



AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE AZÁN DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SALAMANCA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MIRANDA DE AZÁN

DOCUMENTO REFUNDIDO III APROBACIÓN PROVISIONAL

NORMATIVA

AGOSTO DE 2014

OFICIO Y ESCALA S.L.P.
José Carlos Marcos Berrocal
Ángel León Ruiz
arquitectos

ÍNDICE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I.- NORMAS GENERALES

Capítulo 1 Objeto y aplicación

- Artículo 01.- Objeto de las Normas.
- Artículo 02.- Determinaciones de las Normas. Definiciones.
- Artículo 03.- Ámbito de aplicación
- Artículo 04.- Vigencia y supuestos de revisión o modificación.
- Artículo 05.- Función complementaria de otras normativas.

Capítulo 2 Régimen del suelo

- Artículo 06.- Derechos urbanísticos generales.
- Artículo 07.- Deberes urbanísticos generales
- Artículo 08.- Derechos específicos en suelo urbano consolidado
- Artículo 09.- Deberes específicos en suelo urbano consolidado
- Artículo 10.- Derechos específicos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.
- Artículo 11.- Deberes específicos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.
- Artículo 12.- Derechos específicos en suelo rústico.
- Artículo 13.- Deberes específicos en suelo rústico.

Capítulo 3. Intervención en el uso del suelo

- Artículo 14.- Conceptos básicos.
- Artículo 15.- Condiciones generales de otorgamiento de las licencias.
- Artículo 16.- Condiciones mínimas para toda clase de edificios
- Artículo 17.- Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.
- Artículo 18.- Usos y edificaciones disconformes con el planeamiento.
- Artículo 19.- Usos y edificaciones declarados fuera de ordenación.
- Artículo 20.- Declaración de ruina.

Capítulo 4. Normas para la protección del patrimonio cultural

- Artículo 21.- Regulación general
- Artículo 22.- Criterios de catalogación y definición de las categorías
- Artículo 23.- Normas generales de protección.
- Artículo 24.- Fichas de catalogación

Capítulo 5 Dotaciones urbanísticas

- Artículo 25.- Dotaciones urbanísticas existentes
- Artículo 26.- Dotaciones urbanísticas obtenidas en ejecución del planeamiento.
- Artículo 27.- Normas específicas para dotaciones de urbanización.

TÍTULO II.- NORMAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO

Capítulo 1 Regulación del suelo rústico

Sección 1ª Ordenación general obligatoria

- Artículo 28.- Definición y regulación general de las categorías.
- Artículo 29.- Relación y definición de usos excepcionales.
- Artículo 30.- Cuadro de compatibilidad de usos excepcionales.
- Artículo 31.- Relación y definición de tipologías constructivas
- Artículo 32.- Regulación de las tipologías constructivas. Fichas.
- Artículo 33.- Normas de parcelación
- Artículo 34.- Normas para impedir la formación de núcleos de

población

Sección 2ª Ordenación general potestativa

- Artículo 35.- Delimitación de ámbitos de planeamiento especial.
- Artículo 36.- Normas específicas medioambientales.
- Artículo 37.- Condiciones para la dotación de servicios en usos

excepcionales.

Sección 3ª Desarrollo de las determinaciones

- Artículo 38.- Usos permitidos
- Artículo 39.- Usos sujetos a autorización
- Artículo 40.- Desarrollo de Planes Especiales.

Capítulo 2 Regulación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Sección 1ª Ordenación general obligatoria

- Artículo 41.- Sectores de suelo urbano no consolidado. Fichas.
- Artículo 42.- Sectores de suelo urbanizable. Fichas.

Sección 2ª Ordenación general potestativa

- Artículo 43.- Inclusión de dotaciones en suelo urbano no consolidado.
- Artículo 44.- Inclusión de dotaciones en suelo urbanizable.
- Artículo 45.- Otras condiciones concretas de ordenación.

Sección 3ª Desarrollo y gestión de las determinaciones

- Artículo 46.- Ordenaciones detalladas en suelo urbano no consolidado.
- Artículo 47.- Ordenaciones detalladas en suelo urbanizable.

Capítulo 3 Regulación del suelo urbano consolidado

Sección 1ª Ordenación general potestativa y ordenación detallada.

- Artículo 48.- Definición de las determinaciones de ordenación general.
- Artículo 49.- Definición de las determinaciones de ordenación detallada

Sección 2ª Ordenanzas reguladoras

- Artículo 50.- Relación y definición de usos detallados.

- Artículo 51.- Relación y definición de usos pormenorizados.
- Artículo 52.- Cuadro de compatibilidad entre usos pormenorizados y usos detallados.
- Artículo 53.- Aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 54.- Ordenanzas comunes.
- Artículo 55.- Relación y definición de tipologías edificatorias.
- Artículo 56.- Ordenanzas específicas para cada uso pormenorizado.

Sección 3ª Desarrollo y gestión de las determinaciones

- Artículo 57.- Planes Especiales.
- Artículo 58.- Estudios de Detalle.
- Artículo 59.- Condición de solar
- Artículo 60.- Actuaciones aisladas.

Capítulo 4 Ordenación detallada del sector UNC R1 de suelo urbano no consolidado

Sección 1ª Normas generales de actuación

- Artículo 61.- Ámbito y jerarquía.
- Artículo 62.- Vigencia, revisión y modificaciones
- Artículo 63.- Intervención en el uso del suelo
- Artículo 64.- Ejecución de las obras de urbanización
- Artículo 65.- Terminología de conceptos
- Artículo 66.- Relación de usos globales y detallados

Sección 2ª Régimen urbanístico del suelo

- Artículo 67.- Relación de usos pormenorizados
- Artículo 68.- Compatibilidad entre usos detallados y usos pormenorizados
- Artículo 69.- Planeamiento de desarrollo
- Artículo 70.- Criterios de gestión: condiciones particulares para la redacción del Proyecto de Actuación

Sección 3ª Condiciones de edificación

- Artículo 71.- Tipologías admisibles
- Artículo 72.- Condiciones de ocupación de parcela
- Artículo 73.- Condiciones de regulación de volumen
- Artículo 74.- Condiciones de imagen urbana
- Artículo 75.- Condiciones de calidad y habitabilidad

TÍTULO I.- NORMAS GENERALES

Capítulo 1 Objeto y aplicación

Artículo 01.- Objeto de las Normas.

El objeto de las Presentes Normas Regulatorias es el de establecer las determinaciones que deben tener las acciones de planeamiento, gestión, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el municipio de Miranda de Azán al amparo de las Normas Urbanísticas Municipales (NUM), denominación que sustituirá de ahora en adelante a la de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales por ser equivalente.

Artículo 02.- Determinaciones de las Normas. Definiciones.

02.1. Las Normas Urbanísticas Municipales definen las determinaciones de carácter general para toda clase de suelo previsto en el término municipal de Miranda de Azán, es decir, urbano, urbanizable y rústico, además de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado y no consolidado, la cual, junto con las determinaciones de ordenación general potestativa que se establezcan para esta categoría de suelo urbano, tendrá carácter de ordenanzas de uso y edificación del suelo.

Todas las determinaciones contenidas en el Título I de estas Normas tienen categoría de ordenación general, con excepción de las que reflejan prescripciones relativas a la legislación sectorial, que se someterán a los cambios que eventualmente procedan de las instituciones con competencias para legislar en cada caso.

02.2. Definiciones.- Las siguientes definiciones establecen los conceptos urbanísticos que se utilizan en el texto del presente instrumento de planeamiento:

a) Conceptos generales:

-Alineación: línea de separación entre el espacio público y el privado, según se señala en los instrumentos de planeamiento.

-Alineación consolidada: es la existente en la realidad incorporada al planeamiento.

-Alineación propuesta: es la definida en el planeamiento modificando la realidad física o el planeamiento anterior para su obtención en ejecución de las NUM a su entrada en vigor.

-Ancho de vía: la menor distancia entre las alineaciones que definen un espacio público.

-Aprovechamiento urbanístico: conjunto de parámetros numéricos que determinan el beneficio que permite la aplicación del planeamiento.

-Densidad: Es el número de unidades de uso del suelo que el planeamiento permite por unidad de superficie.

-Edificabilidad: Superficie construida que el planeamiento permite en un determinado territorio.

-Edificabilidad, índice de: resultado del cociente de la edificabilidad entre la superficie de un determinado territorio. Se expresa en metros cuadrados de edificación por cada metro cuadrado de suelo.

-Finca: unidad de suelo registral y catastralmente diferenciada.

-Ocupación: máxima superficie de suelo sobre la que el planeamiento permite extender la edificación en un determinado territorio. Se expresa en tanto por ciento del suelo que puede ser ocupado.

-Parcela: finca sobre la que se aplican los derechos de aprovechamiento urbanístico y las obligaciones derivadas del planeamiento.

-Parcela inicial: la existente con anterioridad a la aplicación del planeamiento. La superficie de esta parcela se denomina superficie bruta.

-Parcela resultante: la que procede de la aplicación del planeamiento, apta para ser edificada si ya ha alcanzado la condición de solar. La superficie de esta parcela se denomina superficie neta.

-Rasante: línea de intersección del plano o superficie de fachada de una edificación con la superficie del terreno en el cual se asienta. Cada uno de los puntos que pertenecen a esta línea se denominará cota de referencia, constituyendo la base topográfica para situar los elementos geométricos básicos que definen verticalmente la edificación: el plano de la planta baja y la altura. Cuando la fachada sea también límite de la parcela, las cotas de referencia que forman la línea de la rasante coincidirán con la proyección vertical de la fachada sobre la acera de la vía pública; cuando la edificación deba retranquearse de los límites de la parcela, las cotas de referencia coincidirán con la proyección de cada fachada con el terreno en su estado natural, antes de ser sometido a modificaciones propias de la adaptación de la edificación al mismo; en los espacios interiores de parcela (patios o alineaciones interiores) la rasante viene definida por el suelo terminado de la planta baja.

-Uso auxiliar: complemento necesario u optativo del uso principal que procede de la aplicación del planeamiento en una parcela o edificación. En ningún caso se podrá imponer por sus dimensiones o por su importancia espacial al uso principal.

-Uso compatible: modo permitido por el planeamiento de utilizar un territorio junto con el uso predominante, siempre que se garantice la prioridad de este último.

-Uso detallado: cada una de las actividades concretas en las que se divide un uso global.

-Uso global: cada uno de los grandes sectores en que se divide la actuación humana sobre el territorio: residencial, agrario, industrial, terciario y equipamiento.

-Uso pormenorizado: cada una de las calificaciones que se asigna a las parcelas de suelo urbano consolidado o a las que componen las ordenaciones detalladas de un sector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable.

-Uso predominante: uso global que el planeamiento asigna a un determinado territorio de modo prioritario.

-Uso principal: aplicación a una parcela determinada del uso pormenorizado que la califica. Será, salvo que la normativa permita la implantación de un uso compatible de modo exclusivo en la parcela, el uso prioritario en toda la zona que el planeamiento haya calificado con dicho uso pormenorizado.

b) Relativos a la parcela:

-Linderos o lindes: líneas perimetrales que constituyen los límites de una parcela.

-Lindero frontal: cada una de las líneas que separa la parcela del espacio público; en las parcelas urbanas coincide con la alineación.

-Lindero lateral: cada una de las líneas que separa una parcela de otras colindantes con ella.

-Solar: parcela de suelo urbano consolidado que cuenta con las condiciones mínimas reglamentarias para ser edificada de modo inmediato de conformidad con el planeamiento.

-Superficie de parcela: área delimitada por los linderos.

c) Relativos a la posición de la edificación:

-Línea de edificación: proyección vertical de un edificio sobre el terreno, separándolo del espacio público o del privado no edificable.

-Fondo edificable: máxima distancia que puede ser ocupada por la edificación, medida perpendicularmente desde la alineación definida en el planeamiento.

-Retranqueo: separación mínima fijada por el planeamiento entre los linderos de una parcela y las edificaciones que permita sobre ella. Dependiendo del tipo de lindero, se distingue retranque frontal o lateral.

d) Relativos al volumen y la forma de edificación:

-Altura: distancia vertical fijada por el planeamiento en metros lineales entre dos cotas determinadas de un edificio.

-Altura de fachada en espacio público: distancia vertical máxima permitida por el planeamiento entre una cota de referencia y el plano inferior del forjado de la planta más alta. Si dicho plano fuera inclinado, la altura de la fachada se medirá hasta el punto más alto de la línea de intersección entre la superficie exterior de la fachada y el plano inferior del forjado.

-Altura de fachada en espacio privado: distancia vertical máxima permitida por el planeamiento desde la cota de referencia del terreno natural cuando existe retranqueo o desde el suelo terminado de la planta baja en espacios interiores de parcela (patios o alineaciones interiores); si la planta baja tuviera varios niveles, se medirá desde el nivel más bajo. En ningún caso la altura máxima en espacio privado será numéricamente superior a la fijada en el espacio público que sirve de acceso a la parcela.

-Altura libre de planta: distancia vertical entre el piso terminado de una planta y la cara inferior del forjado que construye el techo de la misma planta.

-Altura por plantas: número entero de plantas que permite el planeamiento en cada uno de los ámbitos distintos determinados en el territorio municipal.

-Configuración del volumen edificatorio: conjunto de determinaciones con las que el planeamiento define la superficie envolvente exterior de un edificio, cuyo resultado es el sólido capaz máximo permitido sobre la rasante. El método de configuración consiste en definir una o varias superficies continuas, de la siguiente forma: primero, definición del volumen básico mediante la elevación vertical de cada una de las rasantes hasta la altura máxima permitida por el planeamiento, superficies que se cerrarán con la superficie de la cubierta; segundo, definición de los elementos complementarios permitidos por el planeamiento en cada caso superpuestos al volumen básico, que se adaptarán a uno de los dos siguientes tipos: elementos que prolongan el uso del volumen básico abiertos o cerrados (balcones y terrazas o cuerpos en continuidad con el espacio interior) y no utilizables (aleros, cornisas, impostas, etc.).

-Cubierta: superficie envolvente que cierra un edificio superiormente. Se define mediante la fijación de su pendiente.

-Patio: Espacio vacío de todo tipo de construcción permanente o provisional en la totalidad de la altura del edificio desde la cota de la planta o del primer nivel al que da servicio, cuyo perímetro en planta permite la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro. La configuración del perímetro será tal que en ningún caso la distancia entre el punto más desfavorable de un hueco de ventilación o iluminación medida en dirección perpendicular a la alineación del mismo, será inferior a 2 m. ni a 0,60 m. a propiedad colindante medidos en la dirección de la alineación del hueco. Los paramentos que formen no tendrán en ningún caso alturas superiores a las permitidas en las vías públicas.

Cuando exista normativa sectorial para usos no residenciales, se estará a lo dispuesto en ella, siempre que las exigencias sean más severas.

En el uso pormenorizado de Núcleo Tradicional, se permiten las siguientes excepciones:

Obras de nueva planta en renovaciones parcela a parcela cuando la misma no alcance los 3 m. de dimensión transversal. En este caso cumplirán las condiciones de patio mínimo si la superficie del mismo llega a 9 m².

Se permitirán patios mancomunados cumpliéndose los requisitos de escritura pública y comunicación al ayuntamiento, debiéndose presentar un proyecto básico común o dos simultáneos.

-Planta: cada uno de los espacios susceptibles de contener el uso determinado por el planeamiento en que se divide verticalmente un edificio. Un espacio pertenece a la misma planta cuando se disponga en niveles cuya diferencia de altura entre cada suelo terminado no exceda de 1,50 metros.

-Plantas altas: espacios situados a una cota superior a la baja.

-Planta ático: espacio situado en cota inmediatamente superior a la última planta completa permitida por el planeamiento, retranqueada respecto de las alineaciones exteriores o interiores.

-Planta baja: espacio cuyo suelo horizontal terminado se encuentra situado en el intervalo definido por dos líneas paralelas a la rasante a una distancia de +/-1 metro.

-Planta bajo cubierta: espacio situado a una cota inmediatamente superior a la última planta completa permitida por el planeamiento, que aprovecha el volumen definido por la superficie envolvente necesaria constructivamente para cerrar un edificio superiormente.

-Plantas de sótano: espacios situados a una cota inferior a la planta baja.

-Superficie computable: es la superficie construida que consume la edificabilidad asignada a una parcela por el planeamiento, según las reglas de aplicación contenidas en la presente normativa.

-Superficie construida: suma de las áreas con altura libre igual o mayor que 1,50 metros delimitadas por el perímetro exterior del cerramiento de cada planta (volumen básico), descontando los huecos horizontales de superficie superior a 0,25 m², más las de los elementos abiertos que prolongan el uso del volumen básico.

-Superficie útil: área que resulta de restar a la superficie construida la superficie ocupada en el piso de cada planta por los elementos materiales necesarios para la construcción del edificio.

Artículo 03.- Ámbito de aplicación.

El ámbito territorial de las NUM es la totalidad del término municipal de Miranda de Azán.

Artículo 04.- Vigencia y supuestos de revisión o modificación.

Las Normas Urbanísticas entrarán en vigor, una vez aprobadas definitivamente, el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Tendrán vigencia indefinida hasta tanto no se den alguno de los supuestos de modificación o revisión siguientes: primero, cuando sobrevenga algún acontecimiento que modifique substancialmente las previsiones, fines y objetivos de las presentes Normas Urbanísticas; segundo, cuando se cumplan los plazos establecidos para el desarrollo de las obligaciones urbanísticas, siempre que el Ayuntamiento decida modificar o revisar las Normas.

Deberá acudirse a una modificación de las Normas cuando por iniciativa municipal o particular se pretendan realizar cambios que, sin incurrir en los supuestos de revisión contenidos en el artículo 168 del RUCyL, afecten a la ordenación general, tal como se define en la presente normativa.

Artículo 05.- Función complementaria de otras normativas.

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Normas, será de aplicación la Revisión de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Salamanca, aprobadas el 4 de julio de 1989, siempre que no sea contradictorio con la normativa urbanística autonómica.

Capítulo 2 Régimen del suelo

Artículo 06.- Derechos urbanísticos generales.

Por aplicación del artículo 11 del RUCyL, los propietarios de bienes inmuebles en el término municipal de Miranda de Azán tienen derecho a ejercer sobre los mismos las actuaciones dirigidas a usarlos y modificarlos físicamente según las determinaciones de las presentes Normas.

Las Normas Urbanísticas Municipales pueden alterar los derechos que otorgan las Normas Subsidiarias que se revisan sin que haya lugar a indemnización, aún en el caso de disminuir el aprovechamiento urbanístico, en todo el territorio del término municipal, excepto en aquellos ámbitos que se encuentren en ejecución como consecuencia de un planeamiento de desarrollo vigente desde hace menos de ocho años. Los cambios efectuados en el único sector en el que se ha producido una disminución de los derechos, es decir, el sector R2 Las Liebres, en primer lugar se han producido como consecuencia de una alegación suscrita por la Junta Directiva del conjunto de los propietarios, en cumplimiento de un acuerdo muy mayoritario de la asamblea. Se trata por tanto de una reducción voluntaria. Además, el artículo 13.1.a) del RUCyL supedita el derecho de indemnización a *la aprobación de modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico antes de que transcurran los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes urbanísticos exigibles*, entre los que se incluyen necesariamente los instrumentos de gestión imprescindibles para la ejecución del planeamiento, en este caso el Proyecto de Actuación. Se da la circunstancia de que el instrumento de planeamiento de desarrollo, la ordenación detallada del sector R2, marcaba dos años para la entrega al Ayuntamiento del Proyecto de Actuación, hecho que todavía no se ha producido, habiendo transcurrido ya el doble del plazo, a pesar de los apercibimientos del Ayuntamiento y la prórroga de una año concedida.

Artículo 07.- Deberes urbanísticos generales.

Por aplicación de la Sección 2ª, Capítulo I, Título I del RUCyL, los propietarios de bienes inmuebles deberán cumplir las obligaciones que se derivan de las determinaciones de las presentes Normas en cuanto a uso, dotación de servicios, adaptación al entorno, prevención de riesgos y conservación, en los plazos y condiciones que se establezcan para cada clase y categoría de suelo.

Artículo 08.- Derechos específicos en suelo urbano consolidado.

Por aplicación del artículo 40 del RUCyL, los propietarios de bienes inmuebles incluidos en suelo urbano consolidado tienen el derecho al uso y la forma de edificación determinados en las presentes Normas cuando la parcela así clasificada cuente con la condición de solar conforme a la definición del artículo 24 del RUCyL.

