

MEMORIA INFORMATIVA

0. Introducción.- El presente documento se redacta al amparo del Capítulo III, Título II de la Ley 4/2008 de Medidas de Urbanismo y Suelo de Castilla y León, LMUS, el cual define la figura de Normas Urbanísticas Municipales. También se adapta al Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL) y a su modificación, Decreto 45/2009 de 9 de julio.

La Disposición Transitoria Primera de la LMUS dispone que los Municipios deben adaptarse a esta Ley cuando procedan a la elaboración o revisión del planeamiento general.

Visto que aún no existe ningún documento de ordenación del territorio aprobado para la provincia de Salamanca, está claro que procede la adopción de la figura de planeamiento general de Normas Urbanísticas Municipales.

El promotor de las Normas Urbanísticas es la Diputación Provincial de Salamanca y el propio Ayuntamiento de Miranda de Azán.

1. Análisis del planeamiento vigente.- Miranda de Azán cuenta con Normas Subsidiarias Municipales aprobadas con fecha 5 de junio de 1995, de las que se han tramitado y aprobado definitivamente cuatro modificaciones: la primera con fecha 7 de marzo de 1996, la segunda el 5 de marzo de 1998, la tercera el fecha 30 de junio de 1999 y la cuarta el 28 de septiembre de 2006.

Asimismo, se ha aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector 2, "Las Liebres", con fecha 21 de abril de 1998. Sin embargo, este expediente ha decaído, tramitándose en la actualidad de nuevo (con inclusión de una ampliación del ámbito, lo que ha determinado la inclusión de la ordenación detallada en una modificación puntual de las Normas Subsidiarias), habiendo llegado hasta su aprobación definitiva con fecha 20 de mayo de 2009. La ordenación detallada que acompaña a la modificación se asume de forma completa por la presente revisión. También se está tramitando, estando en la fase a aprobación definitiva, el Plan Parcial del Sector 1. Si en el período que medie hasta la elaboración del documento definitivo de la revisión de las Normas se produjera la aprobación definitiva del sector 1, sería objeto de planeamiento asumido por las mismas, salvo las matizaciones que procedan del estudio hidrológico-hidráulico, cuando sea informado favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Duero y las que surgen como consecuencia de las determinaciones de estas Normas.

Se han aprobado también dos Estudios de Detalle, correspondientes a dos manzanas del casco urbano de iniciativa privada y otro de iniciativa municipal para variar algunas condiciones de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.

En general, es preciso estar de acuerdo con los fines y objetivos de las Normas Subsidiarias primitivas que tienden a asumir lo existente, conservando la

tipología y formas existentes en el casco tradicional, el cual está bien delimitado mediante la identificación histórica de su desarrollo y tratando de consolidar las extensas ocupaciones irregulares de suelo, en parte como suelo urbano al que se le imponen determinadas condiciones (“Los Guijos”) y en parte como suelo urbanizable (“Las Liebres”).

Las clasificaciones y calificaciones de suelo son consecuentes con estos objetivos, así como las ordenanzas de edificación, que, salvo la utilización de piedra (arenisca) ajena al municipio (se asienta en terrenos pizarrosos), también son adecuadas a los mismos fines. Cabe hacer una crítica en cuanto a la previsión del sector de suelo urbanizable (el 4AU) que parece determinar el crecimiento del propio casco antiguo, el cual resulta excesivamente extenso para un único sector en municipios de esta entidad y además acoge toda una serie de elementos de carácter público, como caminos, regatos, etc., a los cuales parece extenderse, de manera inadecuada, el aprovechamiento urbanístico bruto, dado que no se hace distinción en las 11,5 ha del sector.

El grado de cumplimiento de las Normas es, sin embargo, escaso, sobre todo en lo referente a introducción de tipologías extrañas en el casco tradicional y en el ensanche, no atendiendo tampoco a las alineaciones que solucionaban alguno de los estrechamientos puntuales existentes.

Tampoco se han cumplido los plazos establecidos tanto para los trámites de legalización de “Los Guijos” (5 años) como de “Las Liebres”, aunque en este último se aprobó ya el Plan Parcial, previa tramitación y aprobación de una Modificación Puntual (20-05-2009) en la que se ampliaba el sector para dar cumplimiento a las obligaciones legales de reserva para equipamientos y espacios libres públicos.

En cuanto a la Modificación de 1999, aunque en apariencia se trataba de subsanar algunos pretendidos errores en la calificación de suelo de las Normas del 95, en realidad se trataba, o bien de legalizar actuaciones no amparadas por estas últimas Normas, o bien de preparar el terreno para actuaciones posteriores, ya que, en definitiva, la parte sustancial de la Modificación consistía en ampliar el suelo con calificación de residencial casco urbano a costa del denominado ensanche, aumentando, por tanto, la edificabilidad de 0,8 m²/m² a 1,5 m²/m², es decir un 87,5%.

Este aumento de densidad se pretendió compensar con un teórico aumento de zonas verdes en la Plaza, que en realidad ya existían, ampliadas ligeramente a base de dejar fuera de ordenación el propio edificio del Ayuntamiento y extendiendo el concepto de espacio libre a un vial público. Pero el problema fundamental proviene del hecho de que el aumento de zonas verdes proporcional al aumento de aprovechamiento urbanístico no procede de los propios beneficiarios de este aumento, sino de suelo público y una parte de suelo privado cuya forma de obtención no se fija.

Así pues, cabe afirmar que la Modificación de 1999 no ha hecho más que empeorar las determinaciones de las Normas de 1995, pues se han seguido introduciendo ordenaciones en grandes parcelas, con espacios comunes de

acceso no amparados, o al menos no nos consta, con estudio de detalle, atendiendo a tipologías completamente ajenas al casco, pero además, con un mayor aprovechamiento, en realidad no compensado con mayores exigencias en la calidad urbana.

Hay que constatar también un cierto incumplimiento municipal al seguir concediendo licencias en la zona de “Los Guijos” sin atender a la condición impuesta por las Normas de concluir la urbanización. En la actualidad ya no se conceden licencias en este sector, habiéndose llegado a un principio de acuerdo entre el Ayuntamiento y la comunidad de propietarios para ejecutar la urbanización que falta, estando ya aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el proyecto de urbanización y normalización de una actuación aislada general para todo el ámbito de Los Guijos.

2. Estudio de territorio.-

2.1. Datos generales.-

Superficie de término municipal: 24,07 Km²
Coordenadas geográficas del núcleo urbano:

- Longitud 2° 0´Oeste
- Latitud 40° 53´Norte

Límites administrativos: el municipio pertenece al partido judicial de Salamanca y sus límites son los siguientes:

Norte: Aldeatejada y Arapiles
Este: Arapiles
Sur: Mozárbez
Oeste: Aldeatejada

Altitud media y pendientes: La altitud media del casco urbano es de 825 m. El punto más bajo se sitúa en el N del término, coincidente con el paso del arroyo de la Fuente de la Porra, en torno a los 816 m. Las cotas más altas se encuentran al Sur del término a 907 m. de altitud, siendo la diferencia máxima de nivel 91 m. Las pendientes oscilan entre el 2% y el 5% en una meseta que cae con suavidad de Sur a Norte.

Dominio geológico y geomorfología: Se localiza en el llamado horst de Salamanca, Alba de Tormes, Tamames y Guijuelo.

Este amplio pizarral está constituido por materiales grises o verdosos, con marcada esquistosidad, apareciendo a veces afloraciones significativas de cuarcitas prácticamente puras. La estructura del horst es una sucesión de anticlinales y sinclinales de ejes paralelos a la dirección NW-SE. Al ser los sedimentos de tipo homogéneo da un relieve sin apenas escarpes por no existir contrastes litológicos acusados.

La morfología resultante es una sucesión de suaves hondonadas y altos de forma alargada (pseudo apalachense)

Esta disposición condiciona el trazado de la red hidrográfica que drena el horst, que se organiza aprovechando las hondonadas para elaborar los valles fluviales, sirviendo las elevaciones de divisorias. El drenaje del término se produce a través de dos valles de fondo plano, los cuales definen las grandes líneas de su geomorfología: el Zurguén, que corre de Sur a Norte por el Oeste y el arroyo de la Fuente de la Porra, que también va de Sur a Norte, pasando por el E del núcleo urbano y desviándose luego hacia el Oeste para desembocar en el Zurguén. Desde el oeste hacia el este, desembocando en el arroyo de la Fuente de la Porra, discurre otro regato, llamado Caganchas, que cruza todo el casco urbano por la calle Nuestra Señora de Valbuena.

Tipos de suelo.- Edafológicamente el término municipal tiene las mismas características de toda la zona geológica donde se encuentra, es decir, el predominio de suelos poco profundos procedentes de la alteración de las pizarras. Se trata de cambisoles con un único horizonte B, aunque cabe distinguir la zona Sur, más alta y con menos fondo, y la zona Norte, algo más profunda también por aportación de los arroyos.

Cultivos.- Consecuentemente con el tipo de suelo predominante, la mayor parte de suelo se dedica a cultivos herbáceos de secano quedando en la zona S manchas de dehesa con arbolado de encina con mayor vocación ganadera.

Paisaje.- La geomorfología determina un paisaje de planicie árida, solamente interrumpido por los valles que forman los arroyos, en algunos casos en forma escarpada, a lo largo de los cuales permanece una cierta vegetación de ribera, (chopos, fresnos) y por las pequeñas manchas de dehesa en el extremo Sur del término, que en realidad forman parte de las grandes zonas adehesadas de Mozárbez.

Clima.- Se trata de un clima árido, en todo similar a la media provincial (entre 11 y 14°C de temperatura media anual), con oscilación térmica anual en torno a los 18°C.

Por las precipitaciones, pueden valorarse alrededor a los 600 mm al año..

Comunicaciones.- Aunque a sólo escasos minutos de Salamanca capital por la N-630, Miranda de Azán se encuentra en un fondo de saco, sin que los apenas 2 Km de la CV 8 tengan continuidad. Un tramo de la Autovía de la Plata pasa por el término. Sin embargo, en tan escaso recorrido desde Salamanca, este hecho es irrelevante desde el punto de vista de las comunicaciones.

2.2. El medio físico.- Como resumen de las descripciones anteriores, nos encontramos ante un término municipal con una extensión similar a la media provincial con un solo núcleo urbano, aunque contiene varios núcleos menores o simples, según la denominación de las Normas Provinciales.

El paisaje general es árido, sin más relieve que el producido por los dos valles principales, que sirven de contrapunto, por estar acompañados además por vegetación de ribera. También hay que señalar los entrantes de las dehesas de gran extensión que se encuentran en su mayor parte en los municipios colindantes.

2.3. Elementos de interés en suelo rústico.- Son de dos tipos: las vías pecuarias y los yacimientos arqueológicos.

2.3.1. Vías pecuarias.- Según la documentación facilitada por el Servicio Territorial de Medio Ambiente, que se adjunta a continuación, existen las siguientes vías pecuarias, con trazado y características que variaron después de la concentración parcelaria:

1. Cañada Real de la Plata, que forma el límite W del término municipal.
2. Cordel de Miranda, que cruza el término de N a S por el centro, pasando muy cerca del núcleo urbano.
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.

2.3.2. Yacimientos arqueológicos.- Según catálogo remitido por el Servicio Territorial de Educación y Cultura, que figura en un anexo del presente documento existen ocho yacimientos catalogados, más los que se han detectado después de la prospección arqueológica que ya cuenta con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural con fecha 6 de noviembre de 2009:

- 1.- Yacimiento arqueológico inventariado Aldeagallega
- 2.- Yacimiento arqueológico inventariado La Atalaya
- 3.- Yacimiento arqueológico inventariado Alquería de Azán
- 4.- Yacimiento arqueológico inventariado Centenero-Las Ñoras
- 5.- Yacimiento arqueológico inventariado Aldearrica
- 6.- Yacimiento arqueológico inventariado Calzada de la Plata
- 7.- Yacimiento arqueológico inventariado La Torrecilla
- 8.- Yacimiento arqueológico inventariado Alquería de Azán II
- 9.- Yacimiento arqueológico inventariado Dehesa de Azán
- 10.- Yacimiento arqueológico inventariado Centenero-Las Ñoras II
- 11.- Yacimiento arqueológico inventariado ermita de Valbuena

Otros bienes culturales

- 12.- Iglesia parroquial de San Cristóbal Mártir
- 13.- Conjunto de palomares de Aldeagallega

3. El medio humano.-

3.1. Encuadre regional.- Respecto del Modelo Territorial de la Comunidad Autónoma, Miranda de Azán se incluye en el Área Funcional nº 28, Salamanca. Esta área se encuentra en un lugar de privilegio dentro de la clasificación regional de rangos, en segunda posición, sólo superada por Valladolid.

En el caso de Miranda de Azán, a sólo 7,5 Km de la capital y relativamente bien comunicada, la influencia de la ciudad de Salamanca se manifiesta sobre todo en la demanda de suelo para segunda residencia en un primer momento (años 80) que en los últimos tiempos de carestía de vivienda y suelo se está convirtiendo paulatinamente en primera vivienda. Hay que señalar, además, que, desgraciadamente, los extensos nuevos desarrollos tienen su origen en una incontrolada ocupación ilegal del suelo, por lo que Miranda de Azán arrastra una rémora de grave déficit en cuanto a urbanización y calidad urbana en general, muy por debajo de la media del Área Urbana de Salamanca.

3.2. Influencia de la situación física del municipio.- Es evidente que la influencia de Salamanca capital en todos los municipios contenidos en un radio de 10 Km es inevitable, generándose un mercado de suelo, sobre todo residencial, que precipita el desarrollo urbano, a veces incontrolado, como en este caso.

En este municipio, la relación con Salamanca se plantea necesariamente de ida y vuelta, dada la condición de fondo de saco, con lo cual es difícil que en torno al núcleo urbano se dé otra demanda que la residencial. Sin embargo, el paso de la N-630 por el municipio podría diversificar la demanda al sector industrial o de servicios en las zonas del mismo en contacto con esta carretera.

3.3. Población y poblamiento.-

3.3.1. Población.-

Serie histórica 1900-1991 de población de hecho (INE)

1900	235
1910	256
1920	234
1930	218
1940	257
1950	215
1960	208
1970	197
1981	122
1991	213

Serie histórica 1986-1995 de población de derecho (INE)

	V	M	T
1986	61	65	126
1987	62	65	127
1988	62	67	129
1989	65	68	133
1990	60	64	124
1991	64	61	125
1992	69	62	131
1993	75	72	147
1994	79	75	154
1995	86	91	177

Serie actual(1996-2002)

	V	M	T
1996	150	201	351
1997	-	-	-
1998	133	167	300
1999	147	167	314
2000	155	168	323
2001	176	188	364
2002	167	179	346
2003	178	190	368
2004	186	189	375
2005	194	192	386
2006	204	198	402
2007	217	213	430
2008	228	210	438
2009	229	218	447

Dentro de la modestia de las cifras absolutas, la influencia de Salamanca determina un crecimiento muy significativo desde la aprobación de las Normas Subsidiarias (1995), multiplicándose por 2,5 la población de entonces, consolidándose claramente en torno a los 450 habitantes, que probablemente tienda a aumentar si se solucionan los graves problemas de infraestructuras que todavía tienen las ocupaciones de suelo de origen ilegal.

3.3.2. Poblamiento.- El término municipal de Miranda de Azán contiene un único núcleo urbano propiamente dicho, el casco urbano tradicional y la urbanización “Los Guijos” en extensión del primero, la cual continua con “Las Liebres”.

En cuanto a núcleos menores, hay que señalar los dos que figuran en el Nomenclator del INE, Aldeanueva y Aldeagallega, pero existen otros que pueden asimilarse perfectamente a las condiciones de núcleo simple y así conviene que se traten en la normativa de suelo rústico. Estos son: la Alquería de Torrecillas, la Casa de Arriba de los Bargas y los Cercados de Aldearrica, donde se encuentra la residencia de ancianos.

3.4. Actividad económica.- Una gran parte de la actividad económica hay que asignársela al sector primario, es decir, a la agricultura y la ganadería. El sector secundario está representado por algún taller de cerrajería en el núcleo urbano y otras industrias en suelo rústico en la zona entre la carretera N-630 y la autovía A-66, si bien en los últimos tiempos se ha producido una importante implantación de actividades ganaderas e industrias derivadas en un determinado enclave de suelo rústico al oeste del término municipal en colindancia con Mozárbez y Aldeatejada, para cuya realización fue necesario tramitar la modificación puntual cuarta de las Normas Subsidiarias. Conviene señalar un cierto auge de la construcción, con promociones medianas de viviendas, en los años anteriores a la actual situación económica. En los últimos cuatro años se detecta la misma atonía en la construcción que en el resto del país.

