



AYUNTAMIENTO DE ALBA DE TORMES

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

NORMATIVA URBANÍSTICA

EQUIPO REDACTOR:

OFICIO Y ESCALA S.L.P.: JOSÉ CARLOS MARCOS BERROCAL, arquitecto
ÁNGEL LEÓN RUIZ, arquitecto

MAGMA SOLUCIONES AMBIENTALES S.L.

ADOBE GESTIÓN DE PATRIMONIO S.L.

CARLOS MARCOS OREJUDO, licenciado en bellas artes

JAVIER GARCÍA OREJUDO, licenciado en derecho

ENERO DE 2014

DOCUMENTO Nº 5 NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

TÍTULO I NORMAS GENERALES

Capítulo 1.- Carácter y aplicación de las Normas

Capítulo 2.- Régimen del suelo

Capítulo 3.- Normas de planeamiento de desarrollo

Capítulo 4.- Procedimiento de gestión urbanística

Capítulo 5.- Intervención en el uso del suelo

Capítulo 6.- Normas de urbanización y prevención del ruido

TÍTULO II NORMAS DE ORDENACIÓN

Capítulo 1.- Ordenación general preceptiva

Sección 1ª.- Clasificación del suelo

Sección 2ª.- Dotaciones urbanísticas

Sección 3ª.- Catalogación

Sección 4ª.- Suelo urbano no consolidado

Sección 5ª.- Suelo urbanizable

Sección 6ª.- Suelo rústico

Capítulo 2.- Ordenación detallada para suelo urbano consolidado

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 CARÁCTER Y APLICACIÓN DE LAS NORMAS

Art. 01. Función.-

El objeto de las Presentes Normas Regulatoras es el de establecer las determinaciones mínimas que deben tener las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el municipio de Alba de Tormes al amparo de las Normas Urbanísticas Municipales, denominación que sustituirá de ahora en adelante a la de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales por ser equivalente.

Art. 02. Carácter y contenido.-

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen las determinaciones de carácter general para toda clase de suelo previsto en el término municipal de Alba de Tormes, es decir, urbano, urbanizable y rústico, además de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, que tendrá carácter de ordenanzas de uso del suelo.

Art. 03. Ámbito de aplicación.-

Las Normas Urbanísticas tienen ámbito territorial y normativo en la totalidad del término municipal de Alba de Tormes.

Art. 04. Vigencia y supuestos de revisión.-

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

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

Art. 05. Complementariedad.-

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

Art. 06. Régimen general.-

El régimen general del suelo está regulado por el Capítulo I del Título I del RUCYL, con las siguientes especificaciones para el caso de Alba de Tormes:

a) No generan indemnización alguna las protecciones en suelo rústico y, en concreto, la posible recuperación de caminos y vías pecuarias en el ancho mínimo establecido por la legislación sectorial.

b) No se considerarán limitaciones singulares a efectos del art. 13. 1 d) del RUCYL las protecciones previstas para los inmuebles catalogados, siempre que cumplan todos ellos las posibilidades de aprovechamiento previstas para el uso pormenorizado en que se califica el suelo donde se encuentran, con excepción de los que se encuentren en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, cuyos derechos iniciales serán los que se deduzcan de la aplicación de la legislación de patrimonio. Por el contrario, los propietarios tienen un especial deber de conservación, no aplicándose el art. 19.2 del RUCYL en caso de deterioro por evidente abandono desde el momento de la aprobación inicial de las Normas.

Art. 07. Régimen de suelo urbano.-

La clasificación de suelo urbano es la que figura en los planos de ordenación general. Estas Normas prevén suelo urbano consolidado y no consolidado. En el plano de Estructura Urbana y en el de Ordenación Física figuran aquellas parcelas que serán objeto de actuaciones aisladas o integradas.

El derecho de aprovechamiento urbanístico sólo podrá ser ejercido cuando la parcela alcance la condición de solar, según se define en el art. 24 del RUCYL. De acuerdo con esta condición, se deberá revisar la situación de las infraestructuras en todos aquellos lugares donde resulte dudosa la existencia de las mismas o su suficiencia, estableciendo en cada caso las circunstancias concretas que impiden considerar las parcelas como solares (falta de recepción de la urbanización, ausencia de alguno de los servicios urbanísticos o insuficiencia de los mismos, etc.). En cada caso el Ayuntamiento establecerá el procedimiento legal más apropiado para que dichas parcelas obtengan la condición de solar y, en consecuencia, la materialización del derecho de aprovechamiento urbanístico.

Los derechos a urbanizar y edificar son al mismo tiempo deberes por estar supeditados a un plazo para ser llevados a cabo, cumpliéndose al mismo tiempo, en su caso, el deber de cesión de los terrenos que resulten ser de uso y dominio público a raíz de la ordenación física contenida en el plano del mismo nombre de estas Normas.

Esta cesión será gratuita siempre que el propietario de la parcela pueda materializar su derecho de aprovechamiento urbanístico concedido por el

planeamiento aplicado a la superficie bruta de la parcela en la parte de ésta no cedida con la altura máxima determinada en el planeamiento. En caso contrario, tendrá derecho a indemnización por el aprovechamiento no materializable en metálico o en terrenos equivalentes, con cargo a los presupuestos o al patrimonio de la administración pública titular del espacio cedido. Este mismo criterio se aplicará a las parcelas con usos declarados fuera de ordenación.

La clasificación de suelo urbano no consolidado es la que figura en los planos de ordenación general. Estas Normas prevén 5 sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada.

Por tanto, el régimen de aplicación será en contenido en el artículo 46 y 48 del RUCYL, quedando sujeto al cumplimiento del deber de establecer la ordenación detallada de dichos sectores en los plazos que figuran en las fichas de cada sector, con independencia de que el Ayuntamiento decida cambiar el plazo conforme al procedimiento contenido en el artículo 171 del RUCyL.

El ámbito mínimo de las ordenaciones detalladas serán los referidos sectores, aunque las mismas podrán dividir cada sector en las unidades de actuación que estime oportunas, siempre que se pueda llevar a cabo la equidistribución y se garanticen las cesiones y reservas obligatorias.

Art. 08. Régimen del suelo urbanizable.-

La clasificación de suelo urbanizable es la que figura en los planos de ordenación general. Estas Normas prevén doce sectores de suelo urbanizable sin ordenación detallada y otros tres cuya ordenación detallada se asume por las presentes Normas. Por tanto, el régimen de aplicación para los primeros será el contenido en los arts 47 y 48 del RUCYL y los 44 y 45 para los segundos, quedando sujeto al cumplimiento del deber de presentar la ordenación detallada de los sectores que no la tienen a 8 años.

El ámbito mínimo de planeamiento parcial será cada uno de los sectores.

Para el sector AR-4, que ya tiene ejecutada la urbanización, el Ayuntamiento y la propiedad suscribirán un convenio para determinar la regulación de los deberes de conservación.

Art. 09. Régimen del suelo rústico.-

La clasificación de suelo rústico es la que figura en los planos de ordenación general. Estas Normas prevén las siguientes categorías de suelo rústico según se expresa gráficamente en el plano de clasificación del término municipal:

- Común
- Asentamiento tradicional
- Protección agropecuaria
- Protección de infraestructuras

- Protección cultural
- Protección natural
- Protección especial
- Asentamiento irregular
- De actividades extractivas

El suelo rústico tendrá el régimen previsto en el Capítulo IV del Título I del RUCYL para las categorías de suelo relacionadas y para los siguientes 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 relacionadas con el medio natural

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.

5.5. Piscifactoría existente.- En el plano P1, Clasificación de suelo, se señala la zona de parcela ocupada por una piscifactoría, de unas 7ha de superficie, a la cual, de modo excepcional, se le consolida la actividad, acotando el área de la misma mediante la exclusión de una franja que se clasifica como suelo rústico con protección natural, por pertenecer al LIC inventariado por la Red Natura 2000.

5.6. Campamento de turismo existente.- En una zona próxima a la piscifactoría se encuentra un campamento de turismo o camping, que ocupa unas 2ha, cuya explotación supera los 20 años. Toda su superficie se encuentre en el ámbito de la avenida de retorno de 500 años del río Tormes, según el Proyecto LINDE: Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la 2ª fase-2ª etapa del Proyecto LINDE, Cuenca Hidrográfica del Duero, Tramo 02SA3B entre la presa de Santa Teresa y Alba de Tormes. En las presentes NUM se refleja la existencia de la actividad en sus condiciones actualmente existentes, pero se advierte del posible riesgo de inundación, cuya valoración definitiva deberá ser la que determine el informe preceptivo del Organismo de Cuenca para estas Normas Urbanísticas. Una vez emitido informe favorable por

la Confederación Hidrográfica del Duero, debe entenderse que el planeamiento asume ambos usos.

Se prohíben las parcelaciones urbanísticas. A efectos de la aplicación del art. 53 del RUCYL, la unidad mínima de cultivo en Alba de Tormes es de 6 ha para secoano y 2 ha para regadío.

CAPÍTULO 3 NORMAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Art. 10 Suelo urbano.-

No se prevé ningún tipo de planeamiento de desarrollo en suelo urbano consolidado, si bien las NUM autorizan la tramitación simultánea o posterior de un Plan Especial de Protección del ámbito delimitado por la Junta de Castilla y León en la Declaración del Conjunto Histórico de Alba de Tormes, aunque en estas Normas se incluye la ordenación detallada de las parcelas incluidas en dicho ámbito. Para otros ámbitos, aunque no esté previsto, el Ayuntamiento por iniciativa propia o a instancias de particulares, podrá acudir justificadamente a las figuras de Estudio de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior o de Protección, delimitando previamente el ámbito de planeamiento sin necesidad de tramitar una modificación de las Normas, siempre que no se afecte a las determinaciones generales y se cumplan los requerimientos del art. 132. 3 y 4 del RUCYL.

Se justificará la utilización de un Estudio de Detalle cuando la complejidad de materializar el aprovechamiento urbanístico en una parcela o grupo de parcelas sea de especial intensidad debido a razones topográficas, de estructura de la propiedad u otros de carácter físico.

Los planes especiales de protección o reforma interior tendrán como fines exclusivos respectivamente los señalados en los apartados a) y b) del art. 143.2 del RUCYL.

En suelo urbano no consolidado, si no se procede a nuevas delimitaciones posteriores a la aprobación de estas Normas, se prevé la elaboración y tramitación de 5 Estudios de Detalle, correspondiente a la totalidad de cada sector de planeamiento delimitado en los planos de ordenación de las Normas.

Los Estudios de Detalle no podrán modificar la ordenación general de las Normas, tal como se especifica en la Memoria Vinculante, y seguirán las prescripciones de la Sección 1ª del Capítulo IV, Título II del RUCYL.

Art. 11 Suelo urbanizable.-

Si no se procede a nuevas delimitaciones con posterioridad a su aprobación, las Normas prevén la elaboración y tramitación de 12 Planes Parciales correspondientes a la totalidad de cada sector de planeamiento delimitado en los planos de ordenación de las Normas. Además de estos sectores, se asume el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (Planes Parciales) de tres más que se incluían en las Normas Subsidiarias de 1994 o proceden de las modificaciones puntuales. La ordenación detallada de estos sectores, ya sea incluida en la Normas o desarrollada mediante Planes Parciales con posterioridad a la aprobación definitiva de las Normas, estará sometida a los trámites ambientales que determine la legislación sectorial en cada caso.

Los planes parciales no podrán modificar la ordenación general de las Normas y seguirán las prescripciones de la Sección 2ª del Capítulo IV, Título II del RUCYL.

Los tres sectores de suelo urbanizable con ordenaciones detalladas son, AR4 (residencial), el AI4 (industrial) y el AI5 (industrial), las cuales se asumen en las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 12 Suelo rústico.-

En suelo rústico se prevé un Plan Especial que establecerá las medidas correctoras medioambientales en la zona clasificada con suelo rústico de asentamiento irregular, con las siguientes condiciones:

La delimitación será la establecida en el plano de clasificación de suelo. El Plan Especial se tramitará a los exclusivos fines de limitar y contener los efectos nocivos de la ocupación irregular, prescribiendo las medidas correctoras de carácter medioambiental y concretando el estatuto jurídico de cada ámbito de utilización individual y colectiva y de las eventuales construcciones, evitando en todo caso los incrementos de ocupación volumétrica donde ya exista y la consideración del territorio delimitado como una parcela indivisible a efectos de segregación. Los costes de las medidas correctoras y la redacción del Plan Especial serán por cuenta de los propietarios del suelo delimitado. No será posible la cesión de obras de mejora y acondicionamiento ambiental al Ayuntamiento.

CAPÍTULO 4 PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Art. 13. Suelo urbano consolidado.-

La mayor parte de las actuaciones posibles en suelo urbano podrán acometerse mediante la solicitud de la licencia urbanística condicionada o no a la ejecución de actuaciones aisladas de urbanización y/o normalización; en el plano P4, Estructura Urbana se señalan las parcelas que con más probabilidad deben someterse a actuaciones aisladas, especialmente las afectadas por nuevas alineaciones, pero no excluyen que el Ayuntamiento considere necesario imponer otras actuaciones aisladas en determinadas licencias en función del estado de la urbanización o de la configuración parcelaria. Todas las actuaciones aisladas contempladas en estas Normas son del tipo de urbanización y/o normalización desarrolladas mediante gestión privada con arreglo al procedimiento y la documentación que se prescribe en los artículos. 213 y 219 del RUCYL. En cada caso el Ayuntamiento establecerá el ámbito de influencia de cada actuación aislada, así como las obras de urbanización que sea necesario complementar y con qué calidades. La regularización de viales viene establecida en los planos de ordenación física.

Art. 14. Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable-

Cada sector de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable previsto constituye una actuación integrada, que se gestionará de acuerdo con el art. 234 del RUCYL para el sistema de actuación que los propietarios propongan al Ayuntamiento, justificando su idoneidad en cada caso. Cada sector de suelo urbano no consolidado estará constituido por una o varias unidades de actuación, según señale la ordenación detallada. Los sectores de suelo urbanizable podrán desarrollarse con una o varias unidades de actuación, siempre que se cumplan los requisitos del art. 73 de la LUCYL y el 236 del RUCYL.

CAPÍTULO 5 INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

Art. 15. Conceptos básicos.-

15.1. Definición de conceptos urbanísticos.-

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 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: superficie acotada de suelo sobre la que se aplican los derechos de aprovechamiento urbanístico y las obligaciones derivadas del planeamiento.

-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 Manzana de Plan Especial, 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.

15.2. Conceptos administrativos.-

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, solo se podrá conceder licencias urbanísticas cuando la parcela cuente con la condición de solar o la pueda adquirir simultáneamente a través de actuaciones aisladas.

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, 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.

Para licencias en edificios con cualquier categoría de catalogación, será necesario un análisis gráfico y escrito en el que figure al menos el levantamiento planimétrico del estado actual, una memoria que concluya cuál es el estado constructivo en cuanto a seguridad, confort y habitabilidad y valore la existencia de elementos de interés y un reportaje fotográfico.

Art. 16. Condiciones generales de la concesión de 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) Será obligatoria la concesión de licencias de primera ocupación para lo cual deberá acompañarse a la solicitud la siguiente documentación:

- 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 la anualidad.

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

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

- Fotografía de las fachadas.

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

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

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

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

-Certificado de la empresa homologada para la gestión de residuos, con el fin de devolver la fianza de garantía del cumplimiento del RD 105/2008 de 1 de febrero sobre producción de residuos de la construcción y demolición

-Certificado del estudio acústico, en su caso, por empresa homologada, del cumplimiento de la Ley 5/2009 de Ruido de Castilla y León.

e) 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.

f) 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.

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

h) 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.

i) 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.

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

Art. 17 Condiciones mínimas para edificios de cualquier uso.-

17.1. 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.

17.2. 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.

17.3. 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.

17.4. 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.

17.5. 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.

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

Art. 18. Condiciones 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.

NORMAS 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. En el ámbito del Plan Especial de Protección éste matizará la aplicación del Código Técnico en aquellas cuestiones que afecten a la imagen urbana de las edificaciones cuando puedan suponer un deterioro de la misma.

NORMAS RELATIVAS A GRAJES Y APARCAMIENTOS

- A) Dimensiones mínimas de las plazas.- Sin considerar los accesos, las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán de 2,40x5,00m y 2,40m de altura.
- B) El acceso desde vía pública tendrá la siguiente anchura mínima: 4m con calles de ancho inferior a 10m, 3,50m con calles de ancho entre 10 y 15m y 3m con calles con ancho superior a 15m.

- C) En garajes con capacidad superior a 100 vehículos la anchura del acceso será de 5m como mínimo o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida con anchuras según el apartado anterior. También deberán contar con acceso independiente para peatones.
- D) Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las curvas el 12%, con radio no inferior a 6m en su eje. La anchura mínima de la rampa será de 3m y de la misma anchura que el acceso si la capacidad del garaje es de 100 o más vehículos, cuando sea acceso único.

Art. 19. Protección de la legalidad urbanística.- Se recurrirá a la aplicación del Capítulo III Título IV del RUCYL.

CAPÍTULO 6 NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 20. Proyectos de urbanización.-

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, pudiendo añadirse posteriormente las determinaciones completas de urbanización o proyecto de urbanización.

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).

20.1. 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.

20.2 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. Los proyectos de urbanización de nuevos desarrollos contendrán estudio geotécnico para cada sector.

Art. 21. Condiciones técnicas.-

21.1. 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 la Delegación 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.

- 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.

21.2. Saneamiento y depuración.- 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 30 cm de diámetro, tanto para el sistema separativo como el unitario.

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

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

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

Al final de la red de alcantarillado se dispondrá un aliviadero y una estación depuradora adecuada al volumen de vertido 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 que no puedan desaguar a la depuradora existente requerirán obligatoriamente la previa obtención de una EDAR por cada zona de manera mancomunada con el fin de que no proliferen los sistemas de depuración. En aquellos núcleos que no dispongan de depuración o no sea eficaz por cualquier

clase de motivos, no podrán concederse licencias para obras de nueva planta que impliquen un aumento de los vertidos a la red de alcantarillado.

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 usos distintos del doméstico.

Los usos industriales deberán caracterizar sus vertidos con la solicitud de licencia ambiental y, en todo caso, de forma previa a cualquier conexión a la red de saneamiento. Los EIA de los sectores de uso predominante industrial o mixto deberán tener en cuenta especialmente los riesgos de contaminación de vertidos y su posible afección a los puntos de captación de agua.

21.3. 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 aéreas 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 .

Para todo nuevo desarrollo en suelo urbanizable debe solicitarse informe de capacidad de suministro a la compañía suministradora, en el momento de tramitarse la ordenación detallada del sector que se tramite.

21.4. 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.

21.5. 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.

21.6. 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

21.7. 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.

21.8. 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.

21.9. 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.

21.10. Medidas generales para la buena práctica de las obras de urbanización.- Serán las que se determinan en el ISA:

-Aplicación de la Ley 34/2007 de calidad del aire y protección de la atmósfera.

-Control de las emisiones de gases de la maquinaria.

-Las obras, movimiento de maquinaria y de tierra se realizarán en los momentos de menos efectos negativos, controlándose con regularidad la producción de polvo.

-Gestionar los residuos de acuerdo con le RD 105/2008.

-Recogida de aceites de mantenimiento por empresa homologada y control de presencia de derrames por fugas debidas al mal estado de los vehículos, accidentes, etc.

-Retirada selectiva del suelo y acopio de la capa vegetal para su reutilización en espacios libres públicos.

-Se ejercerá el control paisajístico en la disposición de los espacios libres y ajardinados en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, con especial incidencia en los que tengan usos industriales como predominantes o mixtos.

Zonificación acústica del Territorio.

La Ley del Ruido 5/2009 de Castilla y León (LRCyL) establece la inclusión en el planeamiento urbanístico de la zonificación acústica del territorio. Establece así mismo 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 Alba de Tormes 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 este 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. Por tanto solo se regula el uso, con objeto de establecer reservas de sonido, en los espacios de protección natural: la ribera del Tormes, río arriba, desde el núcleo urbano hasta el límite sur del término municipal, y la zona de protección de la dehesa, situada al suroeste de dicho término.

- 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 Alba de Tormes. Así mismo la totalidad de los suelos urbanos de El Pinar de Alba, Palomares de Alba, Amatos de Alba y Torrejón de Alba.

- 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 sur del suelo urbano de Alba de Tormes que discurre entre la carretera CL-510 y el río. Es la zona donde se encuentran varias de las instalaciones deportivas del municipio.

- Área Acústica TIPO 4:

Se fijan como áreas acústicas de este tipo las dos zonas industriales definidas en el municipio: Los Ventorros al oeste, y la zona industrial de la SA-114 al este del cruce con la Carretera a Amatos.

- Área Acústica TIPO 5:

Se ha considerado que la variante que se propone como circunvalación, constituye una servidumbre acústica a los efectos de LRCyL. Es este sentido se establece un ancho de 100 metros en toda su longitud como área acústica afectada de esta servidumbre.

Medidas para prevención y reducción de la contaminación acústica.

La Ley del Ruido 5/2009 de Castilla y León (LRCyL), en su apartado 2 del Artículo 7, obliga a incluir en los documentos de planeamiento urbanístico “ *las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas*”.

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

- Un 80% del nivel de ruido es producido por el tráfico rodado, donde el nivel de ruido aumenta con camiones y ciclomotores.
- Un 10% de la actividad industrial.
- Un 10% de las actividades de ocio, recreo y diversión, centrada especialmente en los ruidos nocturnos, producidos en el exterior e interior por los usuarios de restaurantes, bares y discotecas.

