



# **AYUNTAMIENTO DE LOS SANTOS**

**MODIFICACIÓN DE LAS  
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES  
DE LOS SANTOS (SALAMANCA)**

## **MEMORIA Y NORMATIVA**

José Carlos Marcos Berrocal  
Ángel León Ruiz  
arquitectos

abril de 2015

## **DOCUMENTO Nº 1**

### **MEMORIA INFORMATIVA**

**0. Introducción.-** El presente documento se redacta al amparo del Capítulo III, Título II de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, LUCYL, el cual define la figura de Normas Urbanísticas Municipales, modificada por la Ley 7/2014 de 12 de septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (LRU).

Asimismo se adapta al Capítulo III, Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero, en adelante RUCYL.

En concreto, el presente instrumento de planeamiento se tramita como modificación, por aplicación del artículo 169 del RUCyL.

**1. Análisis del planeamiento vigente-** Los Santos cuenta con Normas Urbanísticas Municipales cuya aprobación definitiva se produjo en sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de 6 de marzo de 2003. Por tanto, se trata de un instrumento de planeamiento adaptado a la LUCyL y además reciente. Sin embargo, los 12 años transcurridos en la práctica diaria han puesto de manifiesto que algunas de las determinaciones de las NUM deben ser replanteadas, bien porque su resultado práctico se ha revelado poco eficaz o porque no pocas de las interpretaciones de la Ley que entonces parecían acertadas fueron ampliamente matizadas por el Reglamento.

En cuanto al propio funcionamiento de las NUM, se han detectado diversas cuestiones, tanto en las determinaciones de ordenación general como en las de ordenación detallada del suelo urbano consolidado, en especial, la clasificación de suelo urbanizable residencial, para el cual no ha habido iniciativa alguna para su desarrollo en el periodo de vigencia de las NUM, por lo que está justificado replantearse la continuidad de su clasificación.

Por otra parte, una de las cuestiones que no han podido resolverse durante estos cuatro años de vigencia, en una zona de importancia urbana en el entorno de la iglesia y que se relaciona con la configuración de la estructura urbana, implica el replanteamiento de parte del sistema de espacios libres y de equipamiento público, estableciendo un nuevo planteamiento que permita desbloquear las actuales dificultades de gestión.

Dentro de la ordenación general, el RUCyL ha dado nuevas pautas de interpretación de la Ley en cuanto a las posibilidades de clasificación de suelo urbano, permitiendo facilitar también el desarrollo de ciertos suelos que con la clasificación actual ha resultado muy improbable.

Circunstancias nuevas respecto del aprovechamiento de algunas oportunidades de inversión industrial han aconsejado un cambio de uso en tres parcelas propiedad municipal en el polígono, de modo que, sin mermar la superficie de equipamiento, se permita la realización de dicha inversión. Para obtener este objetivo, se inició en febrero de 2006, con su aprobación inicial, una modificación puntual de las NUM, que será anulada y subsumida en la presente modificación.

En cuanto a la ordenación detallada, cabe destacar la imposibilidad demostrada de tramitación de los Estudios de Detalle que las NUM preveían en cada manzana de las calificadas con el uso pormenorizado de Manzana Compacta Grado 1 Protegida, lo que ha implicado que en esta zona se haya dificultado enormemente la concesión de las licencias. Por tanto, el Ayuntamiento ha considerado más eficaz que las propias NUM contengan la ordenación detallada de estas manzanas, previo análisis pormenorizado de las mismas, lo que incluso ha podido llevar a un replanteamiento de la propia protección en aquellas que hubieran sufrido una renovación intensa en diversos períodos. Este análisis también ha determinado la ampliación del catálogo de edificios y la introducción de protecciones específicas, lo cual incide en la ordenación general.

## **2. El medio urbano.-**

2.1. Evolución del desarrollo urbano.- La influencia de los ciclos económicos que se han producido a lo largo de los años de vigencia de las Normas no ha sido muy significativa en Los Santos, como no lo es casi nunca cuando los núcleos urbanos están por debajo de un cierto nivel de población.

En general las iniciativas privadas se han comportado siguiendo pautas coyunturales de tipo familiar para solventar las necesidades determinadas, las cuales tenían salida en un gran porcentaje de casos cuando se disponía de suelo para ello dentro del patrimonio de la familia. Dentro de este grupo de iniciativas, que está en algo más de 100 casos, lo que a lo largo de unos 10 años da una media de algo más de 10 licencias al año, una parte no despreciable esta constituida por los emigrantes que se construyen viviendas de temporada y, al algunos casos, con vistas a la jubilación.

Como decíamos, este grupo es casi todo él de tipo endógeno, es decir, que no satisface al que carece de bienes inmobiliarios familiares, pues, como en casi todos los núcleos rurales de la provincia, el mercado de suelo urbano adolece de un notable inmovilismo,

Así pues, esta demanda ha debido ser satisfecha por la iniciativa municipal, utilizando suelo urbano del que afortunadamente dispone por ser propiedad del Ayuntamiento, mediante la construcción de diez viviendas de protección oficial, quizás la única iniciativa ajena a la autoconstrucción digna de señalarse.

El otro hito importante en el desarrollo urbano de las Normas ha sido la ejecución del Plan Parcial industrial situado en las llamadas "Eras

de Ayuso”, también de propiedad municipal y urbanizado con fondos públicos. El polígono está teniendo, sin embargo un ritmo edificatorio lento, como era de esperar en un ámbito de cierta atonía económica, pero al menos se constituye en una alternativa real de suelo industrial a precios asequibles y en una zona controlada, disminuyéndose el peso las presiones para este fin en suelo rústico. En el aspecto de edificios institucionales hay que destacar la construcción y explotación de la residencia municipal de la tercera edad, recientemente ampliada, que ejerce un servicio de tipo comarcal.

Lo que no se detectado en absoluto es iniciativa alguna para los sectores de suelo urbanizable de uso predominante residencial, por lo que será uno de los principales objetivos de esta modificación la desclasificación de estos sectores, reajustando de paso el límite de suelo urbano en aquellos bordes donde resulten viables ligeras ampliaciones que puedan aprovechar la existencia de servicios urbanísticos suficientes.

2.2. Usos del suelo urbano.- Los Santos ha sido un núcleo tradicionalmente muy rural, donde se han mezclado un poco por todas partes los usos residenciales junto con los agrarios (agrícolas o ganaderas, pero sobre todo estos últimos).

En la actualidad, la evolución económica está dando como consecuencia una disminución progresiva de los usos agrarios en suelo urbano, donde incluso pequeñas instalaciones de ese tipo en desuso se han transformado en viviendas, proceso que parece lógico teniendo en cuenta el ya señalado escaso movimiento del mercado del suelo.