Por entenderse que en la presente revisión no se incrementa el aprovechamiento real que conceden las Normas Subsidiarias que se revisan, corresponde a los propietarios de suelo urbano consolidado el 100% del aprovechamiento real, cuantificado por la densidad del uso predominante en cada calificación de suelo y por la edificabilidad vinculada a esa misma calificación contenidas en las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas y aplicadas a la superficie bruta de cada parcela inicial. Estas parcelas iniciales se determinan gráficamente en los planos OG3 y OD1.

Si, por aplicación de la presente normativa en cuanto a los parámetros que fijan las características que definen sustancialmente la tipología de la edificación en cada uso pormenorizado (la altura, el número de plantas y la ocupación), no es posible la materialización del aprovechamiento sobre la superficie neta de la parcela resultante de la regularización de viales efectuada de forma directa o como consecuencia de una actuación aislada, se seguirán las prescripciones del artículo 40.1.b).3º del RUCyL en cuanto a las compensaciones que puedan corresponder al propietario por la parte de aprovechamiento no materializado.

Artículo 09.- Deberes específicos en suelo urbano consolidado.

Por aplicación del artículo 41 del RUCyL, los propietarios de suelo urbano consolidado que soliciten licencia urbanística para un acto constructivo deberán completar la urbanización necesaria para que su parcela adquiera la condición de solar. Si esta urbanización afectara a varias parcelas y el Ayuntamiento hubiera proyectado realizar las obras de modo subsidiario, contando con la financiación completa de las mismas en función del reparto de los costes entre los propietarios afectados, la obligación de urbanizar podrá sustituirse por el canon que corresponda al propietario solicitante de la licencia. Si no fuera así, el propietario deberá urbanizar a su costa, si bien el Ayuntamiento le compensará el exceso de gasto, en su caso, con las aportaciones del resto de los propietarios afectados, que recaudará a través de los cánones impuestos a las licencias sucesivas o por otros procedimientos legales alternativos.

También deberán ceder de modo gratuito, salvo en el caso excepcional contemplado en el artículo 40.1.b).3º del RUCyL, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas, cuya urbanización correrá también por cuenta de los propietarios. Estas cesiones procederán de las alineaciones propuestas que vienen reflejadas en el plano OD2 de estas Normas, Ordenación Física del suelo urbano consolidado. Las alineaciones forman parte de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, pero definen una dotación urbanística pública, que constituye una determinación de ordenación general, por lo que será necesario tramitar una modificación de las Normas para introducir variaciones en su configuración. Las vías públicas que procedan de la cesión obligatoria en el desarrollo de un sector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable se considerarán sistemas locales, por lo que las alineaciones que las definen podrán ser modificadas mediante un Estudio de Detalle.

Los propietarios también deben acometer las actuaciones urbanísticas previstas en las Normas en un plazo máximo de ocho años desde su publicación. Estas acciones serán las inherentes a edificar los solares vacantes o con edificación insuficiente o en mal estado, ya sea de forma directa o previa gestión de actuaciones aisladas de urbanización.

Artículo 10.- Derechos específicos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.

En estas Normas se prevé un sector de suelo urbano no consolidado, denominado UNC R1 y correspondiente al ámbito de Los Guijos, ampliado con la parcela municipal calificada con destino a dotaciones públicas, tal como se define en los planos de ordenación de estas NUM.

Las presente Normas Urbanísticas Municipales, aparte de las determinaciones de ordenación general que preceptivamente establece el artículo 122 del

RUCyL, incluyen las determinaciones de ordenación detallada del sector UNC R1, siguiendo las prescripciones del artículo 128 del RUCyL.

En suelo urbanizable para uso predominante residencial, las modificaciones introducidas en las Normas en el periodo de información pública han determinado que la ordenación detallada del sector R2 debe ser definida de nuevo y la del R1 al menos modificada, por lo que en ambos casos estarán supeditados a la aplicación del artículo 46 del RUCyL. Por tanto, las actuaciones urbanísticas están condicionadas a la aprobación definitiva del Plan Parcial, aunque pueden constituirse las juntas de compensación a los efectos de presentar el Proyecto de Actuación para su aprobación simultánea con las ordenaciones detalladas (artículos 251.4 y 260 del RUCyL).

Por aplicación del artículo 47 del RUCyL, en ambos casos se podrán conceder licencias a usos provisionales, puesto que la ordenación detallada no existe ya en el sector R2 y debe ser modificada en el R1.

En cuanto al sector de uso predominante industrial, ahora denominado I1, como no cuenta con ordenación detallada en estos momentos, serán de aplicación los artículos 46 y 47 del RUCyL, este último en sentido positivo. Si durante la tramitación de estas Normas se incorporara la ordenación detallada de este sector, los propietarios podrán constituir la junta de compensación y presentar simultáneamente el Proyecto de Actuación.

Artículo 11.- Deberes específicos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.

En el sector de suelo urbano no consolidado que se propone en estas NUM, al incluirse en las mismas su ordenación detallada, serán de aplicación los deberes establecidos en el artículo 43 del RUCyL.

En cuanto al suelo urbanizable residencial, por aplicación del artículo 46 del RUCyL, los propietarios del sector R2 tienen la obligación, en los plazos que se determinen en el artículo 42 de estas Normas, de presentar la ordenación detallada o el Plan Parcial. El sector R1 tendrá las mismas obligaciones para adaptar su ordenación detallada a aquellas determinaciones de ordenación general de las Normas que varíen las de las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes.

En suelo de uso predominante industrial, si no se hubiera aprobado inicialmente la ordenación detallada del sector en el transcurso de la tramitación de estas Normas, los propietarios tendrán la obligación de presentar al Ayuntamiento para su aprobación inicial la ordenación detallada del sector I1 en los plazos que se establezcan en el artículo 42 de esta Normativa.

Artículo 12.- Derechos específicos en suelo rústico.

Por aplicación del artículo 56 del RUCyL, los propietarios de suelo rústico en Miranda de Azán podrán ejercer los derechos ordinarios en suelo rústico siempre que no sean incompatibles con las condiciones de protección que las presentes Normas establecen para cada una de las categorías en que se divide la clasificación de suelo rústico, en especial, la protección natural de las vías pecuarias y del dominio público hidráulico, la protección cultural de los yacimientos arqueológicos y el respeto de las protecciones de infraestructuras como carreteras, caminos públicos y colector general de aguas residuales.

Los derechos excepcionales podrán ejercerse siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en el Título II, Capítulo 1 de la presente Normativa y en el plano OG1.

Artículo 13.- Deberes específicos en suelo rústico.

Además del cumplimiento de las determinaciones de las presentes Normas para suelo rústico, serán de especial relevancia las medidas de carácter medioambiental que se expresen en la Memoria Ambiental que acompañará al documento urbanístico que se apruebe definitivamente de las Normas Urbanísticas Municipales, las cuales deberán ser tenidas en cuenta en los proyectos públicos y privados y controladas por el Ayuntamiento en todos los procesos de concesión de licencias urbanísticas y ambientales, además de las posibles tramitaciones de planeamiento de desarrollo y en las eventuales futuras modificaciones del planeamiento general. Se incorporan a esta Normativa en su artículo 36.

Capítulo 3. Intervención en el uso del suelo

Artículo 14.- Conceptos básicos.

a) Licencia urbanística.- Es el acto administrativo por medio del cual el Ayuntamiento o la Administración Pública que pudiera subrogarse ejerce el control de toda acción que modifique el territorio, tanto en el aspecto físico (actos constructivos) como en el uso y en la estructura de la propiedad (actos no constructivos), según la relación establecida en el art. 288 del RUCyL, con excepción de los instrumentos de planeamiento y gestión y los supuestos previstos en el art. 289 del RUCyL. Para actos constructivos en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, solo se podrá conceder licencias urbanísticas cuando la parcela cuente con la condición de solar o la pueda adquirir simultáneamente a la ejecución de la urbanización, con las condiciones que se deducen de la aplicación de la legislación urbanística vigente. En suelo rústico se podrán conceder licencias a usos excepcionales permitidos de modo directo y mediante el procedimiento contenido en los artículos 307 y 308 del RUCyL cuando se trate de usos excepcionales sujetos a autorización.

b) Licencia ambiental.- Es el acto administrativo por medio del cual el Ayuntamiento, con la tramitación que sea preceptiva dependiendo de la actividad, controla los usos que pudieran tener incidencia en el medio ambiente, según la legislación vigente. Se concederá junto con la urbanística conforme al artículo 297 del RUCyL.

c) Obra mayor.- Es toda acción edificatoria que afecte al volumen, al uso global y a la configuración general de un territorio ya edificado o no, que implique nueva implantación o modificación sustancial de una edificación anterior, porque afecte a la cimentación y a la estructura en cualquier grado de intensidad, a las instalaciones de todas clases cuando sean completamente nuevas o se sustituyan en su totalidad, al diseño exterior y, en general a las condiciones de seguridad y habitabilidad de los edificios.

En todo caso serán obras mayores las comprendidas en el concepto de edificación del art. 2.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

d) Obra menor.- Es toda modificación de una edificación existente (se excluye, por tanto, toda obra nueva) de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que cumpla las siguientes condiciones:

1. No supone alteración del volumen ni del uso predominante; si este último es residencial, tampoco implicará la modificación del número de viviendas.
2. No afecta a la estructura en su misión resistente ni a las instalaciones de uso común.
3. No afecta al diseño exterior del edificio.
4. No compromete ni directa ni indirectamente la seguridad de las personas y bienes, por lo que no resulta necesario la redacción de un proyecto, siempre y cuando:

- a) La instalación y obra que se pretende ejecutar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución.

- b) El contratista demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

e) Documentación.- Descripción escrita y gráfica que acompaña a una solicitud de licencia. La licencia urbanística requerirá al menos proyecto básico cuando se trate de definir una obra mayor y una memoria descriptiva y valorativa, además de la documentación complementaria que el Ayuntamiento estime oportuna, según la naturaleza de la obra, cuando se trate de una obra menor. En caso de otorgarse la licencia con proyecto básico, no podrá comenzarse las obras hasta la aportación del correspondiente proyecto de ejecución, con la solicitud de autorización del comienzo. Una vez concedida la licencia urbanística con proyecto básico, se establece un plazo máximo de seis meses para presentar el proyecto de ejecución, que deberá estar obligatoriamente visado por el colegio profesional que ele corresponda, transcurridos los cuales sin que se presente, el Ayuntamiento procederá al archivo del expediente.

La licencia ambiental se solicitará con una documentación que contenga un análisis de los riesgos ambientales y las medidas correctoras correspondientes.

Las licencias de segregación requerirán al menos:

Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística.

Plano de cotas y superficies de las parcelas iniciales.

Plano de cotas y superficies de las parcelas resultantes.

Artículo 15.- Condiciones generales de otorgamiento de las licencias.

a) Las licencias se concederán según lo establecido en el Capítulo Primero del Título IV del RUCYL.

b) La solicitud de licencia se acompañará de la documentación exigida en cada caso por la normativa general de aplicación. En esta documentación deberá definirse inexcusablemente la actividad o uso a que va a ser destinada la edificación que se pretende, adaptada a cada ficha reguladora.

c) Los proyectos necesarios en su caso, estarán redactados por técnico competente con arreglo a la legislación vigente. Se incluirán los oficios de dirección de las obras necesarios (grado superior y/o medio) y el nombramiento de coordinador en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo.

d) Previamente a la concesión de licencias urbanísticas de edificación destinadas a viviendas, usos hospitalarios, asistenciales, educativos o culturales, el promotor, por sí mismo o incluido en el proyecto básico, deberá presentar un estudio acústico realizado por una Entidad de Evaluación Acústica que determine los niveles sonoros ambientales existentes en la parcela donde se ubicará el edificio (artículo 28 de la Ley 5/2009 de 4 de junio del ruido de Castilla y León). Se exceptúan aquellas edificaciones de vivienda unifamiliar cuya estructura sea totalmente independiente de las colindantes. A los efectos de independencia estructural en relación a la transmisión de sonido, no se considerarán independientes aquellas edificaciones colindantes que compartan muros de carga en régimen de servidumbre de medianería o toda construcción que permita una transmisión a través de elementos materiales con el colindante.

e) Deberá presentarse la fianza que garantice el cumplimiento del R.D. 105/2008 de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, valora según los criterios de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

f) Será obligatoria la concesión de licencias de primera ocupación para lo cual deberá acompañarse a la solicitud la siguiente documentación, visada por el colegio profesional que corresponda:

- Memoria descriptiva sobre la obra ejecutada con resumen de superficies y descripción de las posibles diferencias con el proyecto al que se concedió la licencia. Debe contener el certificado de eficiencia energética.

- Hoja resumen del coste final de la obra, visado por el colegio correspondiente y adaptado al módulo colegial vigente en a la anualidad.

- Certificado fin de obra, firmado por los técnicos responsables de la dirección de obra y visado por los colegios correspondientes.

- Planos con cotas y superficies de plantas, alzados y que reflejen las medidas adoptadas en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, al menos DB SI, DB SU y accesibilidad y breve memoria descriptiva de su cumplimiento.

- Fotografía de las fachadas.

- Copia diligenciada de la declaración de bienes de naturaleza urbana (modelo 902 N de declaración catastral de nueva construcción).

- Fotocopia de la licencia urbanística que fue concedida para la ejecución de la obra, así como la documentación complementaria referente al cumplimiento de las condiciones de la misma, en su caso.

- Certificado del Organismo de Inspección de Telecomunicaciones, respecto del cumplimiento de la legislación sectorial que le afecte.

- Certificado de técnico titulado de la empresa autorizada como instaladora y mantenedora de la instalación contra incendio que refleje el cumplimiento de la normativa aplicable.

- Informe de ensayo realizado por una Entidad de Evaluación Acústica que justifique las comprobaciones acústicas contenidas en el artículo 29 de la Ley 5/2009 del ruido de Castilla y León.

- Certificado de la empresa autorizada de gestión de residuos de la construcción, con el fin de solicitar la devolución de la fianza.

g) La protección de la legalidad urbanística se llevará a cabo con los procedimientos establecidos en el Capítulo III del Título IV de la LUCYL y del RUCyL.

h) Una vez concedida la licencia, las obras se iniciarán en los plazos y condiciones establecidas en el artículo 303 del RUCyL.

i) Las licencias se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

j) Se establece la obligatoriedad de vallar todos los solares vacíos con elementos opacos y permanentes de dos metros de altura mínima, que podrán

ser diáfanos y portátiles durante el transcurso de las obras. Durante las mismas, se dispondrán todos los elementos protectores necesarios para evitar daños en las personas y en los bienes. Será responsabilidad de los propietarios mantener las condiciones de seguridad, limpieza e higiene de los solares y en general de todas las parcelas urbanas sin uso ni edificación o con edificaciones sin uso habitual.

k) Las obras no producirán en ningún caso perturbaciones en la vía pública. El Ayuntamiento impondrá las medidas técnicas de seguridad que en cada caso estime oportunos para evitar los daños a personas y bienes. Deberán reponerse los bienes y servicios públicos que resulten dañados por las obras antes de la concesión de la licencia de 1ª ocupación.

l) Las grúas u otros elementos tecnológicos necesarios para la construcción serán objeto de solicitud específica de licencia.

Artículo 16.- Condiciones mínimas para toda clase de edificios

16.1. Situación.- Ninguna edificación podrá situarse en terrenos cuya naturaleza represente un peligro cierto para las personas que lo utilicen de forma habitual o circunstancial, para terceras personas o para sus bienes.

En especial, se evitarán los cauces públicos y las zonas de previsible inundación, los terrenos comprobadamente inestables por deslizamiento, erosión u otras causas naturales y los bosques cuando la actividad que comporte la edificación sea causa probable de provocación de incendios.

Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.

Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadas hasta el nivel de dicha avenida.

16.2. Respecto al medio ambiente.- Las edificaciones como objetos físicos o funcionales así como los usos del suelo, no serán nunca causa de deterioro medioambiental urbano o rústico, tanto por contaminación física debida a la actividad que se desarrolle, como por contaminación visual que incida negativamente en el paisaje urbano o rústico por falta de adecuación al mismo.

Se exceptuarán los casos cuya compatibilidad se contemple en las presentes Normas, siempre que se cumplan las medidas correctoras que procedan de la tramitación de la licencia ambiental o de la evaluación de impacto ambiental, en su caso.

16.3. Calidad y decoro de las construcciones.- Toda construcción, tanto permanente como provisional, presentará una calidad y decoro suficientes durante todo el tiempo para el que se prevea su vida útil normal, por lo que no se emplearán técnicas constructivas o materiales cuyo rápido deterioro determine prematuramente su mal aspecto.

Las construcciones provisionales serán retiradas una vez que cumplan su objetivo, eliminándose las huellas o residuos que hubieran producido.

16.4. Accesibilidad.- Toda edificación de nueva planta se adaptará a la legislación vigente en materia de accesibilidad en el momento de ser proyectada, dentro del ámbito de aplicación que dicha legislación determine. Las reformas y ampliaciones de edificios públicos se proyectarán facilitando la accesibilidad a personas con discapacidad física al menos a las dependencias de planta baja, especialmente para servicios administrativos generales y asistencia sanitaria. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, así como a las condiciones que para este fin establece el Código Técnico de la Edificación.

16.5. Seguridad, higiene y confort.- Toda edificación, dependiendo de su uso contará con las medidas suficientes que permitan el desarrollo de su actividad prevista sin riesgo para la salud de los usuarios o de terceras personas, así como el cumplimiento de las condiciones de higiene y confort en su normal utilización.

A estos efectos, toda construcción de nueva planta o de reforma y ampliación tendrá en cuenta las disposiciones legales vigentes en cada momento, al menos en lo referente a protección contra incendios, instalaciones de todo tipo, aislamiento térmico, aislamiento acústico, ventilación e iluminación, cumpliéndose la Normativa vigente en cada momento.

16.6 Normativa específica.- Para todos los epígrafes anteriores se tendrá en cuenta en todo caso la normativa sectorial que, según cada uso detallado pudiera corresponderle.

Artículo 17.- Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.

Las siguientes condiciones servirán de base normativa para la concesión de las licencias de primera ocupación de las viviendas terminadas en el término municipal, las cuales, por aplicación del Decreto 147/2000 de 29 de junio, comportan al mismo tiempo la cédula de habitabilidad:

1. Composición, programa y habitaciones de las viviendas.- Toda vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio de 10 m² y un cuarto de aseo.

La superficie útil mínima será de 35 m², medidos como área no ocupada por elementos constructivos, con altura superior a 1,50 m.

Las superficies útiles mínimas por habitaciones serán las siguientes en m²:

Estar-comedor	15
Estar-comedor-cocina	18
Cocina	7
Dormitorio doble, 10 siempre que haya otro principal de 12	
Dormitorio sencillo	8

2. Criterios de distribución.- La disposición de los espacios será libre, excepto el acceso al baño o al aseo, para el que se dispondrán los elementos necesarios que garanticen su uso con suficiente discreción.

En concreto, este acceso no deberá realizarse directamente desde la cocina o desde un dormitorio, salvo que éste sea único o se prevea más de un aseo.

La cocina no dará paso obligado a ningún dormitorio.

3 Dimensiones mínimas.-

Altura libre mínima:

- 2,50 m. Los espacios bajo cubierta dispondrán de esta altura al menos en el 60% de su superficie

- En caso de rehabilitación de edificios catalogados podrá conservarse la altura existente, aunque fuera menor de 2,50 m.

En planta:

- Estancia.- Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro

- Dormitorio.- Dimensión mínima: 2,00 m.

- Pasillos y distribuidores.- Dimensión mínima: 0,85 m.

- Aseo.- Si sólo hay uno será suficiente para una ducha, un lavabo y un inodoro

- Escaleras y rampas: se adaptarán al Documento Básico SU1, Seguridad frente al Riesgo de Caídas, del Código Técnico de la Edificación.

4 Iluminación y ventilación.-

a) Exterioridad de las viviendas.- Toda vivienda tendrá carácter de exterior. Su exterioridad se conseguirá cuando al menos una habitación vividera (espacio que no sirva en exclusiva como cocina, baño o distribuidor) tenga luz y ventilación a espacio de dominio público o a espacio privado completamente libre de edificación con comunicación directa con el espacio público de al menos 5m de longitud.

b) Iluminación y ventilación de las habitaciones.- Todas las habitaciones vivideras más la cocina tendrán primeras luces y ventilaciones al exterior, ya sea vía pública o patio reglamentario, a través de una superficie mínima equivalente a 1/10 de la superficie útil de la habitación, pudiéndose reducir la ventilación a 1/3 de la iluminación. Si la cocina formara parte del estar comedor, podrá iluminarse con los huecos generales, pero contará su superficie para el cálculo de la iluminación.