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

1.- Áreas urbanizadas, situación nueva:

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	Indices de ruido dB(A)			
	L_d	L_e	L_n	L_{den}
	7 h – 19 h	19 h – 23 h	23 h – 7 h	
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:

AREA RECEPTORA	Índices de ruido dB(A)			
	L_d	L_e	L_n	L_{den}
	7 h – 19 h	19 h – 23 h	23 h – 7 h	
Tipo 1. Área de silencio: Espacios naturales	55	55	45	56

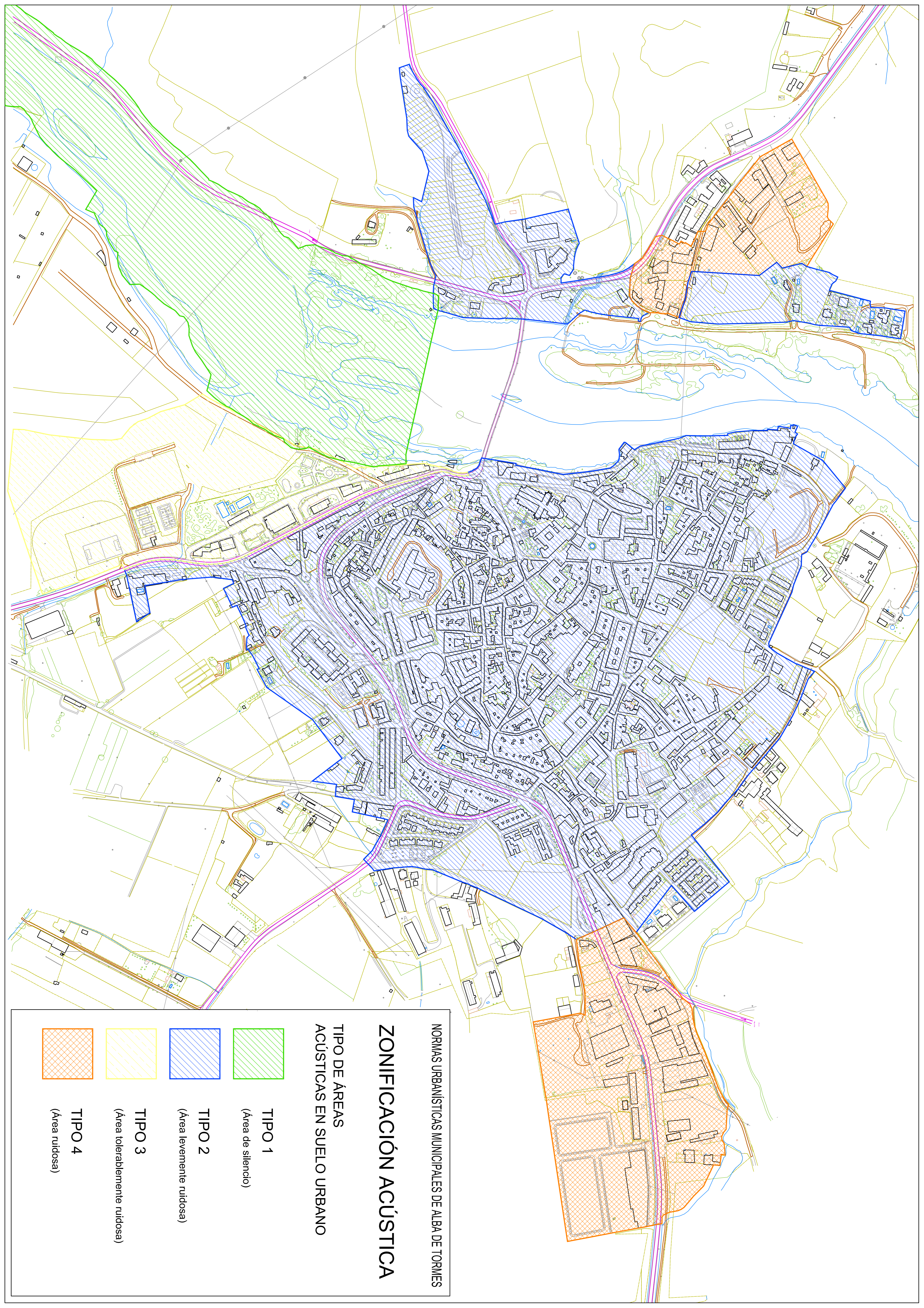
En el presente documento urbanístico solo se puede incidir en la calidad acústica con dos intervenciones:

- Estableciendo las áreas acústicas exteriores para la limitación de los ruidos según las tablas anteriores
- Y proponiendo un trazado de circunvalación viaria que derive el tráfico viario contaminante del centro urbano a la periferia del término municipal, sin afecta a las reservas acústicas definidas.

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.

No obstante, el ISA establece las siguientes medidas correctoras que serán tenidas en cuenta en los nuevos desarrollos:

- Se aplicarán las normas reconseración, revisión y mantenimiento de la maquinaria empleada en las obras de urbanización y edificación, restringiendo las emisiones más ruidosas al horario diurno.
- Se limitará la velocidad de tránsito de los vehículos utilizados para las obras necesarias en los desarrollos urbanísticos.
- Se aplicará la normativa comunitaria recogida en la Orden CTE/3347/2002 y el RD 202/2002, que regula las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y el RD 524/2006 por le que se modifica el anterior.



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ALBA DE TORMES

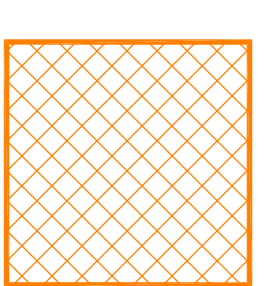
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

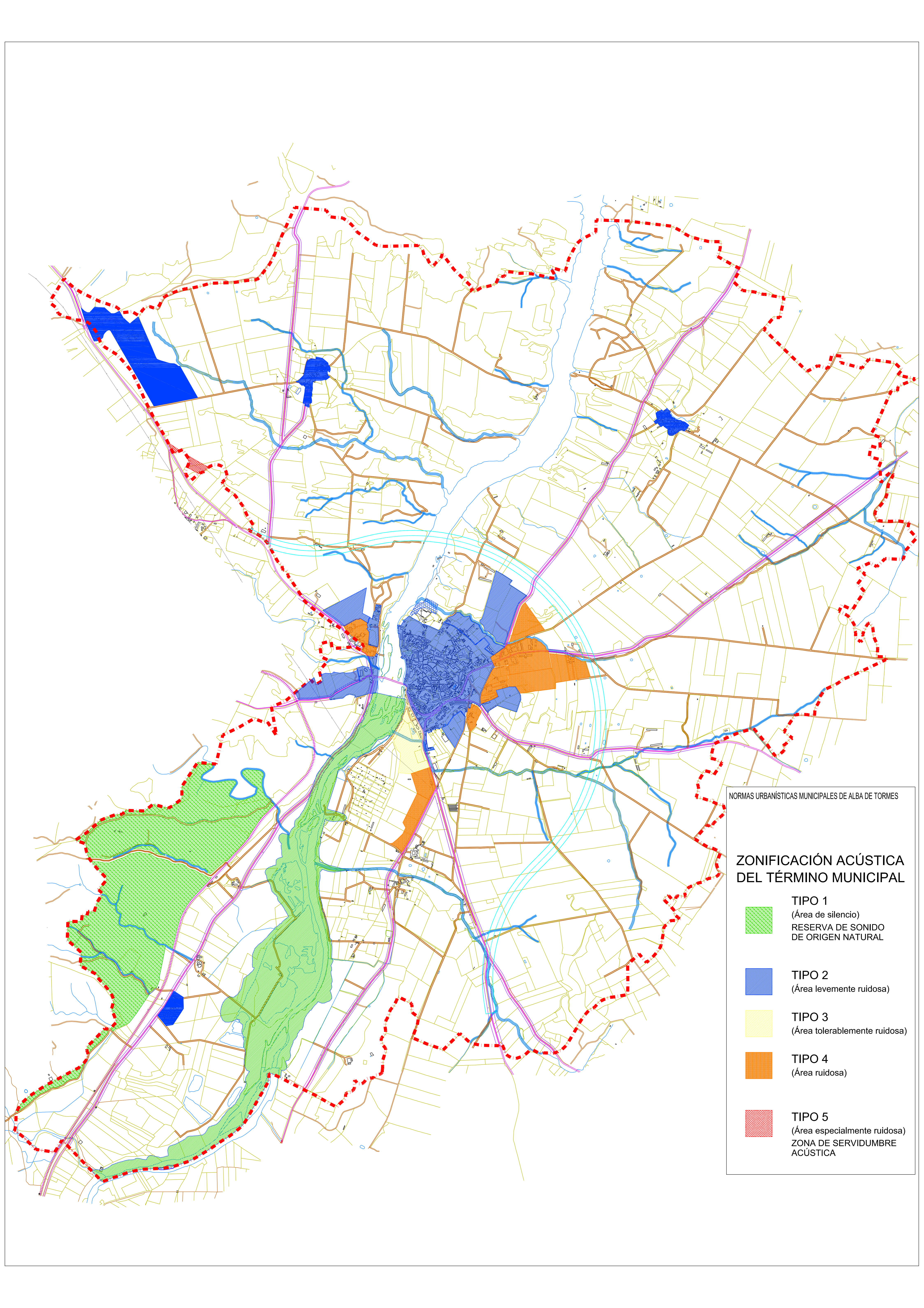
TIPO DE ÁREAS
ACÚSTICAS EN SUELO URBANO

 TIPO 1
(Área de silencio)

 TIPO 2
(Área levemente ruidosa)

 TIPO 3
(Área tolerablemente ruidosa)

 TIPO 4
(Área ruidosa)



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ALBA DE TORMES

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL

-  **TIPO 1**
(Área de silencio)
RESERVA DE SONIDO
DE ORIGEN NATURAL
-  **TIPO 2**
(Área levemente ruidosa)
-  **TIPO 3**
(Área tolerablemente ruidosa)
-  **TIPO 4**
(Área ruidosa)
-  **TIPO 5**
(Área especialmente ruidosa)
ZONA DE SERVIDUMBRE
ACÚSTICA

TITULO II NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. ORDENACIÓN GENERAL PRECEPTIVA

Sección 1ª Clasificación del suelo

Art. 22 Suelo urbano.-

Art. 22.1. Suelo urbano consolidado.- El suelo urbano consolidado es el que figura gráficamente en los planos P.3, Calificación del Suelo, P.4, Estructura Urbana y P.5, Ordenación física y en los planos de ordenación de los núcleos menores.

La inclusión de una parcela en la categoría de suelo urbano consolidado no presupone la condición de solar y, en consecuencia, la posibilidad de materializar el aprovechamiento urbanístico de la misma, debiendo el Ayuntamiento en cada caso establecer el procedimiento legal adecuado para adquirirla en función de la situación concreta de cada parcela respecto de la existencia de servicios urbanísticos y demás exigencias del artículo 24 del RUCyL, así como en función de la recepción de las obras de urbanización (Disposición Transitoria Octava del RUCyL).

El suelo urbano consolidado está compuesto tanto por las parcelas edificables como por los espacios de uso y dominio público englobados en la línea que marca su perímetro. Sólo serán objeto de aprovechamiento urbanístico las parcelas con uso pormenorizado contempladas en el plano P.3, mientras que los espacios de uso y dominio público sólo podrán ser objeto de urbanización y plantaciones de especies vegetales.

El aprovechamiento urbanístico se aplicará a las parcelas brutas tal como figuran en el plano P.2, con independencia de las posibles cesiones de dotaciones urbanísticas o regularización de viales, según los planos P.3 y P.4 El aprovechamiento será considerado lucrativo en todas las parcelas así señaladas, excepto las que se califiquen con uso pormenorizado de equipamiento público.

Será considerada como aprovechamiento urbanístico, y por tanto, como parte de la ordenación general, la edificabilidad que se asigne a cada uso pormenorizado en el Capítulo 2º del Título II de las presentes Normas.

Art. 22.2. Suelo urbano no consolidado.- El suelo urbano no consolidado clasificado es el que figura gráficamente en los planos P.3, Estructura Urbana y P.4 Ordenación Física.

Será vinculante la clasificación expresada en estos dos planos. La superficie de cada sector que figura en el plano P.5 será vinculante como base para calcular el aprovechamiento, si bien se permite un exceso del 5% cuando se justifique mediante medición efectuada por técnico competente en la realidad.

El suelo urbano no consolidado solamente está integrado por parcelas de titularidad privada o por bienes de propio de la Administración pública. En el caso de Alba de Tormes todo el suelo urbano no consolidado clasificado es de titularidad privada.

El aprovechamiento urbanístico se aplicará a las parcelas brutas actuales, tanto continuas como discontinuas.

Art. 23. Suelo urbanizable.-

El suelo urbanizable clasificado es el que figura gráficamente en los planos P-1 y P-2.

Será vinculante la clasificación expresada en este último, mientras que el primero, por razón de la escala, tendrá carácter indicativo a efectos de suelo urbanizable. La superficie de cada sector que figura en el plano P-2 será vinculante para calcular el aprovechamiento, si bien se permite un exceso de un 5% cuando se justifique mediante medición efectuada por técnico competente en la realidad.

El suelo urbanizable solamente está integrado por parcelas de titularidad privada o por bienes de propio de la Administración Pública.

El aprovechamiento se aplicará a las parcelas brutas actuales.

Art. 24. Suelo rústico.- El suelo rústico clasificado es el que figura gráficamente en el plano P.1, Clasificación del Suelo, que se corresponde con la totalidad del término municipal de Alba de Tormes, donde se delimitan todas las categorías previstas en el art. 09 de la presente normativa.

Sección 2ª. Dotaciones Urbanísticas

Art. 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:

Las dotaciones urbanísticas existentes se agrupan en sistemas generales y sistemas locales, según se refleja en el plano de Estructura Urbana, el cual sigue los criterios establecidos en el apartado 4.2.3 de la Memoria Vinculante:

Vías públicas.-

-SISTEMAS GENERALES: Todas aquellas vías cuya titularidad corresponda a un escalón administrativo superior al Ayuntamiento (Comunidad Autónoma, Diputación). De las de titularidad municipal, se considerarán como sistema general todas las grandes vías estructurantes del tejido urbano, las cuales unen con la suficiente continuidad las distintas zonas de la población; además, se

deben entender como sistema general todas las vías que componen la trama del Conjunto Histórico o están en contacto con las parcelas lo forman, por tratarse de uno de los motivos esenciales de la protección.

-SISTEMAS LOCALES: Todas aquellas vías de titularidad municipal o que lleguen a serlo procedentes del planeamiento de desarrollo, después de ser recibidas por el Ayuntamiento, además de las que, pertenecientes al suelo urbano consolidado, no puedan ser consideradas como elementos estructurantes del conjunto de la trama urbana o no pertenezcan al ámbito del Conjunto Histórico.

Espacios libres públicos.-

SISTEMAS GENERALES: Serán todos los que no procedan de cesiones de planeamiento de desarrollo asumido. Pertenecen a este grupo los espacios libres públicos que deben ser obtenidos mediante adscripción a los sectores de suelo urbanizable de uso predominante residencial.

SISTEMAS LOCALES: Serán todos aquellos que procedan de sectores de planeamiento de desarrollo asumido, recibidos por el Ayuntamiento.

Equipamientos.-

SISTEMAS GENERALES: Serán todos los de titularidad pública que no procedan de planeamiento de desarrollo asumido.

SISTEMAS LOCALES: Son los que proceden de las reservas de planeamiento de desarrollo asumido o bien tengan titularidad privada, salvo cuando estos últimos se encuentren incluidos en el catálogo.

Servicios urbanísticos.- Todos ellos se constituyen en sistemas generales, tanto los existentes como los que se implanten debido a la ejecución del planeamiento de desarrollo, siempre que hayan sido recibidos por el Ayuntamiento.

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 tienen titularidad de la Diputación Provincial y de la Junta de Castilla y León, son de uso y dominio público. 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 presente Normativa.

2º) Servicios urbanos.- Se componen de todas las redes existentes, además del sistema de depuración, en suelo rústico, y el depósito, también en suelo rústico, señalado con una trama específica en los planos de infraestructuras. Estas dotaciones deberán ser objeto de conservación y mantenimiento municipal y pueden ser sometidas a toda clase de obras de mejora, así como ser reubicadas si existiera justificación técnica, en cuyo caso el espacio que ahora ocupan, cuando se encuentre en zona de uso y dominio público, podrá ser objeto de reasignación de uso por el Ayuntamiento mediante modificación de las Normas la cual no será necesaria si se destinan a otros servicios o a equipamiento público.

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

4º) Equipamientos.- Se consideran equipamientos públicos los señalados con esta trama en los planos P.3, Calificación del Suelo y P.4, Estructura Urbana. En estos mismos planos se marcan los equipamientos privados detectados, de carácter religioso y educacional.

La relación detallada de las dotaciones urbanísticas existentes se encuentra en el apartado 4.4 de la Memoria Informativa y gráficamente en los planos P2, (sectores de planeamiento de desarrollo, dotaciones urbanísticas de rango municipal y usos excepcionales con autorización consolidada) y en el plano P4 (estructura urbana, con dotaciones urbanísticas en el núcleo principal de Alba de Tormes) y P3.2, P3.3, P3.4 y P3.5 (ordenación de los núcleos menores).

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

Art. 26. Dotaciones urbanísticas obtenidas en aplicación del planeamiento.-

Son las que figuran en el Plano P.2 (sectores y dotaciones de rango municipal), P4 (estructura urbana), con sus tramas específicas, y en los cuadros contenidos en el apartado 4.3.2 de la Memoria Vinculante y en este mismo artículo, cuando las dotaciones urbanísticas previstas para ser obtenidas por adscripción a sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable tengan carácter de sistema general (SG) según el artículo 120.2 del RUCyL

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

Los trazados contenidos en el plano de ordenación física para el suelo urbano consolidado serán vinculantes, aunque pueden modificarse mediante Estudios de Detalle 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 urbano no consolidado o 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.

2º) Servicios urbanos.- Serán los que surjan como consecuencia de la ordenación detallada de los sectores previstos de suelo urbano no consolidado y del 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 las dotaciones previstas para este fin que se obtengan del desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable según el art. 128 del RUCYL. Éstas podrán ser locales o asimilables a sistemas generales, según se asignan estas últimas a cada sector en la ficha correspondiente.

Se entenderán como pertenecientes al sistema de espacios libres los terrenos de titularidad pública o privada, que se señalan en el plano de estructura urbana, adscritos a sectores de suelo urbanizable residencial.

En todos los espacios libres públicos así obtenidos se podrá utilizar una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m² para usos recreativos y deportivos públicos, con planta baja y altura máxima de 3,5m, si la ordenación detallada lo estima oportuno.

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

5º) Equipamientos.- Los equipamientos determinados por el planeamiento serán los que se obtengan por la tramitación de los Estudios de Detalle y Planes Parciales correspondientes a cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

Los equipamientos comerciales se distribuirán según su categoría (ver artículo 44 de la presente normativa), de tal forma que en suelo urbano consolidado contribuyan a la diversificación de usos mediante la compatibilidad de los de 1ª categoría en las zonas más centrales (Manzana de Conjunto Histórico, Manzana Compacta), especialmente en las plantas bajas de los edificios, pudiéndose aumentar la categoría a medida que las parcelas se alejan del centro (Industria, suelo urbano no consolidado), si bien se preservarán las parcelas con usos pormenorizados de carácter más residencial (Baja Densidad, Residencial en Bloque Abierto). Los grandes establecimientos comerciales podrán situarse en parcelas de Industria en Polígono y en sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, siempre que su ubicación cumpla las condiciones que se establecen en el artículo 3 del Decreto 28/2010, Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León. Las presentes NUM habilitan la implantación del equipamiento comercial en el municipio de Alba de Tormes, pero para todo gran equipamiento comercial se presentará un plan de tráfico que justifique el cumplimiento del citado artículo 3 de la NTU.

6º) Distribución de las dotaciones generales asimilables a sistemas generales entre los sectores afectados:

Distribución de las dotaciones generales entre los sectores afectados y descripción de los mismos:

DOTACIONES OBTENIDAS EN APLICACIÓN DEL PLANEAMIENTO												
DOT.	TIPO	SUP.	UNC1	UNC2	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	
SG1	ESPACIOS LIBRES	2639				2639						
SG2	E.L.+VIALES	19599			19599							
SG3	SERVICIOS	3000					1711		1289			
SG4	E.LIBRES/SERVICIOS	7307								7307		
SG5	E.LIBRES/SERVICIOS	4050										4050
SG6	E.LIBRES/SERVICIOS	724						724				
UNC1B	EQUIPAMIENTO	788	788									
UNC2B	EQUIPAMIENTO	237		237								
UNC2C	VIALES	829		829								
		39173	788	1066	19599	2639	1711	724	1289	7307	4050	

ESPECIFICACIONES DE LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	TOTALES	CALIFICACIÓN	DERECHOS
SG1 37008A50205120000IQ	2639			
		2639	UBZ RES.	0,35 924
SG2 8132804TL8283S0001RK	230			
8132805TL8283S0001DK	1200			
37008A50205087000IQ	2408			
37008A50205088000IP	5950			
37008A502050890000IL	9811			
		19599	UBZ RES.	0,35 6860
SG3 8015201TL8281N0001ZX	3000			
		3000	UBZ RES.	0,35 1050
SG4 37008A502051120000IW	7307			
		7307	UBZ RES.	0,35 2557
SG5 37008A502051110000IH	4050			
		4050	UBZ RES.	0,35 1418
SG6 37008A505052140000IM	724			
		724	UBZ RES.	0,35 253
UNC1B 8331111TL8283S0001FK	511			
8331104TL8283S0001QK	96			
8331105TL8283S0001PK	52			
8331109TL8283S0001MK	76			
8331110TL8283S0001TK	53			
		788	M. COMPACTA	2,75 2167
UNC2B 7931816TL8273S0001EF	237			
		237	M. COMPACTA	2,75 652
UNC2C 7929621TL8272S0001KS	286			
7929620TL8272N0001OS	152			
7929619TL8272N0001RS	391			
		829	M.C. EN LADERA	2,00 1658

Sección 3ª Catalogación.

Art. 27. Condiciones generales.-

1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.- El art. 19 del RUCYL fija el deber de conservación por los conceptos de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, deber que tiene los límites fijados en el apartado 2 del mismo artículo.