La travesía de la carretera de Fuenterroble hacia las sierras es un eje donde se han ido desarrollando otros usos, sobre todo los servicios, tanto públicos como privados, además de pequeños comercios y la hostelería.

Ha habido una tradicional convivencia dentro del casco de las funciones residenciales con pequeñas industrias, sobre todo agroalimentarias y otras relacionadas con la construcción que no convendría perder, dentro de límites razonables de compatibilidad. Otro tipo de industrias de mayor envergadura tiene ya preparado suelo en el polígono industrial de “Eras de Ayuso”, si bien se encuentra ya agotado.

Los equipamientos públicos y las zonas de expansión y recreo se encuentran en el mismo eje de la carretera, pero, salvo el Ayuntamiento, están concretados en ambas salidas del casco urbano. Aunque hubiera sido deseable una mayor centralidad, esta situación no representa una gran dificultad de uso en un núcleo relativamente reducido como éste. La otra zona dedicada a estos usos recreativos es la que radica en el entorno de la piscina municipal, cuya calidad ofrece una potencialidad considerable para la implantación de usos turísticos de mayor envergadura.

2.3. Tipología urbana y edificatoria.- El casco ocupa un territorio bastante accidentado, cuya estructura básica está dispuesta topográficamente en torno a un valle principal que se corresponde aproximadamente con la carretera de Fuenterroble-Sierras, que baja desde el N-E al S-O. Existen otros drenajes secundarios, que van hacia el N, es decir, directamente al Alagón.

La estructura urbana se adapta orgánicamente a este territorio con manzanas en ocasiones muy grandes cuyos accesos se han ido resolviendo mediante servidumbres que a veces se han transformado en suelo público y otros conservan el carácter privado pero comunitario, constituyendo una tipología de ocupación muy característica.

El casco ofrece lugares donde la edificación se concentra más que en otros, respondiendo a criterios topográficos de mayor saneamiento (zonas altas), mayor concentración, mientras que las zonas más bajas y, por tanto, más húmedas, conservan todavía hoy incluso usos agrícolas en forma de huertos, lo que provoca vacíos urbanos con ciertas dificultades de accesibilidad para la construcción de algunas parcelas. Sin embargo, últimamente se ha desarrollado una iniciativa de ordenación a través de un Estudio de Detalle, que parece indicar cierta tendencia a la ocupación de estas zonas.

La tipología edificatoria tradicional es consecuencia directa de esta mayor o menor concentración: en aquellos lugares más densificados, con parcelaciones de gran aprovechamiento respecto de la fachada (poca fachada y mucho fondo) se ha producido un tipo edificatorio muy característico y uniforme, que presenta en fachada no tanto la zona residencial del uso de la parcela sino un gran portal de granito que relaciona la calle con las funciones de almacenamiento agrícola o con la ganadería.

Las funciones residenciales aparecen al fondo de la parcela con un patio de separación con la zona previa relacionada con el trabajo agrario. Se trata de parcelas que a veces llegan a tener proporciones de 6 ó 7 m- de fachada por 30 ó 35 m. de fondo.

En las zonas menos densas se han producido y se siguen dando formas de ocupación casi aisladas y diseminadas.

En los últimos años se han producido, a pesar del control que ha querido ejercer el Ayuntamiento, resultados que han hecho poco bien al conjunto urbano, introduciendo tipologías extrañas o intentos algo torpes de adaptación, aunque sin duda ha habido otros ejemplos de mayor calidad.

#### 2.4. Equipo urbano.-

2.4.1. Educacional.- Los Santos conserva la educación primaria con tres edificios concentrados a la salida S-O. del casco.

También dispone de locales de antiguas escuelas donde se desarrollaron las clases de la Escuela de Cantería, aunque en la actualidad no tienen un uso determinado.

Asimismo, se habilitó la llamada “Casa del Secretario” para casa de oficios, actualmente son locales de uso conyuntural.

2.4.2. Administrativos.- La administración está representada por el Ayuntamiento, que dispone, aparte de la mencionada “Casa del Secretario” de un edificio bastante capaz donde también tiene representación la Mancomunidad de Municipios de la zona denominada “Entresierras”.

2.4.3. Sanitario y asistencial.- Existe consultorio médico local de asistencia primaria en la salida hacia las sierras.

Desde hace unos años funciona una residencia de ancianos de nueva planta en la entrada desde Fuenterroble cuyo ámbito de asistencia es superior al municipal, gestionada directamente por el Ayuntamiento, después de unos años con sistema de concesión del servicio, que no ha sido una experiencia demasiado positiva.

Relacionada con estas funciones, pero, naturalmente, privada, existe una oficina de farmacia estable.

En los últimos años el Ayuntamiento ha propiciado en un suelo de su propiedad la instalación de un tanatorio

2.4.4. Ocio y cultura.- Dentro del conjunto de dependencias municipales existe una ala del edificio dedicado a biblioteca pública. También se dispone de una sala de exposiciones y un salón de actos.

En la salida hacia las Sierras se encuentran casi todos los equipamientos deportivos (pista polideportiva al aire libre y campo de fútbol, ya en suelo rústico), excepto el frontón, que está en el casco enfrente del Ayuntamiento y las piscinas municipales, algo alejadas del núcleo urbano, a unos 500 m. hacia el N.

También en la salida hacia las sierras hay un edificio exento construido originalmente como teleclub, que ha tenido una función cultural importante, aunque en la actualidad no conserva la misma intensidad de actividades. Su local más significativo es un salón de actos amplio con capacidad para proyecciones cinematográficas.

2.4.5. Otros.- Como equipamientos privados hay que citar la Iglesia Parroquial de San Bartolomé, declarada de interés cultural y restaurada hace 10 años, próxima al cementerio.

En el extremo N-W del casco urbano, se encuentra en un alto la Ermita de Nuestra Señora del Gozo, donde también se desarrollan actividades culturales, en gran parte relacionadas con el parque temático sobre las vías pecuarias que instalado en los alrededores.

En la ladera de la Ermita que desciende hacia el casco urbano se ubica una plaza de toros cuya forma sobre el terreno cuenta ya con muchos años de existencia. En la actualidad se ha formado una fundación bajo los auspicios del Ayuntamiento que ha concluido la obra para el fin primitivo, es decir, festejos taurinos.

4.4.6. Sistema de espacios libres públicos.- No existe un sistema muy estructurado de espacios libres en el sentido puramente urbano. Los jardines y espacios públicos del interior del

casco son muy escasos y de pequeño tamaño. Sin embargo, este problema es poco significativo si consideramos las generosas zonas de expansión en torno al casco, sobre todo hacia el S-O. Al ya citado parque temático en torno a la Ermita se está añadiendo en estos momentos otro más extenso dedicado al granito y su explotación, también en terrenos municipales.