En todos los casos, la cocina dispondrá de ventilación forzada y cuando esté incorporada al estar-comedor contará con un dispositivo mecánico que asegure la extracción de 300 m³/h. Se excluyen las rehabilitaciones de edificios catalogados, los cuales podrán conservar los huecos existentes aunque no cumplan estas condiciones.

Los aseos podrán ser interiores siempre que su ventilación se adapte al Documento Básico HS3, Calidad del Aire Interior, del Código Técnico de la Edificación.

5. Instalaciones.- Toda vivienda contará con las siguientes instalaciones:

- a) Electricidad, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

b) Fontanería, con instalación para agua sanitaria fría y caliente. En suelo rústico se demostrará la existencia de suministro suficiente y de la calidad adecuada, así como de los correspondientes sistemas de depuración de los vertidos. El agua caliente sanitaria tendrá el apoyo mínimo de energía renovable que proviene del cumplimiento del Documento Básico HE, Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación.

c) En cuanto a climatización, se dispondrá de los medios suficientes para cumplir la Instrucción Técnica 1.1.4., Caracterización y cuantificación de la exigencia de bienestar e higiene, del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y asimismo el DB-HE.

En todo caso, se cumplirán todos los requisitos impuestos por el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 18.- Usos y edificaciones disconformes con el planeamiento.

Todos los usos incompatibles con el planeamiento que ahora se tramita, así como las construcciones e instalaciones que no se adapten al mismo se considerarán genéricamente disconformes con el planeamiento y no podrá otorgarse más que licencias para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen que, en su caso, permitan las determinaciones del nuevo planeamiento

Artículo 19.- Usos y edificaciones declarados fuera de ordenación.

Las parcelas que sustenten usos declarados fuera de ordenación se especificarán dentro de las determinaciones de ordenación detallada de suelo urbano consolidado, con alguno de los siguientes criterios: a) los usos deberán encontrarse en terrenos objeto de cesión o expropiación que no puedan obtenerse de modo gratuito por aplicación del artículo 41.1b) del RUCyL; b) los usos .deberán estar emplazados en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición como forma de restauración de la legalidad en un expediente concluido de infracción urbanística o en sentencia judicial firme.

En el caso de suelo rústico, a los efectos de declaración de fuera de ordenación, se considerará ordenación detallada el conjunto de las determinaciones del Plan Especial que afecte a los terrenos clasificados como suelo rústico de asentamiento irregular. Los criterios para que el Plan Especial establezca las declaraciones de fuera de ordenación se desarrollan en el artículo 40 de esta normativa.

Artículo 20.- Declaración de ruina.

Se aplicará la Sección 3ª del Capítulo II, Título IV del RUCyL. En el caso del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, se aplicarán las determinaciones contenidas en el mismo sobre este particular.

Capítulo 4. Normas para la protección del patrimonio cultural

ESTE CAPÍTULO SE EDITA EN UNA SEPARATA INDEPENDIENTE EN LA QUE SE DESARROLLARÁN LOS ARTÍCULOS 21 A 24, AMBOS INCLUSIVE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MIRANDA DE AZÁN.

Capítulo 5 Dotaciones urbanísticas

Artículo 25.- Dotaciones urbanísticas existentes

Son las que se expresan gráficamente en los planos OG2 y OG3 Dotaciones Urbanísticas, con trama de Equipamiento de servicios urbanos, de espacio libre y las vías públicas, con las siguientes características y prescripciones:

Las dotaciones urbanísticas existentes se agrupan en sistemas generales y sistemas locales, según se refleja en los planos citados.

1º) Vías públicas y de comunicación.-

-GENERALES: Todas aquellas vías cuya titularidad corresponda a un escalón administrativo superior al Ayuntamiento (Estado, Comunidad Autónoma, Diputación). De las de titularidad municipal, se considerarán como dotación general todas las grandes vías estructurantes del tejido urbano, las cuales unen con la suficiente continuidad las distintas zonas de la población y en todo caso, todas las que no procedan de la cesión obligatoria al Ayuntamiento como consecuencia de la ejecución de planeamiento de desarrollo.

-LOCALES: Todas aquellas vías de titularidad municipal o que lleguen a serlo procedentes del planeamiento de desarrollo, después de ser recibidas por el Ayuntamiento.

Estos espacios no podrán ser ocupados en superficie por ningún elemento que impida su función de relación y comunicación física. Todos ellos son de uso y dominio público, si bien el Sistema General Ferroviario estará sometido en cuanto al uso a la legislación sectorial. En ningún caso podrán ser sometidos a estrechamientos o disminución de su superficie actual o propuesta en estas Normas, salvo las de titularidad municipal, en las condiciones que se establezcan en la Sección 1ª del Capítulo 3, Título II de la presente Normativa.

2º) Espacios libres públicos.-

Serán todos los señalados en el plano OG3. Se destinarán a la plantación de especies vegetales, a su ordenación mediante materiales peatonales de urbanización y podrán soportar el mobiliario urbano adecuado para su función de esparcimiento. Dada su escasez, no se permite edificación cerrada.

3º) Equipamientos.-

Son todos los señalados en el plano OG3.

Las determinaciones que regulan los equipamientos públicos y privados se encuentran en el artículo 56 de la presente Normativa. El único equipamiento privado estará sometido a las prescripciones del Catálogo.

4º) Servicios urbanísticos.- Todos ellos serán dotaciones urbanísticas con carácter de sistemas generales, tanto los existentes como los que se implanten debido a la ejecución del planeamiento de desarrollo, siempre que hayan sido recibidos por el Ayuntamiento.

Se componen de todas las redes existentes, además del sistema de depuración, constituido en este caso por el colector general que lleva los vertidos a la EDAR de Salamanca, y los depósitos.

Estas dotaciones deberán ser objeto de conservación y mantenimiento municipal y pueden ser sometidas a toda clase de obras de mejora, así como ser reubicadas si existiera justificación técnica, en cuyo caso el espacio que ahora ocupan, cuando se encuentre en zona de uso y dominio público, podrá ser objeto de reasignación de uso por el Ayuntamiento mediante modificación de las Normas la cual no será necesaria si se destinan a otros servicios o a equipamiento público.

Artículo 26.- Dotaciones urbanísticas obtenidas en ejecución del planeamiento.

Son las que figuran en los planos OG2 y OG3, Dotaciones Urbanísticas, con sus tramas específicas, y en los planos OD2, Ordenación Física del suelo urbano consolidado, más las que surjan como consecuencia de la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado (planos OD3) y de suelo urbanizable, con las siguientes características y prescripciones:

1º) Vías públicas.- Las nuevas vías públicas se obtendrán mediante cesión obligatoria en los casos de actuaciones aisladas en el momento del otorgamiento de la licencia urbanística y a través del proyecto de actuación cuando se trate de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable.

Los trazados contenidos en el plano de ordenación física para el suelo urbano consolidado serán vinculantes, aunque pueden modificarse mediante modificación del planeamiento general, con el ámbito suficiente como para que se siga garantizando las conexiones que se pretenden en estas Normas. En concreto, deberá respetarse en todo caso la continuidad de las nuevas vías de conexión especificadas en las Normas y las determinaciones que para este supuesto se concreten en el Capítulo 3 del Título II de estas Normas.

Los trazados que se proponen en la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado serán vinculantes. Cualquier modificación de los mismos será la regulada en la normativa específica para este sector incluida en las presentes NUM.

Los trazados que afecten a sectores de suelo urbanizable también serán vinculantes, aunque podrán ser modificados en la ordenación detallada de los mismos, siempre que se garanticen las conexiones y la capacidad de las vías previstas en los planos OD2 de Ordenación Física.

2º) Servicios urbanos.- Serán los que surjan como consecuencia de la ordenación detallada de los sectores previstos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, ya sea de carácter local o de carácter general, por adscripción a los distintos sectores.

Se componen de las nuevas redes que se proyecten, las cuales respetarán como mínimo las condiciones que se expresan en el artículo siguiente de la presente Normativa, y de aquellos espacios que fuera necesario ocupar para depósitos, depuración y otros servicios de carácter similar, señalándose expresamente y diferenciándolos del resto de usos. Los servicios urbanos serán cedidos de la misma forma que las vías públicas, es decir, de forma

gratuita, excepto las que correspondan a sistemas generales, cuyo costo lo asume el Ayuntamiento o el organismo titular de la dotación urbanística.

3º) Espacios libres públicos.- Son las dotaciones previstas para este fin que se obtengan del desarrollo de los sectores suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable según el art. 128 del RUCYL. Tendrán carácter local al servicio del sector.

En todos los espacios libres públicos así obtenidos se podrá utilizar una edificabilidad máxima de 0,1 m²/m² para usos recreativos y deportivos públicos, con planta baja y altura máxima de 3,5m, si la ordenación detallada lo estima oportuno.

4º) Zonas verdes.- Los espacios públicos deberán ser considerados zonas verdes a efectos de la Disposición Adicional Única f) 4º) del RUCyL al menos en un 80% de su superficie.

5º) Equipamientos.- Los equipamientos determinados por el planeamiento serán los que se obtengan por la tramitación de los Planes Parciales correspondientes a cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Podrán ser generales, cuando el equipamiento sea adscrito a los sectores como sistema general o bien ya sean propiedad municipal, como el previsto en suelo rústico, o locales, cuando procedan de la aplicación de las reservas determinadas por el artículo 128 del RUCyL.

Los equipamientos comerciales se distribuirán según su categoría (ver artículo 50.4 de la presente normativa), de tal forma que en suelo urbano consolidado contribuyan a la diversificación de usos mediante la compatibilidad de los de 1ª categoría en las zonas más centrales (Núcleo Tradicional), especialmente en las plantas bajas de los edificios, pudiéndose aumentar la categoría a medida que las parcelas se alejan del centro (Primer Ensanche), si bien se preservarán las parcelas con usos pormenorizados de carácter más residencial (Segundo Ensanche en suelo urbano no consolidado). Los grandes establecimientos comerciales podrán situarse en parcelas que provengan del desarrollo del sector urbanizable industrial, hasta el 20% de la edificabilidad lucrativa del sector y siempre que su ubicación cumpla las condiciones que se establecen en el artículo 3 del Decreto 28/2010, Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León. Las presentes NUM habilitan la implantación del equipamiento comercial en el municipio de Miranda de Azán, pero para todo gran equipamiento comercial se presentará un plan de tráfico que justifique el cumplimiento del citado artículo 3 de la NTU.

Suelo rústico para dotaciones urbanísticas públicas.- Se distinguen dos casos, señalados en el plano OG2: la ampliación del cementerio, donde se podrán realizar obras relacionadas con los fines exclusivos del equipamiento, y la zona de carácter recreativo, susceptible de ser utilizada por el Ayuntamiento para determinados eventos temporales relacionados con el uso y disfrute de la finca con fines no lucrativos, por indicativa propia o mediante concesiones a personas físicas o jurídicas sin ánimo de lucro para actividades recreativas o lúdicas, con la condición de que no exijan instalaciones permanentes ni enajenación o segregación del suelo y que además no sean agresivas para el medio ambiente, sujetándose a las prescripciones que estas Normas contienen

para las distintas categorías de suelo rústico que componen esta dotación pública.

6º) Distribución de las dotaciones generales asimilables a sistemas generales entre los sectores afectados.- Se consideran de esta forma los 1576m2 con calificación de equipamiento público para ampliación del cementerio, adscrita al sector R1, y los 5197m2 reservados para vía de servicio y glorieta de acceso impuesta por el informe sectorial del Ministerio de Fomento (N-630, carretera de titularidad estatal), adscrito al sector I1.

Artículo 27.- Normas específicas para dotaciones de urbanización.

27.1. Proyectos de urbanización.-

27.1.1. Definición.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obra que tienen la finalidad de llevar a la práctica las propuestas del planeamiento urbanístico (art. 95.1. LUCYL). Al menos sus determinaciones básicas formarán parte del Proyecto de Actuación o de actuaciones aisladas para este fin, pudiendo añadirse posteriormente las determinaciones completas de urbanización o proyecto de urbanización.

La normativa que sigue no será de aplicación en el proyecto de urbanización del ámbito de Los Guijos, para el que se adoptará el proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, gestión urbanística, régimen de suelo y edificación.

No se podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas y Planes que desarrollen, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras (art. 95.2 LUCYL).

27.1.2 Tramitación.- Se adaptará al art. 95.3. de la LUCYL y al RUCyL, artículo 243, Determinaciones completas sobre urbanización. Los proyectos serán firmados por técnico competente con visado colegial.

27.1.3 Contenido, condiciones y garantías.- Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación.

En los Pliegos de condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

27.2. Condiciones técnicas.-

27.2.1. Abastecimiento de agua.- La dotación mínima de agua potable no será inferior a 190 litros por habitante y día, debiendo justificar el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

Se entiende por agua potable, aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por el Servicio Territorial de Sanidad, que son las que cumplen las características previstas en el Código Alimentario

- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación, debiéndose recurrir a fuentes de abastecimiento diferentes de la red municipal, que servirá fundamentalmente para atender las necesidades del uso predominante de cada ámbito o sector.
- Para industrias se dotará con un caudal mínimo de 20 m³/día para cada una de las industrias establecidas.
- Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo.
- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.
- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.
- La capacidad de la red de riego será de 40 m³ diarios por hectárea de calle o zona verde. Las bocas de incendio se colocarán cada 200 m.
- Será obligatorio prever redes de goteo automatizado.
- Se dispondrá del número mínimo de hidrantes de incendio que determina la Sección SI4 del Documento Básico SI del Código Técnico de la Edificación. Los hidrantes en todo caso se colocarán por debajo de la rasante de la acera.
- Se debe seguir el expediente concesional solicitado a la Comunidad de Usuarios de agua del Azud de Villagonzalo hasta su resolución favorable por el Organismo de cuenca

27.2.2. Saneamiento.- La red de alcantarillado seguirá el trazado de las calles, y deberá dejar resuelta la futura conexión de cada una de las parcelas de manera que no sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.

Para el alcantarillado se adoptarán secciones mínimas de 30cm de diámetro, tanto para el sistema separativo como el unitario.

Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1%, y en los ramales restantes se determinarán de acuerdo con los caudales circulantes para que la velocidades mínimas no desciendan de 0,50 m/sg.

En todo el alcantarillado se dispondrán pozos registro a distancias no superiores a 50 m. o en cambios de dirección y en todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima de 0,50 m³.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas residuales el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Al final de la red de alcantarillado se dispondrá un aliviadero y se conectará al colector intermunicipal que lleva los vertidos a la EDAR de Salamanca capital.

Todos los sectores de suelo urbanizable que se desarrollen a partir de la aprobación de estas Normas dispondrán de sistema separativo y de sistema de reciclaje de aguas para ser reutilizada en usos distintos del doméstico.

No se permite que las aguas pluviales de los edificios en suelo urbano consolidado se dirijan a la red general de saneamiento, para lo cual el propio edificio dispondrá de una red interna separativa y verterá las aguas pluviales al arroyo de la calzada, el cual a su vez verterá a alguno de los cauces públicos.

27.2.3. Energía eléctrica y alumbrado público.-

- La dotación mínima de energía eléctrica para uso domestico ser de 0,6 Kw/h por habitante.

- Las líneas de distribución para alumbrado público serán áreas o subterráneas. Las nuevas líneas de alta tensión en suelo urbano o urbanizable serán siempre subterráneas
 - En los casos en que no se dispongan subterráneas, se hará con los centros de transformación y elementos accesorios.
 - Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 m. del conductor.
- El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1, 50 m del pavimento) será:
- En vías principales 10 lux
 - En vías secundarias 5 lux
- Todas las luminarias contarán con reguladores de intensidad lumínica y lámparas de bajo consumo energético, así como diseños que eviten en lo posible la contaminación lumínica.
 - Todas las líneas de transporte de energía eléctrica en alta y media tensión contarán con los dispositivos necesarios para evitar la colisión y electrocución de la avifauna.
 - Se requerirá informe de la compañía suministradora para todo desarrollo de sectores de suelo urbanizable.

27.2.4. Red viaria.- El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:

- La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes.
- La distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no será inferior a la siguiente:
- Carreteras nacionales 300 m
- Otras carreteras 200 m
- Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema propio de las zonas residenciales. En consecuencia queda prohibido dar acceso de las carreteras a las parcelas.

El ancho mínimo de la calzada será de 6 m.

El ancho mínimo de la acera será de 1,20 m.

En las nuevas urbanizaciones (suelo urbanizable) se preverán plazas de aparcamiento exteriores en razón de 1 por cada vivienda o 100 m² de superficie edificable en el uso predominante.

La forma normal de construcción de las calzadas que soporten tráfico rodado será una capa de zahorra compactada de 20cm al 95% del Proctor modificado, 20cm de hormigón en masa y 6cm de aglomerado asfáltico en caliente.

Las aceras se construirán sobre capa suficiente de zahorras compactadas, 10cm de hormigón en masa y baldosa hidráulica o terrazo de exteriores.

27.2.5. Tratamiento de residuos.- Se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece aspecto tan fundamental del funcionamiento de las comunidades.

Su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación constituyen un sector industrial muy específico cuyo estudio global es aconsejable.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 Kg. (habitante/día), equivalente a un volumen de 1 l.

En todas las obras de edificación se deberá tener en cuenta la gestión de los residuos producidos como consecuencia de las mismas, justificándose en la documentación adjunta a la solicitud de licencia urbanística el cumplimiento del RD 105/2008 de 1 de febrero, Gestión de Residuos de la Construcción.

27.2.6. Conducciones tecnológicas.- Toda nueva urbanización de vías públicas, así como las obras complementarias de aquellas en las que esté incompleta, dispondrá de conductos tecnológicos apropiados para telecomunicaciones, conducciones de gas y, en general, las que el Ayuntamiento prevea a medio plazo

27.2.7. Barreras arquitectónicas.- Todas los planes urbanísticos y proyectos de urbanización competa o complementaria que afecten a cualquier vía pública, así como los proyectos de dotación de servicios, obras o instalaciones de carácter urbano deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario.

Estos elementos mínimos son los establecidos en el Capítulo II del Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

27.2.8. Entrega y recepción de la urbanización.- Se seguirá el procedimiento contenido en el artículo 206 del RUCyL, que se iniciará con la solicitud de recepción por parte del urbanizador, a la que adjuntará la siguiente documentación:

- Certificado final de obra suscrito por la dirección facultativa
- Documento final de obra gráfico y escrito en el que se reflejen las infraestructuras que se han colocado en la realidad, con sus características geométricas, así como las cotas y pendientes de todos los viales.
- Informes y resultados de los ensayos realizados por la empresa de control de calidad homologada que se haya ocupado del seguimiento de la obra de urbanización en todos los capítulos de la misma.
- Acta de aceptación de cada instalación emitida por la compañía suministradora que corresponda, certificado final de los proyectos suscritos por el técnico director de cada instalación e informes favorables de Servicio Territorial de Industria para aquellas que sea preceptivo.
- Copia del acta en la que figuran los agentes que han intervenido en el proceso de urbanización.

27.2.9. Conservación de la urbanización.- En aplicación del artículo 208 del RUCyL, hasta la recepción se considerarán gastos de urbanización su vigilancia, conservación y mantenimiento.

Una vez recibida la urbanización, la conservación y mantenimiento corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones del plazo de garantía. No obstante, el Ayuntamiento podrá suscribir un convenio con los propietarios de bienes inmuebles del ámbito que corresponda siguiendo las especificaciones del artículo 208.3. del RUCyL, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 435 a 440 del RUCyL.

27.2.10. Prevención contra el ruido.-

La Ley del Ruido 5/2009 de Castilla y León (LRCyL) contempla la inclusión en el planeamiento urbanístico de la zonificación acústica del territorio. Establece asimismo dos categorías de áreas acústicas: exteriores e interiores. En el presente documento solo se fijan las áreas acústicas exteriores como objeto de planeamiento urbanístico. Las áreas acústicas interiores se han de definir o se definen en otro tipo de normas (ordenanzas, Código Técnico de Edificación, etc...)

En el término municipal de Miranda de Azán se han definido los cinco tipos de Áreas Acústicas que tipifica la LRCyL, en base a los siguientes criterios:

Área Acústica TIPO 1:

En la LRCyL se define esta área para usos sanitarios, docentes y usos en espacios naturales. No se ha considerado relevante establecer áreas acústicas de este tipo para las dotaciones sanitarias y docentes porque no forman zonas exclusivas de dimensiones razonables. Se establece la categoría de reserva acústica en aquellos parajes clasificados como suelo rústico con protección natural por razones de existencia de dehesa arbolada, señalados en el plano P1 de Clasificación de Suelo-

Área Acústica TIPO 2:

La LRCyL fija esta área para usos residenciales y de hospedaje. Se han considerado incluidos en este tipo la gran parte del suelo urbano de Miranda de Azán.