2. Deberes especiales de conservación de los inmuebles catalogados.- En el caso de inmuebles habitados, regirán en todo momento los deberes contemplados en el apartado anterior. Si el inmueble estuviera vacío o abandonado, al menos se atenderán por los propietarios los deberes de seguridad y ornato público. El cumplimiento de estos deberes podrá hacerse efectivo por el Ayuntamiento o por la Administración pública que pudiera subrogarse en caso de incumplimiento del primero (Diputación Provincial o Comisión Territorial de Patrimonio Cultural) mediante órdenes de ejecución, conforme a la Sección 2ª, Capítulo II, Título IV del RUCYL.

3. Efectos de la catalogación.-

3.1. La catalogación de edificios debe ser considerada en el momento de la entrada en vigor del planeamiento como de utilidad pública e interés social, a todos los efectos que ello implique según la legislación vigente, si bien desde la aprobación inicial se aplicará preventivamente hasta el final de la tramitación o, en todo caso durante el tiempo que se deduzca de las prescripciones contenidas en el art. 156.5 del RUCYL.

3.2. Desde la aprobación inicial de forma preventiva e indefinidamente desde la aprobación definitiva deberá aplicarse a los inmuebles catalogados el art. 326.3. b) del RUCYL en lo referente a la declaración de ruina.

3.3. El incumplimiento de los deberes de conservación de un inmueble catalogado dará lugar a la actuación subsidiaria por parte de la Administración Pública y podrá ser supuesto de aplicación de venta forzosa, conforme a la Sección 4ª, Capítulo II, Título IV del RUCYL.

3.3. En el caso de catalogación de un conjunto urbano, desde la aprobación inicial hasta que se apruebe el Plan Especial de Protección o instrumento de planeamiento equivalente, las licencias se concederán con el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio

Art. 28. Criterios de catalogación y definición de las categorías de protección.- ESTE ARTÍCULO SE DESARROLLA EN EL DOCUMENTO INDEPENDIENTE DEDICADO A LA CATALOGACIÓN.

Art. 29. Obras posibles y asignación a las categorías.- ESTE ARTÍCULO SE DESARROLLA EN EL DOCUMENTO INDEPENDIENTE DEDICADO A LA CATALOGACIÓN.

Art. 30.- Bienes de interés Cultural.- ESTE ARTÍCULO SE DESARROLLA EN EL DOCUMENTO INDEPENDIENTE DEDICADO A LA CATALOGACIÓN.

Art. 31 Fichas de catalogación.- ESTE ARTÍCULO SE DESARROLLA EN EL DOCUMENTO INDEPENDIENTE DEDICADO A LA CATALOGACIÓN.

Sección 4ª. Suelo urbano no consolidado.

Art. 32. Delimitación.- En estas Normas se delimitan 4 sectores, según se refleja gráficamente en el Plano P.5 Sectorización. La delimitación real para el sector se realizará mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, ajustándose lo más posible a la línea contenida en el plano y a la superficie prevista, con una tolerancia máxima del 5%.

Art. 33. Relación de sectores.- Se distinguen los siguientes sectores:

UNC-1

UNC-2

UNC-3

UNC-4

Art. 34. Fichas de cada sector.-

1. Superficie: 12338m² (neto)+788m² (suelo de la Alhóndiga)
Uso predominante RESIDENCIAL
Usos compatibles: terciario y equipamiento
Usos prohibidos: industrial y agropecuario
Aprovechamiento 0,68m²/m² sobre el sector neto
y 0,64 m²/m² sobre el sector bruto (incluida la Alhóndiga,
considerando sus derechos como la de su uso pormenorizado,
Manzana Compacta Grado 2, excepción del art. 86 bis.2.a) del
RUCyL)
Densidad máxima: 41 viviendas/ha sobre el sector neto y 39
sobre el sector bruto.
Densidad mínima: 25 viviendas/ha sobre el sector neto.
Viviendas de protección pública: 40% de la edificabilidad
residencial
Plazo para establecer la ordenación detallada: 5 años desde la
entrada en vigor de las NUM.

2. Superficie: Se compone de tres elementos la zona 2A (sector neto, 23045 m²), la zona 2B (237 m²), correspondiente al Pozo de la Nieve y 2C (829 m²), correspondiente a una manzana afectada por la muralla.

Uso predominante	RESIDENCIAL
Usos compatibles	terciario y equipamiento
Usos prohibidos	industrial y agropecuario
Aprovechamiento	0,60m ² /m ² sobre el sector neto

y 0,57m²/m² sobre el sector bruto, incluidas las dos áreas señaladas como 2B y 2C (art. 86 bis.2.a) del RUCyL), a las cuales se asigna un aprovechamiento igual al uso pormenorizado de Manzana Compacta Grado 2 a la primera (2,75m²/m²) y el concedido en la ordenación detallada de Manzana de Conjunto Histórico a la segunda (2m²/m²).

Densidad máxima: 37 viviendas/ha sobre el sector neto y 36 sobre el sector bruto.

Densidad mínima: 25 viviendas/ha sobre el sector neto.

Viviendas de protección pública: 40% de la edificabilidad residencial

Plazo para establecer la ordenación detallada: 5 años desde la entrada en vigor de las NUM.

3. Superficie: 29147m²

Uso predominante: RESIDENCIAL

Usos compatibles: terciario y equipamiento de 1ª categoría.

Usos prohibidos: industrial y agropecuario

Aprovechamiento 0,3m²/m²

Densidad máxima 15 viv/ha

Densidad mínima 15viv/ha

Viviendas de protección pública: se exime de esta obligación, debido a que se trata de una zona de baja densidad, edificada en una parte significativa y con dotaciones urbanísticas que obtener.

Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años desde la entrada en vigor de las NUM.

4. Superficie: 13558m²

Uso predominante

INDUSTRIAL

Usos compatibles: terciario, equipamiento, este último en las parcelas destinadas a este uso y vivienda vinculada al uso predominante.

Usos prohibidos:

residencial y agropecuario

Aprovechamiento

0,5m²/m²

Plazo para establecer la ordenación detallada: 8 años desde la entrada en vigor de las NUM.

Sección 5ª Suelo urbanizable.

Art. 35. Delimitaciones.-

En estas Normas se delimitan 3 sectores con ordenación detallada, el AR4, el AI4 y el AI5, y 13 sectores sin ordenación detallada, la cual se asume total o parcialmente (ver fichas) por estas NUM, todos los cuales se reflejan gráficamente en el plano P-2. La delimitación real para cada sector se realizará mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, ajustándose lo más posible a la línea contenida en el plano y a la superficie prevista con una tolerancia máxima de un 5% de exceso.

Art. 36. Relación de nuevos sectores.-

Los sectores sin ordenación detallada (UBZ) tienen la siguiente denominación:

De uso industrial: I1, I2

De uso mixto: M1, M2 y M3 y M4

De uso residencial: R1, R2, R3, R4, R5, R6 y R7.

Art. 37.- Fichas de cada sector.

A) Sectores con ordenación detallada asumida:

1. AR4

SUPERFICIE: 161272 m²

USO PREDOMINANTE: Residencial

USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada.

USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada.

EDIFICABILIDAD: 0,15 m²/m²

DENSIDAD MÁXIMA Y MÍNIMA: 5 viviendas/ha.

ORDENACIÓN DETALLADA ASUMIDA EN SU TOTALIDAD

2. AI4

SUPERFICIE: 66437 m²

USO PREDOMINANTE: Industrial

USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada.

USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada.

EDIFICABILIDAD: 0,5 m²/m²

LA ORDENACIÓN DETALLADA ASUMIDA EN SU TOTALIDAD

3. AI5

SUPERFICIE NETA: 43759 m²

CONTIENE UN SISTEMA GENERAL (SG3) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5.

USO PREDOMINANTE: Industrial

USOS COMPATIBLES: Según ordenación detallada

USOS PROHIBIDOS: Según ordenación detallada.

EDIFICABILIDAD: 0,5 m²/m² sobre la superficie total del sector

SE ASUME LA ORDENACIÓN DETALLADA, PERO DEBERÁ ADAPTARSE A LA RESERVA DE UN SISTEMA GENERAL (EL SG3, PARA SERVICIOS URBANÍSTICOS DE DEPURACIÓN DE VERTIDOS) ADSCRITO A LOS SECTORES R3 Y R5.

B) Sectores propuestos por estas NUM:

1. R1

SUPERFICIE NETA: 161272 m²

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG2): 19599 m²

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 180871 m²

USO PREDOMINANTE: Residencial

USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento.

USOS PROHIBIDOS: Industrial y agrario.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 m²/m² sobre la superficie total del sector

EDIFICABILIDAD NETA: 0,39 m²/m²

DENSIDAD MÁXIMA BRUTA: 25 viviendas/ha sobre la superficie total del sector.

DENSIDAD MÁXIMA NETA: 28 viviendas/ha sobre la superficie neta del sector.

DENSIDAD MÍNIMA: 15 viviendas/ha sobre la superficie total del sector.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 30% de la edificabilidad residencial

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

2. R2

SUPERFICIE NETA: 70244 m²

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG1): 2639 m²

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 70244 m²

USO PREDOMINANTE: Residencial

USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento.

USOS PROHIBIDOS: Industrial y agrario.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 m²/m² sobre la superficie total del sector

EDIFICABILIDAD NETA: 0,36m²/m² sobre la superficie neta del sector

DENSIDAD MÁXIMA BRUTA: 25 viviendas/ha sobre la superficie total del sector.

DENSIDAD MÁXIMA NETA: 26 viviendas/ha sobre la superficie neta del sector.

DENSIDAD MÍNIMA: 15 viviendas/ha sobre la superficie total del sector

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 30% de la edificabilidad residencial

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

3. R3

SUPERFICIE NETA: 53569 m²

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (parte proporcional SG3): 1711 m²

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 55280 m²

USO PREDOMINANTE: Residencial

USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento.

USOS PROHIBIDOS: Industrial y agrario.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 m²/m² sobre la superficie total del sector.

EDIFICABILIDAD NETA: 0,36 m²/m² sobre la superficie neta del sector

DENSIDAD MÁXIMA BRUTA: 25 viviendas/ha sobre la superficie total del sector.

DENSIDAD MÁXIMA NETA: 26 viviendas/ha sobre la superficie neta del sector.

DENSIDAD MÍNIMA: 15 viviendas/ha sobre la superficie total del sector.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 30% de la edificabilidad residencial

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

4. R4

SUPERFICIE NETA: 35940 m²

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG6): 724 m²

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 36664 m²

USO PREDOMINANTE: Residencial

USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento.

USOS PROHIBIDOS: Industrial y agrario.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 m²/m² sobre la superficie total del sector.

EDIFICABILIDAD NETA: 0,36 m²/m² sobre la superficie neta del sector

DENSIDAD MÁXIMA BRUTA: 25 viviendas/ha sobre la superficie total del sector.

DENSIDAD MÁXIMA NETA: 26 viviendas/ha sobre la superficie neta del sector.

DENSIDAD MÍNIMA: 15 viviendas/ha sobre la superficie total del sector.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 30% de la edificabilidad residencial

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

5. R5

SUPERFICIE NETA: 40389 m²

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (parte proporcional SG3): 1289 m²

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 41678 m²

USO PREDOMINANTE: Residencial

USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento.

USOS PROHIBIDOS: Industrial y agrario.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 m²/m² sobre la superficie total del sector

EDIFICABILIDAD NETA: 0,36 m²/m² sobre la superficie neta del sector

DENSIDAD MÁXIMA BRUTA: 25 viviendas/ha sobre la superficie bruta del sector.

DENSIDAD MÁXIMA NETA: 26 viviendas/ha sobre la superficie neta del sector.

DENSIDAD MÍNIMA: 15 viviendas/ha sobre la superficie total del sector

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 30% de la edificabilidad residencial

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

6. R6

SUPERFICIE NETA: 63056 m²

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG4): 7307 m²

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 70363 m²

USO PREDOMINANTE: Residencial

USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento.

USOS PROHIBIDOS: Industrial y agrario.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 m²/m² sobre la superficie total del sector.

EDIFICABILIDAD NETA: 0,39 m²/m² sobre la superficie neta del sector

DENSIDAD MÁXIMA BRUTA: 25 viviendas/ha sobre la superficie total del sector.

DENSIDAD MÁXIMA NETA: 27 viviendas/ha sobre la superficie neta del sector.

DENSIDAD MÍNIMA: 15 viviendas/ha sobre la superficie total del sector

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 30% de la edificabilidad residencial

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

7. R7

SUPERFICIE NETA: 57018 m²

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG5): 4050 m²

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR: 61068 m²

USO PREDOMINANTE: Residencial

USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento.

USOS PROHIBIDOS: Industrial y agrario.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 m²/m² sobre la superficie total del sector.

EDIFICABILIDAD NETA: 0,37 m²/m² sobre la superficie neta del sector

DENSIDAD MÁXIMA BRUTA: 25 viviendas/ha sobre la superficie total del sector.

DENSIDAD MÁXIMA NETA: 27 viviendas/ha sobre la superficie neta del sector.

DENSIDAD MÍNIMA: 15 viviendas/ha sobre la superficie total del sector.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 30% de la edificabilidad residencial

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

8. M1

SUPERFICIE NETA: 64654 m²

USO PREDOMINANTE: 58% Residencial, 42% Industria compatible

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,4 m²/m²

USOS COMPATIBLES: Industria del Anexo II Ley 11/2003, terciario y equipamiento

USOS PROHIBIDOS: Industria resto anexos Ley 11/2003 y agrario.

DENSIDAD MÁXIMA: 20 viviendas/ha

DENSIDAD MÍNIMA: 15 viviendas/ha

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 30% de la edificabilidad residencial

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: El documento de las NUM contiene la ordenación detallada del sector.

CONDICIONES ESPECIALES: La ordenación detallada contendrá las medidas para compatibilizar ambientalmente la convivencia de la industria con la vivienda.

9. M2

SUPERFICIE NETA: 27157 m²

USO PREDOMINANTE: 58% Residencial, 42% Industria compatible

USOS COMPATIBLES: Industria del Anexo II Ley 11/2003, terciario y equipamiento

USOS PROHIBIDOS: Industria resto anexos Ley 11/2003 y agrario.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,4 m²/m²

DENSIDAD MÁXIMA: 20 viviendas/ha

DENSIDAD MÍNIMA: 15 viviendas/ha

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 30% de la edificabilidad residencial

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años.

CONDICIONES ESPECIALES: La ordenación detallada contendrá las medidas para compatibilizar ambientalmente la convivencia de la industria con la vivienda

10. M3

SUPERFICIE NETA: 29341 m²

USO PREDOMINANTE: 58% Residencial, 42% Industria compatible

USOS COMPATIBLES: Industria del Anexo II Ley 11/2003, terciario y equipamiento

USOS PROHIBIDOS: Industria resto anexos Ley 11/2003 y agrario.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,4 m²/m²

DENSIDAD MÁXIMA: 205 viviendas/ha

DENSIDAD MÍNIMA: 15 viviendas/ha

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 30% de la edificabilidad residencial

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años.

CONDICIONES ESPECIALES: La ordenación detallada contendrá las medidas para compatibilizar ambientalmente la convivencia de la industria con la vivienda

4. M4

SUPERFICIE NETA: 21496 m²

USO PREDOMINANTE: 58% Residencial, 42% Industria compatible

USOS COMPATIBLES: Industria del Anexo II Ley 11/2003, terciario y equipamiento

USOS PROHIBIDOS: Industria resto anexos Ley 11/2003 y agrario.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,4 m²/m² sobre la superficie total del sector.

EDIFICABILIDAD NETA: 0,40 m²/m² sobre la superficie neta del sector

DENSIDAD MÁXIMA BRUTA: 20 viviendas/ha

DENSIDAD MÍNIMA: 15 viviendas/ha

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 30% de la edificabilidad residencial

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

CONDICIONES ESPECIALES: La ordenación detallada contendrá las medidas para compatibilizar ambientalmente la convivencia de la industria con la vivienda

11. I1

SUPERFICIE NETA: 119533 m²

USO PREDOMINANTE: Industrial

USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento, este último en parcelas de uso exclusivo. Vivienda vinculada al uso predominante.

USOS PROHIBIDOS: Residencial no vinculada al uso predominante.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,5 m²/m²

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

12. I2

SUPERFICIE NETA: 37139m²

USO PREDOMINANTE: Industrial

USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento, este último en parcelas de uso exclusivo. Vivienda vinculada al uso predominante.

USOS PROHIBIDOS: Residencial no vinculada al uso predominante.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,5 m²/m²

PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

Sección 6ª Suelo Rústico

Art 38. Categorías de suelo rústico.-

1. Común.- Son los terrenos que no tienen ninguna protección específica, pero que deben ser preservados del proceso de urbanización. En Alba de Tormes se componen de las zonas de cultivo de secano.

2. De asentamiento tradicional.- Está constituido por los caseríos de *Las Casillas* y *La Veguilla*.

3. Con protección agropecuaria.- Es la zona de regadío de la vega del río Tormes al sur del casco urbano de Alba de Tormes.

4. Con protección de infraestructuras.- Se compone de los siguientes elementos:

4.1. Reserva de suelo para variante de la población de Alba de Tormes, con protección de 50m a cada lado de su eje.

4.2. Carreteras de la red básica con titularidad de la Comunidad Autónoma. Es la carretera CL-510, de Salamanca a Piedrahita. Se protege prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 28,5m de su eje. Siempre que sea posible, se evitará el acceso directo de vehículos desde las parcelas privadas a la travesía urbana de la carretera, debiéndose utilizar otras vías públicas, si la parcela cuenta con posibilidades de acceso desde las mismas.

4.3. Carreteras de la red complementaria con titularidad de la Comunidad Autónoma. Carretera SA-114 de Peñaranda de Bracamonte a Fresno-Alhándiga. Se protege prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 21m de su eje. Siempre que sea posible, se evitará el acceso directo de vehículos desde las parcelas privadas a la travesía urbana de la carretera, debiéndose utilizar otras vías públicas, si la parcela cuenta con posibilidades de acceso desde las mismas.

4.4. Carreteras con titularidad de la Diputación Provincial.- Son las siguientes:

DSA-107, de Alba a la N-501
DSA-151, de Alba a Aldeaseca de Alba
DSA-150, de la CL-510 a Alaraz
DSA-130, de la CL-510 a Galinduste
DSA-120, de Alba a Valdemierque

Se protegen prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 21m de su eje.

4.5. Caminos.- Son todos los señalados en el plano P1 Clasificación de Suelo, de titularidad pública. Se protegen prohibiendo cualquier tipo de edificación o valla no diáfana a 3m desde sus márgenes.

5. Con protección cultural.- Se compone de todos los yacimientos arqueológicos que han resultado del informe elaborado después de la prospección del término

municipal por el equipo redactor, con autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Además, se consideran con la misma protección los bienes de interés etnológico inventariados en el mismo informe. Todos ellos se relacionan en a continuación y se señalan en el Plano P1, Clasificación de Suelo.

Designación: Dolmen de El Torrejón. Neolítico-Calcolítico.

Nº inv. 37-008-0001-01

Pol./Parcela: 505/5208 (ribera del Tormes, al Norte de Las Veguillas)

Designación: La Veguilla II. Neolítico-Calcolítico.

Nº inv. 37-008-0001-02

Pol./Parcela: 505/5157 (ribera del Tormes, al Sur de Torrejón de Alba)

Designación: La Veguilla III Neolítico-Calcolítico.

Nº inv. 37-008-0001-03

Pol./Parcela: 505/5182 (ribera del Tormes, al Sur de Torrejón de Alba)

Designación: Amatos. Paleolítico.

Nº inv. 37-008-0001-04

Pol./Parcela: la ficha de Patrimonio no tiene referencia al parcelario ni plano de localización (hallazgo aislado). Si damos por buenas las coordenadas geográficas que pone, se trataría del polígono 503, parcela 75.

Designación: San Jerónimo. Paleolítico.

Nº inv. 37-008-0001-05

Pol./Parcela: **5 (“zona excluida”)**, sin referencia de parcela (hallazgos aislados). Siguiendo las coordenadas geográficas estaríamos hablando de la esquina Noroeste de la parcela 5033 del polígono 505.

Designación: El Torrejón. Edad del Bronce.

Nº inv. 37-008-0001-06

Polígono 505. Parcelas: 5196, 5197, 5234, 5235, 5236 (ribera del Tormes, pegado a Torrejón de Alba)

Designación: La Sinagoga. Romano.

Nº inv. 37-008-0001-07

Polígono 505. Parcelas 5125, 5132, 5133 (ribera del Tormes, pegado a Torrejón de Alba, al SE). Ojo, no existe correspondencia entre las parcelas que figuran en la ficha y la información del plano, que extiende el yacimiento por las parcelas 5124 y 5134.

Designación: Cerro Hurones. No clasificable.

Nº inv. 37-008-0001-08

Polígono 505. Parcela 5230 (junto a Torrejón de A.)

Designación: Los Jerónimos

Nº inv. 37-008-0001-09

Pol./Parcela: **5 (“zona excluida”)**, sin referencia de parcela (hallazgos aislados). Según se deduce del plano, el yacimiento estaría en el extremo Suroeste del polígono 505, parcela 5028.

Designación: Calzada entre Alba y Salamanca

Nº inv. 37-008-0001-10

Pol./Parcela:

(entre los p.k. 14 y 15 de la carretera a Salamanca, linda con t.m. de Terradillos)

Designación: La Veguilla I Neolítico-Calcolítico.

Nº inv. 37-008-0001-11

Pol./Parcela: 505/5178 (ribera del Tormes, al Sur de Torrejón de Alba)

Designación: Estación rupestre de la Ermita.- Este yacimiento procede de la prospección realizada por el equipo redactor. Se trata probablemente de un abrigo de rocas verticales próximo al río, con signos grabados que datan de un período que puede ir desde el calcolítico al plenomedieval cristiano.

Se propone como número de inventario: 37-008-0001-13

Designación: Los Juncales.- Se trata de un hallazgo aislado a raíz de la prospección realizada por el equipo redactor.

Se propone como número de inventario: 37-008-0001-14.