El sector terciario tiene también poca representación, con una tienda de alimentación y dos bares y un centro de turismo rural en el casco antiguo, además de los puestos de trabajo administrativos (Ayuntamiento), educacionales y los generados por la residencia de ancianos.

4. El medio urbano.-

4.1. Dinámica del desarrollo urbano.- Las renovaciones más significativas se han producido en la periferia del casco tradicional, aprovechando grandes solares vacantes o escasamente construidos, sobre todo en promociones de viviendas agrupadas, cuyo resultado final incide negativamente en la imagen del conjunto del casco existente.

También puede observarse que el casco tradicional se ha renovado apreciablemente en los últimos años, casi siempre con viviendas unifamiliares entre medianeras y casi siempre con los mismos resultados que en la periferia.

En los dos ámbitos señalados es donde puede apreciarse los desarrollos de mayor densidad, pero los más extensos, es decir, los que han ocupado una superficie mayor de suelo son los correspondientes a las zonas denominadas “Los Guijos” y “Las Liebres”. Ambos proceden de parcelaciones ilegales de principio de los años 80 del siglo pasado. En las Normas que ahora se revisan

tienen distinto tratamiento. Mientras que “Los Guijos” se clasifica como suelo urbano, “Las Liebres” es urbanizable, sin que se sepa muy bien la razón, salvo tal vez el grado de consolidación edificatoria.

Ambos presentan grandes déficit de urbanización y reservas de suelo para equipamientos y espacios libres, paliados por una cesión voluntaria de suelo para estos usos en “Los Guijos” y mediante una modificación puntual de las Normas y la tramitación y aprobación del Plan Parcial en “Las Liebres”. En todo caso, debido a su origen y extensión, estas dos áreas constituyen los problemas más acuciantes del municipio desde el punto de vista del desarrollo urbano, cuya solución hace tiempo que debería haberse concluido.

El otro sector previsto en las Normas Subsidiarias, el sector 1, es mucho más proporcionado que “Las Liebres” al desarrollo previsible de Miranda de Azán. También se ha tramitado el Plan Parcial hasta llegar a la aprobación definitiva, pero esta no ha tenido lugar todavía debido a la necesidad de un informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero, en relación al estudio hidrológico-hidráulico de dos regatos que afectan al sector.

4.2. Usos del suelo urbano.- Sólo en el casco tradicional puede observarse una cierta mezcla de usos: residenciales, resto del sector agropecuario, algún pequeño taller, hostelería, ultramarinos y equipamientos públicos y privados (parroquia). En el resto del suelo urbano, es decir, “Los Guijos”, predomina el uso residencial, si bien hay una gran parcela calificada de uso para dotaciones y otra de carácter comunitario privado, donde pueden verse algunas infraestructuras de la urbanización.

En “Las Liebres” se constata también un uso mayoritariamente residencial.

4.3. Tipología urbana y edificatoria.- El núcleo urbano antiguo es fácilmente identificable por su aspecto orgánico, compuesto de unas pocas manzanas muy irregulares en cuanto a forma y tamaños dispares. Los edificios institucionales ocupan parte de una plaza de considerables dimensiones y en ella se sitúan (iglesia, ayuntamiento y colegio) sin atender a ninguna idea de composición en planta. Lo mismo ocurre con el ensanche, donde las nuevas edificaciones ocupan parcelas de tamaño considerable sin producir ninguna trama urbana más o menos racional, sino que se limitan a utilizar espacios de servidumbre interiores a la parcela.

Las tramas de “Los Guijos” y “Las Liebres” responden, sin embargo, a una clara intención de optimizar el espacio rentable minimizando los viales y espacios urbanos comunes. Aunque el trazado es geométrico, no es racional, porque muchos de los viales carecen de continuidad y su estrechez apenas permite el aparcamiento. Las alineaciones de las Normas y el Plan Parcial tratan de paliar sobre todo los problemas de continuidad y accesibilidad, pero aún no se han llevado a cabo.

La arquitectura tradicional con cierta significación apenas está representada, salvo la manzana que cierra la plaza por el Sur, la cual contiene un conjunto interesante de casas de labranza.

Las renovaciones tampoco, en su mayor parte, han tenido voluntad de valorar la modestia del núcleo donde se implantaban, utilizando diseño, colores y materiales absolutamente extraños a la arquitectura que cabe esperar de un núcleo rural como Miranda de Azán.

4.4. Equipo urbano.-

4.4.1. Educacional.- Existe un aula de primaria para los niños con edad correspondiente a este ciclo. El resto de los niveles de enseñanza están concentrados en colegios comarcales.

4.4.2. Administrativo.- Casa Consistorial en la Plaza del Toral.

4.4.3. Asistencial.- Consultorio primario en la calle de la Luna, actualmente trasladado al edificio del Ayuntamiento.

4.4.4. Deportivo.- Pista polideportiva en parcela municipal al N del arroyo Fuente de la Porra

4.4.5. Cultural.- Salas en el Ayuntamiento y en la parroquia. Se ha iniciado la construcción de un edificio de usos múltiples que albergará el consultorio médico en la planta baja y un espacio cultural en la planta primera.

4.4.6. Otros.-

- Cementerio
- Iglesia parroquial de San Cristóbal
- El Ayuntamiento dispone de una parcela con superficie algo superior a una hectárea, procedente de la cesión que el propietario de la finca original de "Los Guijos" hizo en 1999. La actual corporación tiene la intención de destinar este espacio a equipamientos deportivos.

4.4.7 Servicios urbanísticos

4.4.7.1 Abastecimiento de agua.- El agua procede del depósito del teso de la Pinilla, perteneciente al Ayuntamiento de Salamanca, aunque en condiciones normales de demanda el casco urbano se abastece de un sondeo propio del municipio y llega a un depósito de 90 m³ a una cota insuficiente para abastecer a las urbanizaciones de "Los Guijos" y "Las Liebres", aunque se ha construido otro de 300 m³ en una cota superior que aún no ha entrado en funcionamiento. El caudal conjunto puede abastecer de agua potable el casco urbano actual y los desarrollos de suelo urbanizable residencial previstos, a juzgar por el informe favorable que ha emitido la Confederación Hidrográfica con ocasión de la reciente tramitación y aprobación del Plan Parcial del sector R2, "Las Liebres".

La red de distribución del casco antiguo estaba en condiciones regulares, pero en el año 2010 se ha procedido a su mejora, sustituyendo tuberías de

fibro cemento por otras de PVC con diámetros de 50, 75 y 90 mm y de polietileno de 63 mm.

Aunque "Los Guijos" tiene red implantada en una parte, carece de suministro, salvo algunas parcelas que reciben el agua de un pozo privado.

4.4.7.2. Saneamiento y depuración.- Toda la red es de hormigón de 30 cm de diámetro, excepto el emisario que corre paralelo al regato de la Fuente de la Porra, que es de 50cm, el cual está actualmente conectado con el colector general que sirve a varios municipios y llega hasta la EDAR de Salamanca capital. "Los Guijos" también cuenta con parte del alcantarillado unido a la red municipal.

Existen cámaras de descarga en la cabecera de todos los ramales.

4.4.7.3. Pavimentación.- Todo el casco antiguo está pavimentado con hormigón, en regular estado. "Los Guijos" sólo tiene pavimentado, con aglomerado asfáltico el vial principal (camino de Mozarbez). El resto de viales carece totalmente de pavimentación.

4.4.7.4. Alumbrado y energía eléctrica.- El alumbrado se compone exclusivamente de lámparas de descarga cerrada y sirve todas las calles del casco antiguo. En "Los Guijos" hay alumbrado solamente en el vial principal.

La energía eléctrica está suministrada por IBERDROLA a través de una línea de media tensión de 13200 V

4.4.7.5. Limpieza y recogida de basura.- Existe servicio de la mancomunidad de Cuatro Calzadas.

4.4.7.6. Espacios libres.- Están distribuidos entre la Plaza del Toral y una franja al N del regato.

TRÁMITE AMBIENTAL

Mediante la Orden MAM/1349/2009 de 17 de junio, se aprueba el Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas de Miranda de Azán.

Este documento ha servido de base para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental y también para las presentes Normas Urbanísticas, tal como se refleja en la Memoria Vinculante.

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

1. Análisis.-

1.1. Dinámica general del desarrollo urbano.- Miranda de Azán soporta desde hace más de 20 años la rémora de un desarrollo urbano de origen ilegal que surge como respuesta a la demanda de segunda vivienda que, como consecuencia de ciertos excedentes económicos muchas veces no declarados, aparece en la comarca de Salamanca en los años de la década de 1980. La falta de control generalizada por parte de los ayuntamientos próximos a la capital y de la escasa o nula intervención de las autoridades competentes en materia de urbanismo estatales o autonómicas estimula la proliferación de parcelaciones especulativas de suelo rústico afectadas, a precios muy inferiores a las urbanizaciones legales que también empiezan a promoverse por entonces, debido naturalmente a la inexistencia de cargas de urbanización ni de cesiones y reservas de suelo público en las ofertas ilegales.

A lo largo del tiempo se ha ido comprobando que esta forma de actuar constituye un error de gran envergadura pues, aparte del propio hecho de la infracción urbanística cometida, casi siempre impune, y de la competencia ilícita e injusta frente a otras actuaciones legales, los intentos de regularización mediante el planeamiento municipal han planteado innumerables problemas de gestión debido a la necesidad de adaptar estas actuaciones a los requisitos legales y a la baja calidad y escasez de dimensiones de los espacios públicos, aunque los problemas fundamentales proceden de la necesidad de implantación de los servicios urbanísticos, por requerir un importante desembolso dentro de un conjunto de propiedades muy divididas, lo que demora y a veces imposibilita llegar a acuerdos suficientes para llevar a cabo las obras necesarias.

Miranda de Azán no es un caso excepcional dentro de este análisis, como lo prueba el hecho de que, a pesar del tiempo transcurrido y de los convenios suscritos entre el Ayuntamiento y las comunidades de propietarios, aún no hayan sido resueltas las situaciones planteadas, sino que más bien se han agravado como consecuencia de la continua concesión de licencias, sobre todo en “Los Guijos”.

En las circunstancias inmediatamente anteriores a la crisis económica, de enorme carestía de suelo y vivienda en Salamanca capital, la demanda ha tendido a desbordarse en los últimos años hacia los municipios del entorno, por existir ofertas más adecuadas a la capacidad adquisitiva de un gran número de familias.

Así pues, sería urgente que el suelo de origen ilegal de Miranda de Azán cumpliera los mínimos requisitos para que las parcelas edificables adquirieran la condición de solar y de esta forma poder salir al mercado en condiciones suficientes para acoger la demanda que sin duda está operando sobre todo el entorno de la capital de la provincia.

También sería preciso controlar las actuaciones en el casco urbano tradicional y, sobre todo en el ensanche del mismo, con el fin de que no se sigan produciendo aprovechamientos internos de las grandes parcelas sin control de planeamiento, con la aparición de accesos privados a muchas viviendas que cuestionan la condición de solar del lugar donde se asientan, así como el cuidado de la imagen exterior de las edificaciones, dado que las que han ido surgiendo últimamente carece en absoluto de voluntad de adaptación al medio rural donde se implantan y, en muchas ocasiones, incumplen incluso parámetros de ordenanza, como la altura máxima.

1.2. Análisis y valoración de la estructura urbana.- Hay que distinguir entre tres tipos de tramas bien diferenciadas: la del casco tradicional, la del primer ensanche y la de “Los Guijos”.

La trama del casco tradicional estricto es suficiente y, en principio, el criterio debe ser respetarla, según se desprende de los arts 36 y 37 de la LUCYL, si bien se proponen ligeros retoques puntuales para conseguir una mejor accesibilidad rodada.

La trama de algunas parcelas del ensanche se han complicado últimamente, como ya se ha apuntado en el apartado anterior, debido a la introducción de calles de nueva apertura para posibilitar el aprovechamiento interno de alguna de las grandes parcelas donde se han acometido actuaciones amparadas por dos Estudios de Detalle.

La trama de “Los Guijos” se basa en la parcelación que se realizó en su momento con exclusivos deseos de máximo aprovechamiento, por lo que se cuenta con viales de escasa sección y falta de continuidad real de la trama, aunque en el plano catastral figura como un sistema de viales comunicados unos con otros.

1.3. Valoración del patrimonio urbano y arquitectónico.-

1.3.1. Capacidad de acogida.- Observando el plano del estado actual se comprueba que, entre las posibles renovaciones del casco tradicional y las parcelas periféricas al mismo existe todavía una capacidad de acogida considerable. Esta capacidad aumentaría significativamente en el momento en que se solucionaran los problemas de infraestructura de “Los Guijos”, aunque por su baja densidad, que debería conservarse, posiblemente llegaría pronto a colmatarse. Lo mismo pasaría con “Las Liebres”, si sale adelante la gestión y ejecución del plan parcial, si bien su gran extensión daría un margen temporal mayor.

En conjunto, aunque la demanda resultara ser lo más optimista posible, la capacidad de acogida actual, si se pone en marcha todo el suelo medianamente estructurado existente en la actualidad, sería suficiente para un dilatado periodo de tiempo.

No obstante, se plantean nuevos desarrollos de suelo urbanizable, aunque solamente para uso predominante industrial, porque la aplicación del artículo 81.2.b) del RUCyL imposibilita la clasificación de más suelo urbanizable residencial que el ya clasificado en las Normas Subsidiarias. En efecto, las previsiones de las actuales Normas Subsidiarias superan ampliamente el número de viviendas que según el citado artículo es posible edificar en suelo urbanizable, de modo que, aunque las presentes NUM asumen los dos actuales sectores de uso residencial, sobre todo porque uno de ellos, el más extenso (R1) cuenta con la aprobación del Plan Parcial en fecha reciente, lo cual implicaría derecho a indemnización si se desclasificara. El R2 es mucho más modesto y se sitúa en prolongación con el suelo urbano del casco tradicional, siendo su aprobación definitiva probablemente próxima, si el informe de la Confederación Hidrográfica referente al estudio hidrológico-hidráulico de los dos regatos que lo afectan se emite en breve, según se espera.

1.3.2. Grado de urbanización.- El grado de urbanización es suficiente en el casco antiguo y en el ensanche, aunque no así en “Los Guijos” donde el principal problema, es decir, el abastecimiento de agua, no está resuelto, así como gran parte de la pavimentación, del alumbrado público y del encintado de aceras. La depuración se ha solucionado con la construcción del nuevo colector general diseñado para que varios municipios puedan hacer llegar sus desagües a la depuradora de Salamanca capital.

1.3.3. Estimación del patrimonio cultural.- El núcleo en su conjunto tiene el único interés de conservar las alineaciones históricas de su origen rural de la llanura salmantina, con el empleo del material autóctono, es decir, la pizarra. Hay que señalar, además, como elementos de interés singular la iglesia, de una nave con espadaña que podría datarse entre el XVII y XVIII y una manzana, la 42985 según la designación catastral, entre la Plaza del Toral y las calles Colón y del Sol, donde se conserva todavía un conjunto interesante de casas de labranza de finales del XIX o principios del XX, si bien solo de forma parcial, pues ya se ha llevado a cabo la renovación con tipología de vivienda colectiva de una parte importante de la misma.

Mayor importancia tiene el patrimonio cultural en el suelo rústico con numerosos yacimientos arqueológicos, entre los que destaca la Calzada de la Plata, declarado bien de interés cultural.

