el principal.

Las Normas concretas que regulan la intervención en cada una de las zonas en Suelo Urbano vienen recogidas en el tomo de documentación de Normas Urbanísticas en una ficha individualizada para cada una de ellas, precisando morfología, tipologías, parámetros edificatorios y usos.

Todas tienen como finalidad y justificación la creación de los trazados viarios y espacios libres que se encuentran incluidos en ellas, y que deben incorporarse al Patrimonio Municipal con el consiguiente reparto de cargas y derechos de los diferentes propietarios.

En el Suelo Apto para Urbanizar las zonas se concretan en sectores, con una reglamentación más global que para el Suelo Urbano, fijándose los parámetros y directrices que deben cumplirse al redactar el Plan Parcial que las desarrolle posteriormente.

Las zonas definidas por estas Normas Subsidiarias son las siguientes:

1. Zona de *...*

2. Zona de *...*

3. Zona de *...*

4. Zona de *...*

5. Zona de *...*

6. Zona de *...*

7. Zona de *...*

8. Zona de *...*

9. Zona de *...*

10. Zona de *...*

11. Zona de *...*

12. Zona de *...*

13. Zona de *...*

14. Zona de *...*

15. Zona de *...*

16. Zona de *...*

17. Zona de *...*

18. Zona de *...*

19. Zona de *...*

20. Zona de *...*

21. Zona de *...*

22. Zona de *...*

23. Zona de *...*

24. Zona de *...*

25. Zona de *...*

26. Zona de *...*

27. Zona de *...*

28. Zona de *...*

29. Zona de *...*

30. Zona de *...*

31. Zona de *...*

32. Zona de *...*

33. Zona de *...*

34. Zona de *...*

35. Zona de *...*

36. Zona de *...*

37. Zona de *...*

38. Zona de *...*

39. Zona de *...*

40. Zona de *...*

41. Zona de *...*

42. Zona de *...*

43. Zona de *...*

44. Zona de *...*

45. Zona de *...*

46. Zona de *...*

47. Zona de *...*

48. Zona de *...*

49. Zona de *...*

50. Zona de *...*

51. Zona de *...*

52. Zona de *...*

53. Zona de *...*

54. Zona de *...*

55. Zona de *...*

56. Zona de *...*

57. Zona de *...*

58. Zona de *...*

59. Zona de *...*

60. Zona de *...*

61. Zona de *...*

62. Zona de *...*

63. Zona de *...*

64. Zona de *...*

65. Zona de *...*

66. Zona de *...*

67. Zona de *...*

68. Zona de *...*

69. Zona de *...*

70. Zona de *...*

71. Zona de *...*

72. Zona de *...*

73. Zona de *...*

74. Zona de *...*

75. Zona de *...*

76. Zona de *...*

77. Zona de *...*

78. Zona de *...*

79. Zona de *...*

80. Zona de *...*

81. Zona de *...*

82. Zona de *...*

83. Zona de *...*

84. Zona de *...*

85. Zona de *...*

86. Zona de *...*

87. Zona de *...*

88. Zona de *...*

89. Zona de *...*

90. Zona de *...*

91. Zona de *...*

92. Zona de *...*

93. Zona de *...*

94. Zona de *...*

95. Zona de *...*

96. Zona de *...*

97. Zona de *...*

98. Zona de *...*

99. Zona de *...*

100. Zona de *...*

En Suelo Urbano:

- Casco Antiguo "A".
- Zona de Colonias de Alta Densidad "B".

En Suelo Apto para Urbanizar se definen 5 sectores.

ASENTAMIENTOS Y ZONAS RESIDENCIALES

El Suelo Urbano no se amplía en exceso en esta redacción de Normas, excepto en puntos singulares en los bordes del delimitado anteriormente, bien para incluir edificaciones que habían surgido cercanas a ese límite, o por actuaciones concretas en Zonas que se han considerado de interés.

Se consigue de esta manera "rematar" ordenadamente el Núcleo Urbano y crear el suficiente suelo para atender sobradamente la demanda de residencia posible.

En todo el Suelo Urbano se pretende una tipología edificatoria de calidad y que se desglosa en Zonas, cada una de las cuales se define en cuanto a sus condicionantes edificatorias en las Normas Urbanísticas.

El criterio general, por tanto, es el de consolidar lo existente y el crear las condiciones suficientes para que la nueva edificación que se realice se integre en la trama urbana actual sin alterarla de forma importante.

Por otro lado, y según se desprende de la información urbanística, los equipamientos existentes en el suelo urbano, salvo en algún aspecto concreto, cumplen con las necesidades actuales por lo que no se ha considerado precisa la reserva de espacios para albergar nuevos equipamientos.

Para el desarrollo de usos distintos al residencial, tales como industrial, hostelero, etc, serán suficientes las determinaciones que para cada una de las zonas se realizan en cuanto a usos permitidos, siendo estos usos compatibles generalmente con los residenciales, ya que la estructura social indica que no son necesarias grandes superficies para albergarlos.

De la documentación aportada se desprende que se prevé una actuación en la que el uso principal es el residencial y con áreas de usos compatibles con éste.