Elementos de interés etnográfico.- Se relacionan a continuación los elementos etnográficos que se han considerado de interés:

- A. Ermita de Nuestra Señora del Otero
- B. Fuente mudéjar del Arca de los Frailes
- C. Fuente del Cornezuelo
- D. Antigua gravera de Las Moruchas
- E. Línea de ferrocarril y estación
- F. Puente de Alba
- G. Potro de herrar.
- H. Puente de pizarra.

6. Con protección natural.- Se aplica a los siguientes elementos:

- a) Zona LIC (Lugar de Interés Comunitario) por la existencia de fauna y vegetación, extendiéndose a todo el cauce del río Tormes aguas arriba del núcleo urbano de Alba de Tormes, según se delimita por la avenida ordinaria o de retorno de 10 años (según datos proporcionados por la Confederación Hidrográfica), más una franja de 25m en todo su borde. Todas las licencias deben contar con el informe de evaluación de los posibles efectos emitido por la Dirección General del Medio Natural.
- b) Todos los cauces públicos (dominio público hidráulico), hasta la franja de 5m de servidumbre de dominio público hidráulico.
- c) Vías pecuarias, según informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, que se adjunta y según se señala en el Plano P1, Clasificación de Suelo, dibujadas con la dimensión legal de sus anchos. Sólo se permitirán los usos contemplados en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, como compatibles o complementarios.
- d) Zonas de dehesa a lo largo de la falla paralela al río Tormes en su orilla izquierda, aguas arriba del núcleo urbano de Alba de Tormes. En esta

zona se protegerá el arbolado controlando la explotación ganadera extensiva, limitando la densidad máxima a 2,4 UGM/ha, evitando que las explotaciones de ganado porcino semi-intensivo no hagan peligrar el arbolado del monte de encina por la acción combinada de un gran número de efectivos y sus deyecciones.

7. Con protección especial.- Se trata de evitar riesgos por implantación de usos o edificaciones inapropiados en zonas próximas a los cauces. Se distinguen los siguientes casos, de mayor a menor riesgo, establecidos gráficamente en el plano P1 de Clasificación de suelo:

7.1. Grado 1, los terrenos ocupados por la avenida de 100 años del río Tormes. (CHD).

7.2. Grado 2, los terrenos ocupados por la avenida de 500 años del río Tormes (CHD).

7.3. Grado 3, los terrenos ocupados por las bandas de policía de la Confederación Hidrográfica en los arroyos.

Todos estos terrenos están señalados en el Plano P1 Clasificación de Suelo, además de la curva de nivel máximo del Azud de Villagonzalo (aproximadamente la 810).

8. De asentamiento irregular.- Es una zona de unas 3,6ha, situada en la carretera de Aldeaseca de Alba, a una distancia algo superior a un kilómetro desde el núcleo urbano de Alba de Tormes. Se redactará y tramitará un Plan Especial a los efectos especificados en el artículo 12.2 de la presente normativa.

9. De actividades extractivas.- Se otorga esta categoría de suelo rústico a las cuadrículas mineras que tienen otorgadas concesiones para investigación o para explotación. En el término de Alba de Tormes se dividen en dos grupos: uno de ellos se trata de una explotación de graveras y coincide en una buena parte de su superficie con el LIC incluido en la Red Natura 2000, por lo que se presenta un conflicto indudable. En estas NUM debe concederse, a causa de la obligatoriedad de cumplir las determinaciones de la Red Natura 2000, prioridad al LIC, al que se le asocia categoría de suelo rústico con protección natural; esta categoría y la de actividades extractivas se excluyen mutuamente. Por el Organismo competente se establecerán las compensaciones a que hubiera lugar por la posible afección a los derechos adquiridos de explotación en el ámbito de protección natural. En el resto de la cuadrícula de explotación de la gravera hay coincidencia con suelo rústico con protección agropecuaria por existencia de regadío, si bien esta protección tiene eficacia hasta el momento en que se inicie la explotación minera propiamente dicha, aplicándose entonces las determinaciones de suelo rústico de actividades extractivas. Cuando finalice la explotación y la consiguiente restauración de los terrenos, volverá a aplicarse el régimen de suelo rústico con protección agropecuaria.

En la otra zona la concesión es solamente objeto de investigación y no coincide con suelos con condiciones para ser protegidos por otros conceptos, por lo que se clasifican únicamente (excluyendo los suelos ocupados por otros usos sectoriales

excluyentes, como carreteras y los cauces con su dominio público hidráulico). Toda licencia deberá contar con el informe sobre evaluación de los efectos en caso de afección a la Red Natura 2000 por parte de la Dirección General del Medio Natural.

Art. 39. Usos excepcionales y tipologías constructivas.-

A) Relación 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). Se aplicará el régimen de distancias a poblaciones contenido en la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de Salamanca, aprobada por la Orden FOM/1495/2010 de 18 de octubre (BOCyL 9 de noviembre de 2010).

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 relacionadas con el medio natural

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.

En aplicación del artículo 125.a).2ª del RUCyL, se establece la ordenación general potestativa de los siguientes usos excepcionales considerados con autorización consolidada:

5.5. Piscifactoría existente.- En el plano P1, Clasificación de suelo, se señala la zona de parcela ocupada por una piscifactoría, de unas 7ha de superficie, a la cual, de modo excepcional, se le consolida la actividad, acotando el área de la misma mediante la exclusión de una franja que se clasifica como suelo rústico con protección natural, por pertenecer al LIC inventariado por la Red Natura 2000.

Se consolida la superficie edificada, pudiéndose llegar hasta 7600 m² construidos, para usos relacionados con la explotación, con tipología de contenedores genéricos, especializados y de sistemas tecnológicos con condicionamientos de altura ajustados a las necesidades técnicas. Como supera los 5000m² construidos será necesario tramitar un Plan Especial en suelo rústico, con el fin de establecer las condiciones detalladas de la planificación de la actividad y de sus consecuencias urbanísticas y ambientales.

5.6. Campamento de turismo existente.- En una zona próxima a la piscifactoría se encuentra un campamento de turismo o camping, que ocupa unas 2ha. Toda su superficie se encuentre en el ámbito de la avenida de retorno de 500 años del río Tormes, según el Proyecto LINDE: Estudio y delimitación previa del Dominio Público Hidráulico correspondiente a la 2ª fase-2ª etapa del Proyecto LINDE, Cuenca Hidrográfica del Duero, Tramo 02SA3B entre la presa de Santa Teresa y Alba de Tormes. En las presentes NUM se refleja la existencia de la actividad en sus condiciones actualmente existentes, pero se advierte del posible riesgo de inundación, aunque el Organismo de cuenca ha emitido informe favorable sin que mencione esta actividad. Por tanto, se deduce su permanencia, consolidándose los 500 m2 actualmente construidos.

5.7. Depuradora de aguas residuales existente del núcleo principal.- Se podrán realizar todas las obras que impliquen su mantenimiento, mejora o ampliación.

B) Relación 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 7 m hasta la intersección entre el plano de fachada, si bien en casos técnicamente justificados se podría llegar a 11m, y el plano de cubierta (naves industriales, naves agrícolas, almacenes). La pendiente de cubierta no superará el 25%.

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.

Art. 40.- Compatibilidad de los usos excepcionales con cada categoría de suelo rústico.

					CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO						
	SUELO RÚSTICO	PROTECCIÓN	PROTECCIÓN DE	DE ASENTAMIENTO	PROTECCIÓN	PROTECCIÓN	PROTECCIÓN	PROTECCIÓN	PROTECCIÓN	PROTECCIÓN	ACTIVIDADES
USOS EXCEPCIONALES	COMÚN	AGROPECUARIA	INFRAESTRUCTURAS	TRADICIONAL	NATURAL	CULTURAL	ESP. CUENCAS 1	ESP. CUENCAS 2	ESP. CUENCAS 3	EXTRACTIVAS	
Agricultura y Ganadería Extensiva	Permitido	Permitido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	
Ganadería Intensiva	Permitido	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	
Industria Agropecuaria	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	
Actividades Extractivas	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Permitido	
Instalaciones al servicio de obras públicas e infraestructuras	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	
Vivienda unifamiliar	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	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	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	
Dotaciones y equipamientos	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	
Actividades turísticas y recreativas	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Servicio de carreteras	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	
Usos industriales y comerciales	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
	autorización	salvo agropecuarios		autorización							

Art. 41. Regulación de las tipologías constructivas.-

1. Fichas reguladoras para actuaciones únicas.- Las siguientes fichas regulan la posibilidad de implantación de tipologías constructivas propias de un uso excepcional cuando se trate de una entidad constructiva simple o es ampliación directa e indisoluble de construcciones existentes que no se declaren fuera de ordenación.

		1. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AUXILIARES							
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES		
DE SUELO		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura			
Suelo Rústico	Compatible	Parcelario	15%	No se fijan	No se consume	Planta baja	Se respetarán los elementos tradicionales		
Común		catastral	edificación abierta			4,5m	existentes		
Protección Agropecuaria	Compatible	Parcelario	15%	No se fijan	No se consume	La existente en	Se permite la consolidación de los elementos		
Protección de Infraestructuras		catastral	edificación abierta			elementos tradicionales	tradicionales existentes		
Protección natural (sólo zona dehesa)	Compatible	Parcelario	No se permite la nueva edificación abierta	Normativa sectorial y general	No se consume	Vallas diáfanas de 1,5m máximo	Se declara fuera de ordenación cualquier elemento constructivo distinto de las vallas diáfanas		
Protección cultural	No compatible	catastral	10%	No se fijan	No se consume	Planta baja			
			edificación abierta			3,5m			
Protección especial Cuencas 1	No compatible								
Protección especial Cuencas 2	Compatible	Parcelario	No se permite la nueva edificación abierta	Normativa sectorial y general	No se consume	Vallas diáfanas de 1,5m máximo	Se declara fuera de ordenación cualquier elemento constructivo distinto de las vallas diáfanas		
Protección especial Cuencas 3	Compatible	Parcelario	10%	No se fijan	No se consume	La existente en	Se permite la consolidación de los elementos		
Asentamiento Tradicional		catastral	edificación abierta			elementos tradicionales	tradicionales existentes		
Actividades extractivas	Compatible	Parcelario	15%	No se fijan	No se consume	Planta baja	Se respetarán los elementos tradicionales		
		catastral	edificación abierta			4,5m	existentes		
	Compatible	Parcelario	No se permite la nueva edificación abierta	No se fijan	No se consume	La existente en	Una vez concluida la restauración de los terrenos.		
		catastral	edificación abierta			elementos tradicionales	se aplicará la categoría asignada simultáneamente		

		2. SISTEMAS TECNOLÓGICOS							
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES		
DE SUELO		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura			
Suelo Rústico	Compatible	Parcelario	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad	Se tramitará licencia ambiental		
Común		catastral				técnica			
Protección	Compatible	Parcelario	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad	Se tramitará licencia ambiental		
Agropecuaria		catastral				técnica			
Protección de Infraestructuras	No compatible								
Protección natural (sólo zona dehesa)	No compatible								
Protección cultural	No compatible								
Protección especial Cuencas 1	No compatible								
Protección especial Cuencas 2	No compatible								
Protección especial Cuencas 3	Compatible	Parcelario	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad	Se tramitará licencia ambiental		
Asentamiento Tradicional		catastral				técnica	Se requerirá permiso de la CHD		
Actividades extractivas	Compatible	Parcelario	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad	Se permiten cuando la concesión se limite a la investigación.		
		catastral				técnica			

3. CONTENEDORES GENÉRICOS							
CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES
		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Altura (*)	
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcelario catastral	15%	6m	0,15	7m hasta alero pendiente máx 25%	La implantación de edificaciones de más de 5000m2 requerirá la tramitación de un Plan Especial
Protección Agropecuaria	Compatible	Unidad mínima de cultivo	10%	10m	0,1	7m hasta alero pendiente máx 25%	La implantación de edificaciones de más de 3000m2 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 25%	No se permiten actuaciones que supongan superar 2000 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo
Protección cultural	No compatible						
Protección especial Cuencas 1	No compatible						
Protección especial Cuencas 2	No compatible						
Protección especial Cuencas 3	Compatible	Unidad mínima de cultivo	10%	10m	0,1	7m hasta alero pendiente máx 25%	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	7m hasta alero pendiente máx 25%	Sólo se permiten actuaciones relacionadas con el carácter tradicional del asentamiento.
Actividades extractivas	Compatible	Parcelario catastral	15%	6m	0,15	7m hasta alero pendiente máx 25%	Se incluirán en el proyecto de restauración y serán retirados concluida la explotación salvo justificación

(*) Se permitirá mayor altura si se justifica que se requieren elementos tecnológicos de mayor desarrollo vertical debido a las necesidades de producción agrícola o ganadera, hasta 11m.

		4. CONTENEDORES ESPECIALIZADOS						
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES	
DE SUELO		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Altura (*)		
Suelo Rústico	Compatible	Parcelario	15%	6m	0,15	3 plantas/10,5 al alero	La implantación de edificaciones de más de 5000m2	
Común		catastral				pendiente máx 30%	requerirá la tramitación de un Plan Especial	
Protección	Compatible	Unidad mínima de	10%	10m	0,1	2 plantas/7,5 al alero	La implantación de edificaciones de más de 3000m2	
Agropecuaria		cultivo				pendiente máx 30%	requerirá la tramitación de un Plan Especial	
Protección de Infraestructuras	No compatible							
Protección natural (sólo zona dehesa)	Compatible	Unidad mínima de	5%	10m	0,05	1 planta/3,5m al alero	No se permiten actuaciones que supongan superar	
		cultivo				pendiente máx 30%	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 1	No compatible							
Protección especial Cuencas 2	No compatible							
Protección especial Cuencas 3	Compatible	Unidad mínima de	5%	10m	0,05	1 planta/3,5m al alero	No se permiten actuaciones que supongan superar	
		cultivo				pendiente máx 30%	3000 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo	
Asentamiento Tradicional	Compatible	Zona	No se fija	No se fijan	No se fija	2 plantas/7,5 al alero	Sólo se permiten actuaciones relacionadas con el carácter tradicional del asentamiento.	
		delimitada				pendiente máx 30%		
Actividades extractivas	Compatible	Parcelario	15%	6m	0,15	2 plantas/7,5 al alero	Se incluirán en el proyecto de restauración y serán retirados concluida la explotación salvo justificación	
		catastral				pendiente máx 30%		

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 Común	Compatible	5000m2 min.continua	20%	Según normas sectoriales	0,2	1 planta/3,5 al alero	Si el área de servicios requiere una parcela mayor de 10000m2, se tramitará un Plan Especial.
Protección Agropecuaria	Compatible	5000m2 min.continua	20%	Según normas sectoriales	0,2	1 planta/3,5 al alero	Si el área de servicios requiere una parcela mayor de 10000m2, se tramitará un Plan Especial.
Protección de Infraestructuras	Compatible	5000m2 min.continua	20%	Según normas sectoriales	0,2	1 planta/3,5 al alero	Si el área de servicios requiere una parcela mayor de 10000m2, se tramitará un Plan Especial.
Protección natural (sólo zona dehesa)	No compatible						
Protección cultural	No compatible						
Protección especial Cuencas 1	No compatible						
Protección especial Cuencas 2	No compatible						
Protección especial Cuencas 3	Compatible	5000m2 min.continua	20%	Según normas sectoriales	0,2	1 planta/3,5 al alero	Si el área de servicios requiere una parcela mayor de 10000m2, se tramitará un Plan Especial.
Asentamiento Tradicional	No compatible						
Actividades extractivas	Compatible	5000m2 min.continua	20%	Según normas sectoriales	0,2	1 planta/3,5 al alero	Si el área de servicios requiere una parcela mayor de 10000m2, se tramitará un Plan Especial.

		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 Agropecuaria	Compatible	Doble de la unidad mínima de cultivo	No se fija	6m	350m2	1 planta/3,5 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 1	No compatible								
Protección especial Cuencas 2	No compatible								
Protección especial Cuencas 3	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		
Actividades extractivas	No compatible								

2. Cuando la actuación implique la ejecución de una entidad constructiva compleja, ya sea por repetición de más de tres entidades simples, por combinación de más de tres tipologías o con superficie conjunta de 5000 m² o más, será preciso la tramitación de un Plan Especial que determine la forma de implantación y sus consecuencias ambientales.

Art. 42. 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 Alba de Tormes, 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.

Art. 43. Normas para garantizar el carácter aislado de las edificaciones.-

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.

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN DETALLADA PARA SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art. 44. Definición y clasificación de usos globales y 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 construible será del 40%.

Los servicios profesionales (consultorios, despachos, estudios, etc.) serán compatibles con el uso residencial, siempre que no superen 250m² de superficie útil.

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 mezcladas con otros usos no residenciales.

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

4.4. Comercio de segunda categoría: Más de 500m² y menos de 1000m², en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.

4.5. Grandes establecimientos comerciales: 1000 ó más m², en edificio exclusivo.

Los usos detallados comerciales se distribuirán según su categoría, de tal forma que en suelo urbano consolidado contribuyan a la diversificación de usos mediante la compatibilidad de los de 1ª categoría en las zonas más centrales (parcelas con uso pormenorizado de Manzana Conjunto Histórico), especialmente en las plantas bajas de los edificios, pudiéndose aumentar la categoría a medida que las parcelas se alejan del centro (Manzana Compacta exterior al Conjunto Histórico). Los grandes establecimientos comerciales podrán situarse en parcelas calificadas con uso pormenorizado Terciario y en los sectores de suelo urbano no consolidado, siempre que su ubicación cumpla las condiciones que se establecen en el artículo 3 del Decreto 28/2010, Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León. Las presentes NUM habilitan la implantación del equipamiento comercial en el municipio de Alba de Tormes, pero para todo gran equipamiento comercial se presentará un plan de tráfico que justifique el cumplimiento del citado artículo 3 de la NTU.

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

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

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

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

4.10. Salas de reunión, recreo y turismo (hostelería en general y otros locales de pública concurrencia de carácter recreativo, como discotecas, etc.), de primera categoría, hasta 500 metros cuadrados, en sótano, baja y primera.

4.11. 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. Este uso es compatible con el de recreo y turismo. Cuando se opte por esta combinación, se requerirá para el conjunto edificio exclusivo.
- 5.4. Instalaciones deportivas de segunda categoría: sin límites, en edificio exclusivo. Se utilizará el mismo criterio que en el punto anterior, con excepción del ámbito del PEPCH, donde será incompatible.
- 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 (dispensarios, centros de salud, velatorios, tanatorios, etc.): hasta 500 metros cuadrados, en sótano, baja y primera o edificio exclusivo.
- 5.8. Instalaciones asistenciales o sanitarias, de segunda categoría (hospitales, clínicas, servicios fúnebres con crematorio, etc.) : 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.
- 5.13. Garajes autónomos, en parcelas de difícil aprovechamiento para el uso predominante de su calificación.

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.

Art. 45. Definición de las 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 su entorno próximo.

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 vivienda colectiva, de equipamientos, dotaciones y servicios de apoyo a diversos niveles poblacionales, cuando se requieren amplios desarrollos en planta.

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

- contenedores con edificación entre medianeras (uso predominante de vivienda colectiva)
- contenedores tipológicamente adaptables (usos terciarios o de equipamiento de 1ª categoría)
- contenedores tipológicamente excepcionales (uso 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

Art. 46. Calificación en usos pormenorizados.-

46.1. Manzana de Conjunto Histórico.- Es el conjunto de manzanas o parcelas de uso común, eminentemente residencial y para otros usos compatibles con él, el cual será objeto de regulación a través de la ordenación detallada del ámbito delimitado en los planos de ordenación. En este ámbito se distinguen a su vez las siguientes calificaciones de suelo en usos pormenorizados:

46.1.1. Manzana Compacta.- Conjunto de parcelas en situación topográfica no excepcional, con edificaciones entre medianeras de usos eminentemente residenciales y de servicios. Se distingue entre las parcelas protegidas, que se encuentren en ámbitos de protección de los BIC, en calles o espacios urbanos que sean considerados de interés desde el punto de vista de patrimonio o en ambos a la vez, señalados en el plano correspondiente de la ordenación detallada de Manzana de Conjunto Histórico y las parcelas comunes, compuestas por las que contienen edificación renovada, mediante sustitución o rehabilitación, y parcelas vacantes o con edificación insuficiente o en mal estado, es decir, susceptibles de renovación, que no se encuentran en ninguna de las dos zonas generales de protección (entorno de BIC y/o espacios urbanos protegidos).

46.1.2. Manzana Compacta en Ladera.- Conjunto de parcelas en situación topográfica excepcional, cuya volumetría incide de manera intensa en la configuración del paisaje urbano tradicional. Se dividen en las mismas categorías que las de Manzana Compacta, pero estarán sometidas a un control de volumen en concordancia con su situación topográfica. Uso predominante residencial. Dos pequeños enclaves de parcelas, uno en la parte baja del Espolón y otro colindante con los muros del Castillo se clasifican como suelo urbano no consolidado, con el fin de ser obtenidos como dotación de espacios libres públicos, por lo que se adscriben a los sectores UNC-2 y UNC-6, respectivamente.

46.1.3. Residencial en baja densidad.- Esta calificación se extiende a las parcelas de la orilla izquierda del río Tormes que se incluyen en el ámbito del Conjunto Histórico y que se encuentran situadas en colindancia con la línea del cauce, las parcelas vacantes también en la orilla izquierda del río, al norte de las primeras. Se distinguen entre las dos parcelas ya edificadas de las no edificadas. Las primeras se consolidan en su estado actual en uso y volumen y las demás se incluyen en el ámbito del sector UNC3 de suelo urbano no consolidado regulado por la ordenación general de las NUM, para su obtención como sistema general de espacios libres públicos. También se incluyen en este uso pormenorizado las dos

manzanas de viviendas construidas por iniciativa pública en las inmediaciones del Castillo.

46.1.4. Equipamiento público.- Parcelas dedicadas a este uso de titularidad pública.

46.1.5. Equipamiento privado.- Parcelas dedicadas a este uso de titularidad privada, mayoritariamente de carácter social, religioso y educacional.