MEMORIA VINCULANTE

1. Objetivos y propuestas de ordenación de las Normas.- Los objetivos del Avance han debido adaptarse, por un lado, a los cambios recientes en la normativa urbanística autonómica y por otro, a los criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad del Documento de Referencia del estudio ambiental, Orden MAM/1349/2009, que servirá de guía en la relación siguiente:

1.1. Modelo territorial y usos del suelo.- Se siguen las siguientes pautas:

a) La nueva clasificación de suelo está ajustada a la vocación de los terrenos, pues el suelo urbano apenas varía, salvo una pequeña desclasificación a la entrada del núcleo urbano, antes de cruzar el puente sobre el arroyo Fuente de la Porra, cuyos terrenos no cumplen con las condiciones mínimas del artículo 23 del RUCyL y además están afectados por riesgo de inundación, según el estudio hidrológico-hidráulico elaborado para el sector R1. El suelo urbanizable de uso residencial se limita a asumir el planeamiento de desarrollo aprobado del sector R2 y el que está a punto de aprobarse para el R1, sin que sea posible, por aplicación del artículo 81 del RUCyL, clasificar ningún sector más para este uso. En todo caso sería difícilmente justificable una mayor previsión, según los criterios contenidos en el artículo 27 del RUCyL. El resto del suelo municipal se clasifica como suelo rústico con diversas categorías de protección, excepto dos sectores de suelo urbanizable industrial en terrenos que ya parten de esa misma utilización, con tramitaciones legales en suelo rústico en el caso de la zona oeste próxima a la carretera de Aldeatejada y con legalidad más discutible, pero en todo caso existentes hace muchos años en algunas parcelas colindantes con la carretera N,-630 en una zona acotada ahora también por la autovía A-66.

b) La ordenación del municipio propicia zonas urbanas razonablemente compactas y variadas, al proponerse la continuidad de los suelos actualmente urbanos en las Normas Subsidiarias, todos ellos dentro de la categoría de consolidados, en las mismas tres calificaciones, además de los equipamientos públicos y privados. Se justifica la categoría de consolidado en la zona de Los Guijos, que coincide con uno de los usos pormenorizados en los se califica el suelo urbano, para mantener la densidad actual de viviendas, en torno a 8 viviendas/ha, de modo que la consolidación en esta densidad no empeore la situación precaria en cuanto a urbanización que sufre desde hace muchos años. Es uno de los objetivos prioritarios de esta revisión que se lleve a cabo la actuación aislada de urbanización y normalización que se está tramitando.

Se propicia asimismo la permanencia de los terrenos de naturaleza rústica y su protección con arreglo a los valores que contienen, teniendo especial cuidado con las zonas limítrofes al casco urbano, sobre todo las laderas más abruptas que bajan hacia el arroyo de Fuente de la Porra, a las que se da la categoría de protección natural, al igual que la manchas arboladas de dehesa que todavía quedan al sur del municipio.

c) Se garantiza la protección del medio ambiente y del patrimonio natural, por las razones expresadas en el apartado anterior, debiendo realizarse políticas de información para el conocimiento del medio natural y sus valores más significativos.

d) Se deben mejorar las condiciones actuales de movilidad, sorteando algunas barreras naturales y promoviendo una cierta diversificación de las conexiones con las vías principales de comunicación, que afortunadamente forman parte del municipio.

1.2. Áreas naturales.- Aunque el término municipal no cuenta con espacios que formen parte de la Red Natura 2000 o la Red de Espacios Naturales de Castilla y León, existen determinados hábitats que se protegen, como las zonas de dehesa arbolada, así como los cauces, cuyo dominio público hidráulico tiene protección natural. Si el ISA lo considera necesario, se podrá ampliar la protección natural de los cauces según los análisis que resulten de un estudio más profundo del territorio, aunque ya se propone una protección natural en la mayor parte de la orilla derecha del arroyo de la Fuente de la Porra, sobre todo en las laderas más pendientes.

De acuerdo con el documento de referencia, se han excluido todos los suelos urbanizables que figuraban en el avance a la derecha del arroyo, pues, como ya se ha dicho, los sectores de suelo urbanizable residencial se limitan a los ya clasificados en la Normas Subsidiarias. Únicamente se clasifican dos nuevos sectores de suelo urbanizable industrial en suelos ya ocupados en parte con este uso. Por tanto, los efectos indirectos, como vertidos, consumos de agua y energía, etc. no se incrementan significativamente sobre la situación actual, tanto del planeamiento como del uso de las zonas en estos momentos rústicas con usos industriales.

1.3. Gestión del agua.- Por los mismos motivos, es decir, el nulo incremento de la clasificación de suelo con uso residencial y el moderado incremento de las actividades industriales en el municipio, el consumo y la depuración del agua se incrementan solo en lo que supone una mayor, pero más estructurada, actividad industrial. En cuanto al consumo de agua en uso residencial, el sector con mayor previsión de viviendas, el R2, "Las Liebres", cuenta con informe favorable de la Confederación Hidrográfica, preceptivo y previo a la aprobación definitiva que tuvo lugar en 2009. La depuración de los vertidos para este uso está asegurada por la construcción del colector que conecta con la EDAR de Salamanca.

A pesar de que los sectores industriales utilicen un suelo en parte ya convertido en industrial, con todas sus consecuencias ambientales, el incremento previsto requiere los estudios necesarios para determinar las fuentes de abastecimiento de agua, que seguramente no puedan ser las mismas que las residenciales, debido a que el caudal para estas últimas ya resulta ajustado. Lo mismo ocurre con los vertidos y la eliminación de residuos industriales, que deberán seguir las prescripciones de los obligatorios estudios de impacto ambiental, aunque

las actividades implantadas en la límite oeste del municipio, básicamente dedicadas a la industria cárnica y agroalimentaria, han sido complementadas con industrias de aprovechamiento final de grasas y residuos orgánicos.

1.4. Patrimonio cultural.- Una vez realizada la prospección arqueológica y obtenido el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, las Normas contemplan el catálogo de elementos de interés que, si bien en suelo urbano se limita a la iglesia parroquial, en suelo rústico se encuentran varios e importantes yacimientos, como la Calzada de la Plata, para el que las Normas prevén un Plan Especial de Protección, como la Alquería de Azán, para el que se establece la posibilidad de su obtención pública a través de la figura de sistema general adscrito a uno de los sectores de suelo urbanizable industrial.

1.5. Protección del paisaje.- Tanto en suelo urbano como en suelo rústico se desarrollan ordenanzas en las que se procura que las nuevas edificaciones se adapten al medio circundante. En los sectores de suelo urbanizable, las ordenaciones detalladas que se asumen también contienen prescripciones que tienden a la adaptación al medio. Los nuevos polígonos industriales observarán las medidas correctoras que en este aspecto procedan de los estudios de impacto ambiental.

1.6. Zonas verdes.- las ordenaciones detalladas asumidas procuran preservar las áreas próximas a las riberas mediante su calificación como zona verde, en especial el sector R1, en parte también debido a las consecuencias del estudio hidrológico-hidráulico, que exige la ausencia de edificación dependiendo de la inundabilidad.

1.7. Gestión sostenible de los recursos.- Las Normas, a través de la intervención en el uso del suelo, es decir, el proceso de concesión de licencias, exigirá el cumplimiento del RD 105/2008 de 1 de febrero sobre gestión de residuos de la construcción, a través de la modificación de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, consistente en la introducción de una Disposición Adicional Séptima que establece las reglas para el cumplimiento del Real Decreto.

1.8. Riesgos naturales.-Las Normas adoptarán las medidas de prevención de riesgos que procedan del análisis del ISA, siempre que éste considere necesario aumentar las protecciones que ya se han previsto en las primeras.

Como consecuencia de las consideraciones anteriores, se han empleado en el documento de estas Normas los criterios siguientes:

a) Clasificación de suelo.- Se ha conservado la delimitación de suelo urbano contenida en las Normas que se revisan, con un leve retoque a la baja debido

al incumplimiento de las condiciones objetivas de clasificación, otorgando categoría de suelo urbano consolidado a todo el clasificado. La superficie clasificada es de 20 ha.

Se clasifican cuatro sectores, dos residenciales y dos industriales, de suelo urbanizable. Los dos primeros ya estaban clasificados en las anteriores Normas Subsidiarias, incluso con Planes Parciales tramitados completamente. El R2 (Las Liebres) está aprobado definitivamente en 2009, por lo que se asume en su totalidad en estas Normas. Su superficie es algo superior a 60 ha. El R1 ha llegado al trámite de aprobación definitiva y está a expensas del informe favorable del Organismo de cuenca. También se asume, con las matizaciones que se desprendan del citado informe. Su superficie bruta es de 13 ha.

Los sectores de suelo urbanizable de uso predominante industrial son los siguientes:

Sector I1.

Superficie neta: 564021m²

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; equipamiento, salvo los prohibidos; en manzanas independientes del uso industrial.

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

Edificabilidad: 0,40 m²/m² sobre el suelo bruto, incluidas dotaciones generales.

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

Dotaciones generales adscritas: yacimiento arqueológico de Alquería de Azán, según la superficie que se defina en el análisis arqueológico previo.

Sector I2.

Superficie neta: 147202m²

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; equipamiento, salvo los prohibidos; en manzanas independientes del uso industrial.

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

Edificabilidad: 0,40 m²/m² sobre el suelo bruto, incluidas dotaciones generales.

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 de acceso de cruce de la carretera N-630 con el Camino de Arapiles.

El suelo rústico será, por tanto, la clasificación para todo el resto del término municipal, con protecciones ligadas a los criterios de clasificación aplicables a través de los artículos 15, 16 y 17 de la LMUS.

- Criterio de protección singular, debido a la existencia de terrenos directamente protegibles por aplicación de la normativa sectorial. En este caso, se aplicará la legislación sectorial relativa a infraestructuras viarias (carreteras, caminos, colector general), de patrimonio cultural (yacimientos arqueológicos), de medio ambiente (vías pecuarias). También se aplicará este último criterio a los restos de dehesa con arbolado suficientemente tupido, por su carácter singular, al dominio público hidráulico de los cauces y a las laderas que forman la margen norte del arroyo Fuente de la Porra.
- Criterio de prevención de riesgos, en concreto por inundación estacional de arroyos.
- Criterio de calidad de la urbanización bajo el siguiente aspecto: la transformación de los terrenos rústicos en desarrollo urbano puede alterar el sistema de asentamientos tradicional.
- También se prevé en suelo rústico tres zonas dedicadas a dotaciones urbanísticas públicas compatibles en esta clase de suelo: una de ellas es el cementerio, con su ámbito de influencia según la normativa sectorial autonómica; otro es un gran espacio de propiedad municipal, que puede destinarse a actividades de ocio; por último, se prevé la obtención de una zona que hasta ahora se debería clasificar como suelo rústico con protección cultural, puesto que posee un yacimiento arqueológico, pero por aplicación del artículo 13.2 de la LMUS, estos terrenos pueden adscribirse a un sector de suelo urbanizable, sin que por ello pierda su protección, a los solos efectos de que pase a ser de propiedad pública.

b) Calificación del suelo urbano en usos pormenorizados.- Aparte de señalar los usos más especializados, en concreto los equipamientos, para regular el suelo urbano se ha simplificado al máximo el número de usos pormenorizados, reduciéndolos a tres: el propio del núcleo tradicional, una vez identificado éste, y dos en las zonas periféricas, de más baja densidad que el primero, denominadas Primer y Segundo Ensanche (Los Guijos), respectivamente. En realidad, con distinto nombre para no provocar confusiones con la terminología actual de suelo urbano consolidado y no consolidado, las tres calificaciones son las mismas que se distinguían en las Normas Subsidiarias y tienen la misma delimitación y el mismo aprovechamiento.

Estos usos tienen cada uno su propia ordenanza, considerándose que generan la posibilidad de modificar el volumen edificatorio con arreglo a ella, pero sólo cuentan con aprovechamiento urbanístico lucrativo los tres citados dado que el otro uso que podría ser lucrativo, el equipamiento privado, se limita a la iglesia parroquial, que está sometida a las determinaciones del catálogo.

El plano de calificación refleja estos usos, extendidos a las parcelas brutas originales, por lo que constituye un plano de definición de derechos previos a las actuaciones urbanísticas que surjan por aplicación de las demás determinaciones de las Normas.

c) Estructura urbana.- Definición del grado de consolidación de las manzanas y parcelas que constituyen el suelo urbano, así como de la relación entre la trama urbana y las dotaciones urbanísticas existentes y previstas. Se refleja gráficamente en el plano P4, Estructura Urbana. En estas Normas se conservan todos los equipamientos existentes, asignando este uso también a aquellas parcelas de propiedad municipal, así como los espacios libres existentes en la realidad, trasladando algunos de los que se proponían en la Modificación Puntual, ya citada varias veces, por estar en suelo privado.

d) Ordenación física.- Es la ordenación detallada del suelo urbano consolidado en cuanto a las dimensiones de los espacios de uso y dominio público que finalmente deberán tener. Como todo el suelo urbano es consolidado, se trata de regularización de las vías públicas existentes, cedidas o no, que actualmente son utilizadas para acceder a las parcelas de uso privativo o que se contemplan en el planeamiento que ahora se revisa.

La ordenación física está regulada por las ordenanzas de ordenación detallada y por el plano de alineaciones. El criterio general es el de conservar las alineaciones existentes para el uso de Núcleo Tradicional, introduciendo ajustes puntuales, mientras que se modifican parcialmente las que se trazan en zonas de uso de Ensanche, las cuales se definen mediante cota numérica. En concreto, se define con más precisión la vía prevista en el ámbito de Los Guijos a lo largo del arroyo Fuente de la Porra, en función del estudio hidrológico-hidráulico que se ha elaborado recientemente para el sector R1 por requerimiento de la Confederación Hidrográfica del Duero, de modo que, a partir de la definición del cauce entendido como la línea de avenida ordinaria, se establezcan los cinco metros del dominio público hidráulico. La vía existente en el planeamiento propuesto se plantea con una alineación paralela a una distancia de un metro de la línea así obtenida del dominio público hidráulico. La totalidad de las parcelas colindantes con el arroyo en este ámbito de Los Guijos invaden con su vallado la zona de dominio público del mismo en distancias comprendidas entre dos y cuatro metros, incumplándose el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. La cesión que supone la aplicación del planeamiento, aparte de formalizar una vía necesaria para dar acceso a algunas parcelas, regulariza esta situación.

e) Catálogo.- El catálogo se define en ordenanzas, fichas y en los planos P-5 de Ordenación Física, donde está localizado el único edificio catalogado en suelo urbano y en el P1, de Clasificación de suelo, en el que se sitúan los yacimientos arqueológicos

f) Gestión.- En suelo urbano, la gestión se limita a actuaciones aisladas, especialmente en zonas periféricas donde se redefinen alineaciones y falta parcialmente la urbanización. Puede utilizarse este procedimiento de gestión porque en todos los casos las cesiones para viales no suponen la imposibilidad de materializar el aprovechamiento sobre las parcelas netas resultantes.

Los sectores de suelo urbanizable se ejecutarán mediante los respectivos Proyectos de Actuación. Para el único sector que cuenta con ordenación detallada aprobada definitivamente, el R2 (“Las Liebres”), se establece el plazo de un año para presentar al Ayuntamiento el Proyecto de Actuación desde la entrada en vigor de las presentes NUM, salvo que aporte con anterioridad a ese momento.

2. Determinaciones de ordenación general.- Con arreglo a la Sección 2ª del Capítulo III Título II del RUCyL, las determinaciones de ordenación general en las Normas Urbanísticas Municipales de Miranda de Azán con las siguientes:

2.1. Clasificación del suelo del término municipal.- En urbano, urbanizable y rústico, con las especificaciones que se expresan a continuación:

a) El suelo urbano, únicamente consolidado.

b) Suelo urbanizable de uso predominante residencial, consistente únicamente en los dos sectores previstos en las Normas Subsidiarias o sus modificaciones aprobadas definitivamente. Los dos sectores de suelo urbanizable de uso industrial recogerán algunas actividades ya existentes, de forma que uno de ellos se ubicará entre la carretera nacional y la autovía y el otro incluirá las industrias agroalimentarias que se sitúan en una finca rústica en el oeste del municipio, próxima a la carretera a San Pedro de Rozados.

c) El suelo rústico contiene las siguientes categorías:

- Común
- Protección de infraestructuras
- Protección cultural
- Protección natural
- Protección especial por riesgo de inundación por cauces intermitentes
- Suelo rústico de asentamiento tradicional
- Suelo rústico de dotaciones públicas compatibles
-

2.2. Dotaciones urbanísticas.- Constituidas por las vías públicas, los espacios libres públicos y equipamientos existentes, así como por los servicios urbanísticos. Las dotaciones públicas nuevas se obtendrán por las cesiones obligatorias que proceden del desarrollo del suelo urbanizable, además de las dotaciones adscritas.

2.3. Catalogación.- Ver la letra e) del apartado 1. de esta Memoria Vinculante.

2.4. Suelo urbanizable, con las siguientes determinaciones:

- uso del suelo
- plazo de 8 años para establecer la ordenación detallada
- densidad máxima de 30 viviendas/ha
- edificabilidad máxima de 5000 m²/ha
- Estos dos últimos parámetros no podrán ser sobrepasados por el cociente de dividir el aprovechamiento conjunto de los sectores y sus dotaciones adscritas no desarrollables urbanísticamente, entre la superficie neta de cada sector.