La zona de las piscinas funciona en verano también como lugar genérico de expansión.

## **DOCUMENTO Nº 2**

### **INFORME AMBIENTAL**

Por aplicación del art. 157.2 del RUCYL, la modificación planteada de las Normas Urbanísticas Municipales de Los Santos NO REQUIEREN TRÁMITE AMBIENTAL, dado que no incurren en ninguno de los supuestos contemplados en el mismo, al consistir únicamente en cambios que afectan al suelo urbano y a la desclasificación del suelo urbanizable de uso predominante residencial. El suelo urbanizable industrial se limita al ya clasificado en las NUM vigentes y además el Plan Parcial del único sector ha sido sometido a evaluación de impacto ambiental.

## **DOCUMENTO Nº 3**

### **ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL**

**1. ANÁLISIS.-** De lo expresado en la Memoria Informativa, pueden deducirse las siguientes conclusiones generales:

Los Santos es un municipio con un extenso término, en relación a la media provincial, situado en una zona con características de bastante calidad paisajística y estratégica, entre las dos Sierras importantes, la de Francia y la de Béjar –Candelario. Esta situación le otorga en principio ciertas posibilidades de desarrollo económico, no sólo en cuanto a la explotación de los recursos naturales, como la piedra y la industria alimentaria tradicional, sino también el sector turístico. Aunque este último hasta ahora no ha despegado, se ha planteado últimamente alguna iniciativa al parecer bastante sólida.

La gran debilidad del municipio sigue siendo su perfil poblacional, con una evolución imparable de descenso y envejecimiento, a pesar de las políticas activas que el Ayuntamiento ha desarrollado en los últimos diez años. Posiblemente su relativa ineficacia se deba a la raíz general del problema en el conjunto de las zonas más deprimidas de la Comunidad Autónoma, tras largos años de inexistencia de una política poblacional general.

A pesar de todo, es evidente que no se han dejado de tomar iniciativas, sobre todo públicas, que siguen mejorando las condiciones y calidad urbana y ambiental del municipio, aunque en el aspecto negativo ha operado la dificultad demostrada de aplicación de una parte de la normativa urbanística, la relativa a las manzanas protegidas, por haber confiado en su desarrollo posterior a la aprobación de las Normas, lo cual no ha impedido ciertas ocupaciones no demasiado adecuadas del suelo de estas manzanas.

En la parte positiva de la más reciente evolución urbana ha estado el agotamiento del suelo industrial del polígono de iniciativa municipal, lo que ha determinado la puesta en marcha de su ampliación, en otro sector ya previsto en las Normas Urbanísticas vigentes. Esta ampliación viene además acompañada de una cierta demanda para pequeñas y medianas empresas chacineras que no encuentran en Guijuelo y en Ledrada un suelo apropiado para su dimensión.

Por último, es importante hacer notar que el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable residencial. Lo que lleva a ser replanteado el dimensionamiento de los futuros desarrollos, especialmente de suelo urbanizable.

## **2. DIAGNÓSTICO**

1.1. Dinámica general del desarrollo urbano.- Según se desprende de la Memoria Informativa, este municipio, al igual que la mayoría de los de su rango en la provincia, puede aspirar a poco más que el mantenimiento de la población actual - en torno a los 700 habitantes - para lo cual es fundamental la continuidad, mejora tecnológica y ampliación de las actuales industrias del tipo endógeno (granito y agroalimentación), pudiéndose constatar hasta el momento indicios que proporcionan cierto optimismo.

El ritmo edificatorio ha sido el que podía esperarse, prácticamente en su totalidad autoconstrucciones, con un bajo perfil de movimiento del mercado del suelo. Esta situación ha provocado que una demanda, que aunque relativamente modesta es real, constituida por familias jóvenes sin disposición familiar de suelo, no haya tenido respuesta en la iniciativa privada y haya tenido que ser el Ayuntamiento el que ha proporcionado la única respuesta hasta el momento.

La atención a esta demanda tiene, además, una importancia crucial para el mantenimiento de la población, sobre todo la más joven, pues, si no se atiende dentro del municipio aún manteniendo el trabajo en el mismo, buscará alojamiento en el próximo Guijuelo, donde la oferta existe.

El desarrollo de otro tipo de usos ha sido significativo en el sector industrial, aunque por ser sobre todo actividades propias del suelo rural (cantería) no ha tenido una consecuencia edificatoria directa muy importante en el suelo urbano. El polígono industrial lleva el ritmo lento que cabía esperar, pero su mera existencia es un estímulo para las actividades industriales. De hecho, como ya se ha señalado en la parte de análisis, el suelo del primer polígono se ha agotado recientemente, lo que determina la posibilidad de desarrollo de su ampliación.

El sector de servicios es el menos representado entre las iniciativas de los últimos años, aún cuando su estímulo, especialmente en relación con un tipo de desarrollo turístico sostenible es una de las salidas evidentes de mejora de las expectativas. Dentro de este capítulo, se han producido algunas iniciativas que pueden tener respuesta mediante la colaboración del Ayuntamiento en materia de suelo, pues en este aspecto cuenta con un extenso patrimonio.

Como ya se ha apuntado en el análisis, parece oportuno plantearse la supresión de los sectores de suelo urbanizable residencial, puesto que en todo el periodo de vigencia de las NUM no se ha registrado ninguna iniciativa para desarrollarlos. Además, se ha pasado ya sobradamente el plazo de 8 años que por defecto tenían todos los sectores, lo cual evita todo riesgo de generar indemnización, incluso si se propone la desclasificación completa de estos sectores (artículo 13 del RUCyL).

1.2. Problemas fundamentales de la estructura urbana.- El orden de magnitud de la densidad urbana y las modestas expectativas de

desarrollo han hecho que los sistemas tradicionales ya descritos hayan sido suficientes hasta el momento para sostener el edificación. No parece en principio que en el futuro estos sistemas no sigan respondiendo a los requerimientos previsibles.

No obstante, hay algunas zonas vacías en las partes topográficamente bajas del casco que tienen ciertas dificultades de acceso a parcelas interiores. Las Normas vigentes han intentado mejorar la situación de las Normas Subsidiarias anteriores, poco definidas, introduciendo una mínima ordenación detallada. En esta zona se ha producido una iniciativa particular, desarrollada a través de un Estudio de Detalle y un proyecto de urbanización que ha completado la ordenación de las Normas introduciendo una nueva calle que mejora indudablemente las posibilidades de desarrollo del ámbito.

El otro problema importante de estructura ha sido siempre la travesía de la carretera de Fuenterrubla de Salvatierra a las sierras, que presenta en su recorrido por el casco sinuosidades y estrechamientos que implican un peligro evidente. Esta situación está en vías de solución después de la concentración parcelaria que ha dado lugar a una reserva de suelo en una franja periférica para una variante, estando programada la inversión necesaria por parte del Organismo titular de la carretera.