46.1.6. Uso terciario.- Parcela de la orilla izquierda de uso de hostelería.

46.2. **Manzana Compacta.**- Se trata del resto de parcelas de uso común, eminentemente residencial, además de otros usos compatibles con él, situadas fuera del ámbito del Conjunto Histórico, con características de parcelación propia de edificación entre medianeras, encontrándose la misma ya renovada en un alto porcentaje con tipología de vivienda colectiva. Esta calificación se divide en dos usos pormenorizados:

Manzana Compacta Grado 1, con el que se califican las manzanas compactas que se sitúan en la margen externa de la carretera SA-114 a Peñaranda de Bracamonte.

Manzana Compacta Grado 2, que califica las el resto de las manzanas compactas.

46.3. **Manzana Compacta en Ladera.**- Está constituido por las manzanas situadas colindantes con el extremo NW del casco histórico. Previamente se establecerán las condiciones de carácter general para aquellas parcelas con dificultades topográficas, las cuales afectarían a casos similares en parcelas con calificación diferente, con excepción de la ordenación detallada de Manzana de Conjunto Histórico, que tendría su propia normativa. Éstas serían especialmente la definición de sótano y el cómputo de altura y sus holguras en casos de fuerte pendiente y calles a distinto nivel.

46.4. **Ensanche en Bloque.**- Son zonas ya edificadas o en trance de serlo mediante un Estudio de Detalle aprobado. Las primeras conservarán el aprovechamiento que tienen y las segundas se regularán por el Estudio de Detalle, que se asume en este planeamiento.

46.5. **Ensanche en Baja Densidad.**- Zonas periféricas, en general con un bajo grado de estructuración urbana, para las que se propone un uso residencial de vivienda unifamiliar. Se asumen las determinaciones procedentes de modificaciones de las Normas Subsidiarias cuyo planeamiento de desarrollo se encuentre ejecutado o en vías de ejecución.

46.6. **Equipamiento (público y privado).**- Se establecerán determinaciones adecuadas a las circunstancias y actividad concreta de cada equipamiento, en general, facilitando su implantación.

46.7. **Usos Terciarios.**- Se recogen situaciones existentes de diversos servicios, para los que se propone conservar el uso y aprovechamiento actuales.

46.8. **Industria en Polígono.**- Son las parcelas para este uso agrupadas en la salida de la carretera de Peñaranda de Bracamonte. En el caso de que la incorporación al suelo urbano haya procedido de la ejecución de un sector de Plan

Parcial, al estar recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento, se asumen las determinaciones del Plan Parcial.

46.9. Núcleos Menores.- Calificaciones correspondientes a los cuatro núcleos urbanos menores del municipio:

46.9.1. Pinar de Alba.- Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

46.9.1.1. Vivienda Unifamiliar Aislada.- Se corresponde con aquellas parcelas edificadas o vacías de uso residencial con tipología de vivienda unifamiliar aislada.

46.9.1.2. Equipamiento Privado.- Dotaciones de titularidad privada al servicio del ámbito del núcleo urbano en su conjunto.

46.9.1.3. Servicios Urbanos.- Parcelas ocupadas por servicios urbanísticos (depuradora, transformadores, etc.) actualmente de titularidad privada, que pasarán a públicos cuando se reciban las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

46.9.1.4. Espacios Libres Públicos.- Zonas de esparcimiento de carácter público, que tendrán esta titularidad cuando sea recibido por el Ayuntamiento. Mientras tanto tendrán un uso público aunque con titularidad privada.

46.9.1.5. Equipamiento Público.- Parcela para este uso que se cambia respecto del Plan Parcial (actualmente tiene calificación de espacio libre público, aunque el uso real es de equipamiento). Pasará a titularidad pública como cesión obligatoria cuando se reciba la urbanización.

46.9.2. Amatos de Alba.- Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

46.9.2.1. Manzana con Tipología Rural.- Se corresponde con las parcelas de uso y tipología tradicionales, eminentemente entre medianeras y de uso residencial, eventualmente mezclados con usos agrarios auxiliares.

46.9.2.2. Ensanche Rural de Baja Densidad.- Parcelas periféricas para vivienda unifamiliar aislada.

46.9.2.3. Equipamiento Público.- Parcelas que tienen o han tenido este uso de titularidad pública.

46.9.2.4. Equipamiento Privado.- Se limita a la iglesia.

46.9.2.5. Instalaciones Agropecuarias Auxiliares.- Contienen usos agropecuarios, a veces con explotaciones ganaderas cuya legalización se acogió a la legislación autonómica sectorial. Su carácter temporal durante 16 años, supone que deberán ser reubicadas en su momento utilizándose estas parcelas para usos no ganaderos, por lo que deberán ser objeto de una modificación de las NUM.

46.9.2.6. Espacios libres públicos.- Pequeñas parcelas para jardines.

46.9.3. Palomares de Alba.- Se distinguen los siguientes usos pormenorizados: son los mismos que para Amatos de Alba, excepto las Instalaciones Agropecuarias Auxiliares.

46.9.4. Torrejón de Alba.- Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

46.9.4.1. Tipología de Colonización.- Conjunto de parcelas edificadas según el diseño original del poblado de colonización.

46.9.4.2. Residencial para viviendas de protección pública.- Conjunto de parcelas de titularidad municipal con destino a viviendas de protección pública.

46.9.4.3. Resto de usos.- Se componen de equipamiento público, equipamiento privado y espacios libres públicos, con características similares a los núcleos de Amatos de Alba y Palomares de Alba.

Art. 47.Compatibilidad entre usos pormenorizados y detallados.-

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (I)

Alba de Tormes Núcleo Principal (exterior al Conjunto Histórico)

USOS

globales	DETALLADOS	MANZANA COMPACTA	M. COMPACTA L./B. DENSIDAD	ENSANCHE BLOQUE	TERCIARIO	EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL
RESIDENCIAL	Vivienda autónoma	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Vivienda vinculada	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal	Incompatible	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal
AGRARIO	Dependencias Auxiliares 1ª categoría	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Dependencias Auxiliares 2ª categoría	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Ganadería en explotación familiar	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industr. 1ª	Incompatible	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Incompatible	Compatible al servicio del equipamiento	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industr. 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Industria en general	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones
TERCIARIO	Oficinas 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible al servicio del equipamiento	Compatible condicionado por la actividad principal
	Oficinas 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo
	Comercio 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible al servicio del equipamiento	Compatible condicionado por la actividad principal
	Comercio 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo
	Grandes establecimientos comerciales	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo		Compatible en edificio exclusivo
	Hotelero 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo
	Hotelero 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo
	Espectáculos 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo
	Espectáculos 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo
	Salas de reunión, recreo y turismo 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible al servicio del equipamiento	Compatible condicionado por la actividad principal
	Salas de reunión, recreo y turismo 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo
	Garajes autónomos	Compatible en edif.excl. de planta baja y sótanos	Compatible en edif.excl. de planta baja y sótanos	Incompatible	Incompatible	Compatible en edif.excl. de planta baja y sótanos	Compatible en edif.excl. de planta baja y sótanos

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (II)

Alba de Tormes Núcleo Principal (exterior al Conjunto Histórico)

USOS

GLOBALES	DETALLADOS	MANZANA COMPACTA	M. COMPACTA L./B. DENSIDAD	ENSANCHE BLOQUE	TERCIARIO	EQUIPAMIENTO	INDUSTRIAL	
EQUIPAMIENTO	Centros culturales y docentes 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible condicionado por la actividad principal	Incompatible	
	Centros culturales y docentes 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	
	Instalaciones deportivas 1ª	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Incompatible	Compatible en sótano y baja	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible sin condiciones	
	Instalaciones deportivas 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	
	Residencias comunitarias 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible condicionado por la actividad principal	Incompatible	
	Residencias comunitarias 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	
	Instalaciones asistenciales 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal	
	Instalaciones asistenciales 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible en parcela exclusiva	Compatible en parcela exclusiva	Compatible en parcela exclusiva	
	Infraestructuras de telecomunicaciones 1ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Incompatible	Compatible sin condiciones	
	Infraestructuras de telecomunicaciones 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible condicionado por la actividad principal	Incompatible	Compatible sin condiciones	
	Instalaciones de captación solar ACS	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	
	Instalaciones de captación solar FV	Compatible según DB-HE5-CTE	Compatible según DB-HE5-CTE	Compatible según DB-HE5-CTE	Compatible según DB-HE5-CTE	Compatible condicionado según DB-HE5-CTE	Compatible condicionado según DB-HE5-CTE	Compatible sin condiciones

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (I)

USOS		USOS PORMENORIZADOS Manzana de Conjunto Histórico				
globales	DETALLADOS	MANZANA COMPACTA C.	MANZANA COMPACTA L.	BAJA DENSIDAD	TERCIARIO	EQUIPAMIENTO
RESIDENCIAL	Vivienda autónoma	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	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	Compatible condicionado por la actividad principal
AGRARIO	Dependencias Auxiliares 1ª categoría	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Dependencias Auxiliares 2ª categoría	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Ganadería en explotación familiar	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industr. 1ª	Incompatible	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Incompatible	Compatible al servicio del equipamiento
	Talleres de servicio artesanales e industr. 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Industria en general	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
TERCIARIO	Oficinas 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible al servicio del equipamiento
	Oficinas 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones	Incompatible
	Comercio 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible al servicio del equipamiento
	Comercio 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible en sótano y baja	Incompatible
	Hotelero 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible
	Hotelero 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible
	Espectáculos 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Compatible en sótano y baja	Incompatible
	Espectáculos 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible
	Salas de reunión, recreo y turismo 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en sótano y baja	Compatible al servicio del equipamiento
	Salas de reunión, recreo y turismo 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (II)

USOS

USOS PORMENORIZADOS **Manzana de Conjunto Histórico**

globales	DETALLADOS	MANZANA COMPACTA C.	MANZANA COMPACTA L.	BAJA DENSIDAD	TERCIARIO	EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO	Centros culturales y docentes 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible condicionado por la actividad principal
	Centros culturales y docentes 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible condicionado por la actividad principal
	Instalaciones deportivas 1ª	Compatible en sótano y baja (*)	Incompatible	Incompatible	Compatible en sótano y baja	Compatible condicionado por la actividad principal
	Instalaciones deportivas 2ª	Incompatible	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible
	Residencias comunitarias 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible condicionado por la actividad principal
	Residencias comunitarias 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo
	Instalaciones asistenciales 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible condicionado por la actividad principal
	Instalaciones asistenciales 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo
	Infraestructuras de telecomunicaciones 1ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Infraestructuras de telecomunicaciones 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Instalaciones de captación solar ACS	Compatible condicionado por protección patrimonio	Compatible condicionado por protección patrimonio	Compatible condicionado por protección patrimonio	Compatible sin condiciones	Compatible condicionado por protección patrimonio
	Instalaciones de captación solar FV	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible condicionado por protección patrimonio	Incompatible
	Garajes autónomos	Compatible en edif.excl. de planta baja y sótanos	Compatible en edif.excl. de planta baja y sótanos	Incompatible	Incompatible	Compatible en edif.excl. de planta baja y sótanos

(*) En edificio exclusivo con otros usos compatibles no residenciales, si se cumplen las condiciones del art. 44.5.3.

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (I)

Núcleos menores (Amatos de Alba, Palomares de Alba y Torrejón de Alba)

USOS

globales	DETALLADOS	TIPOLOGÍA RURAL	COLONIZACIÓN TORREJÓN	VIVIENDAS VPP	BAJA DENSIDAD	EQUIPAMIENTO	AGROPECUARIO
RESIDENCIAL	Vivienda autónoma	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Incompatible
	Vivienda vinculada	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal	Incompatible	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal
AGRARIO	Dependencias Auxiliares 1ª categoría	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Dependencias Auxiliares 2ª categoría	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Ganadería en explotación familiar	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	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	Incompatible	Incompatible	Compatible al servicio del equipamiento	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industr. 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Industria en general	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones
TERCIARIO	Oficinas 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible al servicio del equipamiento	Compatible condicionado por la actividad principal
	Oficinas 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo
	Comercio 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible al servicio del equipamiento	Compatible condicionado por la actividad principal
	Comercio 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo
	Hotelero 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo
	Hotelero 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo
	Espectáculos 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo
	Espectáculos 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo
	Salas de reunión, recreo y turismo 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible al servicio del equipamiento	Compatible condicionado por la actividad principal
	Salas de reunión, recreo y turismo 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (II) Núcleos menores (Amatos de Alba, Palomares de Alba y Torrejón de Alba)

USOS

GLOBALES	DETALLADOS	TIPOLOGÍA RURAL	COLONIZACIÓN TORREJÓN	VIVIENDAS VPP	BAJA DENSIDAD	EQUIPAMIENTO	AGROPECUARIO
EQUIPAMIENTO	Centros culturales y docentes 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible condicionado por la actividad principal	Incompatible
	Centros culturales y docentes 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible
	Instalaciones deportivas 1ª	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Incompatible	Compatible en sótano y baja	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible sin condiciones
	Instalaciones deportivas 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo
	Residencias comunitarias 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible condicionado por la actividad principal	Incompatible
	Residencias comunitarias 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible
	Instalaciones asistenciales 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal
	Instalaciones asistenciales 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo
	Infraestructuras de telecomunicaciones 1ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Infraestructuras de telecomunicaciones 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible condicionado por la actividad principal	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Instalaciones de captación solar ACS	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Instalaciones de captación solar FV	Compatible según DB-HE5-CTE	Compatible según DB-HE5-CTE	Compatible según DB-HE5-CTE	Compatible según DB-HE5-CTE	Compatible condicionado según DB-HE5-CTE	Compatible condicionado según DB-HE5-CTE

Art. 48. Ordenanzas comunes para todos los usos pormenorizados.-

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 será de 3,10 metros, sobre la acera. Se establece un límite de 15cm para elementos volados o salientes por debajo de esta altura.

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.- Se distinguen dos zonas de medición de alturas:

2.1. Manzana de Conjunto Histórico.- Las alturas vienen reguladas gráficamente por el conjunto de planos PCH4 de alzados, que adaptan al terreno real los criterios que se expresan en los artículos 49.1.1 y 49.1.2.

2.2. Resto de usos pormenorizados.- La medición de alturas se basará en las definiciones contenidas en el artículo 15.1.d) de la presente normativa, aplicada al esquema gráfico siguiente:

REGULACIÓN DE ALTURAS MÁXIMAS

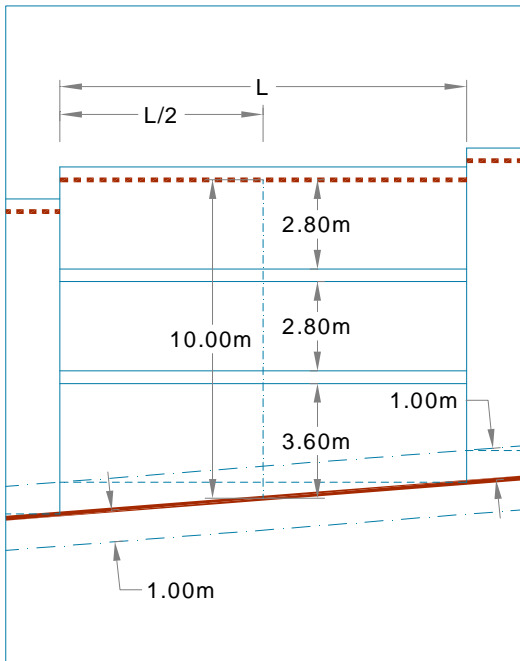


figura 1

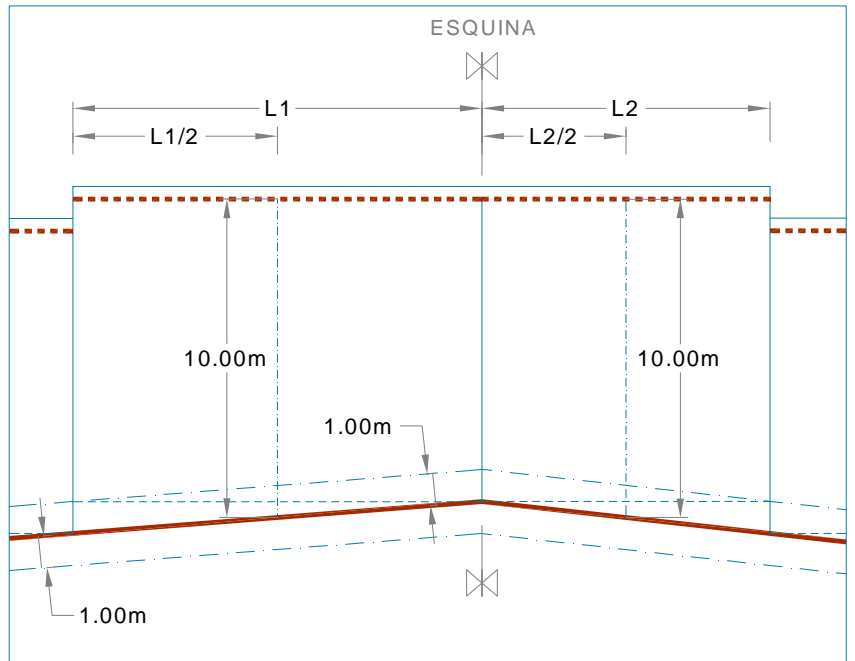


figura 2

- RASANTE DE LA CALLE
- - - PLANO INFERIOR DEL FORJADO DE LA ÚLTIMA PLANTA
- - - LÍMITES DEL SUELO TERMINADO DE LA PLANTA BAJA

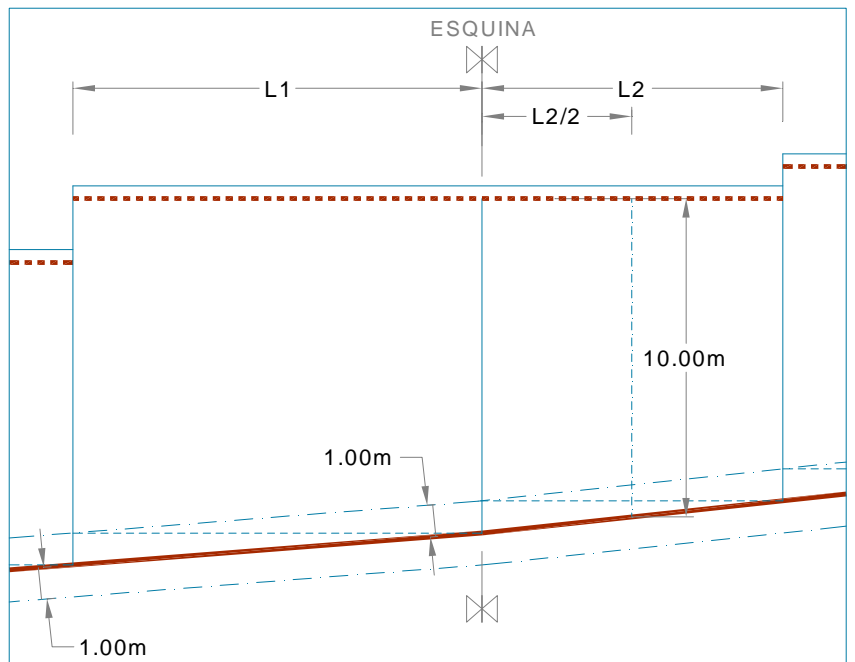


figura 3

Figura 1: Caso común más frecuente para una altura de tres plantas y fachada coincidente con el lindero de la parcela. Se expresa gráficamente la forma de medición de la altura máxima general y libre de cada planta, junto con la acotación del intervalo del piso terminado de la planta baja y la disposición de los banquetes en función de la pendiente de la acera.

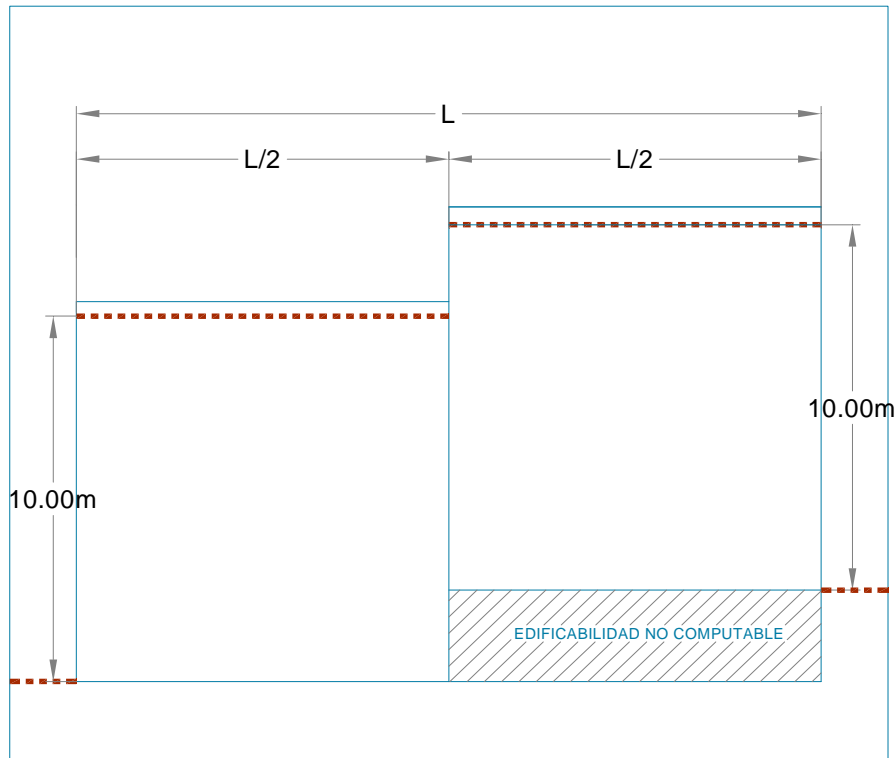
Figura 2: Aplicación del caso común a edificación en esquina con tramos contiguos a la esquina con pendientes contrarias.