2.5. Suelo rústico.- Expresándose el régimen de autorización de los usos excepcionales por medio del texto y fichas de dos tipos: una de compatibilidad entre usos y categorías de suelo rústico y seis para regular las tipologías previsibles.

2.6. Suelo urbano consolidado.- Formarán parte de la ordenación general potestativa las determinaciones contenidas en el artículo 48 de las presentes NUM.

3. Resumen ejecutivo.- La suspensión de licencias procedente de la aprobación inicial de estas NUM afectará a los siguientes ámbitos:

- a) en suelo urbano, solamente seguirá afectando al ámbito calificado como Segundo Ensancha (Los Guijos), pudiéndose seguir concediéndose licencias en el resto de las calificaciones, siempre que se aplique el régimen más restrictivo.
- b) en suelo rústico pueden seguir concediéndose licencias en suelo rústico común, aplicándose el régimen más restrictivo de los dos. Se suspenden las licencias en todo el suelo rústico con alguna categoría de protección.

No se considera necesario un plano específico para la definición gráfica de los ámbitos anteriores porque con la extrema sencillez de su designación es suficiente con los planos P1, Clasificación de Suelo, y P3, Calificación de Suelo Urbano.

Febrero de 2011

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.- Regulación específica
- Artículo 23.- Normas para la protección arqueológica. Catálogo.
- Artículo 24.- Normas para la protección de edificios. Catálogo.

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.

TÍTULO I.- NORMAS GENERALES

Capítulo 1 Objeto y aplicación

Artículo 01.- Objeto de las Normas.

El objeto de las Presentes Normas Regulatoras 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, 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.

-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 acudir 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, en los cuales las presentes Normas asumen el planeamiento vigente en la actualidad. En este caso se encuentran todos aquellos sectores o ámbitos equivalentes con planeamiento publicado en 2002 o en años posteriores: Plan Parcial del sector R2 “Las Liebres” y Plan Parcial del sector R1; si bien este último no está aprobado todavía definitivamente, a falta del informe de la Confederación Hidrográfica del Duero, es probable que durante el tiempo de tramitación de las NUM se emita informe favorable y se apruebe definitivamente.

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 el plano P3, Calificación de Suelo, que establece los usos pormenorizados de cada calificación urbanística, a la cual corresponde una ordenanza específica en las presentes Normas.

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 materializada.

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 los planos P4 de estas Normas, Ordenación Física. Las alineaciones forman parte de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, por lo que pueden ajustarse o modificarse mediante un Estudio de Detalle, pero en ningún caso suprimirse o modificarse tanto que se desvirtúe su funcionalidad urbana.

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 siguientes: primero, 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/normalización y segundo, en el caso del ámbito de “Los Guijos”, los propietarios deberán costear en su totalidad las obras de urbanización complementaria y ceder los terrenos que se deduzcan de la aplicación de las presentes Normas para la regularización o apertura de las vías públicas previstas, según se defina en una actuación aislada de urbanización y normalización de carácter público.

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

En estas Normas no se prevé ningún sector de suelo urbano no consolidado. En suelo urbanizable para uso predominante residencial, como uno de los

sectores, el R2, cuenta con la ordenación detallada aprobada definitivamente y el otro, el R1, en el momento actual la tiene aprobada provisionalmente, con la probabilidad de su aprobación definitiva antes de que haya concluido la tramitación de estas Normas, los derechos en esta clase de suelo vienen determinados por la aplicación del artículo 44 del RUCyL, si bien en el sector R1 el derecho a participar en la actuación urbanística está supeditado a la aprobación definitiva del Plan parcial, aunque puede constituirse la junta de compensación a los efectos de presentar el Proyecto de Actuación para su aprobación simultánea con la ordenación detallada (artículos 251.4 y 260 del RUCyL).

Por aplicación del artículo 47 del RUCyL, en ninguno de los dos sectores de uso residencial previstos se podrá conceder licencias provisionales como suelo rústico, puesto que en ambos está aprobada, al menos provisionalmente, la ordenación detallada.

En cuanto a los dos sectores de uso predominante industrial, el I1 y el I2, como ninguno de ellos 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 alguna de las ordenaciones detalladas de estos sectores, 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 estas NUM no se propone ningún sector de suelo urbano no consolidado, por lo que no procede establecer ningún deber al respecto.

En cuanto al suelo urbanizable residencial, por aplicación del artículo 45 del RUCyL, los propietarios del sector R2 tienen la obligación, en los plazos que se determinen en el artículo 42 de estas Normas, de constituir la junta de compensación y presentar sus estatutos para su aprobación al Ayuntamiento y, posterior o simultáneamente, el Proyecto de Actuación para iniciar la ejecución del sector en su conjunto o a través de alguna de las unidades de actuación en las que eventualmente se divida, a propuesta del mismo Proyecto de Actuación. El sector R1 tendrá las mismas obligaciones, aunque pueden iniciarse cuando se hubiera producido la entrada en vigor del Plan Parcial actualmente en tramitación.

En suelo de uso predominante industrial, si no se hubiera aprobado inicialmente la ordenación detallada de los sectores en el transcurso de la tramitación de estas Normas, los propietarios tendrán la obligación de presentar al Ayuntamiento para su aprobación inicial las ordenaciones detalladas de ambos sectores 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 P1, Clasificación del Suelo.

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 acción edificatoria que pueda efectuarse con técnicas constructivas sencillas que no impliquen ninguno de los supuestos expresados en el punto anterior, salvo simples reparaciones.

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).

En caso de derribo o de obras para cuya ejecución sea necesario producir residuos de la construcción, será obligatoria la inclusión en el proyecto de su gestión y depositar la fianza señalada en la Disposición Adicional 7ª de la Ley de Urbanismo de Castilla y León modificada en diciembre de 2010.

e) 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.

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

f) 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.

g) Una vez concedida la licencia, las obras se iniciarán en un plazo de seis meses y concluirán en el plazo de 18 meses, más el plazo suplementario que el técnico municipal estime razonable para un desarrollo normal de las mismas, admitiéndose una interrupción máxima de seis meses, transcurridos los cuales caducará la licencia. Podrá solicitarse una prórroga por causa justificada.

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

i) Se establece la obligatoriedad de vallar todos los solares vacíos con elementos opacos que podrán ser diáfanos 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.

j) 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.

k) 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.

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	14
Estar-comedor-cocina	18
Cocina	5
Dormitorio doble, 8 siempre que haya otro de 10	
Dormitorio sencillo	6

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.

No se declara expresamente fuera de ordenación ningún uso, construcción o instalación existente.

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

Artículo 21.- Regulación general

21.1.- Finalidad.

1.- La presente ordenanza tiene como por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada documentación, protección, investigación, defensa y conservación del patrimonio cultural de Miranda de Azán y su término municipal.

2.- Conforme a lo establecido en el artículo 1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de 1985, de Patrimonio Histórico Español, y más específicamente en el artículo 1 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se define por patrimonio cultural los bienes muebles e inmuebles de interés artístico, histórico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental, bibliográfico y lingüístico, así como las actividades y el patrimonio inmaterial de la cultura popular y tradicional. Esto incluye, además, de forma específica, los elementos o conjuntos declarados bienes de interés cultural, en cualquiera de sus categorías, incluyendo escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico protegidos por el Decreto 571/1963, de 14 de marzo. Igualmente se incluirán los castillos sujetos a las normas de protección recogidas por el Decreto de 22 de abril de 1949 así como los hórreos y pallozas existentes en el ámbito municipal protegidos por el Decreto 69/1984 de 2 de agosto.

3.- Conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, constituyen el patrimonio arqueológico del municipio de Miranda de Azán los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no, extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en una zona subacuática. También forman parte de este patrimonio los restos materiales geológicos y paleontológicos que puedan relacionarse con la historia del hombre.

4.- Conforme a lo establecido en el artículo 62 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, constituyen el patrimonio etnológico del municipio de Miranda de Azán los lugares y los bienes muebles e inmuebles, así como las actividades, conocimientos, prácticas, trabajos y manifestaciones culturales transmitidos oral o consuetudinariamente que sean expresiones simbólicas o significativas de costumbres tradicionales o formas de vida en las que se reconozca un colectivo, o que constituyan un elemento de vinculación o relación social originarios o tradicionalmente desarrollados en el territorio de este municipio. También forman parte de este patrimonio aquellos bienes muebles o inmuebles, relacionados con la economía y los procesos productivos e industriales del pasado que se consideren de interés de acuerdo a lo referido en el artículo 1.2 de la citada ley.

5.- De acuerdo con el artículo 43.5 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se definen, estableciendo los niveles de protección y la compatibilidad de los usos con la conservación, así como los requisitos técnicos para la autorización de actividades, las áreas de protección descritas el artículo 0003 de la presente Ordenanza y, de forma pormenorizada, en el

Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

6.- Los criterios de catalogación, niveles de protección y criterios de intervención están descritos en el título II del Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales y en la presente Ordenanza Arqueológica.

21.2.- Marco legal.

Para la finalidad de protección del patrimonio cultural del municipio de Miranda de Azán se consideran los siguientes instrumentos previstos en estas Normas Urbanísticas Municipales:

1.- La Ley 16/1985, de 25 de junio de 1985, de Patrimonio Histórico Español y normas específicas derivadas o abarcadas por la misma.

2.- La legislación que define las competencias exclusivas de la Junta de Castilla y León en materia de patrimonio arqueológico descritas en la Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de Castilla-León, y desarrolladas en el Real Decreto 3019/1983, de 21 de septiembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado, en materia de cultura, a la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

3.- La normativa autonómica que define la delegación de funciones en los Servicios Territoriales de Educación y Cultura, unidades de gestión administrativa de la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León en el ámbito de la provincia, desarrollada en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y en el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural.

4.- La legislación autonómica en materia de patrimonio cultural, presidida por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y complementada por el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, mediante el desarrollo de la regulación de las distintas figuras y técnicas de protección del Patrimonio Cultural de la Comunidad previstas en ella, así como de los aspectos relativos a la organización y procedimientos administrativos necesarios para la aplicación de sus normas.

5.- El Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales. Este Catálogo, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

21.3.- Ámbito de aplicación de la ordenanza.

1.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza se extiende a todo el término municipal de Miranda de Azán y, en especial, a aquellas áreas que por su potencialidad arqueológica exijan medidas de cautela, en especial, en las siguientes áreas o elementos:

- a) Edificios y elementos contenidos en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, tengan o no carácter de Bien de Interés Cultural, y en este último caso, en cualquiera de sus categorías.
- b) Yacimientos arqueológicos recogidos en el Inventario de Bienes Integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, e incluidos en el término municipal de Miranda de Azán, y todos aquellos que pudieran

ser identificados en el futuro. Dichos yacimientos documentados se incluyen en el Catálogo de Elementos Protegidos.

- c) Áreas que comprendan los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, en cualquiera de sus categorías, igualmente incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

- d) Otros elementos integrantes del patrimonio cultural.

2.- El contenido del citado Catálogo, incluyendo la delimitación de los elementos y yacimientos recogidos en el mismo, será susceptible de posibles ampliaciones y modificaciones determinadas por la obtención de nuevos datos derivados de actuaciones arqueológicas o hallazgos casuales. En ese sentido, se seguirá el procedimiento descrito en el artículo 65 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, según el cual, una vez efectuada la inscripción del nuevo bien en el citado Catálogo, se comunicará a la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales para su anotación en el Inventario, a los efectos del artículo 49.2 de la Ley 12/2002, de 11 de julio.

21.4.- Definición de actividades arqueológicas y de los sujetos responsables de la protección del patrimonio arqueológico y paleontológico.

1.- Se entiende por actividades arqueológicas las prospecciones, excavaciones, controles arqueológicos y estudios directos con reproducción de arte rupestre definidas por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como cualesquiera otras actividades que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico (artículo 51.1 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León). En función de las características de las actividades se distinguen los siguientes tipos:

- a) Prospecciones arqueológicas, definidas como observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo (artículo 51.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).
- b) Excavaciones arqueológicas, definidas como remociones del terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo (artículo 51.3 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).
- c) Controles arqueológicos, definidos como las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen, en lugares en los que se presuma la existencia de bienes del patrimonio arqueológico pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen (artículo 51.4 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).
- d) Estudios directos con reproducción de arte rupestre, definidos como todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o por cualquier otro sistema, dirigidas a la documentación e investigación

de las manifestaciones de arte rupestre (artículo 51.5 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

2.- Son responsables de la protección, conservación y mejora del patrimonio cultural del municipio de Miranda de Azán los siguientes organismos y personas:

- a) La Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Cultural de Castilla y León tiene atribuidas. A todos los efectos, se trata de la Administración competente para todos los aspectos relacionados con las intervenciones en el Patrimonio Arqueológico y Etnológico en el término municipal de Miranda de Azán.
- b) El Ayuntamiento de Miranda de Azán, en virtud de las competencias y obligaciones asignadas a las Corporaciones Locales en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, muy especialmente, en sus artículos 3, 29, 39, 43, 44 y 49 que definen la cooperación entre Administraciones, las obligaciones de las Administraciones Públicas en la protección del patrimonio y la definición de instrumentos urbanísticos municipales.
- c) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.
- d) La ciudadanía en general, en virtud de lo contenido en el artículo 5 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

21.5.- Normas de procedimiento para actuaciones arqueológicas y sobre el patrimonio cultural

Con el objeto de garantizar la adecuada documentación, protección, investigación, defensa y conservación del patrimonio arqueológico y paleontológico del municipio de Miranda de Azán y su término municipal, se establece lo siguiente:

1.- Cualquier intervención arqueológica deberá ser dirigida y ejecutada por técnicos competentes. Únicamente tendrán este carácter técnicos arqueólogos colegiados cuya titulación esté reconocida para tal fin por la Administración competente.

2.- Ante cualquier solicitud de licencia de obras para intervención arqueológica o urbanística que implique movimiento de tierras o que en alguna medida afecte al subsuelo y esté localizada en las áreas de interés arqueológico, el Ayuntamiento notificará a la Administración competente en materia de conservación del Patrimonio la localización de la licencia solicitada con carácter previo a su concesión. Adjunto a la notificación, el Ayuntamiento facilitará a la Administración competente información suficiente sobre las actuaciones previstas por el solicitante o, en su defecto, una copia del proyecto de obra.

3.- Por la citada Administración deberá emitirse un informe previo. En dicho informe se determinará la necesidad o conveniencia de uno de los siguientes supuestos en función del tipo de obra y su localización:

- a) Seguimiento y supervisión arqueológica por técnico arqueólogo colegiado de las obras previstas en proyecto cuyo resultado podrá determinar la necesidad de realizar una excavación puntual o en área, si los hallazgos exhumados así lo requirieran.
- b) Excavación puntual o sondeos arqueológicos, según proyecto suscrito por técnico arqueólogo colegiado que, en función de los hallazgos o

estructuras que aparezcan, podrán ser ampliados a una excavación arqueológica en área que afecte en parte al solar o elemento objeto de solicitud de intervención arquitectónica o urbanística, tras el informe del órgano competente.

- c) Excavación arqueológica en área, según proyecto suscrito por técnico arqueólogo colegiado, que afecte en parte o en todo al solar o elemento objeto de solicitud de intervención arquitectónica o urbanística, tras el informe del órgano competente.

4.- Una vez emitida la prescripción arqueológica por parte de la Administración competente, el Ayuntamiento informará al solicitante de la licencia o a la dirección técnica de las obras, en el caso de que existiera, del contenido de aquélla para que proceda a iniciar los trabajos exigidos o, en su caso, a retirar la solicitud de licencia de obras.

5.- El solicitante de licencia, el promotor o la dirección técnica de las obras en el caso de que existiera notificará al Ayuntamiento, al menos con un mes de antelación al inicio previsto de las obras objeto de licencia, el nombramiento de un técnico arqueólogo y el programa de trabajo de éste, con el fin de poder realizar previamente los trabajos arqueológicos evitando las demoras o paralización de las obras previstas.

En el momento de realizar esta notificación, el solar o terreno urbanizable deberá estar disponible, libre de escombros y convenientemente vallado de forma que se impida el libre acceso al mismo para garantizar con ello la seguridad de las actuaciones arqueológicas.

Independientemente de la naturaleza de la tramitación de la licencia que afecte a bienes catalogados y con especial consideración en suelo rústico con protección cultural deberá ir precedida de informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca. Para ello se preceptivo el siguiente procedimiento:

5.- La propiedad o el solicitante de la licencia, en su caso, pondrá a disposición del técnico arqueólogo, previamente autorizado por la Administración competente, los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesarios para la actuación arqueológica. No obstante, si la entidad de los trabajos lo justificase, podrá ser solicitada su realización o financiación total o parcial a cargo de los fondos para excavaciones de urgencia o partida idónea del presupuesto de la Consejería de Cultura, o en su caso del que pudiera habilitar a tales efectos el Ayuntamiento de Miranda de Azán.