Área Acústica TIPO 3:

El uso fijado es para oficinas, servicios, comercial, deportivo, recreativo y de espectáculos. Se ha fijado como área acústica de este tipo la zona deportiva al oeste del suelo urbano de Miranda de Azán el equipamiento general colindante con la zona de Los Guijos y el que tiene también esta calificación en suelo rústico, ambos actualmente de propiedad municipal.

Área Acústica TIPO 4:

Se fijan como áreas acústicas de este tipo las zonas industriales de suelo urbanizable.

Área Acústica TIPO 5:

Se ha considerado que la carretera N-630 y la autovía A-66 constituyen servidumbres acústicas a los efectos de LRCyL. En este sentido se establece un ancho de 28,5 metros en toda su longitud como área acústica afectada de esta servidumbre en la N-630 a cada lado del eje y de 50m a cada lado de la arista exterior de la calzada en la autovía.

Medidas para prevención y reducción de la contaminación acústica.

La Ley del Ruido 5/2009 de Castilla y León (LRCyL), en su apartado 2 del Artículo 7, obliga a incluir en los documentos de planeamiento urbanístico *“las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera*

que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas”.

Se considera que las causas de los niveles de ruido producidos no difieren substancialmente de los generales:

Un 80% del nivel de ruido es producido por el tráfico rodado, donde el nivel de ruido aumenta con camiones y ciclomotores.

Un 10% de la actividad industrial.

Un 10% de las actividades de ocio, recreo y diversión, centrada especialmente en los ruidos nocturnos, producidos en el exterior e interior por los usuarios de restaurantes, bares y discotecas.

En el Artículo 9 de la LRCyL se plantea como objetivo de calidad acústica que, en las áreas acústicas tipo definidas en este documento, el ruido ambiental no supere los valores establecidos en las siguientes tablas:

1.- Áreas urbanizadas, situación nueva:

ÁREA RECEPTORA Situación nueva	Índices de ruido dB(A)			
	L_d 7 h – 19 h	L_e 19 h – 23 h	L_n 23 h – 7 h	L_{den}
Tipo 1. Área de silencio	55	55	45	56
Tipo 2. Área levemente ruidosa	60	60	50	61
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 4. Área ruidosa	70	70	60	71
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

2.- Áreas urbanizadas existentes:

ÁREA RECEPTORA	Índices de ruido dB(A)			
	L_d 7 h – 19 h	L_e 19 h – 23 h	L_n 23 h – 7 h	L_{den}
Tipo 1. Área de silencio	60	60	50	61
Tipo 2. Área levemente ruidosa	65	65	55	66
Tipo 3. Área tolerablemente ruidosa				
- Uso de oficinas o servicios y comercial.	70	70	65	73
- Uso recreativo y espectáculos	73	73	63	74
Tipo 4. Área ruidosa	75	75	65	76
Tipo 5. Área especialmente ruidosa	sin determinar			

2.- Áreas no urbanizadas:

En el presente documento urbanístico solo se puede incidir en la calidad acústica con dos intervenciones:

Estableciendo las áreas acústicas exteriores para la limitación de los ruidos según las tablas anteriores

Proponiendo elementos naturales de amortiguación acústica mediante la clasificación de suelos urbanizables si es posible alejados suficientemente de las áreas acústicas más ruidosas. Entre los sectores más cercanos y dichas áreas será necesario utilizar diversos medios; cuando es posible, se clasifican dotaciones generales de espacios libres públicos con alto porcentaje de vegetación. En otros casos de mayor proximidad, sobre todo el ferrocarril, se emplearán otros medios, como pantallas acústicas, etc., si del análisis que es necesario hacer obligatoriamente para la edificación o al establecer la ordenación detallada de los sectores afectados se deduce una carga acústica que lo justifique.

Las medidas de prevención y de corrección acústica de otra índole (velocidad de circulación, limitación en la emisión de los ruidos, horarios, etc.) no son objeto del presente documento. Se regulan y establecen de manera transversal en un gran número de leyes y reglamentos de todo tipo. Especialmente reseñable es la necesidad de regular algunos de estos aspectos derivados de la contaminación acústica, su prevención y corrección, a través de ordenanzas municipales. En el caso concreto de las carreteras de titularidad estatal, se establecen las medidas necesarias en el apartado siguiente.

27.2.11. Normativa referente a las carreteras de titularidad estatal.-En la zona de protección de infraestructuras, no se permitirán usos excepcionales de ningún tipo que supongan la aparición de volumen sobre rasante. Tampoco podrá construirse ningún tipo de volumen bajo rasante, de acuerdo con el art.87 del Reglamento General de Carreteras del Estado.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado afectadas, con carácter previo al otorgamiento de licencias urbanísticas, deben llevarse a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros previsibles, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o la disposición de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18-11-2003) y en su caso, en la normativa autonómica, siendo por cuenta del promotor los gastos ocasionados por los estudios de los niveles sonoros y la implantación de los sistemas de protección acústica necesarios. El Ayuntamiento establecerá la documentación precisa para cumplir estos requisitos para todos aquellos lugares que puedan considerarse afectados, con independencia de la clase de suelo donde se solicite la licencia urbanística.

Se prohíbe la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, hasta que los terrenos sean clasificados como urbanos según la normativa urbanística vigente (Art. 24 de la Ley 25/1988 de 28 de julio de Carreteras).

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MIRANDA DE AZÁN

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Plano

Denominación de plano

Equipo redactor

JOSÉ CARLOS MARCOS PEREZ
ANSEL LEÓN RUÍZ
Arquitectos
ENERO 2011

TIPO 2
(Área levemente ruidosa)

TIPO 3
(Área tolerablemente ruidosa)

TIPO 4
(Área ruidosa)

TIPO 5
(Área especialmente ruidosa)

ÁREA DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA

TIPO 1
(Área de reserva acústica)

TÍTULO II.- NORMAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO

Capítulo 1 Regulación del suelo rústico

Sección 1ª Ordenación general obligatoria

Artículo 28.- Definición y regulación general de las categorías.

1. Suelo rústico común.- Son terrenos protegidos del proceso de urbanización por razón de su calidad como continuidad paisajística perteneciente al sistema ecológico-productivo de carácter rural.

2. Suelo con protección especial de cauces públicos.-Suelo rústico con protección especial por riesgo de inundación (100 m desde el cauce). Al coincidir con la zona policía de la Confederación Hidrográfica del Duero, toda actuación derivada de un uso excepcional deberá contar con la autorización de este Organismo.

3. Suelo rústico con protección de infraestructuras.- Se protegen las infraestructuras viarias, que son de tres tipos:

a) Autovía y carreteras.- La autovía A-66 se protege prohibiendo cualquier tipo de edificación sobre y bajo rasante desde la arista exterior de la calzada, entendida como el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación de vehículos (línea blanca de arcén) hasta una línea paralela a la misma situada a 50m. En los ramales de enlace la línea de edificación se situará a 25m de la arista exterior de la calzada. Donde las líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde el tronco de la autovía o desde los ramales de enlace, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera.

La carretera Nacional N-630: se protegerá mediante una franja no edificable a 28,5 m desde su eje o 25m desde la arista exterior de la calzada.

Las carreteras del Estado estarán afectadas por el artículo 27.2.11 de la presente normativa.

Tres carreteras con titularidad de la Diputación Provincial, la DSA-202, desde la carretera N-630 al núcleo urbano de Miranda de Azán, la SA-CV-14 y la SA-CV-38. Se protege impidiendo cualquier construcción a 21m a cada lado de su eje.

En todos los casos se estará a lo dispuesto en el Título III del Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

b). Caminos de concentración y otros caminos públicos.- Son los señalados en el plano OG1, sin perjuicio de recuperar aquellos que el Ayuntamiento tenga conocimiento fehaciente y no figuren en la cartografía. Estos caminos se protegerán mediante la aplicación del art. 54 del RUCYL.

Las líneas así definidas se refieren a retranqueos de obras de fábrica (edificaciones, vallas no diáfanos), pero en ningún caso representan pérdida de propiedad.

c) Colector general.- Se trata de una infraestructura con carácter de sistema general supramunicipal, que se protege en todo su recorrido por el término municipal prohibiendo toda alteración de tipo edificatorio de movimiento de

tierras superior al que requiera el uso normal agrario en un margen de 5 metros a ambos lados del eje del colector.

4. Suelo rústico con protección natural.- Está constituido por los siguientes conceptos:

4.1. Vías pecuarias:

1. Cañada Real de la Plata, que forma el límite W del término municipal, con un ancho de 75,22 metros..

2. Cordel de Miranda, que cruza el término de N a S por el centro, pasando muy cerca del núcleo urbano con una anchura de 37,61 metros en la zona no concentrada y 20,89 en la zona afectada por la concentración parcelaria.

3. Vereda de Aldeatejada, cruza también de N a S y va paralela y próxima a la carretera de Salamanca a Las Veguillas, coincide exactamente con la Calzada de la Plata. Su anchura es constante de 20,89 metros.

Se protege preservando el suelo que figura en la clasificación de vías pecuarias, aplicándose la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de vías pecuarias, por lo que no se regulará mediante las fichas reguladoras relativas a protección natural, las cuales se reservarán para las áreas extensivas en las que no predomina la dimensión longitudinal.

4.2. Servidumbre de dominio público hidráulico delimitada por una línea a 5 m a cada lado de un cauce público, estimado en Miranda de Azán en cinco metros desde el eje, sin perjuicio de requerirse un estudio hidrológico cuando se redacte la ordenación detallada de los sectores suelo urbanizable que estén afectados por algún cauce público, según se determine en las fichas de dichos sectores.

Se aplicará el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En ningún caso se permitirán actuaciones que provoquen la disminución de la sección de ninguno de los cauces señalados en el plano OG1 ni otras alteraciones del mismo. Su carácter lineal implica que no se aplicarán las fichas reguladoras relativas a protección natural, las cuales se reservarán para las áreas extensivas en las que no predomina la dimensión longitudinal.

4.3. Como zonas extensivas con protección natural se determinan las zonas de dehesa que todavía quedan al sur del municipio y en las zonas señaladas en el plano OG1 que protegen los hábitat de interés comunitario, incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE:

- 6220: zonas subestépicas de gramíneas y plantas anuales. (Thero-Brachypodietea)

- 6310: zona de Quercus Suber y/o Quercus Ilex.

- 6510: prados pobres de siega de baja altitud. (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis),

a las que se aplicarán las siguientes especificaciones, con independencia de las limitaciones que figuren en cada ficha reguladora:

En esta categoría de suelo, será posible implantar industrias agrarias íntimamente relacionadas con la producción: molinos de piensos para alimentación del ganado de las fincas, centros de envasados de miel y polen, elaboración y almacenamiento de carbones vegetales y leña, plazas de tientas y asentamientos tradicionales.

En todo caso, será prioritario preservar estas zonas para el uso ganadero y agroindustrial vinculado a la producción, compatibilizándolo con el mantenimiento y mejora del arbolado autóctono de encina. Para este fin, se prohíbe la tala masiva de arbolado, siendo necesario la autorización expresa del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León cuando, con el fin de realizar alguna construcción permitida sujeta a autorización, sea preciso talar arbolado autóctono (encinas, robles, etc.).

5. Suelo rústico con protección cultural.- Está constituido por los yacimientos arqueológicos procedentes de la prospección realizada y aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Aparte de la regulación incluida en las fichas contenidas en esta Sección, se aplicarán los artículos que afecten a dichos yacimientos que se desarrollan en el Documento Nº 6 Catalogación.

Para el Bien de Interés Cultural declarado de la Calzada de la Plata, se aplicará el artículo 121.3 del RUCyL: las presentes Normas autorizan que un posterior Plan Especial de Protección concrete y complete los criterios, normas y previsiones contenidos en las mismas.

6. Suelo rústico de asentamiento tradicional.- A los efectos del art. 16.1 c) de la LUCYL se considerarán los núcleos siguientes, señalados gráficamente en el plano OG1:

- Alquería de Torrecillas
- Casa de Arriba de los Bargas
- Aldeanueva
- Aldeagallega
- Cercadas de Aldearrica (Residencia de Ancianos)
- Alquería de Azán

7. Suelo rústico de asentamiento irregular.- Se trata de un único ámbito (Las Liebres), que afecta a los dos tercios, aproximadamente, de la superficie del sector R2 que estaba delimitado en el documento de las Normas aprobado inicialmente. Deberá redactarse un Plan Especial que establezca el equivalente a las determinaciones de ordenación detallada, respetando las de ordenación general contenidas en el artículo 40 de esta normativa.

8. Suelo rústico con protección agropecuaria.- En el plano OG1 se delimitan los ámbitos para los que estas Normas proponen esta categoría, la cual se corresponde con los terrenos en los el ISA ha observado indicios de recuperación de la dehesa, sobre todo por el desarrollo espontáneo de las especies vegetales propias de la misma o por la existencias de repoblación forestal llevada a cabo la acción humana.

9. Suelo rústico de entorno urbano.- Se aplica esta categoría a los terrenos comprendidos por una franja a ambos márgenes del camino de Arapiles con la finalidad prevista en el apartado a) del artículo 32 del RUCyL, por entenderse que el sería el eje más apropiado para el futuro desarrollo urbano a medio o largo plazo.

Las autorizaciones de uso se concederán condicionadas al compromiso de renuncia del propietario de la parcela al aumento de valor que pudiera generar, reflejándose como carga en el Registro de la Propiedad.

Artículo 29.- Relación y definición de usos excepcionales.

1. Usos relacionados con la naturaleza rústica de los terrenos:

- 1.1. Agrícola en general y ganadería extensiva
- 1.2. Ganadería intensiva (industrial estabulada).
- 1.3. Industria agropecuaria
- 1.4. Actividades extractivas

2. Infraestructuras y obras públicas e instalaciones a su servicio

3. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen núcleo de población

4. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de edificaciones existentes que no estén fuera de ordenación

5. Usos considerados de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico:

- 5.1. Dotaciones y equipamientos, incluidos residencias colectivas de carácter social.
- 5.2. Actividades turísticas y recreativas.
- 5.3. Servicio de carreteras.
- 5.4. Usos industriales, comerciales o de almacenamiento que por sus características técnicas o de dimensión, se justifique que no pueden ser ubicados en suelo urbano o urbanizable disponible para estos usos en el municipio.

Artículo 30.- Cuadro de compatibilidad de usos excepcionales.

				CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO					
	SUELO RÚSTICO	PROTECCIÓN DE	DE ASENTAMIENTO	PROTECCIÓN	PROTECCIÓN	PROTECCIÓN	DE ASENTAMIENTO	PROTECCIÓN	DE ENTORNO
USOS EXCEPCIONALES	COMÚN	INFRAESTRUCTURAS	TRADICIONAL	NATURAL	CULTURAL	ESP. CUENCAS	IRREGULAR	AGROPECUARIA	URBANO
Agricultura y Ganadería Extensiva	Permitido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Permitido	Sujeto a autorización
Ganadería Intensiva	Permitido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Permitido	Sujeto a autorización
Industria Agropecuaria	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Actividades Extractivas	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Instalaciones al servicio de obras públicas e infraestructuras	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Según Plan Especial	Permitido (programado)	Permitido (programado)
Vivienda unifamiliar	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Según Plan Especial	Prohibido	Prohibido
Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones existentes	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Según Plan Especial	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Dotaciones y equipamientos	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido
Actividades turísticas y recreativas	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Servicio de carreteras	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Usos industriales y comerciales	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido

Artículo 31.- Relación y definición de tipologías constructivas

1. Elementos constructivos auxiliares.- Son el conjunto de construcciones relacionadas con la explotación, protección, resguardo, de cada finca en función del aprovechamiento de sus recursos naturales, siempre que tengan carácter abierto y no supongan un uso humano permanente y estable, ni como lugar de trabajo ni como residencia. Se distinguen los siguientes subtipos, sin carácter exhaustivo, admitiéndose en la regulación posterior cualquier otro elemento similar o asociable a ellos:

1.1. Todos los elementos tradicionales en el ámbito del municipio o de la comarca, como tapias de piedra, refugios de ganado, tenadas abiertas construidas con materiales tradicionales, etc

1.2. Cerramientos de fincas de cualquier clase.

1.3. Toda clase de tenadas para ganado, protección de productos agrícolas o relacionados con la alimentación del ganado, siempre que el perímetro en planta no esté cerrado en más de un 50%, se utilicen materiales de cerramiento y cubierta y coloración y textura tradicionales y no superen los 4,5 m de altura. Las construcciones cubiertas y cerradas se regularán con las fichas de contenedores genéricos o especializados.

1.4. Invernaderos realizados con sistemas constructivos desmontables.

2. Sistemas tecnológicos y de infraestructuras.- Instalaciones que no albergan espacio interior accesible, las cuales surgen como consecuencia de la realización de procedimientos técnicos en el desarrollo de las actividades agrícola (silos), ganadera (molinos de piensos y otras instalaciones similares), de equipamiento, telecomunicaciones, captaciones fotovoltaicas, energía eólica, etc., cuya conformación física viene determinada por las necesidades de funcionamiento.

3. Contenedores genéricos.- Recintos completamente cerrados de planta baja y altura no superior a 8 m hasta la intersección entre el plano de fachada y el plano de cubierta (naves industriales, naves agrícolas, almacenes).

Estos recintos tienen una configuración simple y no albergan usos que impliquen transformación de los productos, incluido el frío industrial, aunque sí el almacenamiento, lavado, envasado y empaquetado de los mismos tal como son recolectados o extraídos en origen.

El aspecto básico será una nave de planta rectangular con cubierta inclinada con materiales y colocación adaptados a las pautas tradicionales en la zona, que además no supere los 5000 m² de superficie construida.

4. Contenedores especializados.- Recintos completamente cerrados con un máximo de 3 plantas y 10,5 m de altura hasta la intersección entre plano de fachada y el plano de cubierta, cuya envolvente podrá ser utilizada.

Estos recintos pueden tener una configuración compleja y albergar industria de transformación agropecuaria relacionada con la producción agrícola o ganadera (secaderos, industria chacinera en general) de la finca donde se implante y también contener dotaciones de equipamiento público o privado e

instalaciones turísticas o recreativas cuya ubicación en suelo rústico esté justificada por ser propia del mismo, por ser inadecuado en suelo urbano o urbanizable o porque la capacidad de estos últimos resulte insuficiente.

El aspecto es variable y dependerá de las necesidades funcionales, si bien en todo caso se cumplirán los deberes de adaptación al medio rural donde se implanten, recurriendo a diseños sencillos y a materiales, colores y texturas adaptadas a las pautas tradicionales, con un límite de 5000 m² construidos.

5. Edificaciones de servicio.- Construcciones provisionales o no, relacionadas con las infraestructuras, ya sea para su construcción, mantenimiento y actividades complementarias generadas por ellas (áreas de servicio de carreteras, etc.)

Se trata de edificaciones sencillas, de planta baja y altura no superior a 3,5 m, adaptadas en todo caso al ambiente rústico donde se implanten, salvo las provisionales necesarias en el periodo de realización de las propias infraestructuras.

6. Edificaciones domésticas.- Construcciones para uso de vivienda unifamiliar o las que puedan ser anexas y al servicio de la misma (garajes, instalaciones, almacenamiento privado, etc.)

Su diseño, empleo de materiales, color y texturas se adaptarán a la arquitectura tradicional de la zona, debiendo ser apoyadas las soluciones en ejemplos existentes que se aportarán como justificación.

La altura no superará 6,5 m hasta el alero y las dos plantas y la superficie construida conjunta para cada unidad de vivienda y espacios complementarios será inferior a 350 m².

Las edificaciones domésticas pueden ser independientes o vinculadas a otros usos, pero en todo caso únicas para la parcela mínima prescrita en cada uso.

Artículo 32.- Regulación de las tipologías constructivas. Fichas.