Figura 3: Aplicación del caso común a edificación en esquina con dos tramos contiguos a la esquina con ambas pendientes ascendentes o descendentes.

Este esquema gráfico es generalizable al caso de dos plantas, con altura máxima de 6,80m, y, si se trata de edificaciones retranqueadas, sustituyendo la acera por el terreno natural con la topografía previa a las posibles alteraciones que pudiera comportar la construcción. También lo es para 4 plantas, asignándose una altura de 12,5m.

Para la calificación de Manzana de Conjunto Histórico se aplicará la misma normativa con las alturas de los casos asignados territorialmente en el artículo 49.1.1.8, salvo las adaptaciones señaladas gráficamente en los planos de alzados, que se considerarán prioritarias.

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 esquema gráfico de forma separada, 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, según el esquema siguiente:



3. Espacio bajo cubierta.- En aquellos usos pormenorizados en los que se permita, se aplicará la normativa vigente en la actualidad, es decir, la modificación de las Normas Subsidiarias aprobada con fecha 2 de marzo de 2007, que transcribe a continuación:

- 3.1.- Buhardas cuyo frente no supere 1,20 metros de anchura por 1,30 de altura; la distancia de cornisa-buharda será igual que la distancia buharda-cumbrera, para que las mismas queden centradas en el alzado. La distancia entre buhardas no podrá ser menor de 2 metros.
- 3.2.- Ventanas cuyo vidrio esté en el mismo plano del faldón de cubierta de dimensiones máximas 0.66 metros de anchura por 1,20 metro de longitud. En las mismas no se podrán disponer persianas exteriores. La distancia entre otra ventana de cubierta o buharda deberá ser superior a 2 metros.
- 3.3.- Terrazas “bañeras” con las siguientes condiciones: A) La longitud total de las bañeras en cada longitud de fachada no deben superar 1/3 de la misma. B) Se prohíbe la ubicación en esquina, no debiendo alcanzar la limateza en ese punto. C) El peto que resulta será de un metro de profundidad como mínimo (desde la alineación oficial, nunca desde el vuelo) y su altura nunca deberá ser inferior a 1 metro, realizándose con la misma pendiente y material

que el resto de la cubierta. D) La longitud máxima individual será de 3 metros. E) Los tramos ciegos que resulten entre las bañeras tendrán una longitud al menos igual a la mayor de la longitud de las dos bañeras que la delimitan. F) Se prohíbe la colocación de barandillas de cualquier tipo sobre la línea de cubierta. La distancia entre una “bañera” y alguno de los dos elementos citados anteriormente (ventana o buharda) será como mínimo de 2 metros. En todos los casos se limita la altura máxima de la cumbrera a 3,5 metros.

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, que se considerarán como alineaciones consolidadas. Si hubiera discrepancias entre las alineaciones consolidadas señaladas en el plano y la realidad, prevalecerá esta última. 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.

En el caso del ámbito de Manzana de Conjunto Histórico, se definen gráficamente en el plano PCH3 los espacios libres de manzana, de carácter privado, que deben permanecer sin edificación alguna cuando no la contengan, aunque se permite la consolidación de las ya existentes en planta baja. En general se fijan los fondos edificados en las parcelas renovadas y se constituyen en alineaciones interiores consolidadas. Las nuevas alineaciones se acotan de forma indicativa, permitiéndose su adaptación justificada a las circunstancias reales de las parcelas, pero conservando el criterio de continuidad en las alineaciones que definen los espacios libres interiores de las manzanas.

5. 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 15.1d) 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 del punto 2.2. del presente artículo.

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

0.- Superficie sobre rasante utilizada para plazas de aparcamiento vinculadas con el uso residencial (en aquellas parcelas donde este uso sea predominante) o con otros usos compatibles, en la parte que no supere la superficie de 25m² por cada 100m² útiles destinados al uso residencial y a los compatibles con él.

0. Superficie destinada a instalaciones del edificio, hasta un máximo de un 10% de la superficie útil de uso residencial (en aquellas parcelas donde este uso sea predominante) o de otros usos compatibles.

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 o sujeto a expediente de disciplina urbanística.

6.- Previsión de aparcamientos.- En todo edificio de nueva planta se deberá prever una plaza de garaje por vivienda o por cada 100m² de otros usos, 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.

7. Parcela mínima.- En caso de no alterar el parcelario catastral que figura en los planos de información, se podrá utilizar la parcela existente en los mismos como suficiente para aplicar las ordenanzas, salvo que expresamente se diga lo contrario en la normativa de cada uso pormenorizado. Solamente en el caso de alteración del parcelario catastral mediante segregaciones, se seguirá la ordenanza de parcela mínima establecida en cada ficha reguladora de los usos pormenorizados. La normativa de parcelación correspondiente a la ordenación detallada en el Conjunto Histórico se regula en los artículos específicos dedicados a este ámbito.

Art. 49. Ordenanzas para cada uso pormenorizado.-

49.1. Manzana de Conjunto Histórico.- La ordenación detallada se adapta a la legislación vigente de patrimonio cultural, por lo que el aprovechamiento urbanístico lucrativo viene determinado por las siguientes prescripciones legales:

a) Artículo 21.3 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español: ***La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como las características generales del ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo en la medida en la que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto.***

b) Artículo 42.4 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León: ***...no se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen ni edificabilidad, parcelaciones, agregaciones y, en general, ningún cambio que afecte a la armonía del conjunto. No obstante, podrán admitirse estas variaciones, con carácter excepcional, siempre que contribuyan a la conservación general del bien y estén comprendidas en la figura de planeamiento definida en el siguiente artículo [Plan Especial de Protección o instrumento de planeamiento equivalente].***

Así pues, los derechos básicos de aprovechamiento urbanístico del ámbito de protección serán los fijados por el volumen existente en cada parcela, si bien en estas NUM se establece a continuación los criterios y determinaciones para regular los aprovechamientos concretos de las parcelas renovables, de acuerdo con los entornos de protección patrimonial, con la existencia de espacios urbanos protegidos y el grado de consolidación de las manzanas, incluso la que alberga usos que se declaran expresamente fuera de ordenación, que es la que tiene la siguiente referencia catastral: manzana 79296 completa.

49.1.1 Determinaciones generales

49.1.1.1 Trascendencia y grado de vinculación.- Los tipos “tradicional urbano” y “tradicional rural”, según se definen en los epígrafes que a continuación se desarrollan, constituirán los tipos básicos que serán adoptados para la edificación de las parcelas renovables y para las rehabilitaciones que incluyan una modificación del volumen o de la imagen urbana del edificio, por proponerse cambios en diseño o de los materiales de la cubierta, de la fachada o de sus huecos. Las pautas que se expresan en el texto tienen carácter de mínimos obligatorios en cuanto a la disposición dentro de la parcela y la conformación del volumen, pudiendo justificarse variantes alternativas en función de la imagen de los edificios sustituidos, cuando tengan protección tipológica o por influencia de edificios colindantes catalogados.

49.1.1.2. Patios y cubiertas.- Los patios respetarán la estructura de cubierta, de modo que no provoquen en ningún caso variaciones en la dirección de los planos de los faldones, que se dispondrán a una o dos aguas, siguiendo la estructura tradicional, dependiendo de lo que permita el fondo edificable. En el caso de dos aguas, la necesidad funcional de patio se resolverá, siempre que sea posible, en el extremo de la parcela opuesto al lindero frontal y se delimitará mediante una

fachada interior sensiblemente paralela a la fachada a la vía pública, la cual tendrá la misma altura que esta última.

Las luces en el espacio bajo cubierta se situarán en el plano de cada faldón y su superficie máxima será de un 10% en los faldones que desagüe en la vía pública y un 20 % en los que desagüen a patios o espacios privados.

49.1.1.3 Sótanos.- No podrán realizarse en rehabilitación de edificios catalogados cuando supongan un riesgo desproporcionado para los mismos o cuando se modifiquen las relaciones de acceso desde la vía pública.

La ejecución de sótanos queda siempre condicionada a los resultados de las actuaciones arqueológicas que se incluyen en el Plan y a la posibilidad de que la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural establezca, en su caso, la conservación “in situ” de los restos existentes.

49.1.1.4. Vuelos.- Se prohíben en todo el ámbito de Manzana de Conjunto Histórico los cuerpos volados y cerrados con fábrica. Los existentes quedarán disconformes con el planeamiento.

Los vuelos abiertos (balcones, miradores, aleros y cornisas) seguirán las presentes determinaciones.

49.1.1.5. Alineaciones.- Se consolidan todas las alineaciones existentes, por lo que no se prevé la introducción de variaciones sobre las mismas, salvo las contenidas en el plano PCH-3 de Ordenación Física como alineaciones propuestas. En cuanto a las alineaciones consolidadas, en caso de discrepancia entre la realidad y el plano de Ordenación Física, prevalecerá la realidad.

49.1.1.6. Vivienda exterior.- Se distinguen los siguientes casos:

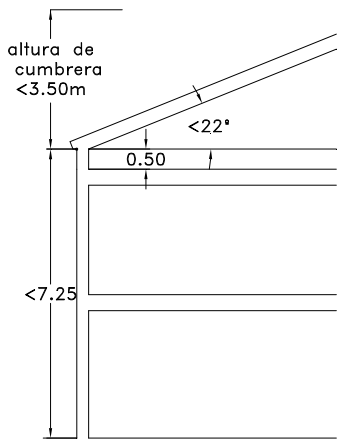
1º Cuando se acometa una rehabilitación de un edificio catalogado cuyos elementos estructurales básicos deban ser conservados, se podrán mantener las condiciones de exterioridad de las viviendas existentes antes de la rehabilitación, mejorando su habitabilidad, con los procedimientos tecnológicos adecuados.

2º Cuando se trate de renovaciones o de simple conservación de fachadas, la vivienda será exterior si cumple las siguientes condiciones: al menos una habitación vividera (todas excepto cocinas, baños y espacios distribuidores independientes) deberá tener luces y vistas a un espacio público o a uno privado libre totalmente de edificación desde la cota del piso de la vivienda más baja en el que se pueda inscribirse una circunferencia de 5m de diámetro y se cumplan las condiciones contra incendios.

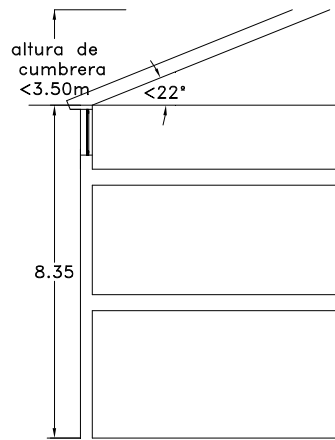
49.1.1.7. Disposición del edificio en la parcela.- Se situará siempre de modo que coincida la fachada con la alineación existente, entendida como límite de propiedad respecto de la vía o espacio público, salvo que exista un retranqueo propio de la arquitectura tradicional.

El fondo edificable no superará en las plantas superiores a la baja las alineaciones interiores señaladas en el plano PCH3 de Ordenación Física, aunque se permite, justificándolo por razones de adaptación a las propiedades o a los condicionantes físicos preexistentes (topográficos, dimensionales, etc.), la propuesta de modificación de los fondos edificables previstos mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

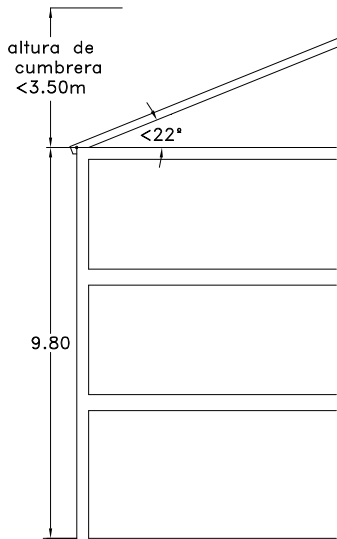
49.1.1.8. Definición de volumen.- El volumen de la edificación se define mediante los siguientes esquemas gráficos de sección y por la configuración de las Manzanas de Conjunto Histórico reflejadas en el plano PCH3 de Ordenación Física:



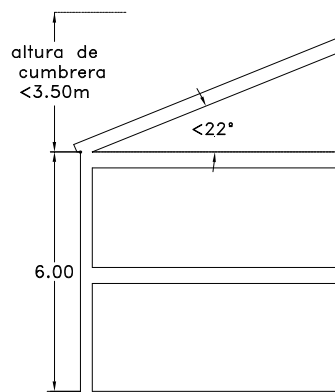
CASO A



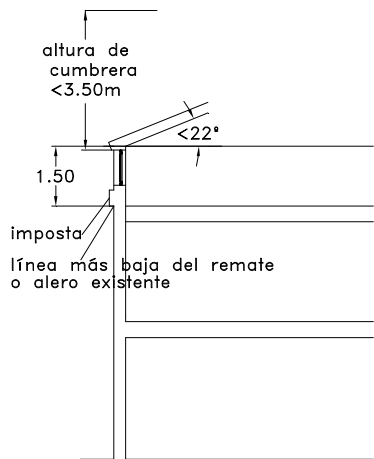
CASO B



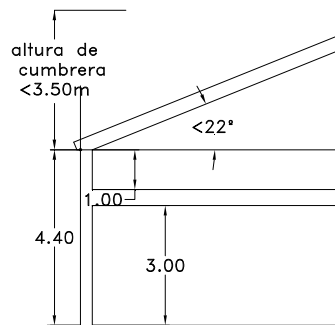
CASO C



CASO AL



CASO CT1



CASO CT2

En todos los casos las cubiertas se resolverán a una o dos aguas, dependiendo de la existencia de patio o alineación interior en el fondo de parcela, aplicándose la misma sección que en la fachada a la vía pública, igualando las alturas de cornisa. En caso de fachadas en esquina o chaflán, la cubierta se resolverá en continuidad, con la cornisa horizontal y a la misma cota (salvo banqueos por aplicación de la ordenanza general de alturas como consecuencia de las pendientes de las calles), disponiendo las aguas que sean necesarias geoméricamente.

Las condiciones de volumen así definidas se aplicarán conforme a las siguientes determinaciones:

a) Edificios catalogados.- Se seguirán las prescripciones contenidas en el Documento nº 6, Catalogación, para las diversas categorías, según el artículo 28.2 de esta Normativa.

b) Edificios renovados.- Son los señalados gráficamente en el plan PCH3 de Ordenación Física. Se admite el volumen existente, no declarándose ninguno de ellos fuera de ordenación. No obstante, se entenderán disconformes con el planeamiento aquellos edificios renovados que superen el volumen de los esquemas previstos para las parcelas renovables por consolidación o no se adapten a las condiciones de imagen urbana (diseño, color y materiales) que se definen en el presente artículo y por tanto deberán adaptarse a las determinaciones de volumen de estas NUM si se someten a obras de rehabilitación que impliquen cambios estructurales y a las de imagen urbana si se trata de obras de modificación y mejora que afecte a la superficie envolvente.

c) Parcelas renovables.- Son aquellas susceptibles de ser reconstruidas, por estar vacías de edificación o por contener edificación ruinoso, en mal estado o insuficiente no incluida en la catalogación. Se distinguen dos casos:

1. Parcelas renovables en manzanas reconstruidas, es decir, las que se encuentran en manzanas mayoritariamente renovadas, según se señala en el plano PCH3 de Ordenación Física. Se podrá aplicar el caso C de forma generalizada en aquellas parcelas no incluidas en los planos de alzados, debiéndose adaptar a éstos en caso de que estén incluidas en ellos.

2. Parcelas renovables en manzanas no reconstruidas, es decir, las que se encuentran en manzanas no consolidadas mayoritariamente por edificación reciente, según se señala en el plano PCH3 de Ordenación Física. Se aplicarán los esquemas de volumen según se desarrolla gráficamente en los planos de alzado, más la configuración en planta que figura en el plano PCH3 de Ordenación Física. En caso de suscitarse alguna duda de interpretación, se podrá recurrir a los siguientes criterios, que son los que han servido de base para las determinaciones gráficas. A continuación se relacionan según su prioridad:

- I. Calificación del suelo, conforme a los usos pormenorizados que se definen gráficamente en el plano PCH1 Calificación de Suelo.
- II. Afección de la parcela por uno o varios de los espacios urbanos protegidos, según el artículo 28.6 desarrollado en el Documento Nº 6, Catalogación, el cual contempla los siguientes niveles:
 - Nivel 1.- Cuando la parcela pertenezca a un entorno de protección de BIC y la fachada linde con un espacio urbano protegido por sí mismo.

Nivel 2.- Cuando la parcela esté afectada por una sola de las protecciones del Nivel 1.

Nivel 3.- Cuando no se dé ninguno de los dos supuestos anteriores.

Con arreglo a estos criterios, la aplicación de cada caso será la siguiente:

CASO A

Calificación de suelo: Manzana Compacta y Manzana Compacta en Ladera.

Nivel de protección del espacio urbano: 1 en Manzana Compacta y 2 y 3 en Manzana Compacta en Ladera.

CASO B

Calificación de suelo: Manzana Compacta.

Nivel de protección del espacio urbano: 2.

CASO C

Calificación de suelo: Manzana Compacta.

Nivel de protección del espacio urbano: 3

CASO AL

Calificación de suelo: Manzana Compacta en Ladera.

Nivel de protección de espacio urbano: 1.

CASO CT1

Calificación de suelo: Manzana Compacta.

Edificios catalogados con protección tipológica con dos plantas como máximo situados en niveles de protección 2 y 3.

CASO CT2

Calificación de suelo: Manzana Compacta en Ladera y Baja Densidad.

Edificios catalogados con protección tipológica con planta baja como máximo.

Los planos de alzados contienen matizaciones gráficas de estos criterios para la adaptación más precisa a cada tramo de manzana, dependiendo de la consolidación existente, señalándose con la siguiente clave: caso Xd (el que le hubiera correspondido por aplicación estricta de los criterios anteriores)=caso Y (adaptación matizada al alza o a la baja del correspondiente por los criterios). Será prioritaria la aplicación del caso que se exprese gráficamente en los planos de alzado.

49.1.2. Determinaciones funcionales.-

49.1.2.1. Asignación de funciones.- Los contenedores así definidos podrán albergar los usos compatibles con las calificaciones asignadas a las distintas zonas en que se divide el ámbito de Manzana de Conjunto Histórico y podrá ser adaptado funcionalmente a ellos.

49.1.2.2. Distribución en plantas.- La planta se resolverá con luces a las fachadas exterior (a vía pública) e interior (patio), cuando éste último exista. Se evitarán, si no están plenamente justificados, los patios situados entre ambas fachadas, los

cuales en ningún caso distorsionarán los faldones de cubierta a dos aguas que definen el volumen tipo.

49.1.3. Características formales y constructivas. Guía de Diseño.-Se seguirá el siguiente orden en cuanto al desarrollo de este apartado:

1. Asignación de los tipos Tradicional Urbano y Tradicional Rural por usos pormenorizados.
2. Los materiales de acabado y su organización en la fachada.
3. Tratamiento y diseño de los huecos.
4. Composición de la fachada

49.1.3.1. Asignación de los tipos arquitectónicos.- La asignación de estos tipos se limitará a las parcelas señaladas como parcelas renovables de la ordenación detallada de Manzana de Conjunto Histórico en el plano PCH3 de Ordenación Física, así como a las rehabilitaciones y reformas de edificios renovados que se encuentren en los espacios urbanos con algún nivel de protección.

Tradicional Urbano (TU): se asigna a las manzanas calificadas con uso pormenorizado de Manzana Compacta.

Tradicional Rural (TR): se asigna a las manzanas calificadas con uso pormenorizado de Manzana Compacta en Ladera y en Baja Densidad.

Esta asignación es preferente, pudiéndose justificar la opción de ambos tipos en otras calificaciones en función de la predominancia de uno u otro en la manzana de que se trate.

49.1.3.2.- Los materiales y su distribución sobre la envolvente.

49.1.3.2.1- Características de los materiales.

A) Tradicional Urbano.-

- a) Los dos materiales admitidos para el acabado exterior de la fachada son el ladrillo visto y los materiales de revestimiento continuo.
- b) Quedan excluidos los aplacados, mamposterías o sillerías de piedra, revestimientos exteriores de madera, ni fachadas con muro-cortina, salvo las excepciones que se contemplen expresamente.
- c) Se permite el uso de sillería de granito apiconado o abujardado en plantas bajas según se determina en los apartados referentes a la organización de fachada.

1. Fábrica de ladrillo visto

- a) Se utilizará preferentemente de ladrillo tradicional aplantillado mate en su color natural con tonos rojizos o, en su defecto, ladrillo mecanizado de parecida tonalidad, textura y formato. En ningún caso el espesor del ladrillo superará los 5cm. No se admiten por tanto ladrillos vidriados, satinados ni rayados con estrías, de varias tonalidades y en general aquellos cuyo color se aleje del rojo de la arcilla natural propio de los tejares del entorno geográfico.
- b) El rejuntado empleará junta fina, no superior a 1 cm. El mortero con el que se asiente la fábrica de ladrillo será de tipo bastardo.
- c) Se admite el aparejo a soga, pero se valora muy positivamente la expresión de la fábrica de ladrillo aparejado a tizón.

- d) Los dinteles se formarán de dos maneras, con un pie de ladrillo visto colocado a sardinel, con la llaga perpendicular al dintel o en forma de abanico, pero siempre horizontal, y de ladrillo enfoscado cuando se resuelvan los huecos con recercados terminados en revestimiento continuo, en combinación con la fábrica vista.