6.- Cuando las actuaciones arqueológicas puedan afectar a edificios colindantes, a la vía pública o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en materia de prevención de riesgos laborales, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios.

7.- Las obligaciones descritas en los apartados anteriores, salvo el de seguimiento y supervisión arqueológica, habrán de ser previas a la concesión de Licencia municipal de obras. Su incumplimiento dejará sin efecto la situación de la tramitación en que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.

8.- Tras la peritación arqueológica, el técnico autorizado realizará un informe que incluya una estimación de incidencia y que dará opción a los siguientes extremos:

- a) Dar por finalizados los trabajos arqueológicos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
- b) Solicitar la continuación de los trabajos de excavación, justificados por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada.
- c) Solicitar la continuación de la excavación, indicando que restos deben conservarse in situ.

Dicho informe deberá ser evaluado por la Administración competente quien comunicará al Ayuntamiento mediante un informe vinculante la viabilidad y conveniencia de las actuaciones propuestas en el mismo para proceder, en cumplimiento de lo contenido en el artículo 57.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla, sobre la solicitud de licencia de obras para la intervención arquitectónica o urbanística inicialmente presentada.

21.6.- Hallazgos arqueológicos y normas de conservación.

1.- La titularidad jurídica de los hallazgos arqueológicos, sean restos muebles o inmuebles, será pública de acuerdo con lo determinado en el artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, no pudiendo reclamarse aquélla por el titular de los terrenos o del inmueble en que tiene lugar el descubrimiento.

2.- Los bienes muebles y toda la documentación resultante de los trabajos de investigación o intervención arqueológica realizados serán depositados para su custodia, conservación y exposición en el centro que la Administración competente determine, salvo aquellos restos o elementos arquitectónicos que considere son susceptibles de ser puestos en valor e incorporados en la edificación prevista. Igualmente, la Administración competente incluirá los resultados en el Inventario Arqueológico e informará al Ayuntamiento de este extremo para proceder a la ampliación del Catálogo de Elementos Protegidos.

3.- Los restos arqueológicos estructurales que deban ser conservados en el sitio, y que por su interés histórico, artístico o arquitectónico requieran su puesta en valor, producirán las oportunas modificaciones de proyecto de forma que puedan ser expuestos, protegidos y visitables al público, con informe favorable de la Administración competente.

4.- Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés, relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento del terreno, regirá la correspondiente indemnización o compensación que se determine, de acuerdo con la legislación vigente, por pérdidas de uso o aprovechamiento.

5.- Con carácter general y para todos los ámbitos, ante cualquier hallazgo casual de tipo arqueológico será comunicado a la Administración competente en materia arqueológica, siendo de obligado cumplimiento lo dispuesto en los artículos 53,59, 60 y 61 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

6.- Se considerarán hallazgos clandestinos aquellos que sean fruto de hallazgos casuales no comunicados a la Administración competente, las excavaciones o intervenciones arqueológicas no autorizadas y el fruto del expolio arqueológico. También tendrán esta consideración la continuación de las obras cuando hubieran aparecido restos arqueológicos y no se hubieran

adoptado las medidas que figuran en las disposiciones legales vigentes, aunque contaran, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos previos. En tales casos, el Ayuntamiento informará a la Administración competente en virtud de los artículos 2 y 3 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y procederá a dejar sin efecto la situación de la tramitación en que se encuentre cualquier obra en el terreno o solar afectado.

21.7.- Del patrimonio etnológico y sus normas de conservación.

1.- Para aquellos bienes o elementos integrantes del patrimonio etnológico incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos o en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, regirá un procedimiento idéntico al descrito en el artículo 0006.

2.- En cuanto al resto, las Administraciones competentes promoverán el inventariado completo de dichos bienes y velarán por su conservación.

3.- Como normas generales de conservación se evitará el uso permanente de materiales y técnicas ajenos a dichos elementos en su reparación o restauración.

21.8.- Medios económicos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Miranda de Azán previstas en estas Normas Urbanísticas Municipales se consideran los siguientes medios económicos:

- a) Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autonómica.
- b) La inversión directa municipal.
- c) La concertación de actuaciones entre la Administración Autonómica y el Ayuntamiento de Miranda de Azán.
- d) Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e) Las subvenciones de las Administraciones Central y Autonómica a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- e) La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Miranda de Azán a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- f) Los convenios que establezca el Ayuntamiento de Miranda de Azán con entidades privadas que entren en el ámbito de lo contenido en la legislación vigente en materia de patrocinio y mecenazgo.

Artículo 22.- Regulación específica.-

22.1. Categorías de los edificios y grupos de protección.-

Los edificios protegidos por el presente Catálogo solo tienen una categoría de protección, la integral.

Protección integral.- Deberá conservarse:

- la volumetría
- la organización interna
- el sistema constructivo, salvo que las condiciones de seguridad obliguen al empleo de tecnologías actuales

- todos aquellos elementos, como detalles constructivos, colores o texturas, que contribuyan a la definición histórica o formal del edificio

22.2. Definición de las obras.- las únicas obras permitidas son las de restauración.

Obras de restauración.- Son todas aquellas acciones constructivas que contribuyen a mantener el edificio en su configuración y uso actuales. Se incluyen las obras de demolición y/o limpieza de todo elemento que entorpezca la comprensión histórica y formal del edificio, previa documentación e investigación.

22.3. Asignación de obras a las distintas categorías.-.

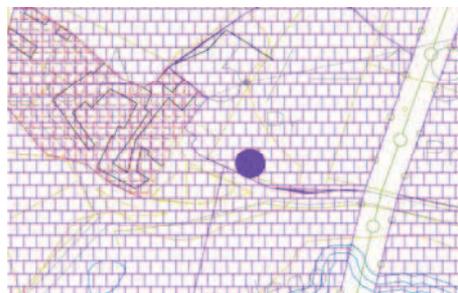
Con las matizaciones que se consignent en cada ficha particular, solo se permiten obras de restauración a los edificios con protección integral.

Artículo 23.- Normas para la protección arqueológica. Catálogo.

Los terrenos del Bien de Interés Cultural recogido en estas Normas, la Calzada de la Plata, será objeto de un Plan Especial de Protección, según las determinaciones del artículo 40.

Ficha nº 1. Yacimiento arqueológico Aldeagallega

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 1. Parcela 23
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°52'55"N/5°43'32"W. Coordenadas UTM: X 270902/Y 4528965, huso 30
MUNICIPIO:	Miranda de Azán
LOCALIDAD/ANEJO:	Aldeagallega

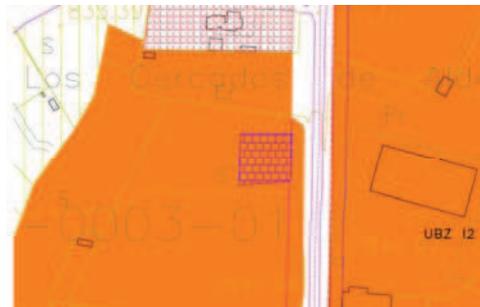


2.- DESCRIPCIÓN	
Este yacimiento fue descubierto por Delibes y Santonja a mediados de los años 80 del siglo XX por el hallazgo de una alabarda de sílex de unos 12 cms de longitud máxima, definida como una “pieza corta y ancha, de forma triangular y base recta o ligeramente convexa” que se conserva en la actualidad en el Museo de Salamanca. La zona donde se halló, en el camino de acceso a la alquería de Aldeagallega, es de una elevadísima potencialidad arqueológica ya que dicho camino es cruzado por el presumible trazado de la Calzada de la Plata y toda la zona en conjunto está incluida dentro del entorno de protección de la misma.	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Calcolítico
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-192-0001-01 Junta de Castilla y León. También se encuentra incluido dentro del entorno de protección de la Calzada de la Plata (BIC)
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola (pastizal)
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral
MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	
Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá vigilancia arqueológica.	
USOS PERMITIDOS	Los actuales
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

Ficha nº 2. Yacimiento arqueológico La Atalaya

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 3. Parcela 65
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°53' 10"N/5°40' 10"W. Coordenadas UTM: X 275636/Y4530465, huso 30
MUNICIPIO:	Miranda de Azán
LOCALIDAD/ANEJO:	Miranda de Azán

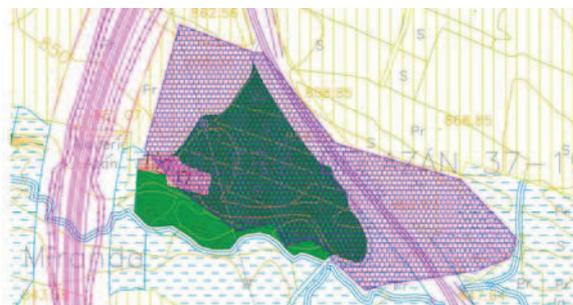
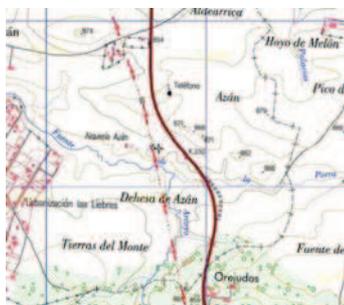


2.- DESCRIPCIÓN	
<p>Como otros muchos yacimientos del término se conoce gracias a los trabajos del Padre Morán. Con posterioridad ha sido objeto de distintas y recientes prospecciones. El material hallado durante las mismas es diverso, desde cronología romana (sigillata y material edilicio) hasta material cerámico de época moderna y contemporánea lo que confirma la continuidad de la ocupación en la zona, algo que también se deduce de la dispersa pero amplia ocupación del terreno en el pago de los Cercados de Aldearrica –al que corresponde- además de la propia carretera N-630 que pasa cerca del mismo. A juicio del profesor Ariño “es seguro que el yacimiento no fue una villa. El hábitat es de pequeña extensión y de escasa entidad”.</p>	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Romano Altoimperial y Tardorromano (posible)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-192-0003-01 Junta de Castilla y León
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola (cultivos leñosos)
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Buena

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral
MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	
Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá vigilancia arqueológica.	
USOS PERMITIDOS	Los actuales
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

Ficha nº 3. Yacimiento arqueológico Alquería de Azán

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 3. Parcelas 39 a 41 y 43
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°52'53" N/5°39'45"W. Coordenadas UTM: X275722/Y4529202, huso 30
MUNICIPIO:	Miranda de Azán
LOCALIDAD/ANEJO:	Miranda de Azán



2.- DESCRIPCIÓN

Se trata de uno de los más importantes yacimientos del término municipal, situado en un llano alto sobre el arroyo de Fuente de la Porra junto a la alquería de la que toma el nombre aunque no parece extenderse hasta el caserío actual aunque sí tiene continuación al Este de la carretera N-630 en opinión de Ariño Gil. Por su parte el Padre Morán ubicaba el yacimiento en torno a los restos de la antigua alquería: “sus ruinas ocupan bastante extensión, aunque hoy no queda más que una casa. En sus inmediaciones aparecen sepulcros formados con pizarras que afloran”. En él se han encontrado sigillatas, cerámicas pintadas, cerámica común sin decorar, restos de mosaico, estucos, adobes, ladrillos, *tegulae* y una piedra de molino. En marzo 1985 se hallaron restos de mosaicos que habían aflorado por la acción de la vertedera, pero las tareas agrícolas continuadas y la erosión están incidiendo negativamente en la conservación del yacimiento. Para Ariño Gil, “el yacimiento parece tener una ocupación continuada al menos desde mediados del siglo I d.C.”, pero la fecha final del yacimiento es menos segura, posiblemente a finales del siglo IV. En la actualidad el yacimiento se encuentra atravesado parcialmente por la N-630 y enmarcado prácticamente al Oeste por la nueva Autovía. También es atravesado por un tendido eléctrico de media tensión de Norte a Sur en su parte central, unos 75 metros al Este de las casas de la alquería.

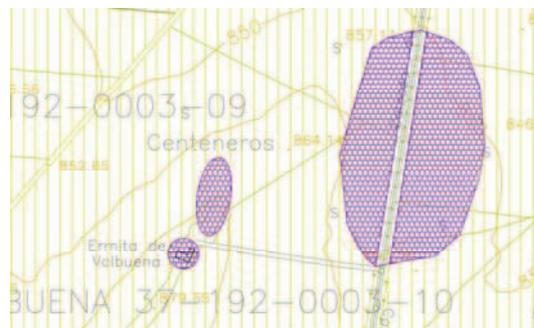
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Romano Altoimperial y Tardorromano (segura)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-192-0003-02 Junta de Castilla y León
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola (cultivos leñosos y pastizal)
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA

NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral
MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	
Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá vigilancia arqueológica.	
USOS PERMITIDOS	Los actuales
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

Ficha nº 4. Yacimiento arqueológico Centenero-Las Ñoras

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 501. Parcelas 27-29, 22 y 46
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°52'35" N/5°41'10"W. Coordenadas UTM: X 273601/Y4528842, huso 30
MUNICIPIO:	Miranda de Azán
LOCALIDAD/ANEJO:	Miranda de Azán

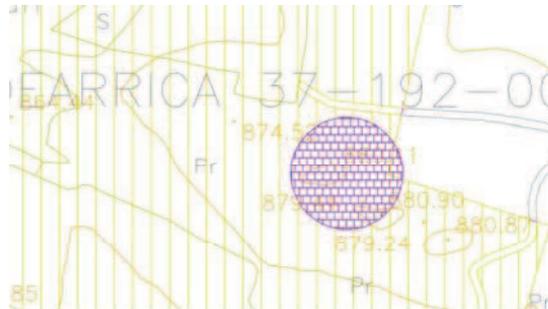


2.- DESCRIPCIÓN	
<p>Este yacimiento se sitúa al oeste del arroyo de la Dehesa, dividido por un camino de concentración construido hacia 1960 sobre el denominado Cordel de Miranda. Prospecciones anteriores ya hacían notar la dispersión del material y “lo fragmentado de la muestra”. En superficie se han recuperado material arqueológico como cerámica común a torno, sigillata, cerámica pintada de tradición indígena, un fragmento de molino barquiforme y algún otro pequeño objeto. Ha sido calificada como villa romana, algo que discute Ariño Gil, para quien la pequeña extensión del yacimiento y la escasez de material –especialmente de sigillata- le hace concluir que “el yacimiento no puede ser una villa, sino un hábitat de entidad menor”.. El estado del yacimiento es óptimo pero en la parcela 46, en el límite suroeste del yacimiento se localiza una nave agrícola de nueva construcción que no parece haber afectado al núcleo del yacimiento.</p>	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Romano Altoimperial y Tardorromano (segura)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-192-0003-03 Junta de Castilla y León
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola (cultivos leñosos)
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Buena

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral
MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	
Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá vigilancia arqueológica.	
USOS PERMITIDOS	Los actuales
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

Ficha nº 5. Yacimiento arqueológico Aldearrica

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 3. Parcela 39
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°52'55"N/5°43'32"W. Coordenadas UTM: X 270902/Y 4528965, huso 30
MUNICIPIO:	Miranda de Azán
LOCALIDAD/ANEJO:	Miranda de Azán

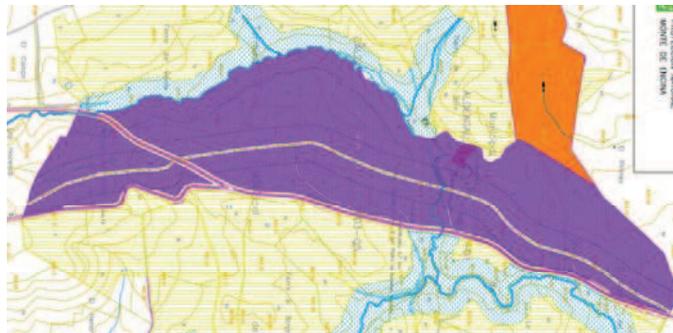
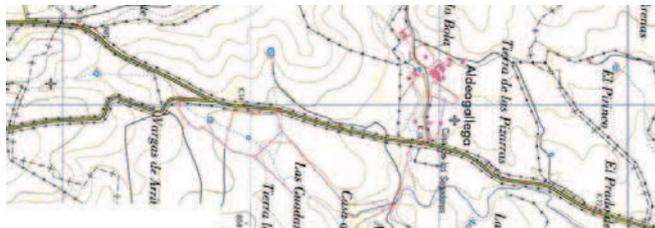