		1. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AUXILIARES						
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES	
DE SUELO		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura		
Suelo Rústico	Compatible	Parcelario	15%	No se fijan	No se consume	Planta baja	Se respetarán los elementos tradicionales	
Común		catastral	edificación abierta			4,5m	existentes	
Protección de Infraestructuras	Compatible	Parcelario	No se permite la nueva edificación abierta	Normativa sectorial y general	No se consume	Vallas diáfanas de 1,5m máximo	Se declara fuera de ordenación cualquier elemento constructivo distinto de las vallas diáfanas	
Protección natural	Compatible	Parcelario	10%	No se fijan	No se consume	Planta baja		
		catastral	edificación abierta			3,5m		
Protección cultural	No compatible							
Protección especial	Compatible	Parcelario	10%	No se fijan	No se consume	La existente en	Se permite la consolidación de los elementos	
Cuencas		catastral	edificación abierta			elementos tradicionales	tradicionales existentes	
Asentamiento tradicional	Compatible	Parcelario	15%	No se fijan	No se consume	Planta baja	Se respetarán los elementos tradicionales	
		catastral	edificación abierta			4,5m	existentes	
Asentamiento irregular	Compatible	Parcelario	Según	Según	Según	Según	El Pla Especial estudiará los distintos cerramientos de parcela, con regulación que tienda a unificar	
		catastral	Plan Especial	Plan Especial	Plan Especial	Plan Especial		
Protección agropecuaria	Compatible	Parcelario	15%	No se fijan	No se consume	Planta baja	Las nuevas edificaciones se situarán en claros dentro del arbolado incipiente	
		catastral	edificación abierta			4,5m		
Suelo rústico de entorno urbano	Compatible	Parcelario	10%	No se fijan	No se consume	Planta baja	Las nuevas edificaciones y las mejoras de las existentes no generarán aumento de valor	
		catastral	edificación abierta			3,5m		

		2. SISTEMAS TECNOLÓGICOS							
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES		
DE SUELO		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura			
Suelo Rústico	Compatible	Parcelario	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad	Se tramitará licencia ambiental		
Común		catastral				técnica			
Protección de	No compatible								
Infraestructuras									
Protección natural	No compatible								
Protección cultural	No compatible								
Protección especial	Compatible	Parcelario	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad	Se tramitará licencia ambiental		
Cuencas		catastral				técnica	Se requerirá permiso de la CHD		
Asentamiento	Compatible	Parcelario	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad	Se tramitará licencia ambiental		
tradicional		catastral				técnica			
Asentamiento	Compatible	Parcelario	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad	Se tramitará licencia ambiental		
irregular		catastral				técnica	No se permiten agropecuarios		
Protección	Compatible	Parcelario	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad	Se tramitará licencia ambiental		
agropecuaria		catastral				técnica			
Suelo rústico	Compatible	Parcelario	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad	Se tramitará licencia ambiental		
de entorno urbano		catastral				técnica	No generará aumento de valor		

		3. CONTENEDORES GENÉRICOS							
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES		
DE SUELO		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Altura (*)			
Suelo Rústico	Compatible	Parcelario	15%	6m	0,15	8m hasta alero	La implantación de edificaciones de más de 5000m2 requerirá la tramitación de un Plan Especial		
Común		catastral				pendiente máx 30%			
Protección de Infraestructuras	No compatible								
Protección natural	Compatible	Unidad mínima de cultivo	5%	10m	0,05	5m hasta alero	No se permiten actuaciones que supongan superar 2000 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo		
						pendiente máx 30%			
Protección cultural	No compatible								
Protección especial	Compatible	Unidad mínima de cultivo	10%	10m	0,1	8m hasta alero	No se permiten actuaciones que supongan superar 3000 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo		
Cuencas						pendiente máx 30%			
Asentamiento tradicional	Compatible	Zona delimitada	No se fija	No se fijan	No se fija	8m hasta alero	Sólo se permiten actuaciones relacionadas con el carácter tradicional del asentamiento.		
						pendiente máx 30%			
Asentamiento irregular	No compatible								
Protección agropecuaria	Compatible	Unidad mínima de cultivo	10%	10m	0,1	8m hasta alero	No se permiten actuaciones que supongan superar 3000 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo		
						pendiente máx 30%			
Suelo rústico de entorno urbano	Compatible	Unidad mínima de cultivo	10%	10m	0,1	8m hasta alero	No se permiten actuaciones que supongan superar 1500 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo		
						pendiente máx 30%			
							No generará aumento de valor		

			4. CONTENEDORES ESPECIALIZADOS						
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES		
DE SUELO		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Altura (*)			
Suelo Rústico	Compatible	Parcelario	15%	6m	0,15	3 plantas/10,5 al alero	La implantación de edificaciones de más de 5000m2		
Común		catastral				pendiente máx 30%	requerirá la tramitación de un Plan Especial		
Protección de Infraestructuras	No compatible								
Protección natural	Compatible	Unidad mínima de cultivo	5%	10m	0,05	1 planta/3,5m al alero	No se permiten actuaciones que supongan superar 1500 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo		
Protección cultural	Compatible	SÓLO EQUIPAMIENTO PÚBLICO CULTURAL RELACIONADO CON EL ESTUDIO Y LA DIVULGACIÓN DEL YACIMIENTO, BAJO EL CONTROL DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL.							
Protección especial	Compatible	Unidad mínima de cultivo	5%	10m	0,05	1 planta/3,5m al alero	No se permiten actuaciones que supongan superar 3000 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo		
Cuencas						pendiente máx 30%			
Asentamiento tradicional	Compatible	Zona delimitada	No se fija	No se fijan	No se fija	2 plantas/7,5 al alero	Sólo se permiten actuaciones relacionadas con el carácter tradicional del asentamiento.		
Asentamiento irregular	No compatible								
Protección agropecuaria	Compatible	Unidad mínima de cultivo	10%	10m	0,1	1 planta/3,5m al alero	No se permiten actuaciones que supongan superar 3000 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo		
Suelo rústico de entorno urbano	Compatible	Unidad mínima de cultivo	10%	10m	0,1	8m hasta alero	No se permiten actuaciones que supongan superar 1500 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo		
							No generará aumento de valor		

		5. EDIFICACIONES DE SERVICIO							
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES		
DE SUELO		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Altura (*)			
Suelo Rústico	Compatible	5000m2 min.continua	20%	Según normas	0,2	1 planta/3,5 al alero	Si el área de servicios requiere una parcela mayor de 10000m2, se tramitará un Plan Especial.		
Común		10000m2 máx.continua		sectoriales		salvo elementos técnicos			
Protección de	Compatible	5000m2 min.continua	20%	Según normas	0,2	1 planta/3,5 al alero	Si el área de servicios requiere una parcela mayor de 10000m2, se tramitará un Plan Especial.		
Infraestructuras		10000m2 máx.continua		sectoriales		salvo elementos técnicos			
Protección natural	No compatible								
Protección cultural	No compatible								
Protección especial	Compatible	5000m2 min.continua	20%	Según normas	0,2	1 planta/3,5 al alero	Si el área de servicios requiere una parcela mayor de 10000m2, se tramitará un Plan Especial.		
Cuencas		10000m2 máx.continua		sectoriales		salvo elementos técnicos			
Asentamiento	No compatible								
tradicional									
Asentamiento	No compatible								
irregular									
Protección	No compatible								
agropecuaria									
Suelo rústico	No compatible								
de entorno urbano									

		6. EDIFICACIONES DOMÉSTICAS							
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES		
DE SUELO		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Altura (*)			
Suelo Rústico	Compatible	Unidad mínima	No se fija	6m	350m2	2 plantas/6,5 al alero	Sólo se podrá superar la edificabilidad si se reha- bilita un edificio tradicional de mayor superficie.		
Común		de cultivo				pendiente máx.35%			
Protección de Infraestructuras	No compatible								
Protección natural	No compatible								
Protección cultural	No compatible								
Protección especial	No compatible								
Cuencas									
Asentamiento tradicional	Compatible	Zona delimitada	No se fija	No se fija	150m2/actuación salvo rehabilitación	2 plantas/6,5 al alero pendiente máx.35%	Máximo nº de viviendas por cada zona delimitada:		
Asentamiento irregular	Compatible	Catastral	Según Plan Especial	Según Plan Especial	150m2/actuación	2 plantas/6,5 al alero pendiente máx.35%	Se podrá conservar la edificabilidad existente, si el PE no declara el uso/edificación fuera de ordenación		
Protección agropecuaria	No compatible								
Suelo rústico de entorno urbano	No compatible								

Artículo 33.- Normas de parcelación

1. Parcelación urbanística.- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas (Art. 53 del RUCYL).

2. Segregación de fincas.- Se permitirá la segregación rústica de fincas con arreglo a las siguientes condiciones mínimas:

a) En zonas no afectadas por la concentración parcelaria, se permiten segregaciones cuando las fincas resultantes tengan al menos la superficie de la unidad mínima de cultivo en Miranda de Azán, es decir, 6 ha en secano y 2 ha para regadío, admitiéndose que las parcelas sean discontinuas. Si la parcela mínima exigida para una determinada tipología constructiva es en la ficha reguladora inferior a la unidad mínima de cultivo, no se permite la segregación. Si la parcela catastral regulada en la ficha fuera igual o mayor que el doble de la unidad mínima de cultivo, se podrá segregar en tantas parcelas como unidades mínimas de cultivo pueda contener la finca matriz.

b) En las zonas afectadas por la concentración parcelaria, las segregaciones estarán reguladas por la Ley 14/1990 de 29 de noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León y la Ley estatal de Modernización de Explotaciones Agrarias, siempre que sus determinaciones sean más exigentes que las de las presentes Normas.

c) Pueden realizarse alteraciones del catastro de rústica vigente en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas con el fin de obtener la parcela mínima prescrita para la implantación de tipologías constructivas propias de un uso excepcional admisible, siempre que dicha alteración, ya sea por segregación como por agregación, no produzca restos de propiedades rústicas continuas o discontinuas inferiores a la unidad mínima de cultivo.

d) Toda segregación de fincas requerirá licencia urbanística previa. Las agregaciones deberán ser comunicadas al Ayuntamiento. La documentación necesaria para solicitar la licencia de segregación será la siguiente, suscritos por técnico competente:

-Planos de la finca matriz y de las fincas resultantes a escala suficiente y debidamente acotados mediante triangulación.

-Memoria justificativa de la normativa urbanística y sectorial que afecte a la segregación.

e) Cuando un uso excepcional se implante tomando como base un conjunto de parcelas continuas o discontinuas cuya suma totalice la parcela mínima requerida para dicho uso, se anotará en el Registro de la Propiedad la afección que gravita sobre cada una de ellas. Todas estas parcelas deberán estar situadas en la misma categoría de suelo rústico.

Artículo 34.- Normas para impedir la formación de núcleos de población

1. Definición de núcleo de población

1.1. Asentamiento tradicional.- Será asentamiento tradicional (art. 16.1 c) LUCYL) aquel conjunto edificado que cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

1. Figura con su nombre en el último nomenclátor del Instituto Nacional de Estadística.

2. Se da la función residencial junto con, al menos, otra actividad sectorial cualquiera.

1.2. Núcleo de población urbano.- Será núcleo de población urbano todo asentamiento humano que cumpla al menos una de las siguientes condiciones:

a) Existe una clara diferenciación entre los espacios públicos y privados, separando y ordenando los primeros a los segundos, así como diversidad de propiedades.

b) Existe una relación administrativa con el núcleo principal del municipio: Alcalde pedáneo o representación corporativa en el Ayuntamiento.

c) Está clasificado como urbano en algún tipo de planeamiento aprobado definitivamente.

2. Definición de riesgo de formación de núcleo de población.-

a1) Definición de núcleo de población.- Es un asentamiento humano que tiende a desarrollarse para alcanzar las características del núcleo de población urbano, según la definición contenida en estas Normas, cuya consecuencia sobre el territorio es la ocupación del suelo sobre una previa parcelación urbanística (con división física de la propiedad o pro-indiviso), cuyo fin manifiesto o implícito es urbanizarlo o edificarlo total o parcialmente (art. 24.2 LUCYL).

a2) Medidas para impedir la formación de núcleo de población.- Se evitará cualquiera de las siguientes alteraciones en el estado original del suelo rústico:

1. Segregación de una finca matriz preexistente definida y numerada en el Catastro de rústica en parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo para usos distintos a los que explícitamente estas Normas permiten su implantación en una parcela de menor superficie.

2. Creación de nuevos espacios comunes de servidumbre o utilización de los existentes para proporcionar accesibilidad independiente a cada una de las parcelas surgidas de la segregación anterior.

3. Edificación de las parcelas de modo sucesivo o simultáneo con el fin de albergar usos de carácter urbano: residencial, industrial terciario o de equipamiento, ya sea cuando son procedentes de una segregación como la descrita en el número 1 o bien en parcelas pro indiviso cuando se puedan

incluir tres edificaciones o más en un recinto circular de una hectárea de superficie.

4. Establecimiento de servicios urbanos comunes, como abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, energía eléctrica, etc. El Ayuntamiento tendrá en cuenta que se trata de infracciones urbanísticas graves o muy graves, dependiendo de la protección del suelo rústico, según lo especificado en el art. 115 de la LUCYL.

4. Régimen jurídico del suelo rústico:

- Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo rústico, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presente Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

- La aplicación de las presentes Normas, o del planeamiento general, que de ellas se derive sobre esta clase de suelo, no conferirá derecho a los propietarios de los suelos a exigir indemnización, aun cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.

Sección 2ª Ordenación general potestativa

Artículo 35.- Delimitación de ámbitos de planeamiento especial.

Se delimita un ámbito de suelo rústico de Conjunto declarado Bien de Interés Cultural de la Calzada de la Plata, que constituye el territorio de un Plan Especial de Protección, a los efectos del cumplimiento de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León (plano OG1).

Se delimita el ámbito de Plan Especial coincidente con el territorio clasificado como suelo rústico de asentamiento irregular para los fines previstos en el artículo 40 de esta normativa.

Artículo 36.- Normas específicas medioambientales.

Se resumen en el presente documento para aprobación inicial los criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad contenidos en la Orden MAM/1349/2009 de 17 de junio, por la que se aprueba el Documento de Referencia para la evaluación ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán, en todo el término municipal, aunque se pone énfasis en el suelo rústico y en las relaciones entre las tres clases de suelo (rústico, urbano y urbanizable), expresándose según las Unidades Ambientales detectadas en el ISA. Estos criterios deberán ser tenidos en cuenta en las actuaciones que impliquen licencias o autorizaciones ambientales, así como evaluaciones de impacto ambiental en suelo rústico, pero también en el planeamiento de desarrollo que se tramite para los sectores previstos de suelo urbanizable.

UA I. Hábitat, servidumbre del dominio público hidráulico y vías pecuarias.

Se matizan en este documento refundido los distintos ámbitos de acuerdo con los motivos de protección, lo que implica distinguir estos ámbitos gráficamente y en la normativa en tres subcategorías: protección natural por hábitat de prados y riberas, protección natural de la dehesa con arbolado denso y protección agropecuaria para aquellas fincas en las que pueda observarse una cierta recuperación de la dehesa. Naturalmente, con independencia de un tratamiento también diferenciado de las protecciones naturales de carácter lineal (vías pecuarias y servidumbre del dominio público hidráulico).

UA II. Elementos de interés cultural

Se considerarán siempre los efectos indirectos sobre los terrenos comprendidos en esta UA de las actuaciones en Unidades Ambientales colindantes de menor vulnerabilidad.

UA III. Caminos públicos rurales

Se realizará un análisis de los caminos públicos y, en consecuencia, se iniciarán los trámites jurídicos de recuperación, si se pudiesen probar actuaciones de apropiación indebida, y solucionar mediante actuaciones coordinadas con otros organismos competentes en cada materia los conflictos entre los caminos y otras Unidades Ambientales más frágiles, en especial, las vías pecuarias y los yacimientos arqueológicos.

UA IV. Infraestructuras públicas

La normativa se desarrolla en función del tipo de infraestructura, porque en esta materia casi siempre se dan efectos en ambos sentidos, es decir, si bien es necesario proteger la infraestructura por tratarse de un bien público que ha implicado la mayor parte de las veces cuantiosas inversiones, la propia infraestructura provoca muchas veces efectos con un grado variable de agresión al medio ambiente. Así ocurre con las carreteras de gran capacidad, que las Normas protegen adecuadamente como tales, pero también deben ser sometidas a medidas paliativas en cuanto al ruido, la contaminación y los efectos barrera para la fauna, con la disposición de elementos, a ser posible naturales, que atenúen estos efectos, como las barreras vegetales y los pasos de fauna. Los transportes aéreos de energía, en especial los de alta y media tensión, deben ser provistos con elementos anticolidión y contra las electrocuciones, en defensa de la avifauna.

La normativa que regula toda nueva urbanización, ya sea en suelo urbano consolidado como en suelo urbanizable, debe recoger los siguientes criterios:

- Debe atenderse a minimizar las pavimentaciones con el fin de dejar un máximo de superficie con posibilidades de drenaje, ventilación y soporte de elementos vegetales; para la propia pavimentación deben emplearse, a ser posible, materiales con cierto grado de absorción acústica. El terreno que forma el manto vegetal debe ser reservado en las excavaciones y movimientos de tierras con el fin de volverlo a emplear en terrenos de uso público, especialmente espacios libres aptos para plantaciones.

- El ciclo del agua será tratado con la máxima atención al ahorro del consumo, minimizando los riegos, para los que se utilizará agua reciclada y, si no es posible, como en el caso de este municipio por tener el servicio de depuración centralizado en la EDAR de Salamanca, la disposición de sistema separativo de aguas residuales, acumulando el agua de lluvia para usos no relacionados directamente con el consumo humano. Este mismo sistema separativo favorecerá la reducción del aporte de agua al caudalímetro por el que el municipio paga la tasa de uso del colector general y la depuradora.

- El empleo de la energía eléctrica en las nuevas urbanizaciones, especialmente en el alumbrado público contará con dispositivos de ahorro, tanto en para controlar el tiempo de funcionamiento como en la calidad de las luminarias, que serán en todo caso de bajo consumo. Las luminarias, de la clase que sean, dispondrán de elementos opacos superiores con el fin de disminuir la contaminación lumínica.

- La ejecución de las obras de urbanización dispondrán de un plan de control del ruido, de la emisión de gases y partículas en suspensión a la atmósfera, de la contaminación del terreno y de las aguas superficiales o subterráneas por vertido de aceites y otros productos propios de la maquinaria y se preverá el reciclado de los residuos de la construcción.

Las ordenanzas de edificación, tanto en suelo urbano consolidado como en los nuevos desarrollos, recogerán los criterios que colaboren en la consecución de los fines expuestos en relación con la ejecución de la urbanización, es decir, el ahorro del consumo de agua y energía y la separación de los vertidos, así como el control de los residuos de la construcción y la demolición.

UA V. Zonas sometidas a riesgos naturales

Aunque ya se han adoptado en la normativa urbanística las medidas básicas, como la inclusión en la categoría de suelo rústico de protección especial las

franjas de 100m de policía de la CHD, debe insistirse en la prohibición de obras que reduzcan la sección de los cauces y en la recuperación de éstos en aquellos puntos, especialmente del casco urbano, en los que ya se haya reducido. En todo caso se incluye en la normativa expresamente la necesidad de solicitar autorización a la CHD para toda obra que afecte a la servidumbre del dominio público hidráulico y a la zona de policía.

En las zonas urbanas afectadas por los regatos se tendrán en cuenta las especificaciones contenidas en el artículo 16.1 de la presente normativa.

UA VI. Asentamientos tradicionales comunes

Como medida correctora, la normativa debería incidir de forma más explícita sobre la necesidad de preservar el carácter actual que tenga cada asentamiento en cuanto a usos, volumetría y expresión arquitectónica.

UA VII. Asentamientos irregulares y zonas de equipamiento público en suelo rústico

Las determinaciones de Los Guijos se entienden como válidas, salvo que sería más claro para la gestión si se vinculara el índice de edificabilidad a la superficie de cada parcela, sin el límite de 250m², aplicándose el artículo 40.1.b).2º del RUCyL a aquellas parcelas que se beneficien de un incremento.

Los cambios reflejados en el presente documento refundido para Las Liebres sería en el fondo un nuevo modelo territorial (Alternativa 3 del ISA), por lo que se introduciría un cambio sustancial en el documento aprobado inicialmente: clasificar toda la zona ocupada del sector como suelo rústico de asentamiento irregular (unas 41ha), con la obligación de redactar un Plan Especial, dejando el resto (unas 20ha) como suelo urbanizable. La condición para que este planteamiento fuera viable en estos momentos sería la renuncia de los propietarios a toda indemnización debida a la disminución del aprovechamiento.