### 1.3. Valoración del patrimonio urbano y arquitectónico.-

1.3.1. Capacidad de acogida.- Es evidente que para las expectativas numéricas de población en los próximos años en el suelo urbano vacante o renovable actualmente clasificado es más que suficiente para absorber la demanda normalmente previsible.

No obstante, la característica ya aludida de rigidez del mercado de suelo que padecen todos los núcleos rurales de la provincia, además de la falta de iniciativas de promoción para oferta generalizada (no autoconstrucción), puede provocar la necesidad de emigración, al menos para residencia, de algunas de las nuevas familias que se van formando. Por este motivo, resulta muy cuestionable la teórica capacidad de acogida que, centrada tradicionalmente en un grupo más o menos numeroso, pero limitado, de familias propietarias, determina el encarecimiento del suelo y del parque de viviendas disponible por la escasa salida al mercado de los mismos.

Como ya se ha demostrado, las únicas iniciativas con posibilidades de prosperar para promover viviendas a un precio asequible, proceden de la Administración pública, especialmente del Ayuntamiento, por lo que debe dedicar al menos la parte de su patrimonio de suelo mejor situada a usos residenciales o industriales.

1.3.2. Grado de urbanización.- En estos últimos diez años, periodo de vigencia de las Normas hasta este momento, ha mejorado notablemente la urbanización más externa, sobre todo la

pavimentación y el alumbrado público, por lo que puede afirmarse que el aspecto general es bueno y cuidado, aunque aún quedan zonas sin pavimentar, sobre todo en los barrios periféricos, y algunas calles centrales presentan ya una pavimentación muy deteriorada, fruto del paso del tiempo y de obras de ejecución mediocre en su día.

En los 12 años de vigencia de las Normas, se ha seguido mejorando la urbanización, sobre todo la pavimentación, utilizándose además materiales procedentes de las explotaciones de granito del propio municipio.

Las instalaciones urbanas son básicamente las mismas que existían en el momento de la aprobación de las Normas actuales, salvo que se ha reforzado al abastecimiento de agua con un nuevo sondeo y otro depósito de 300 m<sup>3</sup>. También se han ampliado y mejorado de forma moderada las redes de abastecimiento y saneamiento, al acometerse las nuevas pavimentaciones.

El vertido se está mejorando mediante la construcción de una depuradora de aguas residuales, ya en funcionamiento.

La recogida de residuos sólidos es mancomunada, con vertedero fuera del municipio.

**1.3.3. Patrimonio cultural.-** Los Santos no es un conjunto con declaración oficial de bien cultural, pero conserva unas características todavía peculiares que le proporcionan cierta homogeneidad constituyendo un ejemplo de núcleo fronterizo que participa de formas y expresiones arquitectónicas síntesis de la penillanura salmantina y de las próximas sierras de Francia y Béjar. Estas circunstancias determinan que las cualidades actuales del ambiente urbano constituyan un elemento de importancia esencial para plantear cualquier iniciativa de aprovechamiento turístico radicado en el municipio o mancomunado en la comarca, aparte de la importancia de la conservación de la arquitectura tradicional en sí misma.

Las Normas que se revisan han dejado las manzanas más significativas en cuanto a la conservación de tipos arquitectónicos para que se establezca la ordenación detallada con posterioridad a la aprobación definitiva, con el fin de llevar a cabo un estudio más pormenorizado que el que en principio podía hacerse dentro del documento de planeamiento general, pero es una estrategia que se ha demostrado errónea, por lo que es obligado en esta revisión dejar bien definida la forma de actuar sobre ellas, sin necesidad de tramitaciones posteriores.

En cuanto a edificios singulares, es decir, la parroquia de San Bartolomé y la ermita de Nuestra Señora del Gozo, han contado, en especial la primera, con un proyecto de reparaciones, con el suficiente mantenimiento para su conservación.

## **DOCUMENTO Nº 4**

### **MEMORIA VINCULANTE**

**1. Justificación de la conveniencia de la modificación y acreditación de su interés público.**- La revisión se propone los siguientes objetivos:

a) Clasificación del suelo.- Se respeta en gran medida la clasificación de suelo urbano contenida en las Normas Urbanísticas vigentes, aunque se revisa el propio concepto de suelo urbano a la luz de las especificaciones y concreciones que aporta el RUCyL, que se consideran más realistas que la interpretación que las propias Normas de 2003 hacían de la misma determinación.

De esta forma, dos de los sectores de suelo urbanizable delimitado se clasifican como suelo urbano no consolidado, debido a que cumplen sin ninguna duda los criterios contenidos en el art. 23 del RUCyL, por la existencia de servicios en los viales perimetrales y su clara integración en la malla urbana, aparte de que ya eran sectores con una superficie ciertamente escasa, no demasiado propia de los sectores de suelo urbanizable. El objetivo es, además, que se facilite su desarrollo.

Además de esta modificación, se ha planteado la inclusión de unos terrenos propiedad municipal que, aunque perimetrales, están en contacto directo con el suelo urbano y también cuentan con los servicios urbanísticos. Se clasifican como suelo urbano no consolidado con el fin de que el Ayuntamiento pueda intervenir una vez más en el mercado del suelo para viviendas de protección pública.

Como consecuencia de lo anterior, se eliminan todos los sectores de suelo urbanizable, puesto que no se clasifica más suelo de este tipo, sino que se desclasifican, pasándolos en su mayor parte a suelo rústico común y una pequeña extensión directamente a suelo urbano, por cumplir las condiciones reglamentarias.

El suelo rústico se clasifica en todo el resto del término municipal, de la misma forma y con las mismas categorías que en las NUM vigentes desde 2003, por lo que debe manifestarse que la presente modificación no afecta al suelo rústico.

b) Calificación del suelo urbano en usos pormenorizados.- Aparte de señalar los usos más especializados, como los equipamientos, para regular el resto del suelo urbano se ha utilizado un criterio de identificación del desarrollo gradual de cada zona, dando lugar a distintas calificaciones relacionadas con el carácter de cada una, asignando una ordenanza diferente basada en una gradación en cuanto a los usos y una disminución de la densidad desde el centro a la periferia. Estos usos generan aprovechamiento urbanístico, si bien el equipamiento público se considera no lucrativo.

Los planos de calificación reflejan estos usos, extendidos a las parcelas brutas originales, por lo que se constituye en el plano de definición de los derechos previos a las actuaciones urbanísticas que surjan por aplicación de las demás determinaciones de las Normas. En estas Normas se conservan todos los equipamientos, distinguiendo entre públicos y privados y los espacios libres existentes.

El sistema de espacios libres se obtendrá del desarrollo de los sectores con actuaciones integradas y de las aportaciones de los terrenos del propio Ayuntamiento.