2. Revestimiento continuo, coloreado en masa o pintado.

- a) Se admite cualquier revestimiento continuo como acabado de fachada, aunque se valorará positivamente la utilización de revocos con mortero de cal.
- b) Los lienzos de revestimiento serán continuos. No se admiten por tanto juntas ni discontinuidades en el mortero ni imitaciones de sillería, de aparejos de ladrillo, trazados en cuadrícula, o cualquier otro motivo decorativo geométrico que ocupe toda o gran parte del lienzo de fachada. Se admiten esgrafiados de diseño y aplicación tradicionales.
- c) Los morteros presentarán una superficie lisa, sin rugosidades visibles, y sin brillo. No se admite que los morteros manifiesten al exterior, de manera evidente, el árido que lo compone.
- d) La coloración del revestimiento del lienzo de fachada será siempre muy clara, sin brillo, excluyendo el blanco intenso. Se admite en principio toda la gama de colores de la carta internacional NCS, siempre que se encuentren entre las referencias de la carta que se adjunta. No obstante, cada propuesta deberá justificarse en función de la categoría de protección, de la época de construcción original y de los materiales y colores existentes en caso de edificios catalogados. Si se trata de renovaciones, se tendrá en cuenta la zona donde se encuentre y los edificios catalogados del entorno próximo. Los Organismos públicos que intervengan en la concesión de las licencias podrán requerir la realización de muestras en el lugar de las obras en desarrollo de la gama de color previamente aceptada.
- e) El color blanco, no intenso, se reservará para los elementos decorativos, si se diseñan.
- f) Solo se admite elementos decorativos cuyo conjunto ocupe menos del 20% del lienzo de fachada.
- g) Los elementos decorativos tienen que expresarse con cierto relieve y no solo con cambio de coloración. El resalte no será menor de 2cm.
- h) Los elementos decorativos solo se admiten cuando se limiten a las siguientes localizaciones en la fachada:
- Recercado de huecos.
 - Impostas de separación de cada planta.
 - Cornisa de remate de la fachada.
 - Resalte de los extremos de la fachada en contacto con los edificios colindantes.

B) Tradicional Rural.-

- a) Los tres materiales admitidos para el acabado exterior de la fachada son el ladrillo visto, la mampostería de pizarra del lugar con el aparejo tradicional en forma de lajas horizontales y los materiales de revestimiento continuo.

- b) Quedan excluidos los aplacados, mamposterías o sillerías de piedra, revestimientos exteriores de madera, ni fachadas con muro-cortina, salvo las excepciones que se contemplen expresamente.
- c) Para los zócalos se empleará el mismo material que el dominante en la fachada y si es revestimiento continuo se utilizará el mismo color pero de tres tonos más oscuro que el resto de la fachada.

1. Fábrica de ladrillo visto

- a) Se utilizará preferentemente de ladrillo tradicional de tejar o, en su defecto, ladrillo mecanizado de parecida tonalidad, textura y formato. En ningún caso el espesor del ladrillo superará los 5cm. No se admiten por tanto ladrillos vidriados, satinados ni rayados con estrías, de varias tonalidades y en general aquellos cuyo color se aleje del rojo de la arcilla natural propio de los tejares del entorno geográfico.
- b) El mortero con el que se asiente la fábrica de ladrillo estará enrasado con el ladrillo con junta ancha, de espesor similar al del propio ladrillo, y será de color muy claro, acercándose al blanco. Para esto se seleccionarán cuidadosamente los componentes de la masa hasta conseguir la coloración requerida. No se admite asentar la fábrica con mortero de cemento gris, o cualquier otro componente que oscurezca la masa. Tampoco se admite el pintado posterior de las llagas del mortero.
- c) Se admite el aparejo a soga, pero se valora muy positivamente la expresión de la fábrica de ladrillo aparejado a tizón.
- d) Los dinteles se formarán de dos maneras, con un pie de ladrillo visto colocado a sardinel, con la llaga perpendicular al dintel o en forma de abanico, pero siempre horizontal, y de ladrillo enfoscado cuando se resuelvan los huecos con recercados y lienzos rectangulares de revestimiento continuo combinados geoméricamente con la fábrica vista.

2. Revestimiento continuo, coloreado en masa o pintado.

- a) Se admite cualquier revestimiento continuo como acabado de fachada, aunque se valorará positivamente la utilización de revocos con mortero de cal.
- b) Los lienzos de revestimiento serán continuos. No se admiten por tanto juntas ni discontinuidades en el mortero ni imitaciones de sillería, de aparejos de ladrillo, trazados en cuadrícula, esgrafiados, o cualquier otro motivo decorativo geométrico que ocupe toda o gran parte del lienzo de fachada.
- c) Los morteros presentarán una superficie lisa, sin rugosidades visibles, y sin brillo. No se admite que los morteros manifiesten al exterior, de manera evidente, el árido que lo compone.
- d) La coloración del revestimiento del lienzo de fachada será siempre muy clara, sin brillo, excluyendo el blanco intenso. Se admite en principio toda la gama de colores de la carta internacional NCS, siempre que se encuentren en la mitad superior de la carta que se adjunta, excepto en el zócalo, en el podrá oscurecerse un tono. No obstante, cada propuesta deberá justificarse en función de la categoría de protección, de la época de construcción original y de los materiales y colores existentes en caso de edificios catalogados. Si se trata de renovaciones, se tendrá en cuenta la zona donde se encuentre y los edificios catalogados del

entorno próximo. Los Organismos públicos que intervengan en la concesión de las licencias podrán requerir la realización de muestras en el lugar de las obras en desarrollo de la gama de color previamente aceptada.

- e) El color blanco, no intenso, se reservará para los elementos decorativos, si se diseñan.
- f) Solo se admite elementos decorativos cuyo conjunto ocupe menos del 10% del lienzo de fachada y el 40% cuando se utilicen lienzos rectangulares combinados con entramado de ladrillo visto.
- g) Los elementos decorativos tienen que expresarse con cierto relieve y no solo con cambio de coloración. El resalte no será menor de 2cm.
- h) Los elementos decorativos solo se admiten cuando se limiten a las siguientes localizaciones en la fachada y teniendo en cuenta que con revestimiento continuo deberá simplificarse la decoración al máximo:
 - Recercado de huecos,
 - Cornisa de remate de la fachada. Podrá emplearse tejaroz.
 - Lienzos rectangulares de mortero combinados con la estructura de ladrillo visto.

3. Fábrica vista de mampostería tradicional de pizarra.

- a) Se empleará pizarra de la zona dispuesta en lajas horizontales, con profundidad suficiente como para conformar los huecos de la fachada.
- b) Se aparejará con mortero bastardo de color claro enrasado o bien proporcionar al paramento el aspecto de colocación a hueso de la pizarra recibéndola con el mortero a una profundidad suficiente para que no que visto.
- c) Los dinteles pueden construirse formando sardinel con las lajas de pizarra perpendiculares o en abanico, pero siempre con dintel horizontal recto.
- d) Los elementos decorativos se limitarán a recercados de revestimiento continuo tendiendo al blanco mate y a aleros de tejaroz. Se prohíben expresamente los aplacados de pizarra y el empleo de esta u otro tipo de piedra en recercados.

49.1.3.2.2. Disposición de los materiales en la envolvente del edificio.

A) Tradicional Urbano.-

1. FACHADA.- Se distinguen dos zonas diferenciadas de la fachada del edificio: la planta baja y las plantas superiores.

1.1.-Planta baja.

Siempre que el uso de la planta baja sea residencial, se realizará con el mismo material de acabado que el de las plantas superiores, salvo cuando existan soportales tradicionales, que se regirán por sus determinaciones específicas. Se permite realizar un zócalo de protección de igual o distinto material del lienzo de fachada, siempre que sea sin brillo, realizado con revestimiento continuo, o de granito procedente de las comarcas próximas sin pulir, exclusivamente en sus acabados de apiconado o abujardado y con altura no superior a la del vierteaguas de los huecos de ventana, con aparejo regular tipo sillería. La expresión del espesor de la pieza de granito en sus bordes será siempre mayor de 4cm. No se aceptan materiales vidriados ni pulidos.

En el caso de que el uso no sea residencial y sea aconsejable utilizar en toda la planta, por razones funcionales o constructivas, un material distinto del de las plantas superiores, este será de revestimiento continuo, liso y sin brillo, o de granito

sin pulir, exclusivamente en sus acabados de apiconado o abujardado, con aparejo regular tipo sillería. La expresión del espesor de la pieza de granito en sus bordes será siempre mayor de 4cm. No se aceptan materiales vidriados ni pulidos.

La carpintería para uso residencial será la misma que para el resto de la fachada, permitiéndose indistintamente aluminio lacado mate liso o madera pintada mate, con los siguientes RAL: 3005, 3007, 8014, 8016, 8017, 8019 y 6009, salvo en edificios con catalogación integral o estructural, que siempre serán de madera pintada o barnizada en tonos oscuros equivalentes a los anteriores RAL. No se permiten persianas de lamas enrollables, debiéndose utilizar sistemas de oscurecimiento tradicionales, como los fraileros interiores o las persianas colgadas exteriores de materiales naturales ligeros, excluyéndose expresamente el PVC. En el caso de que el uso sea distinto del residencial, se permiten carpinterías de acero conformado en frío, evitando diseños historicistas, pintado con los mismos colores que la carpintería del resto del edificio, así como cierres de seguridad enrollables o abatibles también del mismo color, utilizando los RAL equivalentes a los ya indicados.

1.2.- Plantas superiores.

Se resolverán con ladrillo visto, el cual tendrá las características señaladas en el apartado 49.1.3.2.1.A1, de forma preferente, aunque se permiten los revestimientos continuos o una combinación de ambos, con las especificaciones detalladas en los apartados anteriores. El criterio para emplear uno u otro dará prioridad a la arquitectura existente, cuando ésta no proceda de una renovación posterior a mediados del siglo XX y en todo caso, si el edificio existente estuviera catalogado. En segundo lugar, se empleará el criterio de predominancia en el tramo de manzana de que se trate.

Si se utiliza el caso CT1 de los alzados, la última planta se podrá resolver con revestimiento continuo, aunque la fachada catalogada sea de ladrillo cara vista.

La carpintería tendrá las mismas características que para el uso residencial en planta baja. El despiece de todas las carpinterías será, tanto en planta baja como en plantas superiores, será lo más simple posible, reduciendo al máximo el número de elementos opacos. Se prohíben expresamente los falsos despieces introducidos en la cámara del doble acristalamiento.

2. CUBIERTA.- Se distingue entre la superficie de cubierta propiamente dicha y su encuentro con la fachada.

2.1. Materiales de cubierta.- La cubierta que remata con las fachadas exteriores o interiores será siempre inclinada. Solo se permiten azoteas horizontales transitables pavimentadas con baldosa cerámica en su color sobre el volumen de planta baja que eventualmente sobresalga del fondo edificable por aplicación de la ordenanza. El material de cubierta inclinada será siempre teja cerámica en su color natural rojo de fabricación tradicional o mecánica.

2.2. Materiales de encuentro entre cubierta inclinada y fachada.-Los edificios se rematarán siempre con cornisa, empleando ladrillo recto o aplantillado, con o sin recubrimiento continuo. No se admiten canecillos ni elementos prefabricados. La altura de la cornisa estará comprendida entre 20cm y 40cm. Su vuelo estará comprendido entre los 20cm y los 30cm. Su sección será exclusivamente escalonada, con saltos en su altura menores de 10cm.

Es obligatorio colocar canalón, complementado con bajantes o gárgolas para la evacuación de las aguas. El material para ejecutar estos elementos será preferentemente el cinc, aunque se admite el cobre, salvo que se excluya de forma expresa, en secciones circulares. No se admiten elementos de acero galvanizado, cobre, p.v.c., aluminio o fundición en ninguno de los faldones del edificio.

B) Tradicional Rural.-

1. FACHADA.- Toda la fachada ofrecerá un aspecto continuo, una vez realizada la opción de uno de los tres materiales, pudiéndose combinar, con la opción de ladrillo visto, los grandes paños rectangulares de mortero en color blanco mate. Por tanto, para este tipo no se distinguirá entre las distintas plantas en cuanto al empleo de materiales.

Con independencia del uso, la fachada se realizará con el mismo material de acabado en todas sus plantas, salvo cuando existan soportales tradicionales, que se regirán por sus determinaciones específicas.

La carpintería para uso residencial será la misma que para el resto de la fachada, permitiéndose indistintamente aluminio lacado mate liso o madera pintada mate, con los siguientes RAL: 3005, 3007, 8014, 8016, 8017, 8019 y 6009, salvo en edificios con catalogación integral o estructural, que siempre serán de madera pintada o barnizada en tonos oscuros equivalentes a los anteriores RAL. No se permiten persianas de lamas enrollables, debiéndose utilizar sistemas de oscurecimiento tradicionales, como los fraileros interiores o las persianas colgadas exteriores de materiales naturales ligeros, excluyéndose expresamente el PVC. En el caso de que el uso sea distinto del residencial, en planta baja se permiten carpinterías de acero conformado en frío, evitando diseños historicistas, pintado con los mismos colores que la carpintería del resto del edificio, así como cierres de seguridad enrollables o abatibles también del mismo color, utilizando los RAL equivalentes a los ya indicados.

El despiece de todas las carpinterías será, tanto en planta baja como en plantas superiores, será lo más simple posible, reduciendo al máximo el número de elementos opacos. Se prohíben expresamente los falsos despieces introducidos en la cámara del doble acristalamiento.

2. CUBIERTA.- Se distingue entre la superficie de cubierta propiamente dicha y su encuentro con la fachada.

2.1. Materiales de cubierta.- La cubierta que remata con las fachadas exteriores o interiores será siempre inclinada. Solo se permiten azoteas horizontales transitables pavimentadas con baldosa cerámica en su color sobre el volumen de planta baja que eventualmente sobresalga del fondo edificable por aplicación de la ordenanza. El material de cubierta inclinada será siempre teja cerámica en su color natural rojo de fabricación tradicional o mecánica.

2.2. Materiales de encuentro entre cubierta inclinada y fachada.-Los edificios se rematarán con cornisa o tejeroz, empleando ladrillo recto o aplantillado, con o sin recubrimiento continuo o teja curva tradicional. No se admiten canecillos ni elementos prefabricados. La altura de la cornisa estará comprendida entre 15cm y 25cm. Su vuelo estará comprendido entre los 20cm y los 30cm. Su sección será sencilla, empleando una sola fila de ladrillo.

Es obligatorio colocar canalón, complementado con bajantes o gárgolas para la evacuación de las aguas. El material para ejecutar estos elementos será preferentemente el cinc, aunque se admite el cobre, salvo que se excluya de forma expresa, en secciones circulares. No se admiten elementos de acero galvanizado, cobre, p.v.c., aluminio o fundición en ninguno de los faldones del edificio.

49.1.3.3.- El diseño de la fachada.

49.1.3.3.1.-Organización general de los huecos.

A) Tradicional Urbano.-

La composición general de la fachada para las renovaciones y las rehabilitaciones profundas en edificios no catalogados se realizará utilizando como instrumento de ordenación relaciones geométricas mediante ejes de simetría y/o composición seriada entre sus huecos y, si se introducen, también en sus elementos decorativos. Se exceptúa la sustitución de edificios con catalogación tipológica que tuvieran originalmente una composición aleatoria de sus huecos.

Los huecos de cada planta se ordenarán verticalmente entre sí mediante la coincidencia de sus ejes y mantendrán una relación hueco/macizo de 40%/60% en plantas superiores en renovaciones en las que se pueda aplicar el caso C. La proporción en planta baja para usos distintos del residencial se podrá invertir.

No se realizarán distinciones en el tamaño de los huecos que sirvan a una misma planta. Todos los huecos de una misma planta serán iguales en su tamaño y proporción.

Ningún hueco servirá a más de una planta, por lo que se evitarán los órdenes dobles o múltiples, salvo entre la planta primera y la planta segunda, cuando se utilice el caso B de los alzados. No se permiten huecos que, por servir a rellanos intermedios de escalera o a zonas de entreplanta, contravengan la composición simétrica y/o seriada de la fachada.

Los huecos se dispondrán de forma que la separación horizontal entre ellos, y con respecto de la esquina propia, sea siempre mayor de 80cm. La distancia horizontal entre el hueco y el edificio colindante será mayor de 60cm.

Se podrá realizar una composición asimétrica o aleatoria en toda la fachada, o en algunas de sus partes, siempre que el ancho total de la fachada sea menor de 4m, y se justifique por motivo de uso, constructivo o de imposibilidad de distribución interior, pudiéndose también recurrir a la disminución de la separación entre huecos hasta 50cm y la proporción hueco/macizo a 50%/50%.

En planta baja dedicada a uso residencial, para la ubicación de las puertas de entrada al edificio (peatonales o de vehículos), podrá no cumplirse la composición simétrica y/o seriada, o la correspondencia vertical, pero se utilizarán los recursos necesarios para componer ordenadamente estos huecos con el resto de la fachada.

En planta baja dedicada a uso comercial, la composición podrá ser libre, aunque se distribuirán de forma seriada, arrancando desde el suelo, con separación entre ellos no menor de 25cm. Se tendrá en cuenta los huecos de acceso a las plantas superiores y, en su caso, el de vehículos para la composición de los huecos de los locales destinados a otros usos.

B) Tradicional Rural.-

Se permite indistintamente la composición aleatoria o seriada de los huecos, aunque debe optarse por una u otra para todas las plantas, si se utiliza como material de fachada el revestimiento continuo o la pizarra vista tradicional; en caso

de optar por ladrillo visto, al menos la planta primera tendrá una composición seriada. Con la opción aleatoria no será necesario que coincidan los ejes de los huecos entre las distintas plantas, aunque deberá emplearse en su distribución la lógica constructiva tradicional propia de los muros de carga. El empleo de la composición seriada implicará la coincidencia de los ejes de los huecos entre las plantas. Cuando se utilice el caso B de los alzados, se podrán situar aleatoriamente los huecos en la planta segunda en relación con la primera, pero éstos deberán ser iguales en dimensiones y proporción.

La proporción hueco/macizo será de 30%/70% en la planta superior y del 50%/50% en la planta baja cuando se destine a un uso distinto del residencial, la misma que podrá aplicarse también en la planta superior cuando la fachada tenga una longitud de cuatro metros o menor. En los casos excepcionales en los que pueda aparecer una segunda planta, tendrá el tratamiento que se define en el apartado siguiente.

49.1.3.3.2. Configuración y tratamiento de los huecos.

A) Tradicional Urbano.-

1. Consideraciones generales.

Todos los huecos se expresarán con jambas al exterior, de forma que la carpintería quede retrasada con respecto del plano de la fachada en al menos 15cm.

No se admiten figuras curvas en el tratamiento del hueco, salvo en aquellos edificios catalogados que los contuvieran. En particular, solo se admite el remate adintelado para salvar el vano del hueco. En consecuencia, no se admiten carpinterías que, en su despiece, recreen arcos o elementos curvilíneos.

Se admiten recercados en el contorno del hueco, con los materiales que se han definido en su apartado, de una anchura en el plano de fachada siempre menor de 20cm.

2.-Huecos en planta baja.

En planta baja dedicada a uso residencial, todos los huecos de ventana tendrán proporción vertical, con una anchura siempre menor que 1,20m, y mayor de 90cm y una altura del hueco, con respecto de su anchura, con una proporción siempre mayor de 1,4, con un antepecho mínimo de 90cm. Los otros huecos, dedicados al acceso al edificio, podrán tener proporciones adecuadas a su uso, aunque se buscará el mismo tratamiento que los huecos normales para el resto de sus características.

En planta baja dedicada a usos no residenciales, se permiten lienzos no vidriados en la carpintería, a modo de zócalo.

3.-Huecos en planta primera.

Los huecos serán todos iguales para cada planta.

Solo se admiten huecos para balcones individualizados por huecos, con o sin elementos volados. Por tanto el límite inferior del hueco será el del suelo terminado del interior. Se admite una tolerancia de 10cm.

La proporción del hueco será siempre mayor de 1,8 respecto a su ancho.

La anchura del hueco no será inferior a 90cm, ni superior a 1.20m.

Se admitirán ventanas, siempre con proporción mayor de 1,4 tan solo si se justifica el motivo que impide realizar el hueco-balcón.

El vuelo del balcón perpendicular a la fachada tendrá un máximo de 35cm y la barandilla no podrá sobrepasarlo.

El vuelo de la protección del balcón, si se realiza, será siempre inferior a 35cm, medido desde el plano exterior de cada jamba. Se permiten balcones corridos solo en edificios catalogados que ya los tuvieran.

La losa del vuelo tendrá una expresión máxima total en su borde, con pavimento incluido, de 10cm.

La protección del hueco-balcón se realizará exclusivamente con barandilla metálica de hierro o acero, y de aspecto ligero. No se admiten otros materiales para la protección del hueco. Tampoco se admite como protección del hueco el vidrio de seguridad. No se permiten cuerpos volados, salvo la conservación y restauración de cierros de madera o de cerrajería si existieran en edificios catalogados.

4.-Huecos en planta segunda.

Se mantiene todas las prescripciones referidas a la planta primera cuando se pueda aplicar el caso C en parcelas renovables, con la salvedad de que se permiten ventanas o huecos verticales más reducidos que en la planta primera, con una proporción mayor de 1,4. Todos los huecos serán iguales. No se permiten vuelos.

Cuando la segunda planta proceda de la aplicación del caso B, o se trate de un edificio con catalogación tipológica en el que se admita la aplicación del caso CT1, la fachada se resolverá con huecos iguales de proporción cuadrada o apaisada (de altura inferior a la anchura), siguiendo la ordenación de los ejes de la planta inferior. Si la composición de la fachada catalogada en el caso CT1 fuera aleatoria, los huecos en planta segunda podrán disponerse siguiendo su propia ley, pero con la proporción hueco-macizo 40%/60%.

b) Tradicional Rural.-

1. Consideraciones generales.

Todos los huecos se expresarán con jambas al exterior, de forma que la carpintería quede retrasada con respecto del plano de la fachada en al menos 20cm o el grosor de la hoja exterior.

No se admiten figuras curvas en el tratamiento del hueco, salvo en aquellos edificios catalogados que los contuvieran. En particular, solo se admite el remate adintelado para salvar el vano del hueco. En consecuencia, no se admiten carpinterías que, en su despiece, recreen arcos o elementos curvilíneos.

Se admiten recercados en el contorno del hueco, con los materiales que se han definido en su apartado, de una anchura en el plano de fachada siempre menor de 20cm, aunque se dará prioridad ala resolución del hueco sin recercados, formalizando la jamba con el mismo material de la fachada en toda su profundidad.

2.-Huecos en planta baja.