UA VIII. Territorio dedicado a usos agroganaderos

Esta UA también puede ser considerada como receptiva de medidas en un doble sentido: las que se imponen a la actividad agropecuaria principal y a las posibles implantaciones de usos complementarios con la misma y las que tratan de preservarla como portadora de valores medioambientales indudables. La primeras serían las necesarias para que en toda actuación que implicara la implantación de un uso excepcional se protegieran otras UA más vulnerables que pudieran resultar afectadas negativamente, como los yacimientos arqueológicos, las vías pecuarias y los caminos públicos. Las segundas incidirían en conservar el paisaje actual, así como su capacidad de soporte de la fauna, en especial, el equilibrio entre la fauna cinegética y las especies que viven también de ella, compartiéndola de modo sostenible con el hombre.

Se mejoraría la protección de aquellas zonas en las que puede observarse una recuperación de diverso grado en cuanto al arbolado de dehesa, en especial la encina, introduciendo una categoría que ahora no contemplaba el documento aprobado inicialmente las NUM: el suelo rústico con protección agropecuaria.

Al ser esta UA la más amplia del territorio y la menos protegida en suelo rústico (casi toda es rústico común o como mucho con protección agropecuaria), toda actuación deberá tener en cuenta la presencia del milano real (*Milvus milvus*),

especie asociada a lugares arbolados, especie en peligro de extinción según el Catálogo Español de Especies Amenazadas (CEEAA), e incluida en el Anexo I de la Directiva de Aves y Anexo IV de la Ley 42/2007. Los lugares potenciales de ubicación de sus nidos son los encinares, dehesas y arbolado disperso.

UA IX. Nuevos desarrollos urbanos

Los nuevos criterios respecto del sector R2 de suelo urbanizable, ya se han propuesto en la UA VII. Del resto de sectores, el R1 no tiene más que seguir su tramitación, puesto que parece el más adecuado en forma y dimensiones como ensanche del propio casco urbano, salvo las modificaciones introducidas en este documento refundido, que deberán ser tenidas en cuenta en su ordenación detallada. El I2 parece también adecuado, aunque se especifica en las NUM los sistemas generales habrá que conectar y en qué forma. En cuanto al I1, se propone directamente su exclusión, de forma que en su mayor parte se clasifica como rústico común, con las precauciones contenidas en la UA VIII.

UA X. Núcleos urbanos consolidados

Las medidas relativas a la gestión de residuos, a las emisiones, mediante el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en cuanto a eficiencia energética, evitar la contaminación lumínica y fomentar el ahorro energético en el alumbrado público adoptando tecnologías están indicadas con mayor detalle en las NUM. Éstas adoptan las nuevas ordenanzas y el plano de alineaciones de Los Guijos que figuran en el Estudio de Detalle aprobado en 2012 dentro de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado. En relación con el suelo rústico circundante, la urbanización y el vallado de las parcelas deberán preservar la servidumbre del dominio público hidráulico del regato Fuente de la Porra.

Unidad Ambiental Municipal

Hay que señalar un aspecto importante, la adopción de la Alternativa 3 que se propone en este ISA, que representa un cambio sustancial en el modelo territorial., desde el punto de vista de la sostenibilidad medioambiental y económica, es la alternativa más viable y libra al municipio de uno de sus más graves problemas urbanísticos, sin introducir otros nuevos y más difíciles de resolver.

En cuestiones más concretas que afectan a toda la Unidad Ambiental Municipal, como zona de protección para la avifauna incluida en la Orden MAM/1628/2010 de 16 de noviembre, las nuevas líneas eléctricas aéreas de alta tensión ya existentes deben adoptar las prescripciones técnicas establecidas en el Real Decreto 1432/2008 de 29 de agosto, por el que se establecen las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Para las líneas eléctricas de alta tensión con conductores desnudos ya existentes a la entrada en vigor del citado RD, será obligatoria la adopción de medidas de protección contra la electrocución y voluntarias contra la colisión.

Se advierte, asimismo, que el municipio se encuentra dentro de las Zonas de Protección para la Alimentación de Especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN) por necesidades de conservación y recuperación de estas especies, tal como establece el Decreto 17/2013 de 16 de mayo, por el que se desarrolla en Castilla y León el uso de determinados subproductos

animales no destinados al consumo humano para la alimentación de estas aves.

Artículo 37.- Condiciones para la dotación de servicios en usos excepcionales.

Como norma general, las necesidades de servicios que requiera un uso excepcional en suelo rústico deben ser solucionadas de forma autónoma, es decir, sin que se realice conexión alguna a las redes municipales de abastecimiento de agua y de alcantarillado. Asimismo, deberá gestionarse autónomamente la eliminación de residuos de cualquier tipo que se produzcan como consecuencia de la actividad. El resto de servicios que eventualmente se requieran (energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.) serán convenidos directamente con las compañías suministradoras. En todo caso, la forma y características de todos los servicios necesarios estarán completamente definidas en la documentación necesaria para tramitar la licencia urbanística y, en su caso, la licencia, autorización o evaluación de impacto ambiental.

Será inexcusable para la tramitación de la licencia acompañar a la documentación un estudio de las consecuencias ambientales de la utilización de los distintos suministros (agua, energía, etc.) así como de la producción de residuos de todo tipo (evacuación de carácter doméstico, agropecuario o industrial, residuos sólidos, etc.), definiendo a partir del mismo las medidas correctoras que resulten necesarias.

De manera excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar las acometidas derivadas de usos que se declaren previamente de interés público a las redes de las que sea titular, acordando expresamente que tales acometidas no tienen carácter de urbanización de los espacios públicos o privados por donde transcurran (por tanto no serán utilizables por terceros) y siempre que las consecuencias de las conexiones a los servicios municipales no sean significativas tanto por la cantidad como por la calidad en su funcionamiento normal. En concreto, el Ayuntamiento podrá autorizar la conexión de las redes internas introducidas en el ámbito del Plan Especial del suelo rústico de asentamiento irregular con la red municipal, siempre que dicho Plan justifique su necesidad e idoneidad para resolver los problemas ambientales creados por el propio asentamiento.

Sección 3ª Desarrollo de las determinaciones

Artículo 38.- Usos permitidos.

Los usos excepcionales permitidos se tramitarán como una licencia urbanística y/o ambiental, acompañada de la documentación que requiera el tipo de acto (obra mayor o menor o acto no constructivo), sin que sea preciso ningún trámite urbanístico previo. Si la parcela implicada estuviera afectada por alguna legislación sectorial (cauces, vías de comunicación, yacimientos arqueológicos, etc.), el promotor añadirá a la documentación general los informes favorables de los organismos competentes.

En todo caso, la parcela o parcelas afectadas serán vinculadas al uso mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. Una misma parcela puede estar vinculada a más de un uso siempre que las determinaciones urbanísticas y las condiciones ambientales de compatibilidad lo permitan.

Artículo 39.- Usos sujetos a autorización.

Los usos excepcionales sujetos a autorización se tramitarán siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 306, 307 y 308 del RUCyL. A la documentación necesaria para la autorización de uso deberán adjuntarse los informes sectoriales favorables emitidos, en su caso, por los organismos afectados y solicitados por el promotor de la actuación.

Una vez resuelta la autorización favorablemente por la Comisión Territorial de Urbanismo, el promotor aportará la documentación que requiera el tipo de acto, con carácter previo a la concesión de la licencia.

Al igual que para los usos permitidos, el terreno, distribuido en una o más parcelas, deberá ser vinculado al uso. Se puede admitir que haya varios usos vinculados al mismo terreno en las mismas condiciones que en el artículo anterior.

Artículo 40.- Desarrollo de Planes Especiales.

El Plan Especial previsto tendrá por objeto establecer las determinaciones de carácter urbanístico y cultural que deban aplicarse al territorio delimitado en las NUM como protección del Conjunto declarado como Bien de Interés Cultural de la Calzada de la Plata, previo análisis arqueológico pormenorizado de dicho territorio. Si, como consecuencia de este análisis se dedujera la necesidad de cambios en la delimitación contenida en estas NUM, se tramitará una modificación de las mismas, en la que se incluiría el Plan Especial como planeamiento de desarrollo, con el único fin de evitar incoherencias entre el planeamiento general y el Plan Especial.

El Plan Especial previsto para concretar las condiciones del ámbito del suelo de asentamiento irregular de Las Liebres tendrá por objeto la integración de la parcelación y de las edificaciones existentes en el medio rural en que se encuentran y la solución a los problemas debidos a las infraestructuras mínimas necesarias para evitar el deterioro medioambiental, especialmente en lo referente al ciclo del agua.

A los efectos de aplicación del artículo 185 del RUCyL, el Plan Especial se considerará el instrumento de ordenación detallada que permitirá declarar fuera de ordenación determinados usos, edificaciones e instalaciones, según los criterios que se exponen a continuación. En todo caso, se declararán fuera de ordenación los usos, edificaciones e instalaciones que se encuentren en zonas

de suelo rústico con alguna clase de protección, en especial de las infraestructuras y del dominio público hidráulico.

El Plan Especial regulará las condiciones para obtener dichos objetivos, que como mínimo serán los siguientes, de acuerdo con el artículo 124 del RUCyL:

No se permitirán segregaciones de la finca matriz que no estuvieran realizadas con anterioridad mediante un procedimiento legal, aunque se podrán distinguir terrenos de uso común que sirvan de acceso y soporte a las infraestructuras admisibles y terrenos de uso privado con arreglo a un régimen de propiedad compartida o pro indiviso. Los terrenos de uso común no podrán ser objeto de cesión al Ayuntamiento y los de uso privado serán las unidades actualmente deslindadas, sin que se permita subdividirlas. Estos criterios deberán ser utilizados para la definición de la parcela mínima por el Plan Especial.

Se regulará la implantación de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración y energía eléctrica, siendo optativa la implantación de pavimentación y alumbrado exterior. La solución y el mantenimiento de tales infraestructuras deberán ser autónomos, de forma que en ningún caso supongan una carga para el Ayuntamiento, que no podrá recibirlas.

Se regulará la permanencia de los usos de vivienda unifamiliar en el ámbito del PEAI, valorando las necesidades de obras para alcanzar la habitabilidad de las mismas con arreglo a la normativa vigente. Se declararán expresamente fuera de ordenación todos los demás usos, aunque podrán ser sustituidos por el de vivienda unifamiliar, cumpliéndose la relación de una sola vivienda por cada unidad de terreno deslindado de uso privado existente. En los terrenos actualmente identificables como vacantes de uso privado, el Plan Especial deberá analizar y justificar la posibilidad de permitir una vivienda en cada unidad de terreno deslindado, pero en todo caso, como máximo tendrá una superficie construida de 150m².

Los parámetros de ocupación, edificabilidad, altura y distancias entre edificaciones o entre edificación y límites de parcelas de uso privativo se regirán por criterios derivados de la forma habitual en el asentamiento y no deberán implicar derechos de aprovechamiento de carácter urbano, es decir, en función de la superficie de suelo de la que se disponga, sino que, con independencia de dicha superficie, se establecerá un volumen máximo definido mediante una superficie máxima en m², no superior a 150 y una altura, no superior a dos plantas y 6,5m.

Las edificaciones existentes que superen estos parámetros en más del 100% se declararán fuera de ordenación y las que los superen en más del 50%, disconformes con el planeamiento.

Se establece un plazo de seis meses para el registro del Plan Especial en el Ayuntamiento.

Capítulo 2 Regulación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Sección 1ª Ordenación general obligatoria

Artículo 41.- Sectores de suelo urbano no consolidado. Fichas.

En estas NUM se prevé un sector de suelo urbano no consolidado denominado UNC R1 con las siguientes de terminaciones de ordenación general:

Superficie total: 130449m²

Superficie de dotaciones urbanísticas existentes incluidas en el sector: 17159m². Esta superficie no aporta aprovechamiento urbanístico lucrativo alguno por tratarse de dotaciones públicas ya clasificadas como tales en las Normas Subsidiarias de 1995, si bien la parcela cedida en donación al Ayuntamiento por el propietario de la finca matriz original de Los Guijos se podrá utilizar para solucionar las necesidades de reserva obligatoria de las dotaciones urbanísticas propias del sector determinadas en el artículo 128 del RUCyL.

Uso predominante: residencial con tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Plazo para establecer la ordenación detallada: no se contempla, debido a que las presentes NUM ya la incluyen entre sus determinaciones.

Edificabilidad máxima en usos privados: 2100m²/ha, aplicados a las 11,329ha que restan de descontar la superficie de las dotaciones urbanísticas públicas ya existentes en el sector.

Densidad máxima y mínima de viviendas: 10 viviendas/ha, aplicada también a 11,329ha.

Índice de integración social: teniendo en cuenta las características especiales de este sector, con una parte importante de las parcelas ya edificadas y una densidad muy pequeña, se excusa la necesidad de reservar suelo para la edificación de viviendas de protección pública. La integración del sector en el suelo urbano circundante y el evidente sobredimensionamiento de los espacios libres y equipamientos públicos justifican el respeto al principio de cohesión social.

Artículo 42.- Sectores de suelo urbanizable. Fichas.

42.1. Determinaciones comunes.-

a) Delimitación: Será la que figura en el plano OG2, Sectores de Suelo Urbanizable.

b) Usos: cuando el uso predominante sea residencial, podrán hacerse compatibles con él los usos terciarios y de equipamiento, quedando prohibidos todos los demás usos globales; cuando el uso predominante sea el industrial, podrá hacerse compatible con él el uso terciario en la misma parcela que el industrial y el uso de equipamiento en parcelas específicamente calificadas para este uso, quedando prohibidos todos los demás usos globales.

c) Plazos: Se concede un plazo de ocho años para establecer la ordenación detallada del sector de uso predominante industrial, salvo que la misma se presentara durante la tramitación de las presentes NUM.

Para los suelos de uso predominante residencial se establecen los siguientes plazos: el sector R1 contará con un plazo de dos años para la adecuación de la ordenación detallada a las determinaciones de ordenación general de las NUM y el sector R2 contará con un plazo de ocho años para establecer la nueva ordenación detallada.

42.2. Fichas de los sectores.-

Sector R1.

Superficie neta: 123420m²

Dotación general adscrita (ampliación del cementerio): 1576m²

Superficie bruta: 124996m²

Uso predominante: residencial

Usos compatibles: terciario y equipamiento

Usos prohibidos: industrial y agropecuario

Edificabilidad neta: 0,40 m²/m²

Densidad máxima neta de viviendas: 16 viviendas/ha

Densidad mínima neta: 10 viviendas/ha

Plazo para la adecuación de la ordenación detallada: 2 años, salvo que se presente durante la tramitación de estas NUM.

30% de la edificabilidad residencial para viviendas de protección pública.

Se deberán tener en cuenta las conclusiones obtenidas en el estudio Hidrológico-Hidráulico de los arroyos Caganchales y Fuente de la Porra en lo relativo a la inundabilidad.

Sector R2.

Superficie neta: 192548m²

Uso predominante: residencial

Usos compatibles: terciario y equipamiento

Usos prohibidos: industrial y agropecuario

Edificabilidad neta: 0,30 m²/m²

Densidad máxima neta de viviendas: 20 viviendas/ha

Densidad mínima neta de viviendas<: 15 viviendas/ha

Plazo para la adecuación de la ordenación detallada: 8 años, salvo que se presente durante la tramitación de estas NUM.

30% de la edificabilidad residencial para viviendas de protección pública.

Sector I1.

Superficie neta: 147202m²

Superficie bruta, incluidas dotaciones generales: 152399m²

Uso predominante: industrial

Usos compatibles: terciario en las mismas manzanas que el industrial con las condiciones de compatibilidad que determinen las ordenanzas de la ordenación detallada; en proporción máxima de un 20% sobre la edificabilidad lucrativa total; equipamiento, salvo los prohibidos; en manzanas independientes del uso industrial.

Usos prohibidos: residencial y equipamientos educativos y de residencia colectiva.

Edificabilidad: 0,48 m²/m² sobre el suelo bruto, incluidas dotaciones generales y 0,50 m²/m² sobre el suelo neto del sector.

Plazo para la presentación de la ordenación detallada: 8 años, salvo que se presente durante la tramitación de estas NUM.

Dotaciones generales adscritas: terrenos necesarios para la rotonda cerrada de acceso de cruce de la carretera N-630 y para la construcción de una vía de servicio que conecte el Camino de Arapiles con la citada glorieta por la margen derecha de la carretera N-630. La construcción de la glorieta referido supondrá la eliminación de todos los accesos existentes en la margen izquierda de la carretera n-630 desde este sector I1, reponiéndose dichos accesos a través de la glorieta y de la red viaria interior del Sector. La superficie reservada es de 5197m².

Sección 2ª Ordenación general potestativa

Artículo 43.- Inclusión de dotaciones en suelo urbano no consolidado.

No se prevé la adscripción de dotaciones urbanísticas públicas asimilables a sistemas generales a los sectores de suelo urbano no consolidado, por no existir esta categoría de suelo.

Artículo 44.- Inclusión de dotaciones en suelo urbanizable.

Se adscriben parcelas de dotaciones generales según se determina en las fichas del sector R1 de suelo urbanizable residencial en el artículo 42 de estas NUM.

Artículo 45.- Otras condiciones concretas de ordenación.

De acuerdo con el Documento de Referencia ambiental, en el suelo urbanizable, todos los elementos valiosos del paisaje y especialmente la vegetación, deben ser protegidos en la ordenación detallada, con la obligación de que pasen a formar parte de las zonas verdes públicas de reserva obligatoria. En cada sector, la ordenación se organizará en torno a los espacios libres públicos y dotacionales, integrándose con la estructura urbana y territorial existente, de modo que el sistema de espacios libres asuma una función articuladora del espacio urbano. Además, el correcto emplazamiento de las zonas verdes será la que les permita el cumplimiento de una función amortiguadora de los impactos de las zonas urbanizadas sobre los espacios rústicos circundantes, cuando éstos estén dotados de valores naturales y paisajísticos.

En aquellos sectores afectados por cauces públicos se elaborará un estudio hidrológico-hidráulico que deberá obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero. En todo caso, los espacios libres públicos se dispondrán preferentemente en el entorno de estos cauces.

En sectores directamente colindantes con áreas acústicas tipo 5 se tomarán las medidas amortiguadoras pertinentes, con especial preferencia por los sistemas naturales, como la vegetación absorbente.

Los Planes parciales que desarrollen la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable residencial deberán someterse al procedimiento establecido en la Sección 2ª del Capítulo II del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, RDL 1/2008 de 11 de enero por estar incluidos en su Anexo II.

Si el Plan Parcial desarrollara la ordenación detallada de suelo urbanizable industrial, deberá someterse al procedimiento establecido en la Sección 1ª del Capítulo II del citado texto refundido, al estar incluido en el Anexo IV de la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Sección 3ª Desarrollo y gestión de las determinaciones.

Artículo 46.- Ordenaciones detalladas en suelo urbano no consolidado.

Se incluye la ordenación detallada del único sector, por lo que no será necesario tramitar ningún instrumento de planeamiento de desarrollo posterior. La propia normativa de la ordenación detallada establecerá los criterios y condiciones para la redacción del Proyecto de Actuación, así como el señalamiento de los plazos para ello y el sistema de actuación.

Artículo 47.- Ordenaciones detalladas en suelo urbanizable.

El sector de suelo urbanizable industrial se desarrollará mediante la tramitación de un Plan Parcial que afecte a la totalidad del mismo después de la entrada en vigor de las NUM, salvo que se presenten la ordenación detallada en el transcurso de su tramitación.

La gestión se llevará a cabo mediante actuaciones integradas con una o más unidades de actuación, aunque en el Plan Parcial deberá proponerse la división en más de una unidad y justificarse el procedimiento para resolver la equidistribución de las reservas obligatorias para dotaciones urbanísticas.

Se asume la ordenación detallada en tramitación, aunque deberá ser adaptada a las nuevas determinaciones de ordenación general introducidas en el presente documento refundido.

Capítulo 3 Regulación del suelo urbano consolidado

Sección 1ª Ordenación general potestativa y ordenación detallada.

Artículo 48.- Definición de las determinaciones de ordenación general.