2.- DESCRIPCIÓN	
El Padre Morán, al que debemos de nuevo la identificación de este yacimiento, lo relacionó con un “pueblo que ya no existe, pero en cuyo solar se descubren claros indicios de población romana. A la derecha queda la atalaya, antiguo puesto de observación, quizá para defensa de Salamanca”. Efectivamente, el yacimiento se encuentra en un elevado cerro justo en el límite con el término municipal de Arapiles, ahora de difícil acceso por la construcción de la Autovía. Informes anteriores lo identifican como parte del cercano yacimiento de Alquería de Azán. Los materiales hallados en superficie remiten a cronologías imperiales y tardorromanas, con porcentajes elevados de <i>terra sigillata</i> tardía y cerámicas comunes. En la actualidad, el yacimiento ha sido convertido en vertedero incontrolado.	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Romano Altoimperial (posible)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-192-0003-04 Junta de Castilla y León
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola (pastizal) y monte bajo
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral
MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	
Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá vigilancia arqueológica.	
USOS PERMITIDOS	Los actuales
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

Ficha nº 6. Calzada de la Plata

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 1. Parcelas 5, 6, 7, 22, 23, 26, 27, 31, 32, 40, 42, 43, 44
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°52'55" N/5°39' 10"W. Coordenadas UTM: X 276387/Y4529438, huso 30
MUNICIPIO:	Miranda de Azán
LOCALIDAD/ANEJO:	Miranda de Azán

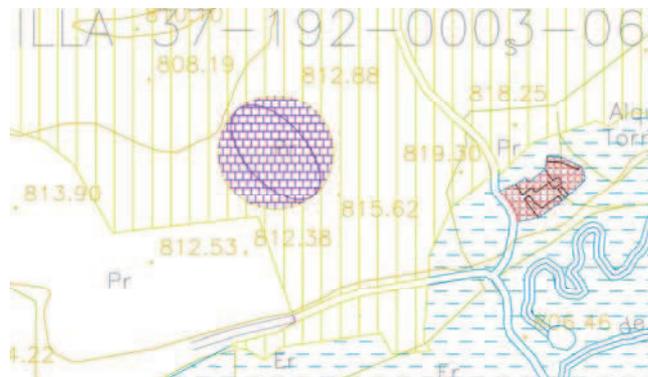


2.- DESCRIPCIÓN	
<p>La ficha presente se corresponde con una amplia zona situada al Oeste del término municipal de aproximadamente 164 has. Esta zona constituye el entorno de protección del trazado de la famosa vía romana. No obstante, las evidencias más señeras de la calzada se pierden a la entrada del pueblo de Aldeatejada. De hecho, de la calzada no se conserva en este tramo ni el enlosado original ni obras de fábrica, aunque aparecen indicios cerca de un gran palomar situado entre la alquería de Aldeagallega y la carretera de Las Veguillas, es decir, que el trazado iría más al Este del supuesto, aunque siempre dentro de la zona delimitada de protección ya reseñada que en su punto más estrecho tiene una anchura de 390 metros y en el más ancho hasta 780 metros. La zona está en proceso de incoación como BIC desde 2001. Se conocen indicios arqueológicos asociados a la calzada como una lápida funeraria con la inscripción: <i>Iul(ius) Achilles / Iul(ii) Eutychi [f(ilius)] / ex vot(o) paren(tibus)</i>.</p>	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Romano Altoimperial (seguro)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-192-0003-05 Junta de Castilla y León (tramo perteneciente a Miranda de Azán). Monumento Nacional por Decreto de 3 de junio de 1931 (tramo salmantino de la vía romana). Afectado por proceso de incoación de BIC con categoría de Conjunto Histórico para el conjunto del trazado a su paso por las provincias de León, Zamora y Salamanca (Resolución de 20 de noviembre de 2001, de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural, por la que se acuerda incoar procedimiento para la declaración de la Calzada de la Plata, como Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico, publicada en BOCYL, nº 245, de 19/12/2001)
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola (pastizal, cultivos leñosos) y monte bajo
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral
MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	
Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá vigilancia arqueológica.	
USOS PERMITIDOS	Los actuales
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

Ficha nº 7. La Torrecilla

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 501. Parcela 5001
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°54'15" N/5°41'50"W. Coordenadas UTM: X 272804/Y4521602, huso 30
MUNICIPIO:	Miranda de Azán
LOCALIDAD/ANEJO:	Torrecilla de Azán

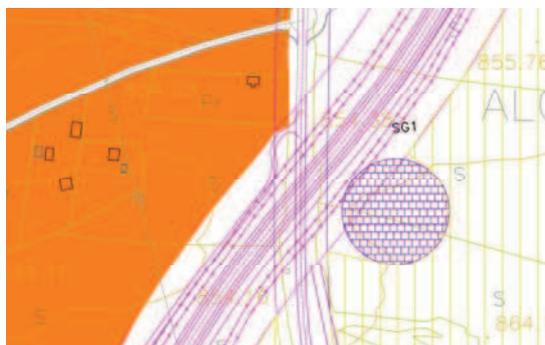


2.- DESCRIPCIÓN	
<p>Como los anteriores, nos hallamos ante un yacimiento romano ya reseñado en autores anteriores como el Padre Morán. No obstante, su consideración como tal se debe a la prospección de Proexco de 1992 en el curso de la cual se halló escaso material –apenas un fragmento de sigillata liso y algunos fragmentos de tégula- pero se recogió una información oral que aludía a un enterramiento con lajas de pizarra. A este yacimiento se vincula una inscripción mencionada por el Padre Morán quien la recogía a su vez de una de las obras del Padre Flórez (siglo XVIII), hoy desaparecida: <i>D(iies) M(anibus) s(acrum) / Amme Festi f(ilia) / Albocolensi an(forum) XXIII / Cassius Vegetus / Celtico Flaviensis / uxori piae / f(aciendum) c(uravit)</i>.</p>	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Romano Altoimperial y Tardorromano (posible)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-192-0003-06 Junta de Castilla y León
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola (pastizal)
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral
MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	
Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá vigilancia arqueológica.	
USOS PERMITIDOS	Los actuales
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

Ficha nº 8. Alquería de Azán II

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 3. Parcela 99001
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°53'29"N/5°39'45"W. Coordenadas UTM: X 275756/Y4529747, huso 30
MUNICIPIO:	Miranda de Azán
LOCALIDAD/ANEJO:	Miranda de Azán

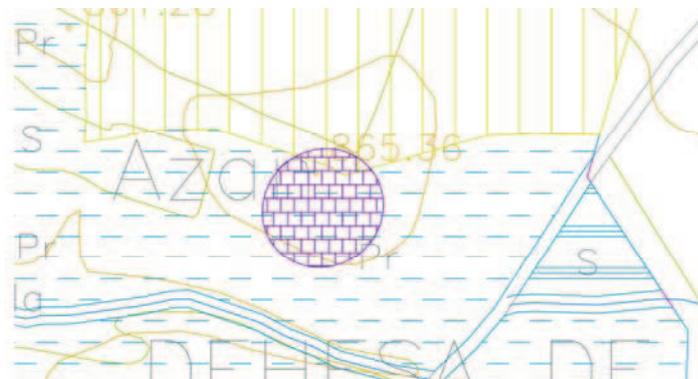
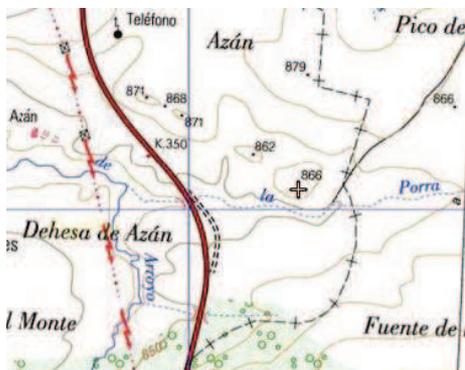


2.- DESCRIPCIÓN	
<p>Descubierto en 2001 en relación al proyecto de construcción de la Autovía de la Plata, este yacimiento se asocia a su homónimo a pesar de la distancia existente entre ambos. Se le atribuye cronología romana a pesar de que los únicos materiales hallados fueron fragmentos de ladrillo circular de 17 cms de radio y 6 cms de anchura (además de otros, más escasos de tipo cuadrado). Se trataría de <i>suspensurae</i> o abovedamientos de canalización subterránea correspondientes a alguna obra de infraestructura dependiente del hábitat de la Alquería de Azán.</p>	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Romano Altoimperial y Tardorromano (posible)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-192-0003-07 Junta de Castilla y León
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Monte bajo
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Buena

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral
MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	
Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá vigilancia arqueológica.	
USOS PERMITIDOS	Los actuales
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

Ficha nº 9. Dehesa de Azán

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 3. Parcela 39
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°52'53" N/5°39'10"W. Coordenadas UTM: X 276354/Y4529066, huso 30
MUNICIPIO:	Miranda de Azán
LOCALIDAD/ANEJO:	Miranda de Azán

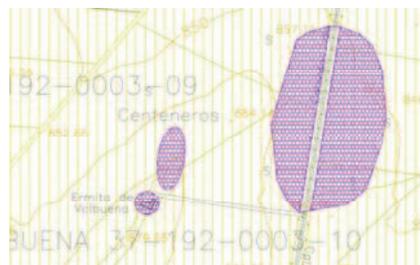


2.- DESCRIPCIÓN	
Se accede al mismo desde la carretera N-630, a la altura del p.k. 350, unos 400 metros al Este de este punto en un pequeño cerro claramente diferenciado del entorno. Aunque físicamente está muy próximo al yacimiento de Alquería de Azán, en el extremo sureste de este gran yacimiento, Ariño Gil, su descubridor en febrero de 1994 lo individualiza por el muy distinto material hallado en ambos. Si en aquél era tardorromano, en este yacimiento básicamente se trata de cerámica a mano –en algunos casos con bruñidos interiores y/o exteriores- de cronología anterior.	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Calcolítico (posible)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-192-0003-08 (propuesta) Junta de Castilla y León
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Monte bajo
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral
MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	
Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá vigilancia arqueológica.	
USOS PERMITIDOS	Los actuales
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

Ficha nº 10. Centenero-Las Ñoras II

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 501. Parcela 20
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°52'34" N/5°41'24"W. Coordenadas UTM: X 273294/Y4528583, huso 30
MUNICIPIO:	Miranda de Azán
LOCALIDAD/ANEJO:	Miranda de Azán

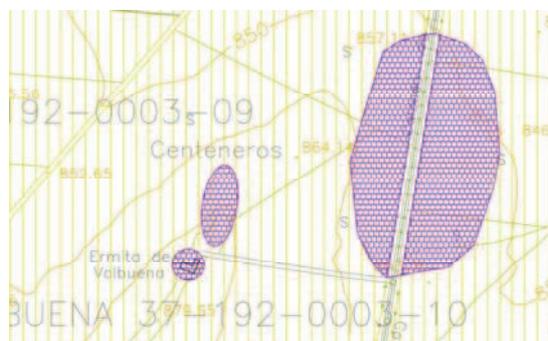


2.- DESCRIPCIÓN	
Yacimiento romano posiblemente asociado a su homónimo descubierto en 1994 por Ariño Gil, aunque con escasez de material. Durante la prospección realizada entonces apenas se descubrieron 4 fragmentos de cerámica común de cocina de pasta micácea y una lasca de sílex. La potencialidad de su entorno es alta dada su posición en altura, la proximidad al yacimiento mencionado y a las ruinas de la ermita de Valbuena, y su cercanía al Cordel de Miranda.	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Romano Altoimperial y Tardorromano (posible)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-192-0003-09 (propuesta) Junta de Castilla y León
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Aprovechamiento agrícola (cultivos leñosos)
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral
MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	
Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá vigilancia arqueológica.	
USOS PERMITIDOS	Los actuales
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

Ficha nº 11. Ruinas de la ermita de Valbuena

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 501. Parcela 21
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°52'31" N/5°41'30"W. Coordenadas UTM: X 273247/Y4528493, huso 30
MUNICIPIO:	Miranda de Azán
LOCALIDAD/ANEJO:	Miranda de Azán

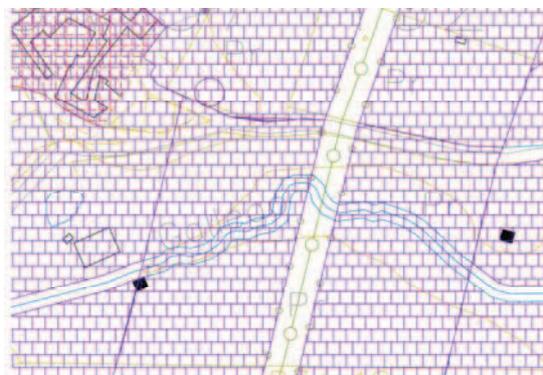


2.- DESCRIPCIÓN	
<p>Ruinas de una ermita de época Moderna, quizá construida sobre otra anterior, medieval. En sus proximidades se localizan dos yacimientos romanos y su posición en altozano y junto al Cordel de Miranda. La potencialidad arqueológica del entorno es muy elevada. Se hallan en superficie abundantes materiales edilicios de cronología moderna asociados a la fábrica de la ermita. Apenas se conserva la fábrica principal habiéndose perdido la totalidad de la cubierta y hallándose el interior de la nave y de las estancias anejas (sacristía y posible casa del ermitaño) colmatadas con material procedente de los muros y la cubierta. No se hallaron restos de las maderas y también se echó en falta buena parte del material constructivo noble, incluida la portada principal, parte del cual se localiza hoy en la plaza de la Iglesia en el pueblo de Miranda de Azán. Posiblemente el paramento meridional es el más antiguo por su fábrica y por los toscos contrafuertes que presenta. Adosado a él, hacia el Este, encontramos restos de una pequeña estancia posterior que podría tratarse de una sacristía. En cuanto a los restos de construcciones que se adosan a los pies de la nave, en el lado septentrional, y que forman una L con aquella, pueden distinguirse, al menos dos construcciones, una que posiblemente sea la casa del ermitaño y otra menor, más cerca de la localización de la portada –hoy desaparecida- que pudo ser originalmente un palomar o ser adaptado para este uso más tarde.</p>	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Medieval (posible), Moderno (seguro)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-192-0003-10 (propuesta) Junta de Castilla y León
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Erial
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Ruina

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral
MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	
Prohibición expresa de desfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá vigilancia arqueológica.	
USOS PERMITIDOS	Los actuales
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

Ficha nº 14. Conjunto de palomares de Aldeagallega

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 1. Parcela 31
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°52'41"N/5°43'00"W. Coordenadas UTM: X 271084/Y 4528878, huso 30 (palomar grande)
MUNICIPIO:	Miranda de Azán
LOCALIDAD/ANEJO:	Aldeagallega



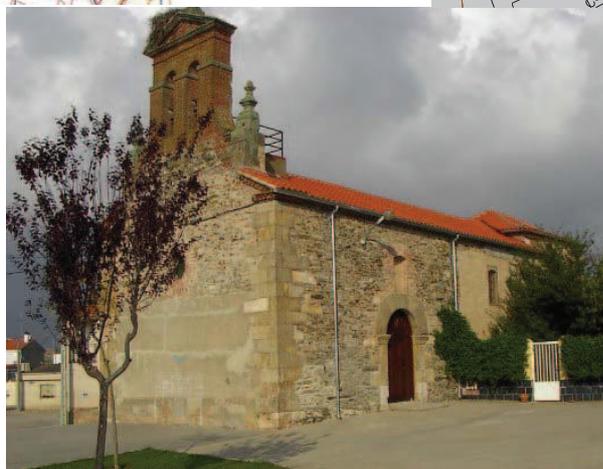
2.- DESCRIPCIÓN	
Conjunto de dos palomares de interés etnológico situados junto a la alquería de Aldeagallega, al sur del camino de acceso a la misma. Se trata de dos grandes palomares de planta cuadrada, con cubierta a cuatro aguas, completamente revocados al exterior. Por lo que hemos sabido de un informante local han sido recientemente restaurados, aunque ya no conserven su uso original sino residualmente. Ambos tienen factura posiblemente contemporánea y no parecen estar en relación con restos arqueológicos del entorno aunque el más grande de ellos se sitúa cerca del posible trazado de la calzada romana.	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Contemporánea (seguro)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Se encuentran incluidos dentro del entorno de protección de la Calzada de la Plata (BIC)
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Agrícola (almacenes)
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral
MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	
Prohibición expresa de esfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá vigilancia arqueológica.	
USOS PERMITIDOS	Los actuales
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

Artículo 24.- Normas para la protección de edificios. Catálogo.