En planta baja dedicada a uso residencial, todos los huecos de ventana tendrán proporción vertical o cuadrada, con una anchura siempre menor que 1,20m, y mayor de 70cm y una altura del hueco, con un antepecho mínimo de 90cm. Los otros huecos, dedicados al acceso al edificio, podrán tener proporciones adecuadas a su uso, aunque se buscará el mismo tratamiento que los huecos normales para el resto de sus características.

En planta baja dedicada a usos no residenciales, los huecos que no sean de acceso tendrán un antepecho mínimo de 70cm.

3.-Huecos en planta primera.

Los huecos serán todos iguales en esta planta si se elige la opción seriada.

se admiten huecos para balcones o ventanas si se utiliza las opciones de revestimiento continuo o pizarra vista tradicional; en caso de optar por el ladrillo visto, sólo se dispondrán balcones individualizados por huecos con o sin elementos volados. En este último caso, el límite inferior del hueco será el del suelo terminado del interior. Se admite una tolerancia de 10cm.

La proporción de los huecos en caso de composición seriada será siempre mayor de 1,8 respecto a su ancho y en caso de composición aleatoria, vertical o cuadrada, con ancho mínimo de 70cm.

El resto de las condiciones serán idénticas a las de TU, si bien se tenderá a diseñar las barandillas y las cerrajerías con elementos simples. No se admiten cuerpos volados de ningún tipo.

Si en algún caso excepcional de TR se admitiera una segunda planta, se aplicarán las normas de TU.

49.1.3.4.- Elementos superpuestos.

a) Elementos relativos a la construcción.- Se prohíbe toda clase de conductos de suministro propios del edificio adosados a la fachada de la vía pública (agua, energía eléctrica, gas, etc.), así como registros, acometidas, cajas de protección, que serán internos. Las conducciones generales de energía eléctrica, alumbrado, telefonía, TV, etc. se someterán a un plan especial desarrollado en proyectos con financiación pública no inferior al 60% del coste, quedando prohibidas las nuevas instalaciones hasta su aprobación, salvo que por razones de emergencia se coloquen provisionalmente. Toda obra de urbanización que se desarrolle en el ámbito de Manzana de Conjunto Histórico deberá incluir el soterramiento de las instalaciones urbanas que se prevean nuevas o que todavía sean exteriores, ya sean aéreas o adosadas. Las obras nuevas de edificación para renovación completa o rehabilitación profunda deberán contemplar la desaparición de todos los elementos superpuestos de instalaciones.

No se permiten antenas en ningún lugar de la fachada. Si se colocan en la cubierta, deberán fijarse en la vertiente al patio y las parabólicas, preferentemente en el mismo patio. Se introducirá en el plan especial de instalaciones generales el estudio de la posibilidad de instalación de una antena general para el ámbito de Manzana de Conjunto Histórico fuera de éste, conduciendo la señal por cable soterrado. La colocación de antenas parabólicas será autorizada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Se utilizará una energía renovable diferente de los paneles solares siempre que sea posible, para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación. En todo caso, sólo se permitirán los paneles solares en las vertientes interiores de la cubierta. Tampoco serán autorizadas las máquinas exteriores de aire acondicionado que requieran aparecer en la vía pública.

No se permiten toldos en los huecos, excepto en los locales no residenciales de planta baja, donde se empleará loneta recta de color hueso o similar individualizada por huecos, con un vuelo no superior a la mitad de la altura del hueco.

b) Elementos publicitarios.- Se colocarán confinados en los huecos de la fachada, prohibiéndose expresamente las bandas corridas superpuestas a la misma. Se permiten reclamos perpendiculares a la fachada de madera o chapa metálica

pintada de dimensiones máximas de 100 x 50 cm, así como pintados en la planta baja de la propia fachada o con material cerámico en superficie inferior a 1 m². En los soportales no se permitirán reclamos publicitarios en el interior del intercolumnio ni sobre los dinteles o arcos.

c) Diseño, materiales y publicidad en la fachada interior de los soportales.- La fachada de los locales en el interior de los soportales se compondrá de forma que el eje de los huecos coincida con el eje de los huecos del soportal y tendrán una anchura máxima igual a dos tercios de la distancia entre los ejes de los soportes exteriores y su altura podrá ser desde la línea baja y recta del dintel, el cual tendrá al menos 50cm de dimensión vertical, hasta el suelo. Los materiales y colores seguirán las pautas marcadas por cada una de las fachadas externas a las que pertenezca el soportal. La publicidad se adaptará a los criterios del apartado anterior, si bien se prohíben los reclamos perpendiculares a la fachada.

49.1.4. Normas particulares para usos de equipamiento y terciarios.-

49.1.4.1 Equipamiento Público.- Se pueden presentar dos posibilidades: las parcelas que contengan edificios catalogados, que se regularán por el catálogo, y el equipamiento municipal de la calle Hospital. En la parcela calificada en esta calle con este uso, se consolida la edificación actualmente en ejecución, que se prolongará en la parte vacante, la cual se resolverá según se determina gráficamente en los planos P4 de alzados.

49.1.4.2. Equipamiento Privado.- Se conservará en términos generales el aprovechamiento y demás características físicas existentes y en todo caso, según se regula en el catálogo y en los planos PCH3 y PCH4. Se permite una ampliación del equipamiento de residencia de ancianos en la parcela de la iglesia de Santiago y en el convento de los Carmelitas, respetando el espacio libre de manzana y proyectándolo de tal modo que no influya negativamente en los edificios catalogados ni en su entorno de protección.

49.1.4.3. Uso terciario.- Se trata de una sola parcela de uso hotelero que se consolida en su estado actual.

49.1.5. Parcelaciones.-

Se considera parcelario básico de partida para la normativa contenida en este artículo la estructura de fincas existente, reflejada en el catastro de urbana, en el momento de la aprobación inicial.

Este parcelario debe ser conservado en la estructura actual de la propiedad, salvo en los casos excepcionales contemplados en los artículos siguientes.

La parcela mínima para uso de vivienda cuando no lo hubiera tenido con anterioridad a la aprobación inicial de estas NUM será de 60 m² y 4 m de longitud de fachada.

En general la renovación edificatoria se llevará a cabo parcela a parcela, cuando estén definidas como fincas independientes, tanto por su referencia catastral y en

el Registro de la Propiedad, como por la existencia de una edificación unitaria físicamente diferenciada de las colindantes funcional y constructivamente, además de por su diseño, con las excepciones que se señalan en los apartados siguientes.

49.1.6. Segregaciones.-

Se permiten las segregaciones en aquellas parcelas para las que se demuestre de forma fehaciente que proceden de una agregación anterior, pudiéndose en este caso recuperar las propiedades originales. También se permite, cuando se justifique por razones de mejora de la habitabilidad, configurar las parcelas de manera distinta a la existente para el fin exclusivo de obtener espacios libres de edificación privados interiores a la manzana, siempre que dicha operación no afecte a las determinaciones de volumen y de imagen urbana contenidas en el ámbito de Manzana de Conjunto Histórico.

49.1.7. Agregaciones.-

Se permiten las agregaciones de parcelas para implantación de usos residenciales, de equipamiento o terciarios cuando las parcelas no se encuentren afectadas por el grado de protección 1, incluida la promoción de viviendas para terceros, que tiendan a revitalizar el Conjunto, siempre que no sean contradictorias con los fines de protección, con la condición de que ninguna de las fincas contenga edificaciones catalogadas con protección ambiental o superior y se conserve la secuencia física de las fachadas, prohibiéndose expresamente la unificación de cornisas, si no lo estuvieran en origen.

También se permiten agregaciones para cualquier uso compatible en el ámbito de Manzana de Conjunto Histórico cuando se unan dos o más parcelas sin edificación catalogada cuyas superficies por separado sean como máximo de 60 m² y no hubieran tenido uso de vivienda.

Si existiera una parcela aislada en esas mismas condiciones, para dotarla de un uso de vivienda deberá agregarse a otra colindante con capacidad para este uso, siempre que esta última no esté catalogada con protección ambiental o superior, y conservando siempre la secuencia física de las fachadas.

49.1.8. Urbanización.- Se distinguen los tres niveles de protección de los espacios urbanos:

Nivel 1 (entorno de BIC y espacio urbano protegido): Se emplearán materiales acordes con el ambiente urbano, preferiblemente materiales naturales propios del lugar o de comarcas próximas, con suficiente capacidad para soportar las cargas previsibles y el paso del tiempo.

Nivel 2 (uno solo de los motivos de protección): Se podrá combinar materiales artificiales adecuados en cuanto a textura y color (tonos grises, despiece propio del adoquinado), con materiales naturales, especialmente estos últimos para marcar los itinerarios peatonales. Se prohíbe el hormigón impreso.

Nivel 3 (sin protección especial): Baldosa de terrazo pétreo en espacios peatonales en tonos blancos o crema claro, con despiece mínimo de 40X40cm, bordillo de granito y calzada acabada en hormigón o con aglomerado asfáltico.

49.2. Manzana Compacta Grado 1 (Zona exterior al Conjunto Histórico, en la margen externa de la travesía de la Carretera SA-114).-

A) Ordenanza de volumen.-

USO PORMENORIZADO:

MANZANA COMPACTA GRADO 1

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:5m long.fachada/80m2	No se fija	No se permiten	3m2/m2	4 plantas 12,5m	No se fija	
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:5m long.fachada/80m2	No se fija	No se permiten	3m2/m2	4 plantas 12,5m	No se fija	
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

B) Imagen urbana de las edificaciones.- Se utilizarán los mismos criterios que en Manzana de Conjunto Histórico, sobre todo en cuanto a colores y materiales, si bien se permiten las interpretaciones actuales de tales criterios, cuidando siempre de cumplir el artículo 17 del RUCyL, *Deber de adaptación al entorno*. Será de aplicación plena la normativa relativa a las cubiertas del artículo 48.3. En este caso no se permite ático ni bajo cubierta, al generalizarse las cuatro plantas completas.

49.3. Manzana Compacta Grado 2(Zona exterior al Conjunto Histórico, en la margen interna de la travesía de la Carretera SA-114).-

A) Ordenanza de volumen.-

USO PORMENORIZADO:

MANZANA COMPACTA GRADO 2

TIPOLOGÍAS	COMPATI- BILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:5m long.fachada/80m2	No se fija	No se permiten	2,75m2/m2	3 p+bajo cubierta (*) 10m	No se fija,	Se permite una planta más en la fachada que linde con un espacio público de 10m en toda su longitud
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:5m long.fachada/80m2	No se fija	No se permiten	2,75m2/m2	3p+bajo cubierta(*) 10m	No se fija,	Se permite una planta más en la fachada que linde con un espacio público de 10m en toda su longitud
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

(*) En el caso de fachadas en esquina, solo se podrá dar una planta más si la fachada que linde con un espacio público de un ancho de 10m o más es la de mayor longitud. El bajo cubierta se regula por el art.48.3 y el caso "C" del PEPCH.

B) Imagen urbana de las edificaciones.- Se utilizarán los mismos criterios que en Manzana de Conjunto Histórico, sobre todo en cuanto a colores y materiales, si bien se permiten las interpretaciones actuales de tales criterios, cuidando siempre de cumplir el artículo 17 del RUCyL, *Deber de adaptación al entorno*. Será de aplicación plena la normativa relativa a las cubiertas del artículo 48.3. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta según el artículo 48.3 de esta Normativa.

49.4. Manzana Compacta en Ladera.-

A) Ordenanza de volumen.-

USO PORMENORIZADO:

MANZANA COMPACTA EN LADERA

TIPOLOGÍAS	COMPATI-BILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:4m long.fachada/60m2	No se fija	No se permiten	2 m2/m2	2 plantas+bajo cubierta 6,80m	15m	Se permite una planta más en la fachada que linde con un espacio público de 10m en toda su longitud
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:4m long.fachada/60m2	No se fija	No se permiten	2 m2/m2	2 plantas+bajo cubierta 6,80m	15m	Se permite una planta más en la fachada que linde con un espacio público de 10m en toda su longitud
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

(*) En el caso de fachadas en esquina, solo se podrá dar una planta más si la fachada que linde con un espacio público de un ancho de 10m o más es la de mayor longitud.

B) Imagen urbana de las edificaciones.- Se seguirán los criterios expuestos para la Manzana Compacta en Ladera del Conjunto Histórico, con la posibilidad de interpretación libre de los mismos, garantizando en todo caso la adaptación al medio que requiere el artículo 17 del RUCyL. Será de aplicación plena la normativa relativa a cubiertas del artículo 48.3.

49.5. Ensanche en Bloque.- Se consolida el aprovechamiento existente y se asume la ordenación en curso que provenga del planeamiento de desarrollo en vigor.

49.6. Ensanche en Baja Densidad.-

A) Ordenanza de volumen: la ficha que se desarrolla a continuación será de aplicación solamente en aquellos ámbitos que no procedan de una actuación integrada como consecuencia de Estudio de Detalle, Plan Especial de Reforma Interior o Plan Parcial, cuyas determinaciones son asumidas por estas Normas.

USO PORMENORIZADO:

MANZANA BAJA DENSIDAD

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	No							
Vivienda unifamiliar aislada	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:250m2	75%	Libertad de disposición	0,75 m2/m2	2 plantas+bajo cubierta 6,80m hasta el alero	No se fija	La edificación se retranqueará 3m en caso de luces rectas a parcela colindante
Vivienda unifamiliar agrupada	Sí	Actuación mínima: 320m2 Parcela mínima: 160m2/6m fachada	75%	3m a fondo y fachada	0,75 m2/m2	2 plantas+bajo cubierta 6,80m hasta el alero	No se fija	Los paramentos laterales que queden vistos se tratarán igual que la fachada
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:4m long.fachada/80m2	75%	No se permiten	0,75 m2/m2	2 plantas+bajo cubierta 6,80m hasta el alero	No se fija	Sólo se permiten usos terciarios y de equipamiento
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

B) Imagen urbana de las edificaciones.- Se concede libertad de expresión arquitectónica, aunque contenida por la necesidad de adaptación al medio, en este caso, al medio rural, por tratarse de parcelas periféricas, en general en contacto con el suelo rústico circundante.

49.7. Equipamiento.- Se consolida el actual equipamiento, tanto público como privado, con el aprovechamiento actual, que podrá incrementarse en función del grado de ocupación existente en cada parcela, y dejando en libertad para completarlo de acuerdo con la necesidad del nuevo equipamiento y siempre que se justifique su utilidad pública y social. Se considerará ocupación no sólo la edificatoria, sino también la de las instalaciones al aire libre (deportivas, etc.).

-Para ocupaciones superiores al 80% de la parcela, no se ocupará mayor superficie.

-Para ocupaciones por debajo del 80% y mayores del 50%, se ocupará el 15% más

-Para ocupaciones inferiores al 50%, se podrá ocupar un 25% más.

49.8. Usos Terciarios.- Se consolida con el actual aprovechamiento todos los usos terciarios existentes. En caso de renovación, sustitución, cambio de uso detallado (dentro del mismo uso global terciario) o segregación, se cumplirán las siguientes determinaciones:

-Parcela mínima: 1000m²

-Edificabilidad: 2m²/m² o la existente, si fuera superior

-Ocupación en planta: 80%

-Número plantas/altura: 3 plantas/10,5m

-Retranqueos: libre disposición en la parcela.

49.9. Industria en Polígono.-

A) Ordenanza de volumen.-

USO PORMENORIZADO:

INDUSTRIA EN POLÍGONO

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	No							
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:4m long.fachada/80m2	80%	Libre disposición	1,25 m2/m2	2 plantas+bajo cubierta 7,00m hasta el alero	No se fija	Terciario o equipamiento en parcelas exclusivas 1 plaza aparcamiento/100m2 construidos
Ed. Comunitarios excepcionales	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:12m long.fachada/300m2	80%	Libre disposición	1,25 m2/m2	1 planta 9,00m hasta el alero	No se fija	Terciario o equipamiento en parcelas exclusivas 1 plaza aparcamiento/100m2 construidos
Naves extensivas	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones: 12m long.fachada/300m2	80%	Reserva para carga y descarga	1,25 m2/m2	2 plantas 10,5m hasta el alero	No se fija	Se permite la colindancia entre edificios si se cumple una resistencia al fuego EI-180
Naves intensivas	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:12m long.fachada/300m2	80%	3m a todos los linderos	1,25 m2/m2	3 plantas 12,5m hasta el alero	No se fija	Edificio exento 1 plaza aparcamiento/100m2 construidos

B) Imagen urbana de las edificaciones.- Se emplearán materiales con la calidad suficiente para garantizar la durabilidad y el buen aspecto de los edificios e instalaciones durante un tiempo razonable.

49.10. Núcleos Menores.-

49.10.1. Pinar de Alba.- Se asume el planeamiento de desarrollo que dio lugar a la urbanización, es decir, el Plan Parcial del Pinar de Alba. No obstante, se introduce la regulación de edificaciones auxiliares, con destino a almacenamiento de útiles de jardinería, leña, etc., prohibiéndose cualquier uso que suponga el aprovechamiento habitacional del espacio. Se admite una edificación auxiliar por parcela de 10m² como máximo y una altura de 2m al alero. Podrá adosarse a los linderos, excepto al de fachada, de la que se retranqueará la misma distancia que la prevista para edificación principal. La superficie construida consumirá edificabilidad de la otorgada a cada parcela por el planeamiento si estuviera completamente cerrada y la mitad si se tratara de una tenada abierta.

49.10.2. y 49.10.3. Amatos de Alba y Palomares de Alba.- Por ser similares, estos dos núcleos, se asimilan los usos pormenorizados de Manzana con Tipología Rural, Ensanche Rural de Baja Densidad y Equipamiento a los correspondientes a Manzana Compacta en Ladera, Ensanche en Baja Densidad (aunque en la aplicación de la ficha de Baja Densidad se excluye la parcela mínima, que seguirá siendo de 80m² y 4m de longitud de fachada) y Equipamiento (49.3, 49.5 y 49.6), respectivamente, del núcleo principal, exterior al PEPCH. En Amatos, el uso pormenorizado de Instalaciones Agropecuarias Auxiliares se asimilará al de Industria en Polígono del núcleo principal (49.9).

49.10.4. Torrejón de Alba.- Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

49.10.4.1. Tipología de Colonización.- Se rehabilitarán las actuales construcciones dedicadas a vivienda, permitiéndose la edificación de dos viviendas más por parcela, de acuerdo con la ordenación gráfica contenida en el plano P.3.3. La parcela permanecerá indivisible, aunque puede recurrirse al régimen de propiedad horizontal. La altura máxima será de dos plantas y 6,80 m.

49.10.4.2. Parcelas con destino a viviendas de protección pública.- Se distingue entre la parcela ya clasificada como urbana en las Normas Subsidiarias y las que ahora se clasifican en estas Normas Urbanísticas. Para la primera se conserva el índice de edificabilidad vigente en la actualidad (2,5 m²/m²) y en las nuevas parcelas la edificabilidad será de 1,5 m²/m², en todos los casos la altura máxima será de dos plantas y 6,80 m.

49.10.4.3. Tipología Rural.- Se asimila a Manzana Compacta en Ladera exterior al PEPCH.

Art. 50 Tipos de actuación.- En suelo urbano consolidado no se prevén más que actuaciones aisladas en aquellas parcelas que no tengan la condición de solar. En el plano P-4 se reflejan aquellas zonas en las que con más probabilidad se requieran actuaciones aisladas, porque se prevea regularización de viales y/o complementar la urbanización. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los afectados podrá delimitar las parcelas objeto de por el procedimiento contenido en el art. 171 del RUCyL.

Art. 51. Actuaciones directas.- Es el ejercicio del derecho de edificación con arreglo a la normativa vigente cuando la parcela objeto de la actuación tiene la condición de solar. El plazo para la construcción de solares vacantes o de aquellos que contengan edificaciones con declaración de ruina será de ocho años desde la aprobación de las Normas o de la declaración de ruina, en su caso.

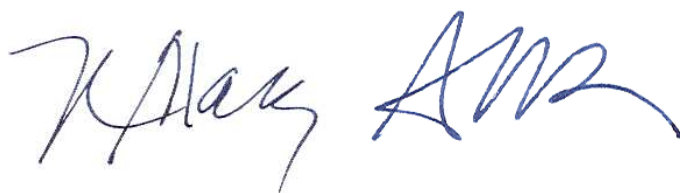
Art. 52. Actuaciones aisladas.- Sólo se prevén actuaciones aisladas de urbanización de gestión privada, conforme a los arts 212.2 y 213 del RUCYL, es decir, solicitando la licencia urbanística y acompañando el proyecto de edificación con un proyecto de urbanización con el detalle necesario para definir las obras que hagan que la parcela tenga la condición de solar. El plazo para su desarrollo será de 5 años desde la aprobación definitiva de las presente Normas.

Los propietarios afectados propondrán al Ayuntamiento la actuación, asumiendo la condición de urbanizadores y como tales, promoverán la actuación sobre el ámbito necesario para que su parcela adquiriera la condición de solar, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística y, previa o simultáneamente, los necesarios proyectos de urbanización y de normalización de fincas, según los casos.

El PEPCH prevé una actuación aislada de urbanización y normalización de fincas concreta delimitada para la obtención de una calle que afecta a las parcelas catastrales 08, 09, 10, 11, 12 y 13 de la manzana 79253 y a las 07, 08, 14 y 15 de la manzana 80251. Las alineaciones propuestas pueden ser ajustadas justificadamente mediante un Estudio de Detalle.

Art. 53. Modificación de la ordenación detallada.- La presente ordenación detallada, en todas las determinaciones que no figuren como ordenación general en la Memoria Vinculante, podrá ser objeto de modificación justificada mediante un Estudio de Detalle.

Salamanca, enero de 2014
Por el equipo redactor,



José Carlos Marcos Berrocal Ángel León Ruiz
Arquitectos

ANEXO: CARTA DE COLORES DE PARAMENTOS
EXTERIORES EN EL ÁMBITO DEL PEPCH

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ALBA DE TORMES: CARTA DE COLORES RAL (PARAMENTOS)