Por aplicación del artículo 125 del RUCyL, además de las determinaciones obligatorias especificadas en los capítulos anteriores en cumplimiento de la Sección 2ª, Capítulo III, Título II del RUCyL, serán determinaciones de ordenación general y por tanto solo alterables mediante modificación o revisión de las NUM, las siguientes:

- La calificación del suelo en usos pormenorizados y el cuadro de compatibilidad de éstos con los usos detallados.
- El aprovechamiento urbanístico según se define en las fichas reguladoras del artículo 56 de estas Normas.
- La tipología edificatoria implícita en cada uso pormenorizado
- El número de plantas y la altura de edificación reguladas en el artículo 56 de estas Normas, cuando sea posible la materialización del aprovechamiento real en las parcelas resultantes de la regularización de viales por aplicación de las alineaciones propuestas en los planos P4 de Ordenación Física.
- Las alineaciones que afecten a travesías de carreteras que no sean de titularidad municipal.
- La ocupación en planta, excepto en el uso pormenorizado de Núcleo Tradicional.
- La parcela mínima, excepto en el uso pormenorizado de Núcleo Tradicional.
- Las vías públicas.

Artículo 49.- Definición de las determinaciones de ordenación detallada.

Serán de ordenación detallada y por tanto modificables mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, las siguientes determinaciones:

- Las alineaciones propuestas, cuya definición podrá ser completada por un Estudio de Detalle cuando no figure cota numérica en los planos P5 de Ordenación Física. En el caso de existir cota numérica podrán ser modificados, aunque la cota solo podrá alterarse en un 10% de la longitud marcada.
- La parcela mínima. en los usos pormenorizados de Núcleo Tradicional.
- La ocupación en planta en el uso pormenorizado de Núcleo Tradicional.
- Los retranqueos, allí donde estén permitidos, siempre que se suscriba un acuerdo de colindancia y se respeten las determinaciones sobre patios.
- Las determinaciones sobre patios, siempre que se respeten las condiciones de ventilación establecidas en la normativa sectorial, en especial en el Código Técnico de la Edificación. En caso de patios mancomunados puede procederse mediante un proyecto conjunto y la escritura pública y registro del mismo o acudir a un Estudio de Detalle que fije las condiciones futuras de los mismos, suscribiéndose en todo caso acuerdo de colindancia.
- Las alturas y el número de plantas, con el límite de una planta más de las permitidas en las Ordenanzas, si no fuera posible materializar el aprovechamiento real en la parcela resultante de la regularización de viales.
- El fondo edificable, donde se fije por las ordenanzas.

Sección 2ª Ordenanzas reguladoras

Artículo 50.- Relación y definición de usos detallados.

1. Uso Residencial.-

1.1. Vivienda autónoma, en edificio exclusivo o que convive con otros usos compatibles detallados no predominantes, y con acceso y servicios comunes para más de una vivienda.

1.2. Vivienda vinculada a otros usos; uso de carácter complementario relacionado con otros usos detallados con una relación de dependencia, la proporción máxima de superficie construida respecto del total edificable será del 30%.

2. Uso Agrario.-

2.1. Dependencias agrícolas auxiliares, primera categoría: almacenes de aperos agrícolas, paneras, etc., hasta 200 metros cuadrados construidos en sótano, baja, sobrado o edificio exclusivo.

2.2 Dependencias agrícolas auxiliares, segunda categoría: idem. desde 200 a 1000 metros cuadrados construidos, en edificio exclusivo contenido en parcela exclusiva.

2.3. Ganadería estabulada en explotación familiar: No se permite, salvo las legalizaciones temporales realizadas según la legislación sectorial autonómica.

3. Uso Industrial.-

3.1. Talleres domésticos; hasta 50 metros cuadrados y 3 KW de potencia electromecánica, en sótano, baja o primera.

3.2. Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: hasta 250 metros cuadrados y 10 KW, en sótano y baja.

3.3 Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría situados en edificio exclusivo, hasta 500 m cuadrados y 15 KW de potencia electromecánica.

3.4. Naves industriales, edificio destinado a albergar actividades de productos o almacenamiento, sin límites de superficie y de potencia electromecánica.

4. Uso Terciario.-

4.1. Oficinas de primera categoría: hasta 150 metros cuadrados, en cualquier planta del edificio.

4.2. Oficinas de segunda categoría: sin limitaciones de superficie en edificio exclusivo o en combinación con otros usos no residenciales.

4.3. Comercio de primera categoría; hasta 500 metros cuadrados de superficie, en sótano, planta baja o primera.

4.4. Comercio de segunda categoría: Sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.

4.5. Hotelero de primera categoría: con capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente en cualquier planta.

4.6. Hotelero de segunda categoría: Sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.

4.7. Espectáculos de primera categoría: hasta 250 espectadores, en sótano y baja.

4.8. Espectáculos de segunda categoría, sin límite de espectadores, en edificio exclusivo

4.9. Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría, hasta 500 metros cuadrados, en sótano, baja y primera.

4.10. Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría. Más de 500 m², en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

5. Uso de Equipamiento.-

5.1. Centros culturales y docentes de primera categoría: hasta 150 metros cuadrados, en cualquier planta.

5.2. Centros culturales y docentes de segunda categoría: sin límite, en edificio exclusivo.

5.3. Instalaciones deportivas de primera categoría: hasta 500 metros cuadrados y altura libre no superior a 4,5 m, en sótano y baja.

5.4. Instalaciones deportivas de segunda categoría: sin límites, en edificio exclusivo.

5.5. Residencias en régimen de comunidad de primera categoría: hasta 10 dormitorios dobles o su equivalente y 250 metros cuadrados, en cualquier planta.

5.6. Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría: sin límite de superficie o número de habitaciones, en edificio exclusivo.

5.7. Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría: hasta 500 metros cuadrados, en sótano, baja y primera.

5.8. Instalaciones asistenciales o sanitarias, de segunda categoría: sin límite de superficie, en edificio exclusivo.

5.9. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones 1ª Categoría, compuestas de elementos aéreos sin edificación, en edificios o suelos públicos o privados. Sólo en uso pormenorizado de nuevos desarrollos.

5.10. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones, compuestas de elementos aéreos y de edificación, en parcela exclusiva de ensanche no consolidado.

5.11. Instalaciones de captación solar para producción de energía para calefacción o agua caliente.

5.12. Instalaciones de captación solar para producción fotovoltaica de energía eléctrica.

Nota.- En caso de aparecer usos detallados no previstos expresamente en el anterior listado, se asimilarán al uso global que corresponda, asignando la categoría según las características más significativas del nuevo uso pormenorizado.

Artículo 51.- Relación y definición de usos pormenorizados.

1. Núcleo Tradicional.- Está constituido por las manzanas centrales edificadas en un porcentaje elevado de parcelas con tipología entre medianeras.

2. Primer ensanche (densidad media).- Zonas de primer ensanche con predominio de uso residencial.

3. Equipamiento privado.- Se limita a la iglesia parroquial.

4. Equipamiento público.- Son todas las dependencias municipales señaladas en el plano OG3.

5. Sistema de espacios libres públicos.- Áreas de uso y dominio público, para esparcimiento físico y visual.

Artículo 52.- Cuadro de compatibilidad entre usos pormenorizados y usos detallados.

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (I)

USOS		USOS PORMENORIZADOS		
GLOBALES	DETALLADOS	NÚCLEO TRADICIONAL	PRIMER ENSANCHE	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
RESIDENCIAL	Vivienda autónoma	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible
	Vivienda vinculada	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal
AGRARIO	Dependencias Auxiliares 1ª categoría	Compatible en sótano, baja sobrado o edificio vinculado	Compatible en sótano, baja sobrado o edificio vinculado	Incompatible
	Dependencias Auxiliares 2ª categoría	Compatible en edificio exclusivo+vivienda vinculada	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible
	Ganadería en explotación familiar	Incompatible	Compatible condicionado a la dependencia familiar	Incompatible
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industr. 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible al servicio del equipamiento
	Talleres de servicio artesanales e industr. 2ª	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible
	Industria en general	Incompatible	Incompatible	Incompatible
TERCIARIO	Oficinas 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible al servicio del equipamiento
	Oficinas 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible
	Comercio 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible al servicio del equipamiento
	Comercio 2ª	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible
	Hotelero 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible
	Hotelero 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible
	Espectáculos 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible al servicio del equipamiento
	Espectáculos 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible
	Salas de reunión, recreo y turismo 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible al servicio del equipamiento
	Salas de reunión, recreo y turismo 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (II)

USOS		USOS PORMENORIZADOS		
GLOBALES	DETALLADOS	NÚCLEO TRADICIONAL	PRIMER ENSANCHE	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO	Centros culturales y docentes 1 ^a	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Centros culturales y docentes 2 ^a	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo
	Instalaciones deportivas 1 ^a	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja
	Instalaciones deportivas 2 ^a	Incompatible	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo
	Residencias comunitarias 1 ^a	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Residencias comunitarias 2 ^a	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo
	Instalaciones asistenciales 1 ^a	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja
	Instalaciones asistenciales 2 ^a	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo
	Infraestructuras de telecomunicaciones 1 ^a	Incompatible	Incompatible	Compatible condicionado a estudio de impacto visual
	Infraestructuras de telecomunicaciones 2 ^a	Incompatible	Incompatible	Compatible condicionado a estudio de impacto visual

Artículo 53.- Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico se refiere exclusivamente a la edificabilidad, aunque, con el fin de limitar la densidad en usos pormenorizados de Núcleo Tradicional, se establece una superficie mínima por vivienda de 40 m² útiles.

La edificabilidad se fija mediante dos procedimientos: el índice de edificabilidad, en m²/m², y el sólido capaz, resultado de aplicar altura y fondo edificable máximos, cuando éstos se fijan en las ordenanzas de cada uso pormenorizado. El aprovechamiento estará determinado por el que dé como resultado la menor superficie construida.

Cómputo de edificabilidad.- Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:

1.- Superficie aislada del exterior para cualquier uso y con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50m y con cota igual o superior a la planta baja. Se computará de forma continua toda la superficie construida, según se define en el artículo 02 de la presente normativa.

No computarán las superficies con altura inferior a 1,50 m.

- Superficie cubierta en contacto directo con el exterior (sin cerramiento):
0,5.

0.- Todo espacio con cota inferior a la planta baja, entendida según se define en el esquema gráfico contenido en el presente artículo.

0.- Superficie aprovechada como azotea transitable cuando sea al mismo tiempo cubierta del edificio.

Si la edificabilidad de un edificio existente con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas es mayor que la concedida por éstas, se reconocerá como edificabilidad consolidada, siempre que el edificio no estuviera incurso en un procedimiento de infracción urbanística.

Artículo 54.- Ordenanzas comunes.

1. Vuelos.- Se permiten vuelos cerrados o abiertos con las siguientes condiciones y siempre que no estén prohibidos por las ordenanzas particulares de cada uso pormenorizado:

1.1. Se computarán como superficie edificable con arreglo a los criterios generales.

1.2. El vuelo será de 1/15 de la anchura media del tramo de calle ocupado por la fachada, con un máximo de 1 metro. En el caso de edificaciones que deban retranquearse de los linderos, el retranqueo se medirá hasta el punto más saliente, con exclusión de los remates de cubierta.

1.3. La altura mínima de planta baja será de 3,10 metros, sobre la acera.

1.4. Distancia mínima de separación a medianería igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 metros, excepto en remates de cubierta.

2. Medición de alturas.- La medición de alturas se basará en las definiciones contenidas en el artículo 02.2.d) de la presente normativa. La altura se medirá en el punto medio de cada fachada a la vía pública desde su rasante oficial hasta la intersección del plano de fachada con el plano de cubierta, hasta 10 m de longitud. En caso de mayor longitud de fachada, deberán realizarse los banqueos necesarios para que en ningún punto de la misma se supere en un metro la altura máxima prescrita en las fichas reguladoras.

Cuando se trate de una parcela cuyas fachadas son discontinuas (por ejemplo, en calles paralelas a distinta cota), se aplicará para cada una de ellas el criterio anterior, pudiéndose extender el nivel superior de la planta más alta (plano inferior del forjado) hasta la línea teórica que une los puntos medios de las distancias entre fachadas, con el límite del fondo edificable

3. Espacio bajo cubierta.- En aquellos usos pormenorizados donde se permita, se mantendrá dentro de la envolvente definida por las fachadas y los faldones de cubierta, cuya pendiente en ningún caso superará el 40%. Las luces se situarán en plano de cada faldón.

4. Alineaciones.- Son las señaladas en el plano correspondiente (OD2). En este plano se acotan las alineaciones de las vías que se introducen nuevas, debiéndose entender que para el resto se respetan las existentes. También se expresan aquí (plano de alineaciones) las distancias mínimas obligatorias para la línea de edificación en las carreteras y para el vallado diáfano de las parcelas. En el caso de las carreteras, las líneas que se establezcan para los fines expuestos no presuponen pérdida de propiedad salvo que expresamente se especifique la necesidad de cesión de los terrenos.

En este caso se procederá a la expropiación con cargo a los presupuestos del organismo titular de la carretera o a la inclusión en alguna unidad de actuación, si no es posible la cesión mediante actuaciones aisladas.

5.- Previsión de aparcamientos.- No se exigirá plaza de garaje cuando la parcela cuente con menos de 100 m² de superficie y se construya un máximo de dos viviendas unifamiliares para uso propio. En el caso de promociones de más de dos viviendas para venta a terceros compradores o con parcelas con superficie superior a 100 m², se seguirá exigiendo una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada vivienda o por cada 100 m² de otros usos compatibles con el residencial. Las promociones de viviendas unifamiliares agrupadas requerirán plaza de garaje, por lo que en estos casos la parcela mínima por vivienda será de 100m² con una longitud mínima de fachada de 6m.

6.- Parcelaciones.- Se regula en cada ficha de uso pormenorizado. Cuando la ficha se remita al parcelario catastral, se refiere al vigente en el momento de la aprobación inicial de las Normas e indica que se admiten las parcelas en que se dividen las manzanas según el catastro en ese momento, tengan las dimensiones y superficie que tengan, para aplicar el aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, en el caso de que se pretenda una segregación de parcela catastral existente, con carácter previo a la aplicación de los derechos de aprovechamiento, se establecen unas condiciones mínimas para que se pueda proceder a esta segregación y se aplicarán de tal forma que ninguna de las parcelas resultantes de la misma resulten inferiores a dichas condiciones.

7.- Ordenanzas reguladoras de la imagen urbana.- Para la tipología de edificación doméstica común, es decir, para usos predominantes residenciales o compatibles con él, se utilizarán diseños sencillos, con cubiertas inclinadas en el 90% de su superficie a una o dos aguas, debiéndose realizar con faldones inclinados todos los que puedan verse desde la vía pública. Las

pendientes serán como máximo del 45%. La teja será cerámica en su color natural.

No se permiten cuerpos volados cerrados, sino solamente balcones individuales por huecos, que no excedan de 50 cm de vuelo ni de ambos lados de los límites de los huecos. El grosor del vuelo será inferior a 10cm.

Los huecos tendrán proporción vertical o cuadrada y no ocuparán más del 40% de la superficie de cada fachada. La carpintería será preferentemente de madera barnizada en tonos oscuros o pintada en los tonos RAL 1011, 6022, 8014 y 8022. los cuales se emplearán también en caso de optar por la otra alternativa permitida, el aluminio lacado. No se permitirán las imitaciones de madera con aluminio, PVC u otros materiales. Se aceptan carpinterías metálicas de acero pintadas en los colores RAL indicados.

Los materiales serán de piedra del lugar (pizarra y cuarcita) aparejada al modo tradicional, prohibiéndose los aplacados y los recercados y zócalos que no se realicen con piezas completas de sillería. En los elementos arquitectónicos singulares de la fachada, como zócalos, recercados, impostas, cornisas, etc., no se permite el aparejo en mampostería. También podrán terminarse los paramentos verticales mediante enfoscados naturales de cal morena en su color o pintados de color blanco o gris en zócalos y recercados. Se permite el mortero monocapa en los mismos colores, con textura exenta de árido visible, es decir, que se asemeje al mortero natural y sin juntas de dilatación. No se permite el ladrillo cara vista más que del color natural de la cerámica mate, ni los aplacados de otros materiales. El tratamiento de medianeras vistas desde la vía pública será el mismo que el de fachada, permitiéndose su recubrimiento con teja cerámica curva cuando los vientos dominantes incidan en la superficie. No se colocarán bajantes y canalones de PVC ni de acero galvanizado visto, debiéndose, en su caso, ocultar mediante chapa pintada, cinc o cobre. Se empleará preferentemente la teja cerámica tradicional como material de cubierta, aunque se permite la teja cerámica mecánica en su color.

Artículo 55.- Relación y definición de tipologías edificatorias.

1. Edificación entre medianeras.- Construcción propia del casco tradicional, con aprovechamiento intensivo de la parcela, la cual presenta una relación de continuidad física con las construcciones de las fincas colindantes. Las alineaciones coincidirán o no con la edificación según cada uso pormenorizado.

2. Edificaciones discontinuas.- Construcciones desvinculadas físicamente en mayor o menor grado de los linderos de la parcela.

Se distinguen dos subtipos:

2.1. Edificaciones relacionadas con el hábitat humano.- Construcciones que surgen como expresión formal de la función de habitar o de sus necesidades complementarias.

Se consideran dos grandes grupos tipológicos:

a) Viviendas unifamiliares.- Forma de ocupación por la que se vincula una sola vivienda a cada parcela en sus dos modalidades: aisladas o agrupadas. Una vivienda unifamiliar será aislada cuando el perímetro en planta se retranquea de las propiedades colindantes en la distancia que se determine en la presente normativa, dejándose un espacio libre privado para uso y disfrute de la vivienda.

Las viviendas unifamiliares agrupadas requerirán una actuación conjunta de un mínimo de dos unidades, no exigiéndose el retranqueo más que de las propiedades ajenas a cada actuación, según se determina en esta regulación para los usos pormenorizados y el necesario en cada parcela unitaria para la obtención de un espacio privado libre mínimo vinculado a la vivienda para su uso y disfrute.

En ambos casos, los espacios libres de parcela tendrán el tratamiento que determine la regulación de la imagen exterior de las edificaciones.

Se prohíben las viviendas colectivas, entendidas según se definen en el artículo 71.c).2º del RUCyL.

b) Edificios comunitarios.- Contenedores residenciales de, de equipamientos, dotaciones y servicios de apoyo a diversos niveles poblacionales, cuando se requieren amplios desarrollos en planta.

Se distinguen dos subtipos por su expresión formal, con relación a su adaptabilidad al entorno urbano existente:

- contenedores tipológicamente adaptables (usos terciarios o de equipamiento de 1ª categoría)
- contenedores tipológicamente excepcionales (usos terciarios o de equipamiento de 2ª categoría)

2.2. Edificaciones relacionadas con actividades productivas.- Construcciones cuya especialización tipológica procede de su dedicación exclusiva a albergar procesos de transformación de productos y/o almacenamiento y distribución de los mismos.

Su expresión formal obedece a dos subtipos:

a) Naves extensivas.- Contenedores que optimizan la extensión de la planta y el volumen para el desarrollo de la actividad productiva o de almacenamiento cuando esta tiene lugar en un solo nivel.

b) Naves intensivas.- Contenedores apropiados para el desarrollo de actividades en más de un nivel

Artículo 56.- Ordenanzas específicas para cada uso pormenorizado.

Las ordenanzas siguientes no se aplicarán en aquellas zonas en las que expresamente el artículo 06 de esta Normativa asume el planeamiento de desarrollo vigente en el momento de la aprobación inicial de las presentes NUM, donde se aplicará dicho planeamiento de desarrollo.

56.1 NÚCLEO TRADICIONAL

TIPOLOGÍAS	COMPATI- BILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:4m long.fachada/80m2	No se fija	No se permiten	1,5m2/m2	2 plantas+bajo cubierta 7m hasta el alero	Nose fija	Para parcelas existentes con menos de 80m2 y 12m de fondo no se aplicará el índice de edificabilidad
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:4m long.fachada/80m2	No se fija	No se permiten	1,5m2/m2	2 plantas+bajo cubierta 7,5m hasta el alero	No se fija	
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

USO PORMENORIZADO:

56.2 PRIMER ENSANCHE

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	No							
Vivienda unifamiliar aislada	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:300m2	80%	Libre disposición en la parcela	0,8m2/m2	2 plantas+bajo cubierta 7m hasta el alero	No se fija	Retranqueos mínimos de 3m en caso de luces rectas al colidante privado.
Vivienda unifamiliar agrupada	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones: 150m2/300m2 actuación	60%	Libre disposición con proy. Mín. 2 viv.	0,8m2/m2	2 plantas+bajo cubierta 7m hasta el alero	No se fija	Retranqueos mínimos de 3m en caso de luces rectas al colidante privado.
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:4m long.fachada/80m2	No se fija	Libre disposición en la parcela	0,8m2/m2	2 plantas+bajo cubierta 7,5m hasta el alero	No se fija	Retranqueos mínimos de 3m en caso de luces rectas al colidante privado.
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

56.4. Equipamiento Público.- Tendrá las siguientes determinaciones:

- Uso predominante: equipamiento de todo tipo para la zona al norte del arroyo de la Fuente de la Porra y sólo contenedores comunitarios adaptables en el resto de del suelo urbano consolidado.