En este plano se incluye, por tanto, en función de la aplicación de los arts. 23, 24, 25 y 26 del RUCYL, las distintas categorías de suelo urbano, es decir, suelo urbano consolidado y no consolidado. La primera está integrada por aquellos suelos que ya fueron clasificados como urbanos en las Normas vigentes, mientras que la segunda se compone del único sector que figuraba en esta categoría en las vigentes Normas, al que se añaden otros tres, dos de ellos se clasificaban en las mismas Normas como urbanizable delimitado (la justificación del cambio se expresa en la letra a) de este mismo apartado) y el tercero delimita unos terrenos de propiedad municipal que están previstos para desarrollar actuaciones de vivienda de protección pública.

Los sectores de suelo urbanizable residencial, conservándose exclusivamente un sector ya clasificado anteriormente de uso predominante industrial, todo él de propiedad municipal.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							IND.EDIF. (m2/m2)
SECTOR	USO P.	SUP.NETA (m2)	DENS. MÁX. (viv./ha)	DENS. MÍN. (viv./ha)	Nº MÁX.VIV.	Nº MÍN.VIV.	
R1	Residencial	4768	30	20	14	10	0,5
R2	Residencial	6124	30	20	18	12	0,5
R3	Residencial	9401	30	20	28	19	0,5
R4	Residencial	7139	30	20	21	14	0,5
R5	Residencial	4474	30	20	13	9	0,5
					96	64	

d) Ordenación detallada.- Es la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, aunque también se fijan las alineaciones periféricas a los sectores de suelo urbano no consolidado, que serán vinculantes para los estudios de detalle que los desarrollem.

La ordenación física en suelo urbano consolidado está regulada por las ordenanzas y por el plano de alineaciones, las cuales serán de dos tipos: las consolidadas, coincidentes en general con las existentes, y las propuestas, que en su mayor parte serán objeto de cesión con actuaciones aisladas recurriendo si es necesario a la normalización de fincas.

En los planos D1 y D2 se incluye la calificación específica y la ordenación física, respectivamente, de todo el suelo urbano consolidado, que se complementará con las ordenanzas correspondientes a cada una las situaciones consideradas.

e) Catálogo.- El catálogo se define en ordenanzas específicas, fichas y en el plano G2, que es donde se localizan los edificios. Se distinguen dos categorías: Integral, constituido por las Iglesias, y ambiental, dedicado a los edificios considerados de interés. Se añaden cuatro edificios más sobre los que catalogaban las Normas vigentes, procedentes de las manzanas protegidas.

Aunque fuera del catálogo, se protegen algunos edificios integrantes de las manzanas protegidas a los que se les confiere una categoría especial, denominada “Protección Tipológica”, cuyas determinaciones se contemplan en las ordenanzas correspondientes.

f) Gestión.- La gestión prevista es de actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, con el eventual recurso a la normalización de fincas, cuyas áreas se proponen en el plano de Estructura Urbana.

También se prevén actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, según los sectores definidos en el plano G2 y en las fichas dedicadas a cada uno de ellos.

Los sectores de actuaciones integradas se desarrollarán mediante estudios de detalle en urbano no consolidado, con posterioridad a la aprobación de las Normas.

**Serán determinaciones de ordenación general todas las establecidas en la Sección 2<sup>a</sup> del Capítulo III, Título II del RUCyL. Como ordenación general potestativa en suelo urbano consolidado deberán ser consideradas las determinaciones de calificación en usos pormenorizados y el aprovechamiento urbanístico máximo por parcela.**

Las modificaciones descritas justifican por sí mismas su interés público, puesto que son promovidas por el Ayuntamiento a la vista del funcionamiento de las NUM durante los últimos 12 años y una vez detectadas las dificultades de su aplicación en algunos aspectos, así como de la constatación de la ausencia total de iniciativas privadas para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable residencial. La consideración de estos aspectos obliga a redimensionar y a acomodar mejor el crecimiento urbano a las expectativas reales.

## **2. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran.-**

Las modificaciones introducidas se centran en el suelo urbano y urbanizable, de la siguiente forma:

a) Ajuste de clasificación de suelo urbano a raíz de la supresión de todos los sectores de suelo urbanizable residencial. Dos de estos sectores se considera más apropiado convertirlos directamente en sectores de suelo urbano no consolidado, a la luz de los criterios del RUCyL, con los que no se contaba en la época en que se tramitaron

las NUM que ahora se modifican, debido a que existen los servicios en toda la periferia de los sectores, su superficie es demasiado escasa para suelo urbanizable y se encuentran englobados dentro del suelo urbano consolidado y formando parte de su entramado viario. El resto son pequeños ajustes que surgen de la desaparición de los sectores de suelo urbanizable residencial, afectando solo a las parcelas que se apoyan directamente en viales urbanos completamente urbanizados o que al menos cumplen con los servicios el artículo 23 del RUCyL.

Estas modificaciones requieren un nuevo plano de clasificación de suelo, el G1, en el que se reflejan fundamentalmente los ajustes de suelo urbano y la supresión del suelo urbanizable residencial convirtiendo una pequeña parte del mismo en suelo urbano consolidado y no consolidado y el resto en suelo rústico común.

En suelo urbano consolidado se introducen algunas nuevas catalogaciones de edificios que se encontraban en las manzanas con protección genérica, lo que afecta a la ordenación general mediante la edición de un catálogo refundido.

b) Supresión de todos los sectores de suelo urbanizable residencial, por no haberse presentado ninguna iniciativa en los 12 años de vigencia de las Normas vigentes, por lo que no se genera ningún riesgo de indemnización al haberse incumplido los plazos de 8 años que por defecto se imponían en el planeamiento general (artículo 13 del RUCyL).

c) La ordenación detallada del suelo urbano consolidado se modifica introduciendo algunos ajustes relacionados con la actualización del catastro, lo que induce a proponer ciertas variaciones en la calificación de usos pormenorizados y a la adaptación de algunas de las alineaciones a la realidad de las propiedades según la última actualización del catastro de urbana. En especial se reducen las manzanas protegidas y se detalla con más precisión que en las anteriores Normas su ordenación detallada mediante el plano OD2 y las ordenanzas correspondientes.

d) Aunque en el suelo rústico no se introducen modificaciones en cuanto a la normativa, se ha considerado oportuno que las denominaciones de las categorías, no excesivamente explícitas en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, se ajusten a su equivalente en el RUCyL, en concreto:

-Las vías pecuarias no son suelo rústico con protección agropecuaria, sino con protección natural.

-El dominio público hidráulico y su servidumbre son simplemente suelo rústico con protección natural, en lugar de "natural especial".

-Las llamadas "zonas de afección de policía de la Confederación Hidrográfica del Tajo" se llamarán suelo rústico con protección especial.