Ficha nº 12. Iglesia parroquial

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. CATASTRAL (URBANO):	42988-01
DIRECCIÓN POSTAL:	Plaza del la Iglesia, 1
MUNICIPIO:	Miranda de Azán
LOCALIDAD/ANEJO:	Miranda de Azán



2.- DESCRIPCIÓN	
Iglesia parroquial bajo advocación de San Cristóbal Mártir. Se trata de un templo sencillo de traza popular, ejecutada principalmente con mampostería de pizarra, construido posiblemente entre los siglos XVII y XVIII, de una sola nave con una espadaña como elemento más significativo. El ábside y la portada de mediodía parecen algo anteriores. La cubierta ha sido recientemente restaurada.	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Medieval (posible), Moderno (seguro)
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo urbano. Equipamiento religioso
USO ACTUAL:	Religioso
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA	
NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral
MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	
Prohibición expresa de esfondamientos, subolaciones, rebajamientos, extracciones o aportes, incluyéndose escombros, estiércoles o purines. Cualquier actuación que implique remoción de tierras, incluida la reintroducción de labores agrícolas, exigirá vigilancia arqueológica.	
USOS PERMITIDOS	Los actuales
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

Capítulo 5 Dotaciones urbanísticas

Artículo 25.- Dotaciones urbanísticas existentes

Son las que se expresan gráficamente en el plano P.3, Estructura Urbana con trama de Equipamiento de servicios urbanos, el espacio libre y las vías públicas, con las siguientes características y prescripciones:

1º) Vías públicas.- Son los espacios de suelo urbano que no están señalados por trama alguna en el plano de calificación. No podrán ser ocupados en superficie por ningún elemento que impida su función de relación y comunicación física. Todas ellas tienen titularidad municipal, salvo las travesías de las carreteras, que tiene titularidad de la Diputación Provincial y del Estado, son de uso y dominio público y tienen carácter de sistema general. En ningún caso podrán ser sometidas 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) Servicios urbanos.- Se componen de todas las redes existentes, además del colector general, en suelo rústico, y el depósito, también en suelo rústico, señalado con una trama específica en los planos de infraestructuras. Estas dotaciones, con carácter de sistema general, 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.

3º) Espacios libres públicos. Jardines diversos puntos del suelo urbano, en los cuales sólo podrán plantarse especies vegetales y colocar elementos de mobiliario urbano. Todos los espacios libres públicos tienen carácter de sistema general.

4º) Equipamientos.- Se consideran equipamientos públicos los señalados con esta trama en los planos P.3, Calificación del Suelo y P.4, Estructura Urbana a los que se asigna carácter de sistema general. En estos mismos planos se marca el único equipamiento privado detectado, de tipo religioso.

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

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

Son las que figuran en el Plano P.4, Estructura Urbana, con sus tramas específicas, y en los planos P5, Ordenación Física, más las que surjan como consecuencia de las actuaciones aisladas y de la ordenación detallada de los

sectores 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 suelo urbano consolidado en el momento del otorgamiento de la licencia urbanística, excepto el caso de Los Guijos, cuya actuación aislada consistirá en un proyecto previo conjunto de urbanización y normalización de gestión pública, y a través del proyecto de actuación cuando se trate de suelo de suelo urbanizable.

Los trazados contenidos en el plano de ordenación física para el suelo urbano consolidado serán vinculantes, aunque pueden modificarse mediante Estudios de Detalle, con excepción de aquellos que definan sistemas generales de comunicación, 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 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 P5 de Ordenación Física.

Se considera dotación general la rotonda que será necesario prever entre la carretera N-630 y el Camino de Arapiles, la cual servirá de acceso al sector industrial I2 y será definida en su ordenación detallada. A efectos de la obtención del suelo de titularidad privada que resulte afectado por esta dotación, este suelo quedará adscrito al sector I2 con los mismos derechos de aprovechamiento urbanístico que éste.

A los efectos del cumplimiento del art. 128 c) del RUCYL, se considerará que las plazas de aparcamiento contenidas en parcelas de titularidad privada dedicadas a equipamiento por las ordenaciones detalladas serán computables.

2º) Servicios urbanos.- Serán los que surjan como consecuencia del desarrollo de los proyectos de urbanización que afecten a las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado y de la ordenación detallada de los sectores previstos 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.

3º) Espacios libres públicos.- Son los que se obtengan del desarrollo de los sectores de suelo urbanizable según el art. 128 del RUCYL. Tendrán carácter local.

En todos los espacios libres públicos así obtenidos se podrá utilizar una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m² para usos culturales, 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 urbanizable, además de los que figuren en los planos P3, Calificación de Suelo y P4, Estructura Urbana.

Se prevé una dotación general para ser obtenida por adscripción al sector I1 de suelo urbanizable industrial, el ámbito arqueológico de Alquería de Azán, si bien con el actual conocimiento del yacimiento no es posible precisar la superficie que sería conveniente delimitar, debiendo ser objeto de un análisis arqueológico intensivo que la delimite. Así pues, se establece esta dotación conforme al artículo 120.3 del RUCYL, de modo que junto con la ordenación detallada del los sector I1 se determine con precisión el área de reserva. Una vez conocida esta área, podrá realizarse una valoración de los terrenos, de modo que la participación de los propietarios de la dotación en el desarrollo de los sectores se pueda sustituir por la entrega en metálico de dicho valor al Ayuntamiento con el fin de que proceda a la expropiación, utilizada como procedimiento alternativo. El sector I2 deberá definir junto con su ordenación detallada como dotación general, la conexión necesaria con la carretera N-630 en el actual cruce con el camino de Arapiles. Esta dotación tendrá carácter de conexión necesaria del sector con los sistemas generales de comunicación, en el sentido de que el coste de las obras deberá ser asumido por el promotor de la urbanización del sector, por aplicación del artículo 48.c).1º.

También se prevé, con la delimitación contenida en las Normas, un equipamiento general consistente en la ampliación del cementerio, en suelo rústico, cuya obtención gravitará sobre el terreno de propiedad municipal en el sector R1 y con el mismo aprovechamiento que éste

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.

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 las 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 una estación depuradora adecuada al volumen de vertido, que en este caso se sustituye por la conexión al colector general que tiene su final en la EDAR situada en el municipio de Salamanca, y a las características del terreno conforme a las limitaciones para el vertido fijadas por la Comisaría de Aguas del Duero. Esta depuración será obligatoria y bajo control municipal para todo nuevo desarrollo en la vertiente contraria a la que tiene la mayor parte del casco urbano. Las zonas, en especial las industriales, que no puedan desaguar a la depuradora existente requerirán obligatoriamente la previa instalación de una EDAR por cada sector y además las ordenaciones detalladas deberán prever en sus ordenanzas la necesidad de depuración previa dentro de la parcela privada en

función de cada actividad, de modo que los vertidos a la red puedan asimilarse a los vertidos domésticos.

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.

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.

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 urbano no consolidado y suelo apto para urbanizar) 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 contender 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 espacio 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 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 acústica tipo definidas en este documento, el ruido ambiental no supere los valores establecidos en las siguientes tablas:

1.- Áreas urbanizadas, situación nueva:

AREA 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:

AREA 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 previsible, 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.

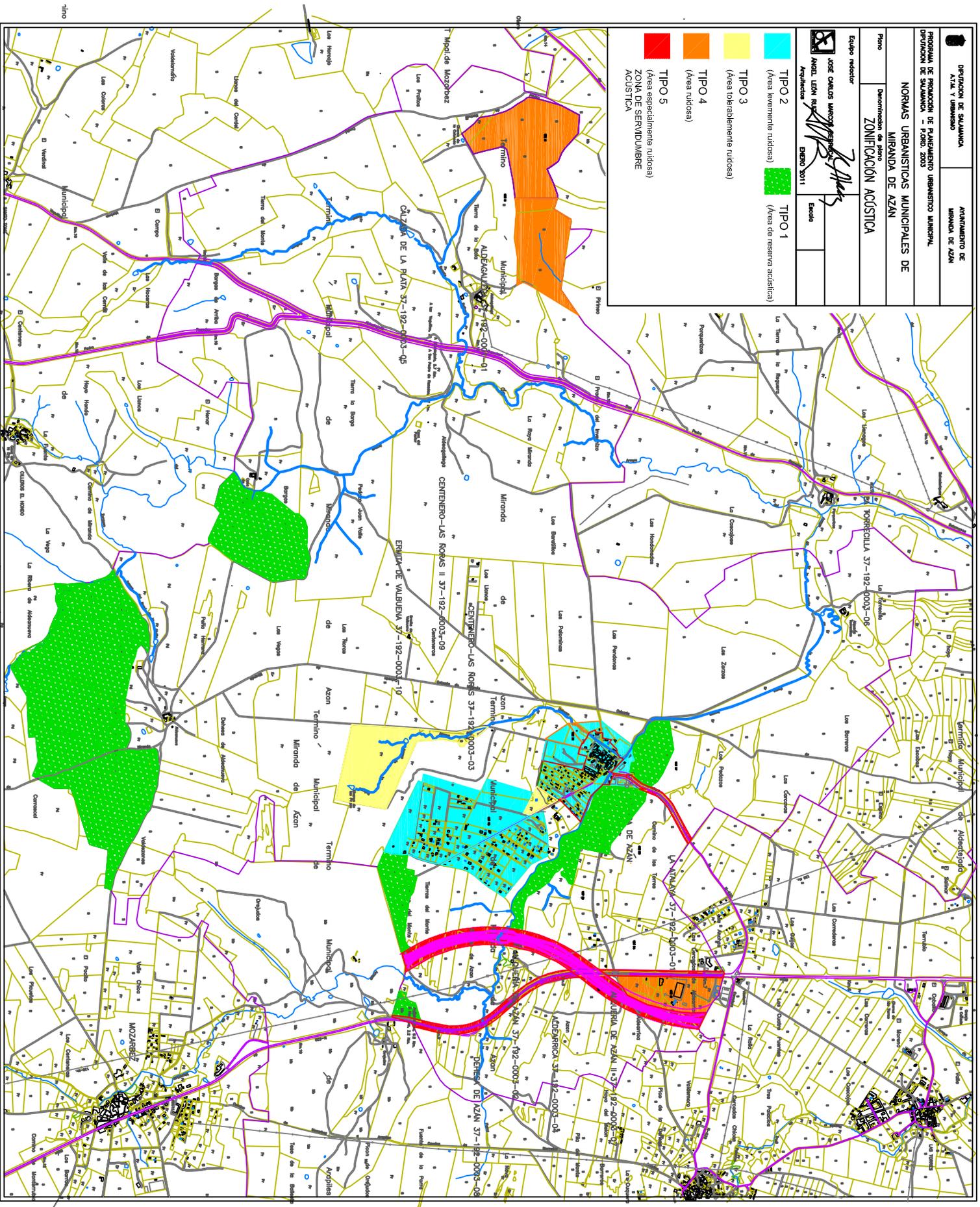
Se prohíbe la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, hasta que los terrenos sean clasificados como urbanos según la normativa urbanística vigente (Art. 24 de la Ley 25/1988 de 28 de julio de Carreteras).

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE MIRANDA DE AZÁN

Plano Denominación de plano
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Equipo redactor
JOSE CARLOS MUÑOZ GARCÍA
ÁNGEL LEÓN RUIZ
 Arquitectos ENEKO 2011

	TIPO 1 (Área de reserva acústica)
	TIPO 2 (Área levemente ruidosa)
	TIPO 3 (Área tolerablemente ruidosa)
	TIPO 4 (Área ruidosa)
	TIPO 5 (Área especialmente ruidosa) ZONA DE SERVIDUMBRE 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).

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 hasta una línea paralela a la misma situada a 50m.

La carretera Nacional N-630: se protegerá mediante una franja no edificable a 28,5 m desde su eje.

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

Una carretera con titularidad de la Diputación Provincial, la DSA-202, desde la carretera N-630 al núcleo urbano de Miranda de Azán. 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 P.1, 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 las siguientes vías pecuarias:

1. Cañada Real de la Plata, que forma el límite W del término municipal.

2. Cordel de Miranda, que cruza el término de N a S por el centro, pasando muy cerca del núcleo urbano.

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.

Se protege preservando el suelo que figura en la clasificación de vías pecuarias, aplicándose en todo caso la legislación sectorial que las pueda afectar.

También se protege con protección natural la banda 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.

Como zonas extensivas con protección natural se determinan las zonas de dehesa que todavía quedan al sur del municipio, 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 de los Servicios Territoriales competentes de la Junta de Castilla y León cuando, con el fin de realizar alguna construcción autorizable, sea preciso talar encinas con altura superior a 3m, con la obligación de reponer los pies cortados en la misma parcela.

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 21 y 23 de la presente Normativa.

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 P-1:

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

7. Suelo rústico para dotaciones urbanísticas públicas.- Se distinguen dos casos: 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.

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
USOS EXCEPCIONALES	COMÚN	INFRAESTRUCTURAS	TRADICIONAL	NATURAL	CULTURAL	ESP. CUENCAS
Agricultura y Ganadería Extensiva	Permitido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización
Ganadería Intensiva	Permitido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización
Industria Agropecuaria	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Actividades Extractivas	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización
Instalaciones al servicio de obras públicas e infraestructuras	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización
Vivienda unifamiliar	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	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
Dotaciones y equipamientos	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido
Actividades turísticas y recreativas	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Servicio de carreteras	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización
Usos industriales y comerciales	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	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 DE SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES		
		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura			
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcelario catastral	15% edificación abierta	No se fijan	No se consume	Planta baja 4,5m	Se respetarán los elementos tradicionales existentes		
Protección de Infraestructuras	Compatible	Parcelario catastral	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 (sólo zona dehesa)	Compatible	Parcelario catastral	10% edificación abierta	No se fijan	No se consume	Planta baja 3,5m			
Protección cultural	No compatible								
Protección especial Cuencas 3	Compatible	Parcelario catastral	10% edificación abierta	No se fijan	No se consume	La existente en elementos tradicionales	Se permite la consolidación de los elementos tradicionales existentes		
Asentamiento Tradicional	Compatible	Parcelario catastral	15% edificación abierta	No se fijan	No se consume	Planta baja 4,5m	Se respetarán los elementos tradicionales existentes		

		2. SISTEMAS TECNOLÓGICOS							
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES		
DE SUELO		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura			
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcelario catastral	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad técnica	Se tramitará licencia ambiental		
Protección de Infraestructuras	No compatible								
Protección natural (sólo zona dehesa)	No compatible								
Protección cultural	No compatible								
Protección especial Cuencas	Compatible	Parcelario catastral	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad técnica	Se tramitará licencia ambiental Se requerirá permiso de la CHD		
Asentamiento Tradicional	Compatible	Parcelario catastral	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad técnica	Se tramitará licencia ambiental		

		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 Común	Compatible	Parcelario catastral	15%	6m	0,15	8m hasta alero pendiente máx 30%	La implantación de edificaciones de más de 5000m2 requerirá la tramitación de un Plan Especial	
Protección de Infraestructuras	No compatible							
Protección natural (sólo zona dehesa)	Compatible	Unidad mínima de cultivo	5%	10m	0,05	5m hasta alero pendiente máx 30%	No se permiten actuaciones que supongan superar 2000 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo	
Protección cultural	No compatible							
Protección especial Cuencas	Compatible	Unidad mínima de cultivo	10%	10m	0,1	8m hasta alero pendiente máx 30%	No se permiten actuaciones que supongan superar 3000 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo	
Asentamiento Tradicional	Compatible	Zona delimitada	No se fija	No se fijan	No se fija	8m hasta alero pendiente máx 30%	Sólo se permiten actuaciones relacionadas con el carácter tradicional del asentamiento.	
(*) Se permitirá mayor altura si se justifica que se requieren elementos tecnológicos de mayor desarrollo vertical debido a las necesidades de producción industrial, agrícola o ganadera, con un límite de 13m.								