El presente proyecto de Normas Urbanísticas no o documento ha sido aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Avila de fecha

28 MAR 1996



SECRETARIA DE LA COMISION

En Suelo Urbano:

- Casco Antiguo "A".
- Zona de Colonias de Alta Densidad "B".

En Suelo Apto para Urbanizar se definen 5 sectores.

ASENTAMIENTOS Y ZONAS RESIDENCIALES

El Suelo Urbano no se amplía en exceso en esta Revisión de Normas, excepto en puntos singulares en los bordes del delimitado anteriormente, bien para incluir edificaciones que habían surgido cercanas a ese límite, o por actuaciones concretas en Zonas que se han considerado de interés.

Se consigue de esta manera "rematar" ordenadamente el Núcleo Urbano y crear el suficiente suelo para atender sobradamente la demanda de residencia posible.

En todo el Suelo Urbano se pretende una tipología edificatoria de calidad y que se desglosa en Zonas, cada una de las cuales se define en cuanto a sus condicionantes edificatorias en las Normas Urbanísticas.

El criterio general, por tanto, es el de consolidar lo existente y el crear las condiciones suficientes para que la nueva edificación que se realice se integre en la trama urbana actual sin alterarla de forma importante.

Por otro lado, y según se desprende de la información urbanística, los equipamientos existentes en el suelo urbano, salvo en algún aspecto concreto, cumplen con las necesidades actuales por lo que no se ha considerado precisa la reserva de espacios para albergar nuevos equipamientos.

Para el desarrollo de usos distintos al residencial, tales como industrial, hostelero, etc, serán suficientes las determinaciones que para cada una de las zonas se realizan en cuanto a usos permitidos, siendo estos usos compatibles generalmente con los residenciales, ya que la estructura social indica que no son necesarias grandes superficies para albergarlos.

De la documentación aportada se desprende que se prevé una actuación en la que el uso principal es el residencial y con áreas de usos compatibles con éste.

Este documento responde al Proyecto de Plan de Ordenamiento Urbanístico de la ciudad de Madrid, aprobado por el Ayuntamiento de Madrid el día 24 de febrero de 1964 y prevé modificaciones de 24 hectáreas.

CASCO ANTIGUO.

En esta Zona tenemos un tipo de edificación consolidada, con construcciones y plazas incluidos dentro del catálogo, junto a otros con menor valor histórico-artístico individualizado pero que sí con valor como parte del conjunto.

Por tanto, esta zona se regula de diferente manera al resto. No se fija una edificabilidad global para ella sino que se indica para los solares en concreto las condiciones de ocupación y alturas máximas, que en caso de sustitución o ampliación de la edificación actual deben cumplirse.

Se incluye para esta zona un Catálogo de Protección, en el tomo de Normas Urbanísticas, donde se describen tanto los edificios a conservar, como los espacios públicos de interés.

RESTO DE ZONAS RESIDENCIALES.

Para las otras zonas residenciales y aunque se permite flexibilidad en la tipología edificatoria, las condiciones de edificabilidad unidas a las de ocupación y alturas, orientan unas tipologías determinadas para cada zona, que podemos resumir de la siguiente forma:

- Zona Colonias de Alta Densidad "3": vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

DESARROLLO RESIDENCIAL. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

El suelo Apto para Urbanizar ha sido delimitado atendiendo a las áreas libres de una cierta entidad que ó bien presentan unas buenas características morfológicas, de orientación y accesibilidad o zona de obligado desarrollo para complementar los trazados que dan coherencia a la estructura urbana.

Asimismo se ha tenido en cuenta como hipótesis de crecimiento el fenómeno turístico estacional y de segunda residencia que se ha analizado con anterioridad, el cual demanda un tipo de vivienda preferentemente unifamiliar, con espacios verdes y un buen nivel de servicios, o colectiva pero con baja densidad.

De todos los sectores existen fichas explicativas con propuestas de ordenación en el tomo de Normas Urbanísticas. El objetivo es dar unas directrices generales que faciliten la redacción de un Plan Parcial.

Comisión Provincial de Urbanismo de Avila de fecha 2-8 MAR 1996



SECRETARI DE LA COMISION

CASCO ANTIGUO.

En esta Zona tenemos un tipo de edificación consolidada, con construcciones y plazas incluidos dentro del catálogo, junto a otros con menor valor histórico-artístico individualizado pero que sí con valor como parte del conjunto.

Por tanto, esta zona se regula de diferente manera al resto. No se fija una edificabilidad global para ella sino que se indica para los solares en concreto las condiciones de ocupación y alturas máximas, que en caso de sustitución o ampliación de la edificación actual deben cumplirse.

Se incluye para esta zona un Catálogo de Protección, en el tomo de Normas Urbanísticas, donde se describen tanto los edificios a conservar, como los espacios públicos de interés.

RESTO DE ZONAS RESIDENCIALES.

Para las otras zonas residenciales y aunque se permite flexibilidad en la tipología edificatoria, las condiciones de edificabilidad unidas a las de ocupación y alturas, orientan unas tipologías determinadas para cada zona, que podemos resumir de la siguiente forma:

- Zona Colonias de Alta Densidad "3": vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera.