-El "suelo rústico común sin especificar" se denomina simplemente suelo rústico común.

-El “suelo rústico común con zonas de interés minero”, pasará a denominarse suelo rústico de actividades extractivas.

Las determinaciones para estas nuevas denominaciones son las mismas que para las que tenían la denominación anterior en cada caso.

### **3. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.**

No existen instrumentos de ordenación del territorio que afecten de modo específico al municipio, pero además, como ya se ha expuesto, las modificaciones introducidas afectan exclusivamente al suelo urbano, mediante ajustes de poca envergadura en la clasificación y sobre todo en la ordenación detallada en suelo urbano consolidado y a la supresión de la totalidad del suelo urbanizable residencial, que pasa en un alto porcentaje a ser clasificado como suelo rústico común, lo que implica a reducir considerablemente las expectativas de crecimiento y por consiguiente a reducir las necesidades futuras y los posibles impactos ambientales.

La ordenación general vigente, como consecuencia de lo explicado en el párrafo anterior, no sufre cambios relevantes, salvo la propia supresión del suelo urbanizable residencial, aunque este cambio no supone en el fondo más que la adaptación de las expectativas de crecimiento real del desarrollo urbano del municipio. También afecta a la ordenación general el incremento de edificios catalogados, lo que se manifiesta en la edición de un catálogo refundido. Esta modificación no puede entenderse más que como una mejora de la situación anterior.

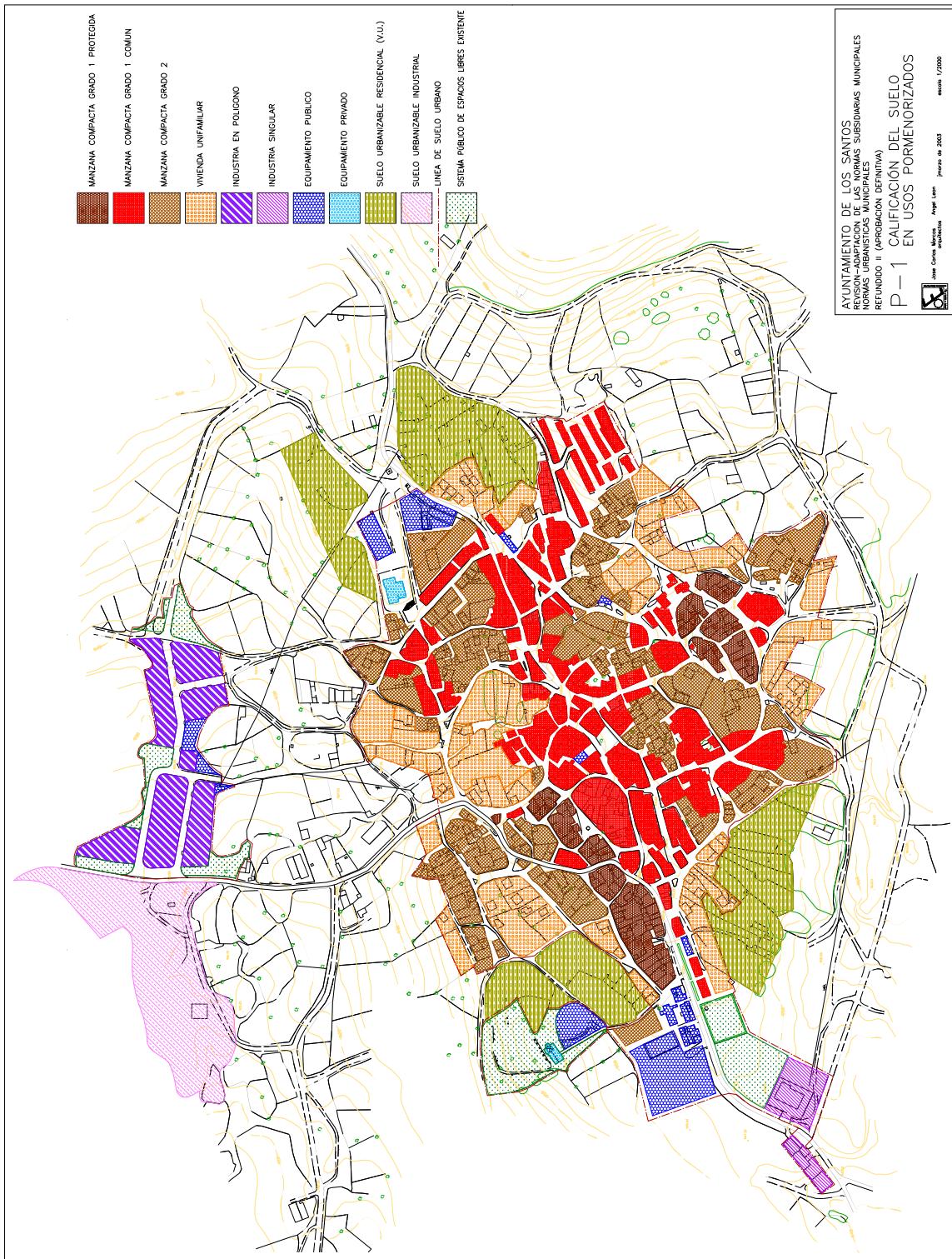
### **3. Resumen ejecutivo.-**

a) Comparación entre los dos planeamientos:

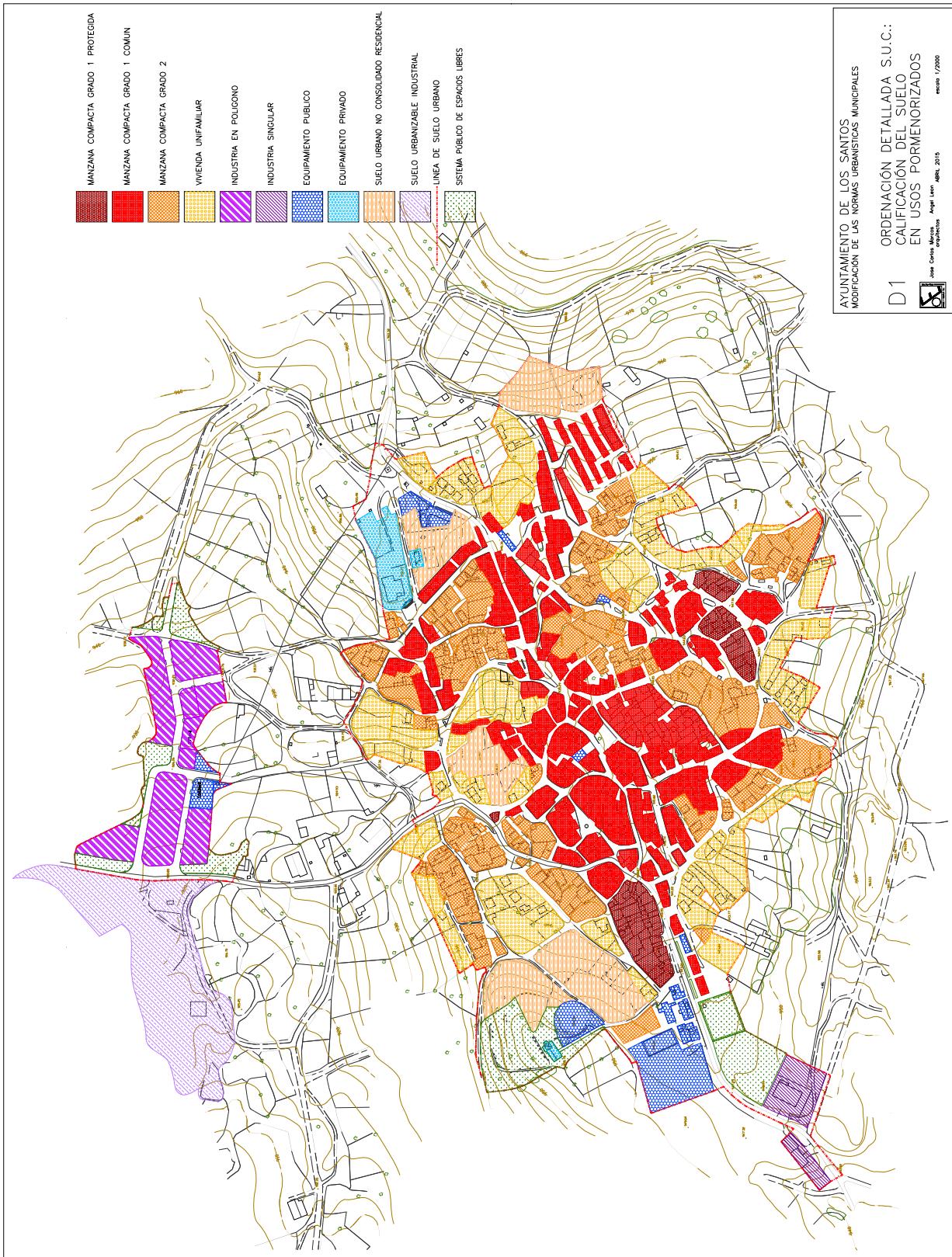
Superficies en m<sup>2</sup>:

<b>CLASE DE SUELO</b>	<b>NORMAS VIGENTES</b>	<b>MODIFICACIÓN</b>
URBANO CONSOLIDADO	415914	431923
URBANO NO CONSOLIDADO	4048	31906
<b>TOTAL URBANO</b>	<b>419962</b>	<b>463829</b>
URBANIZABLE RESIDENCIAL	103633	0
URBANIZABLE INDUSTRIAL	30027	30027
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	<b>133660</b>	<b>30027</b>

A continuación se exponen dos planos, uno de la situación anterior y otro de la modificación:



ORDENACIÓN NUM 2003



b) Ámbitos en los que se suspende el otorgamiento de licencias.- Solamente se suspenden las licencias en aquellos terrenos de suelo urbano que hubieran estado clasificados en el planeamiento anterior como suelo urbanizable residencial. En el resto de suelo urbano consolidado se podrán conceder licencias con arreglo al régimen más riguroso de ambas normativas.

## **DOCUMENTO Nº 5 NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **TÍTULO I NORMAS GENERALES**

#### **CAPÍTULO 1 CARÁCTER Y APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

##### **Art. 01. Función.-**

El objeto de las Presentes Normas Reguladoras 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 Los Santos al amparo de la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales.

##### **Art. 02. Carácter y contenido.-**

Esta Modificación Normas Urbanísticas Municipales establece las determinaciones de carácter general para el suelo urbano previsto en el término municipal en Los Santos, además de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, que tendrá carácter de ordenanzas de uso del suelo.

En esta Modificación no se alteran las determinaciones de las Normas vigentes de 2003 para el suelo rústico, más allá de adaptar las denominaciones de las categorías de esta clase de suelo a la nomenclatura del RUCyL.

Tampoco se alteran las determinaciones de ordenación general en el único sector de suelo urbanizable, de uso predominante industrial, que permanece, con independencia de proponer la desclasificación de todos los sectores de suelo urbanizable residencial.

##### **Art. 03. Ámbito de aplicación.-**

La Modificación de las Normas Urbanísticas tiene ámbito territorial y normativo en la totalidad del suelo urbano de Los Santos que la misma Modificación clasifica.

##### **Art. 04. Vigencia y supuestos de revisión.-**

La Modificación de las Normas Urbanísticas entrará en vigor, una vez aprobada definitivamente, el día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Tendrá vigencia indefinida hasta tanto no se den alguno de los supuestos de sustitución o revisión siguientes: Cuando sobrevenga algún acontecimiento que modifique substancialmente las previsiones, fines y objetivos de la presente Modificación.

**Art. 05. Supletoriedad.-**

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en la presente Modificación, serán de aplicación, en primer lugar, las determinaciones de ordenación general contenidas en las Normas Urbanísticas Municipales aprobadas el 6 de marzo de 2003 y, complementariamente, en 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 el RUCYL.

## 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 Los Santos:

No se considerarán limitaciones singulares a efectos del art. 13. 1 d) del RUCYL las protecciones previstas para los inmuebles catalogados, por cumplir todos ellos las posibilidades de aprovechamiento previstas para el uso pormenorizado en que se califica el suelo donde se encuentran. 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.

Tampoco se considerará sujeta a indemnización la desclasificación de los sectores de suelo urbanizable residencial, por haber transcurrido los plazos máximos para el establecimiento de la ordenación detallada que han sido de aplicación desde la entrada en vigor de las NUM que se modifican.

### **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 G2 figuran aquellas parcelas que serán objeto de actuaciones integradas y en el plano D2 las que se prevén objeto de actuaciones aisladas de urbanización y/o normalización.

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.

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 D2 de estas Normas.

Esta cesión será gratuita siempre que el propietario de la parcela pueda ejercer su derecho de aprovechamiento urbanístico concedido por el planeamiento aplicado a la superficie bruta de la parcela en la parte de ésta no cedida. 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.

La clasificación de suelo urbano no consolidado es la que figura en el plano G2 de ordenación general. Estas Normas prevén suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada en cinco sectores.

Por tanto, el régimen de aplicación será el contenido en los arts 42 y 43 del RUCYL, debiéndose seguir las determinaciones de ordenación general que figuran en la ficha de cada sector.

#### **Art. 08. Régimen del suelo urbanizable.-**

La clasificación de suelo urbanizable es la que figura en los planos de ordenación general. Esta Modificación sólo conserva el único sector de suelo urbanizable industrial, con las mismas determinaciones de ordenación general contenidas en las NUM de 2003.