		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 Común	Compatible	Parcelario catastral	15%	6m	0,15	3 plantas/10,5 al alero pendiente máx 30%	La implantación de edificaciones de más de 5000m2 requerirá la tramitación de un Plan Especial	
Protección de Infraestructuras	No compatible							
Protección natural (sólo zona dehesa)	Compatible	Unidad mínima de cultivo	5%	10m	0,05	1 planta/3,5m al alero pendiente máx 30%	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 Cuencas	Compatible	Unidad mínima de cultivo	5%	10m	0,05	1 planta/3,5m al alero pendiente máx 30%	No se permiten actuaciones que supongan superar 3000 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo	
Asentamiento Tradicional	Compatible	Zona delimitada	No se fija	No se fijan	No se fija	2 plantas/7,5 al alero pendiente máx 30%	Sólo se permiten actuaciones relacionadas con el carácter tradicional del asentamiento.	
(*) Se permitirá mayor altura si se justifica que se requieren elementos tecnológicos de mayor desarrollo vertical debido a las necesidades de producción industrial, agrícola o ganadera, con un límite de 13m.								

		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		
Común		10000m2 máx.continua		sectoriales		salvo elementos técnicos	10000m2, se tramitará un Plan Especial.		
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		
Infraestructuras		10000m2 máx.continua		sectoriales		salvo elementos técnicos	10000m2, se tramitará un Plan Especial.		
Protección natural	No compatible								
(sólo zona dehesa)									
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		
Cuencas		10000m2 máx.continua		sectoriales		salvo elementos técnicos	10000m2, se tramitará un Plan Especial.		
Asentamiento	No compatible								
Tradicional									

		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 Común	Compatible	Unidad mínima de cultivo	No se fija	6m	350m2	2 plantas/6,5 al alero pendiente máx.35%	Sólo se podrá superar la edificabilidad si se rehabilita un edificio tradicional de mayor superficie.		
Protección de Infraestructuras	No compatible								
Protección natural (sólo zona dehesa)	No compatible								
Protección cultural	No compatible								
Protección especial Cuencas	No compatible								
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: 1/7500m2		

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.

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.

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 lo que afecten fundamentalmente al suelo rústico y sin perjuicio de que sean modificados por la Memoria Ambiental. 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.

1. Usos del suelo y modelo territorial.- Se tendrá en cuenta que, aunque la mayor parte del medio rústico presente el alto grado de intervención humana propio de las llanuras cerealistas, debe reconocerse su valor ambiental como un hábitat especialmente apto para determinada fauna esteparia, así como por la importancia de las vías pecuarias, que actúan a modo de corredores ecológicos entre distintos hábitats, de las masas arboladas aisladas y de las formaciones vegetales asociadas a los cursos fluviales.

Debe procederse en el menor tiempo posible a la normalización urbanística de los asentamientos irregulares, mediante su incorporación al desarrollo urbano cuando ya estén clasificados en las Normas Subsidiarias como suelo urbano o como suelo urbanizable, dejando las escasas ocupaciones restantes en suelo rústico común, en situación de disconformidad con el planeamiento.

2. Espacios naturales.- Debe comprobarse la pervivencia real de los hábitats de interés comunitario que en principio están definidos para este municipio en la Directiva Hábitats 92/43/CEE: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales, prados pobres de siega de baja altitud y bosques de *Quercus suber* y/o *Quercus ilex*.

Toda actuación en suelo rústico debe garantizar la conservación de los espacios y elementos naturales más importantes del término, en concreto los hábitats que subsistan, las masas arboladas y los cauces. Además, se pondrán los medios para la conservación y, en su caso, recuperación, de las vías pecuarias clasificadas en el municipio, que deben ser reservadas para los usos contemplados como compatibles en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

En función de la importancia y proximidad de estos recursos naturales, se determinarán los efectos indirectos sobre los mismos de la expansión urbana prevista.

3. Paisaje.- Todas las actuaciones en suelo rústico tendrán en cuenta los criterios de preservación del paisaje consistentes en mantener una especial sensibilidad con la topografía original, el control del impacto visual y la integración de los valores culturales y naturales. Para ello se pondrá atención en que los diseños, materiales y colores de la nueva edificación tengan como referencia la arquitectura rural tradicional de la comarca.

4. Patrimonio cultural.- En el suelo rústico se respetaran las zonas que en el Plano P1, Clasificación del Suelo, tienen la categoría de protección cultural, correspondientes a los yacimientos arqueológicos catalogados en el artículo 23, aplicando como mínimo las ordenanzas expresadas en el artículo 21 y sometiendo en todo caso cualquier actuación en los terrenos afectados al criterio de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

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.

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.

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 no se prevé ningún sector de suelo urbano no consolidado.

Artículo 42.- Sectores de suelo urbanizable. Fichas.

42.1. Determinaciones comunes.-

a) Delimitación: Será la que figura en el plano P2, 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 en suelos 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 R2, cuya ordenación detallada está aprobada definitivamente y en vigor, además de asumida en su totalidad en estas NUM, el plazo se establece para la presentación del Proyecto de Actuación, que no debe ser superior a dos años desde la aprobación inicial de las Normas; el sector R1 debe incorporar a las Normas la ordenación detallada que resulte de la aprobación definitiva, siempre que ésta se produzca antes de la finalización de la tramitación del planeamiento general.

41.2. Fichas de los sectores.-

Los sectores R1 y R2 serán los definidos en sus ordenaciones detalladas respectivas, asumiendo estas NUM su planeamiento de desarrollo.

Los sectores I1 e I2 contarán con las siguientes determinaciones generales:

Sector I1.

Superficie neta: 564021m²

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; equipamiento, salvo los prohibidos; en manzanas independientes del uso industrial.

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

Edificabilidad: 0,40 m²/m² sobre el suelo bruto, incluidas dotaciones generales.

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

Dotaciones generales adscritas: yacimiento arqueológico de Alquería de Azán, según la superficie que se defina en el análisis arqueológico previo.

Sector I2.

Superficie neta: 147202m²

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; equipamiento, salvo los prohibidos; en manzanas independientes del uso industrial.

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

Edificabilidad: 0,40 m²/m² sobre el suelo bruto, incluidas dotaciones generales.

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 de acceso de cruce de la carretera N-630 con el Camino de Arapiles.

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 de cada sector de suelo urbanizable industrial 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.

Sección 3ª Desarrollo y gestión de las determinaciones.

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

No se prevé ninguna, puesto que no se clasifica ningún sector de suelo urbano no consolidado.

Artículo 47.- Ordenaciones detalladas en suelo urbanizable.

Los sectores de suelo urbanizable industrial se desarrollarán mediante la tramitación de Planes Parciales que afecten a la totalidad de cada uno de ellos después de la entrada en vigor de las NUM, salvo que se presenten las ordenaciones detalladas en el transcurso de su tramitación.

La gestión se llevará a cabo mediante actuaciones integradas con una o más unidades de actuación en cada sector, 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 del sector R2, ya en vigor, y la que resulte aprobada definitivamente del sector R1 en el transcurso de la tramitación de estas NUM.

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.

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 que figuren como consolidadas en los planos P5 de Ordenación Física.

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. Segundo ensanche (baja densidad).- Zonas periféricas parcialmente edificadas (Los Guijos). Destinado a viviendas unifamiliares aisladas.
4. Equipamiento privado.- Se limita a la iglesia parroquial.
5. Equipamiento público.- Son todas las dependencias municipales señaladas en el plano P-3, Calificación de Suelo.
7. 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	SEGUNDO ENSANCHE	EQUIPAMIENTO PÚBLICO
RESIDENCIAL	Vivienda autónoma	Compatible sin condiciones	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	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	Incompatible
	Dependencias Auxiliares 2ª categoría	Compatible en edificio exclusivo+vivienda vinculada	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible
	Ganadería en explotación familiar	Incompatible	Compatible condicionado a la dependencia familiar	Incompatible	Incompatible
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible sin condiciones	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 en sótano y baja	Compatible al servicio del equipamiento
	Talleres de servicio artesanales e industr. 2ª	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible
	Industria en general	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
TERCIARIO	Oficinas 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible al servicio del equipamiento
	Oficinas 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en parcela exclusiva	Incompatible
	Comercio 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Compatible al servicio del equipamiento
	Comercio 2ª	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en parcela exclusiva	Incompatible
	Hotelero 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Incompatible
	Hotelero 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en parcela exclusiva	Incompatible
	Espectáculos 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Compatible al servicio del equipamiento
	Espectáculos 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible
	Salas de reunión, recreo y turismo 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Compatible al servicio del equipamiento
	Salas de reunión, recreo y turismo 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (II)

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

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, 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. 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.- En todo edificio de nueva planta se deberá prever una plaza de garaje, dentro de la parcela privada, por vivienda o por cada 100m² construidos, con excepción de los espacios destinados a instalaciones del edificio, si la parcela donde se vaya a construir tuviera una superficie igual o superior a 250m².

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.

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.-

56.1.1. Ordenanzas de volumen:

USO PORMENORIZADO:

NÚCLEO TRADICIONAL

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	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 7,5m hasta el alero	20m	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							

56.1.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones:

B1 DISEÑO

- I) Fachadas.- Se situarán en la línea de separación con la vía pública, prohibiéndose los retranqueos y los patios de fachada. El diseño de huecos se realizará con proporción vertical o cuadrada con un ancho máximo de 1,10m; la proporción del hueco sobre el macizo no superará el 40% de la superficie de cada fachada. En caso de espacios vacíos interiores colindantes con la fachada, se materializará la fachada con tapia de dos metros de altura mínima y tres de máxima realizada con los materiales utilizados para el resto de las fachadas, no pudiendo superarse el 30% de la longitud total de las fachadas de la parcela.
- II)
- III) Cubiertas.- El 80% de la superficie de las mismas se resolverá con tejados inclinados con pendiente no superior al 35%, en general a dos aguas y en todo caso con el diseño más simplificado posible, no pudiendo aparecer hastiales sobre los colindantes por la introducción de patios u otros elementos impropios de las disposiciones tradicionales. El 20% de la superficie restante podrá utilizarse para terrazas transitables al servicio de las funciones interiores del edificio.
- IV) Voladizos.- No se permitirán los cuerpos volados. Solo se permiten balcones en planta primera individualizados por huecos, con vuelo inferior a 40cm, canto del vuelo inferior a 10cm y sin que sobresalga más de 25cm a cada lado del hueco.
- V) Elementos adosados.- No se permiten antenas, paneles solares y otros elementos tecnológicos adosados a las fachadas.

B2.MATERIALES

- I) Revestimientos.- En las superficies que puedan quedarán vistas desde la vía pública se utilizará preferentemente enfoscado de mortero bastardo natural de color ocre claro en la masa o bien mortero normal de cemento para pintar posteriormente en colores blanco, ocre claro o gris claro. En caso de utilizarse piedra natural, se recurrirá a pizarra de la zona, reutilizando si es posible material de derribo, aparejada de modo tradicional. Se permite el ladrillo cara vista de tejar con junta ancha de color claro. Quedan prohibidos los chapados de cualquier clase y el recercado de huecos construidos con mampostería, debiéndose dejar en el mismo enfoscado o con ladrillo de tejar.
- II) Cubiertas.- Se permitirán las tejas cerámicas en su color natural en los diversos tipos existentes en el mercado para las cubiertas inclinadas.
- III) Carpintería y cerrajería.- En las fachadas de este uso pormenorizado se podrán introducir diversos materiales guardando en todo caso una intencionalidad general de discreción y decoro en las soluciones, empleándose preferentemente colores oscuros (rojo Burdeos, marrón carmelita o verde botella) También se permite el aluminio mate en su color y la madera barnizada.

Instalaciones.- En las fachadas vistas desde la vía pública no se utilizarán bajantes o canalones de PVC ni acero galvanizado. Preferentemente se recurrirá al cinc o cinc-titanio, cobre o acero o aluminio lacados en los mismos colores que la carpintería.

56.2. Primer Ensanche.-

56.2.1. Ordenanzas de volumen:

USO PORMENORIZADO:

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 7,5m 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 7,5m 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							

56.2.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones:

B1 DISEÑO

- VI) Fachadas.- Se permite la libre disposición en la parcela con espacios libres privados vistos desde la vía pública, siempre que sean ajardinados al menos en un 50% de su superficie.
- VII)
- VIII) Cubiertas.- El 50% de la superficie de las mismas se resolverá con tejados inclinados, en general a dos aguas y en todo caso con el diseño más simplificado posible. El 50% de la superficie restante podrá utilizarse para terrazas transitables.
- IX) Voladizos.- En caso de que la fachada coincida con la línea de separación con la vía pública, los cuerpos volados cerrados sobresaldrán hasta 1/15 de la anchura de la calle y nunca más de 80 cm y linealmente no ocuparán más del 30% de la longitud de la fachada.
- X) Elementos adosados.- Se observarán las mismas determinaciones que en Manzana Compacta Grado 1.

B2.MATERIALES

- IV) Revestimientos.- En las superficies que puedan quedarán vistas desde la vía pública se aplicarán los mismos criterios que para Núcleo Tradicional, admitiéndose también ladrillo cara vista que no sea de tejar, pero será de los colores desde el rojizo al anaranjado y la textura mate de la cerámica natural, con formato de ancho de tabla no superior a 5cm.
- V) Cubiertas.- Se permitirán las tejas cerámicas en su color natural en los diversos tipos existentes en el mercado para las cubiertas inclinadas.
- VI) Carpintería y cerrajería.- En las fachadas de este uso pormenorizado se podrán introducir diversos materiales guardando en todo caso una intencionalidad general de discreción y decoro en las soluciones.

Instalaciones.- En las fachadas vistas desde la vía pública se conservarán las especificaciones de Núcleo Tradicional, añadiéndose como posibilidad los canalones y bajantes de acero galvanizado

56.3. Segundo Ensanche (Los Guijos).-

56.3.1. Ordenanzas de Volumen:

USO PORMENORIZADO:

SEGUNDO 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:1000m2	40%	3m a todos los linderos	0,25m2/m2 Sup.máx.: 250m2	2 plantas+bajo cubierta 7,5m hasta el alero	No se fija	Las parcelas actuales de 2000m2 o más tendrán un aprovechamiento de 250m2 y una vivienda/1000m2
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:1000m2	No se fija	Libre disposición en la parcela	0,25m2/m2 Sup.máx.: 250m2	2 plantas+bajo cubierta 7,5m hasta el alero	No se fija	Solo se permiten usoa terciarios y equipamiento compatibles en parcela exclusiva
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

56.3.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones:

El diseño y los materiales serán libres, pero se procurará no introducir formas marcadamente ajenas a la arquitectura del entorno urbano o rural, utilizándose preferentemente los materiales de revestimiento contenidos en el epígrafe de Núcleo Tradicional.

56.4. Equipamiento Público.- Se diferencia entre el suelo para equipamiento situado en colindancia con el Segundo Ensanche y el resto del suelo calificado con este uso pormenorizado, todo él en colindancia con el Núcleo Tradicional.

El primero tendrá las siguientes determinaciones:

- 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.
- Imagen urbana: se emplearán los mismos criterios que en el uso pormenorizado de Segundo Ensanche.

El segundo tendrá las siguientes determinaciones:

- Parcela mínima: la calificada en el plano P3 Calificación de Suelo.
- Ocupación en planta: 100%
- Retranqueos: no se fijan.
- Edificabilidad: 2m²/m²
- Nº de plantas: 2
- Altura: 7,5m desde la rasante de la vía pública hasta la cara inferior del último forjado.
- Imagen urbana: se emplearán los mismos criterios que en el uso pormenorizado de Primer Ensanche.

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 P4, Estructura Urbana.

Artículo 60.- Actuaciones aisladas.

Las parcelas señaladas en el plano de Estructura Urbana deben someterse, en principio, a actuaciones aisladas, debido a dos motivos: complementar la urbanización y/o adaptarlas a las alineaciones propuestas en los planos P4, Ordenación Física. No se delimitan en las Normas, salvo para el uso pormenorizado de Segundo Ensanche (Los Guijos) porque la casuística se presupone demasiado diversa y puede afectar a una o varias parcelas dependiendo de cómo se plantee la actuación, por lo que la delimitación se podrá proponer al Ayuntamiento o podrá él mismo fijarla de oficio según las condiciones que concurren en cada caso.

En el caso de Los Guijos, se gestionará mediante una actuación aislada de gestión pública para la urbanización y normalización de fincas en el ámbito delimitado en estas NUM. Los costes de urbanización corresponderán en su totalidad a los propietarios de suelo incluidos en dicho ámbito y satisfechos a través de un canon de urbanización según las reglas establecidas en el artículo 201 del RUCyL. El importe del canon se calculará teniendo en cuenta los gastos de la urbanización en sí, según proyecto aprobado por el Ayuntamiento más los gastos de honorarios, salvo que los propietarios aporten el proyecto con carácter previo, en cuyo caso los honorarios pueden ser abonados directamente por los propietarios.

Enero de 2011

José Carlos Marcos Berrocal

Ángel León Ruiz

Arquitectos