DESARROLLO RESIDENCIAL. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

El suelo Apto para Urbanizar ha sido delimitado atendiendo a las áreas libres de una cierta entidad que ó bien presentan unas buenas características morfológicas, de orientación y accesibilidad o zona de obligado desarrollo para complementar los trazados que dan coherencia a la estructura urbana.

Asimismo se ha tenido en cuenta como hipótesis de crecimiento el fenómeno turístico estacional y de segunda residencia que se ha analizado con anterioridad, el cual demanda un tipo de vivienda preferentemente unifamiliar, con espacios verdes y un buen nivel de servicios, o colectiva pero con baja densidad.

De todos los sectores existen fichas explicativas con propuestas de ordenación en el tomo de Normas Urbanísticas. El objetivo es dar unas directrices generales que faciliten la redacción de un Plan Parcial. Los Sectores delimitados deben entenderse más como polígonos que como unidades independientes de actuación.

al proyecto
dicho
aprobado
Ayuntamiento
de Almería
simplificado

10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.

25

SUELO NO URBANIZABLE

En el Suelo No Urbanizable se pretende, en esta Revisión de Normas, actuar mediante una normativa que regule los posibles usos permitidos en cada una de las áreas en que pueda dividirse este tipo de suelo.

Esta delimitación de áreas se apoya en el art. 36-a del Reglamento de Planeamiento y en el 38.2º d) del mismo. De ellos se deduce que las Normas Subsidiarias mediante la delimitación como suelo especialmente protegido, determinará cuáles deben ser destinados a determinados cultivos ó explotaciones agrícolas, ganaderas ó forestales (art. 36.1 R.P.) para lo que ha de recoger tales terrenos, señalando el aprovechamiento de que sea susceptible el territorio desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros (art. 38.2 R.P.).

Del art. 12 de la Ley del Suelo se deduce un doble régimen para el suelo no urbanizable. Aquél al que podríamos definir como "normal" y aquel cuyo régimen podemos denominar como "especial", orientado a la protección del medio físico, de acuerdo con sus recursos agropecuarios, naturales, paisajísticos, históricos, culturales, etc. (Art. 12 de la Ley del Suelo).

SUELO NO URBANIZABLE DE REGIMEN NORMAL.

Comprende todos los terrenos del municipio que no estando dentro del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, tampoco tienen especial interés desde el punto de vista paisajístico ó forestal ni tienen características de núcleo rural de población.

Podemos definirlo así al ser este tipo de suelo el de mayor extensión dentro del municipio, por lo que delimitaremos todos los otros tipos de suelo.

El Suelo de Régimen Normal se fundamenta en las áreas existentes en el término municipal destinadas en la actualidad a ser explotaciones de carácter agrícola o ganadero.

En este suelo es posible el asentamiento de viviendas unifamiliares no vinculadas al uso agropecuario, tal y como hace mención el art. 16 de la Ley del Suelo, pero su asentamiento responderá a criterios fundamentalmente restrictivos que eviten grandes construcciones o la proliferación de las mismas hasta crear nuevos núcleos urbanos que crezcan desordenadamente. Se exigirá una finca de por lo menos una Hectárea, que diste al menos 1.000 metros de cualquier otra edificación.

Por otra parte estas Normas Subsidiarias desarrollan para este suelo, una normativa precisa que intenta contemplar diversos aspectos habitualmente faltos de regulación tal y

como es el caso de los invernaderos, las granjas, los caminos, los vallados, los pequeños huertos, las casetas, los carteles, etc. Todo ello lógicamente con una perspectiva de preservar el espacio rural de la incidencia de los usos urbanos, casi siempre de consecuencias degradatorias.

En el tomo de Normas Urbanísticas (anexos) se regulan algunas condiciones de edificación dentro de este tipo de suelo.

SUELO NO URBANIZABLE DE REGIMEN ESPECIAL.

Comprende el Suelo No Urbanizable de Régimen Especial aquéllas áreas que merecen especial interés o protección, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 12 y 17 de la Ley del Suelo.

En estas áreas sólo podrán permitirse por el Ayuntamiento el asentamiento de edificios o instalaciones que lleven consigo el carácter (documentalmente explícito) de la utilidad pública o interés social.

En este caso, vamos a distinguir 3 clasificaciones este suelo en función del carácter de la protección:

- 1.- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.
- 2.- Suelo No Urbanizable de Prtección Paisajística.
- 3.- Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica (Hidrológica).

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION FORESTAL.

En él están incluidos todos los terrenos pertenecientes al Monte Público.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION PAISAJISTICA.

Las zonas seleccionadas han sido delimitadas sobre el plano U-01.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ECOLOGICA (HIDROLOGICA)

Comprende este suelo la franja que corresponde al cauce del río Tietar y los márgenes de los arroyos. Asimismo se engloban las áreas del Monte Público que por su valor ecológico así lo soliciten.

Las zonas se definen en el plano U-01 ("Estructura General y Orgánica del Territorio").

Este documento se aprobó al Pleno del Ayuntamiento de Salamanca el día 28 de marzo de 1996 y provisionalmente.

28 MAR 1996