- Usos compatibles: una vivienda vinculada, espacios libres públicos, talleres y almacenes de mantenimiento vinculados en proporción inferior al 15% de la edificabilidad e instalaciones de telecomunicaciones y de captación solar en proporción inferior al 10% de la superficie de suelo.

- Usos prohibidos: todos los demás usos globales y detallados

- Parcela mínima: la registrada como propiedad municipal.

- Ocupación en planta: 75%

- Retranqueos: no se fijan.

- Edificabilidad: 0,75 m²/m²

- Nº de plantas: 2

- Altura: 7,5m desde la rasante natural del terreno hasta la cara inferior del último forjado, aunque se permite mayor altura cuando se trate de equipamientos deportivos que así lo requieran debido a la práctica deportiva.

59.5. Equipamiento Privado.- El único equipamiento privado en suelo urbano consolidado está regulado por el catálogo.

Sección 3ª Desarrollo y gestión de las determinaciones

Artículo 57.- Planes Especiales.

No se contempla ningún Plan Especial en suelo urbano consolidado en las presentes Normas. El Ayuntamiento podrá delimitar justificadamente ámbitos de planeamiento especial para planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras, en desarrollo de estas Normas, aunque también podrán elaborarse en respuesta a necesidades no previstas en las mismas.

Artículo 58.- Estudios de Detalle.

No se contemplan Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado en las presentes Normas. Por el ayuntamiento o por la iniciativa privada se podrán elaborar y tramitar justificadamente Estudios de Detalle para modificar las determinaciones contenidas en el artículo 49 de estas NUM.

Artículo 59.- Condición de solar.

Todas las parcelas de suelo urbano consolidado tienen la condición de solar, salvo las que se señalen como sometidas a actuaciones aisladas en el plano OD2, Ordenación física.

Artículo 60.- Actuaciones aisladas.

Las parcelas señaladas en el plano de OD2 deben someterse, en principio, a actuaciones aisladas, debido a dos motivos: complementar la urbanización y/o adaptarlas a las alineaciones propuestas en el mismo plano. La delimitación que figura en estas Normas. Podrá ser modificada por el Ayuntamiento, de acuerdo con el procedimiento contenido en el artículo 171 del RUCyL, siempre que se mejoren las condiciones para facilitar la gestión.

Capítulo 4 Ordenación detallada del sector UNC R1 de suelo urbano no consolidado

Sección 1ª Normas generales de actuación

Artículo 61. Ámbito y jerarquía.-

- a) Las presentes Ordenanzas, junto con el resto de los documentos que componen la Ordenación Detallada, serán de aplicación en todo el ámbito del Sector UNC R1. Las ordenanzas tendrán siempre aplicación prioritaria. En adelante se entenderá que las siglas OD se refieren a la Ordenación Detallada del sector UNC R1.
- b) Estas Ordenanzas constituyen las normas urbanísticas detalladas de las Normas Urbanísticas Municipales tramitadas simultáneamente, de modo que se acudirá a éstas últimas cuando de forma explícita se especifique en los artículos siguientes o bien complementariamente para cualquier concepto que simplemente no se encuentre regulado en el presente Capítulo y, en segundo lugar, a las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Salamanca, en todo aquello que no sea contradictorio con la Normativa urbanística autonómica.

Artículo 62. Vigencia, revisión y modificaciones.-

- a) Esta OD tiene la misma vigencia que las Normas Urbanísticas Municipales (en adelante NUM) que desarrolla, es decir, vigencia indefinida.
- b) Entendiendo por revisión el concepto definido en el art. 57 de LUCYL y por modificaciones el contenido del art. 58 de la misma Ley, se podrá modificar o completar la OD de modo independiente a las NUM mediante un Estudio de Detalle (art. 45 de LUCYL) solamente en las determinaciones contenidas en el presente Capítulo 4.
- c) La modificación de la OD se tramitará como modificación de las NUM, cuando afecte a las determinaciones de ordenación general contenidas en éstas últimas.

Artículo 63. Intervención en el uso del suelo.- La OD se remite expresamente al Capítulo 5 de las NUM.

Artículo 64. Ejecución de las obras de urbanización.- La OD se remite expresamente al artículo 27 de las NUM.

Art. 65. Terminología de conceptos.- La OD se remite expresamente al artículo 02 de las NUM.

Sección 2ª Régimen urbanístico del suelo

Art. 66. Relación de Usos globales y detallados.- Según las definiciones contenidas en el artículo 50 de las NUM, son los siguientes, relativos exclusivamente a usos posibles. Los que no aparecen el listado deben considerarse incompatibles:

1. Uso Residencial.- Sólo contempla la posibilidad de vivienda unifamiliar, en alguna de las siguientes modalidades:

- 1.1. Vivienda unifamiliar aislada
- 1.2. Vivienda vinculada al uso de equipamiento público.

2. Uso industrial.- Según las definiciones del artículo

- 2.1. Talleres domésticos
- 2.2. Talleres de servicio artesanales e industriales de 1ª categoría

3. Uso terciario.- Está compuesto por los siguientes usos detallados, en convivencia con el uso predominante residencial o con el de equipamiento público:

- 3.1. Oficinas 1ª categoría
- 3.2. Oficinas 2ª categoría
- 3.3. Comercio 2ª categoría

4. Uso de Equipamiento.-

- 4.1. Instalaciones deportivas al aire libre
- 4.2. Instalaciones deportivas cubiertas
- 4.3. Residencias comunitarias 2ª
- 4.4. Instalaciones asistenciales 2ª
- 4.3. Infraestructuras técnicas (transformadores, depósitos, antenas etc.)
- 4.4. Otros equipamientos públicos que el Ayuntamiento estime necesarios, no compatibles con el uso residencial.

Artículo 67. Relación de usos pormenorizados: calificación del suelo.- El suelo se califica en los siguientes usos pormenorizados:

- 1. Residencial en vivienda unifamiliar aislada
- 2. Equipamiento público
- 3. Sistema de espacios libres público
- 4. Viales y aparcamientos públicos.

Cada uso pormenorizado tiene una asignación territorial única (Plano OD3. P1 "Calificación del suelo").

Artículo 68. Compatibilidad entre usos detallados y usos pormenorizados.-

USOS		USOS PORMENORIZADOS	
GLOBALES	DETALLADOS	RESIDENCIAL V.U.A.	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
RESIDENCIAL	Vivienda autónoma	Compatible sin condiciones	Incompatible
	Vivienda vinculada	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industr. 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible al servicio del equipamiento
TERCIARIO	Oficinas 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible al servicio del equipamiento
	Oficinas 2ª	Compatible en parcela exclusiva	Incompatible
	Comercio 2ª	Compatible en parcela exclusiva	Incompatible
EQUIPAMIENTO	Centros culturales y docentes 1ª	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Centros culturales y docentes 2ª	Compatible en parcela exclusiva	Compatible en edificio exclusivo
	Instalaciones deportivas 1ª	Incompatible	Compatible en sótano y baja
	Instalaciones deportivas 2ª	Compatible en parcela exclusiva	Compatible en edificio exclusivo
	Residencias comunitarias 1ª	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Residencias comunitarias 2ª	Compatible en parcela exclusiva	Compatible en edificio exclusivo
	Instalaciones asistenciales 1ª	Incompatible	Compatible en sótano y baja
	Instalaciones asistenciales 2ª	Compatible en parcela exclusiva	Compatible en edificio exclusivo
	Infraestructuras de telecomunicaciones 1ª	Incompatible	Compatible condicionado a estudio de impacto visual
	Infraestructuras de telecomunicaciones 2ª	Incompatible	Compatible condicionado a estudio de impacto visual

Art. 69. Planeamiento de desarrollo.- Sólo se prevé la posibilidad de recurrir al Estudio de Detalle a los efectos siguientes:

- a) Modificar la ordenación detallada contenida en el presente Plan Parcial utilizando como ámbito mínimo el de manzana completa, cuando se justifique una mejor solución debido a un análisis más pormenorizado en función de la escala utilizada.
- b) Establecer una parcelación distinta de la que resulte de los Proyectos de Actuación de cada unidad, siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima y no queden restos de parcelas inedificables.
- c) Proponer una ordenación de volúmenes edificables cuando las dificultades topográficas aconsejen su tramitación previa a la redacción del proyecto.

Art. 70. Criterios de gestión: condiciones particulares para la redacción del Proyecto de Actuación.- El Proyecto de Actuación es el instrumento de gestión imprescindible para la definición de la ejecución de la OD. Sus características principales se adaptarán a los siguientes criterios:

70.1. Criterios generales.- El Proyecto de Actuación se deberá someter a la tramitación municipal en un plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la OD.

El sistema de actuación que deberá adoptar es el de COOPERACIÓN. Si antes del plazo hubiera unanimidad en los propietarios para la utilización de los sistemas de CONCIERTO o de COMPENSACIÓN, podrán redactar y tramitar el Proyecto de Actuación con arreglo a uno de estos dos sistemas siempre que se comunique al Ayuntamiento un acuerdo con certificación notarial firmado por todos y cada uno de los propietarios antes de que transcurra el primer mes desde la entrada en vigor de la OD:

70.2. Determinaciones completas de urbanización.- Se adoptará el Proyecto de Urbanización que el Ayuntamiento aprobó como actuación aislada, previa adaptación de los documentos que lo componen a la delimitación y a los requerimientos del artículo 27 de las NUM y a la definición física de la estructura urbana del sector en esta OD.

70.3. Determinaciones completas de reparcelación.- Se entenderán por derechos reales de los propietarios, aparte de los que determinan los supuestos de indemnización en el artículo 246 del RUCyL, la propiedad del suelo que será necesario ceder para la obtención de ciertos terrenos para viales públicos, en cumplimiento de la OD. La razón de considerar las cesiones de suelo como derechos reales compensables es que sólo 14 parcelas ceden (un 16%).

Debe entenderse que no es indemnizable la pérdida de aprovechamiento urbanístico que comportaran tales terrenos, dado que dicha pérdida no se produce, al asignar la OD su edificabilidad íntegra inicial a cada parcela resultante, la cual es perfectamente posible materializar sobre cada parcela neta. Por tanto, se recurrirá a un procedimiento de corrección de los coeficientes de participación en los gastos de urbanización, incluidos los correspondientes honorarios facultativos y otros relacionados con la tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión hasta su entrada en vigor, de la siguiente manera:

1. Se hará un primer reparto de los 1510m² que es necesario ceder para espacios públicos en conjunto en proporción directa a la superficie inicial de las parcelas, obteniéndose un primer porcentaje de participación y un primer listado de la cantidad absoluta que corresponde a cada parcela catastral por la cesión.
2. A las cantidades de este primer listado (en m²) se restará cada una de las superficies que realmente se ceden por parcela, obteniéndose así un segundo listado de superficies de cesión, que en el caso de las parcelas que no ceden nada quedará igual que el primero y en el de las parcelas que sí ceden resultará una cifra negativa o positiva pero próxima a cero si la cesión es muy pequeña.
3. Este segundo listado se acumulará a la superficie inicial con su signo y se hallará un nuevo coeficiente de reparto para cada parcela, el cual aumentará entre un 1% y un 3% para las parcelas que no ceden nada, dependiendo de que su superficie sea menor o mayor, y disminuirá entre 0% y 31% para las parcelas que ceden, dependiendo de la menor o mayor superficie que cedan, quedando así corregidos los coeficientes de reparto de gastos de forma equitativa, compensándose las pérdidas de terreno mediante este sistema de reparto de las cargas que comporta la urbanización.

Sección 3ª Condiciones de edificación

Artículo 71. Tipologías admisibles.-

Según las definiciones contenidas en el artículo 55 de las NUM, las tipologías edificatorias admisibles serán: vivienda unifamiliar aislada, edificios comunitarios adaptables y edificios comunitarios excepcionales.

Artículo 72. Condiciones de ocupación de parcela.-

71.1. Parcela mínima: La parcela mínima será de 845m², aunque se permiten aquellas parcelas de superficie inferior si están incluidas como independientes catastralmente en la relación de propiedades iniciales de esta OD o bien se han reducido a causa de las cesiones para espacios públicos que deben producirse para el cumplimiento del planeamiento establecido en la misma.

71.2. Porcentaje de ocupación de suelo: Según cada uso pormenorizado y tipología, el porcentaje de ocupación máximo será el siguiente:

1. Residencial: vivienda unifamiliar aislada, 40%; edificios comunitarios adaptables, no se fija.
2. Equipamiento público: 80%
3. Espacios libres: 10%(sólo para equipamientos públicos)
4. Viales: 0%

71.3. Retranqueos:

1. Residencial: vivienda unifamiliar aislada, 3m a todos los linderos; edificios comunitarios adaptables: libre disposición en la parcela.
2. Equipamiento: libre disposición en la parcela, salvo que limite con el terreno exterior al Sector, del que separará 3 m.
3. Espacios libres: iguales condiciones que equipamiento

Artículo 73. Condiciones de regulación de volumen.- La edificabilidad máxima sobre cada parcela definida en esta Ordenación Detallada:

22.1. Edificabilidad.- Se contabilizará toda superficie construida y cerrada sobre la rasante natural del terreno con altura superior a 1,50m y cota igual o superior a la baja, tal como se define este concepto en el artículo 02.d) de las NUM. La superficie cubierta pero no cerrada se contabilizará al 50%.

El índice de edificabilidad por parcela neta será el expresado en el siguiente cuadro:

Nº MANZ.	Nº PARC.	SUP.PRC.INIC.	SUP.+ppVIAL	DERECHOS (0,21m2/m2)	SUP.PARC.FINAL	I.E. NETO	VIVIENDAS
41958	1	1509	1758	377	1509	0,2500	2
	2	1169	1362	292	1169	0,2500	1
T/MANZ.	2	2678	3120	669	2678	0,2500	3
42962	1	2144	2498	536	2144	0,2500	3
	2	1138	1326	284	1138	0,2500	1
	3	999	1164	250	999	0,2500	1
	4	1190	1386	297	1190	0,2500	1
	5	507	591	127	507	0,2500	1
	6	1014	1181	253	1014	0,2500	1
	7	1218	1419	304	1218	0,2500	1
	8	848	988	212	848	0,2500	1
	9	984	1146	246	984	0,2500	1
	10	990	1153	247	990	0,2500	1
	11	1000	1165	250	1000	0,2500	1
T/MANZ.	11	12032	14017	3008	12032	0,2500	14
42972	1	624	727	156	615	0,2537	1
	2	1094	1274	273	1094	0,2500	1
	3	490	571	122	490	0,2500	1
	4	958	1116	239	958	0,2500	1
	5	1005	1171	251	1005	0,2500	1
	6	1033	1203	258	1033	0,2500	1
	7	678	790	169	678	0,2500	1
	9	575	670	144	575	0,2500	1
	10	793	924	198	793	0,2500	1
	11	490	571	122	490	0,2500	1
	12	517	602	129	517	0,2500	1
T/MANZ.	11	8257	9619	2064	8248	0,2503	10
43951	1	1263	1471	316	1263	0,2500	1
	2	1043	1215	261	1043	0,2500	1
	4	1972	2297	493	1972	0,2500	2
	5	1146	1335	286	1146	0,2500	1
	6	805	938	201	805	0,2500	1
	7	1018	1186	254	1018	0,2500	1
	8	1451	1690	363	1451	0,2500	2
	9	964	1123	241	964	0,2500	1
	10	490	571	122	490	0,2500	1
	11	992	1156	248	992	0,2500	1
	12	1078	1256	269	1078	0,2500	1
T/MANZ.	11	12222	14238	3055	12222	0,2500	14
43960	1	1107	1290	277	1107	0,2500	1
	2	574	669	143	574	0,2500	1
	3	637	742	159	637	0,2500	1
	4	990	1153	247	990	0,2500	1
	5	1007	1173	252	1007	0,2500	1
	6	1016	1184	254	1016	0,2500	1
	7	1542	1796	385	1542	0,2500	2
	8	1264	1472	316	1264	0,2500	1
	9	1501	1749	375	1501	0,2500	2
	10	1035	1206	259	1035	0,2500	1
	11	999	1164	250	999	0,2500	1
	12	999	1164	250	999	0,2500	1
	13	991	1154	248	991	0,2500	1
	14	986	1149	246	986	0,2500	1
	15	499	581	125	499	0,2500	1
T/MANZ.	15	15147	17645	3787	15147	0,2500	18
43977	1	1790	2085	447	1693	0,2643	2
	2	1672	1948	418	1581	0,2644	2
	3	2003	2333	501	1906	0,2627	2
	4	1138	1326	284	992	0,2868	1
	5	1101	1283	275	959	0,2870	1
	6	1104	1286	276	1104	0,2500	1
	7	1169	1362	292	1126	0,2595	1
	8	1886	2197	471	1886	0,2500	2
T/MANZ.	8	11863	13820	2966	11247	0,2637	13

N° MANZ.	N° PARC.	SUP.PRC.INIC.	SUP.+ppVIAL	DERECHOS (0,21m2/m2)	SUP.PARC.FINAL	I.E. NETO	VIVIENDAS
43981	1	1072	1249	268	752	0,3564	1
	2	1061	1236	265	926	0,2864	1
	3	1065	1241	266	1056	0,2521	1
	4	1097	1278	274	879	0,3120	1
T/MANZ.	4	4295	5003	1074	3613	0,2972	4
44950	1	980	1142	245	980	0,2500	1
	2	855	996	214	855	0,2500	1
	3	533	621	133	533	0,2500	1
	4	981	1143	245	981	0,2500	1
	5	988	1151	247	988	0,2500	1
	6	1255	1462	314	1255	0,2500	1
	7	979	1140	245	979	0,2500	1
	8	997	1161	249	997	0,2500	1
T/MANZ.	8	7568	8816	1892	7568	0,2500	9
44957	1	1587	1849	397	1587	0,2500	2
	2	1726	2011	431	1726	0,2500	2
	3	1427	1662	357	1427	0,2500	2
	4	1020	1188	255	1020	0,2500	1
	5	1135	1322	284	1135	0,2500	1
	6	1001	1166	250	1001	0,2500	1
	7	1053	1227	263	1053	0,2500	1
	8	1052	1226	263	1052	0,2500	1
T/MANZ.	8	10001	11651	2500	10001	0,2500	12
44964	1	1018	1186	254	936	0,2719	1
	2	930	1083	232	883	0,2633	1
	3	1277	1488	319	1277	0,2500	2
	4	3950	4601	987	3950	0,2500	5
	8	1101	1283	275	1101	0,2500	1
T/MANZ.	5	8276	9641	2069	8147	0,2540	10
44966	1	1428	1664	357	1354	0,2637	2
	2	1504	1752	376	1504	0,2500	2
	3	1979	2305	495	1979	0,2500	2
T/MANZ.	3	4911	5721	1228	4837	0,2538	6
TOTAL	86	97250	113290	24312	95740	0,2539	113

22.2. Altura.- Para el uso pormenorizado residencial y tipología de vivienda unifamiliar aislada, la altura máxima será de 2 plantas sobre rasante del terreno ya desbrozado y preparado para la edificación y 7m en el punto medio de cada fachada hasta el alero. Para edificios comunitarios adaptables se permitirá hasta 7,5m.

Para usos de equipamiento público, la altura máxima será de 7 m y dos plantas sobre rasante, salvo equipamientos deportivos que podrán contar con la altura necesaria para la práctica de deporte. En espacios libres la altura máxima será de planta baja y 3,5 m.

22.3. Condiciones especiales.- Se cumplirán las condiciones del artículo 16.1 de las NUM, es decir:

Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.

Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc.) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,50 m, salvo que hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

Artículo 74. Condiciones de imagen urbana.- Se aplicarán las condiciones establecidas para la imagen urbana contenidas en el artículo 54.7 de las NUM, dejándose un mayor grado de libertad en el diseño cuando se trate de equipamientos públicos en la parcela destinada para este uso, en función de las necesidades del propio equipamiento, si bien se procurará en todo caso la adaptación al medio rural circundante, mediante el empleo predominante de los materiales y colores prescritos en el citado artículo.

Artículo 75. Condiciones de calidad y habitabilidad.- Se cumplirán las condiciones mínimas establecidas en los artículos 16 y 17 de las NUM.

Salamanca, agosto de 2014

Fdo: los arquitectos

José Carlos Marcos

Angel León