El resto de sectores de suelo urbanizable, todos ellos de uso predominante residencial, son suprimidos como tales, pasando a ser clasificados en su mayor parte como suelo rústico común y el resto como suelo urbano, consolidado o no consolidado, en función de las características de configuración específicas de los terrenos.

#### **Art. 09. Régimen del suelo rústico.-**

El suelo rústico de las Normas de 2003 no se modifica, si bien se establece la equivalencia de las denominaciones de las distintas categorías de manera que se adapten a la nomenclatura empleada por el RUCyL:

-Las vías pecuarias no son suelo rústico con protección agropecuaria, sino con protección natural.

-El dominio público hidráulico y su servidumbre son simplemente suelo rústico con protección natural, en lugar de “natural especial”.

-Las llamadas “zonas de afección de policía de la Confederación Hidrográfica del Tajo” se llamará suelo rústico con protección especial.

-El “suelo rústico común sin especificar” se denomina simplemente suelo rústico común.

-El “suelo rústico común con zonas de interés minero”, pasará a denominarse suelo rústico de actividades extractivas.

Las determinaciones para estas nuevas denominaciones son las mismas que para las que tenían la denominación anterior en cada caso en las NUM de 2003.

## CAPÍTULO 3 NORMAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

### **Art. 10 Suelo urbano.-**

No se prevé ningún tipo de planeamiento de desarrollo en suelo urbano consolidado. Sin embargo, 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.

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 cinco Estudios de Detalle, correspondientes 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 y seguirán las prescripciones de la Sección 1<sup>a</sup> del Capítulo IV, Título II del RUCYL.

Estas Modificación asume el único Estudio de Detalle tramitado y ejecutado en suelo urbano consolidado.

### **Art. 11 Suelo urbanizable.-**

Si no se procede a nuevas delimitaciones con posterioridad a su aprobación, las Normas prevén la elaboración y tramitación de un solo Plan Parcial correspondientes a la totalidad del sector de planeamiento de uso predominante industrial delimitado en los planos de ordenación de las Normas.

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

### **Art. 12 Suelo rústico.-**

No se modifican las previsiones que en este sentido determinan las NUM de 2003.

## CAPÍTULO 4 PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

### **Art. 13. Suelo urbano consolidado.-**

El único procedimiento de gestión aplicable es el de actuaciones aisladas, las cuales se señalan en el plano D2 Ordenación. Todas las actuaciones aisladas contempladas en estas Normas son del tipo de urbanización y/o normalización desarrolladas mediante gestión privada con arreglo al procedimiento que se prescribe en el art. 213 del RUCYL.

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

Cada sector de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado previsto constituye una actuación integrada, que se gestionará de acuerdo con el art. 234 del RUCYL para el sistema de actuación de compensación, si bien los propietarios podrán proponer al Ayuntamiento la adopción del sistema de concierto mediante acuerdo suscrito por todos ellos. Cada sector de suelo urbano no consolidado podrá gestionarse con varias unidades de actuación. Asimismo 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. El sector previsto de suelo urbanizable, al tener como propietario único el propio Ayuntamiento de Los Santos, podrá emplear el sistema de concierto, sin perjuicio de que, si lo estima conveniente, acuda al de concurrencia.

## **TITULO II NORMAS DE ORDENACIÓN**

### **CAPÍTULO 1. ORDENACIÓN GENERAL PRECEPTIVA**

#### **Sección 1ª Clasificación del suelo**

##### **Art. 15 Suelo urbano.-**

Art. 15.1. Suelo urbano consolidado.- El suelo urbano consolidado es el que figura gráficamente en los planos G2, D1 y D2.

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 los planos de Calificación de Suelo mientras que los espacios libres de uso y dominio público sólo podrán ser objeto de los usos permitidos en le art. 94 del RUCyl.

El aprovechamiento urbanístico se aplicará a las parcelas brutas tal como figuran en el mismo plano D1, Calificación del Suelo, con independencia de las posibles cesiones de dotaciones urbanísticas o regularización de viales, según los planos. 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 3º del Título II de las presentes Normas.

Art. 15.2. Suelo urbano no consolidado.- El suelo urbano no consolidado clasificado es el que figura gráficamente en el plan G2. Será vinculante la clasificación expresada en este plano.

En el caso de Los Santos el suelo urbano no consolidado clasificado es de titularidad privada y también pública.

El aprovechamiento urbanístico se aplicará a las parcelas brutas actuales, según se determina en el plano de Calificación de Suelo y las fichas de cada sector.

##### **Art. 16. Suelo urbanizable.-**

El suelo urbanizable clasificado es el que figura gráficamente en los planos.

El suelo urbanizable solamente está integrado por parcelas de titularidad municipal.

El aprovechamiento se aplicará al conjunto de las parcelas brutas actuales, descontando los sistemas generales.

**Art. 17. Suelo rústico.-** El suelo rústico clasificado es el que figura gráficamente en el plano de Clasificación del Suelo, que se corresponde con la totalidad del término municipal de Los Santos,

donde se delimitan todas las categorías previstas en el art. 09 de la presente normativa.

En el suelo rustico no se cambia ninguna de sus determinaciones, que serán las mismas que en las NUM de 2003, con las denominaciones de categorías adaptadas a la nomenclatura del RUCyL.

## **Sección 2<sup>a</sup>. Dotaciones Urbanísticas**

**Art. 18. Dotaciones urbanísticas existentes.-** En esta Modificación se respetan las dotaciones urbanísticas existentes, precisando solamente su titularidad pública o privada, con arreglo a los últimos datos facilitados por el Ayuntamiento.

**Art. 19. Dotaciones urbanísticas obtenidas en aplicación del planeamiento.-** Son las que figuran en el Plano D2, Ordenación Física, y se limitan a la obtención de un espacio libre público en el sector R1 de suelo urbano no consolidado. Del resto de los sectores se obtendrán las dotaciones exigidas por la legislación vigente y se especificarán mediante las ordenaciones detalladas de cada uno de ellos.

**Sección 3<sup>a</sup> Catalogación.**

ESTA SECCIÓN SE DESARROLLA EN UNA EDICIÓN INDEPENDIENTE EN LA QUE FIGURA LOS ARTÍCULOS 20, 21, 22 Y 23.

## **Sección 4<sup>a</sup>. Suelo urbano no consolidado.**

**Art. 24. Delimitación.-** En estas Normas se delimitan cinco sectores, según se refleja gráficamente en el Plano G2. 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. 25. Relación de sectores y determinaciones de ordenación**

**general (art. 122 del RUCyL).-** En cada sector será preciso desarrollar un Estudio de Detalle aunque el Ayuntamiento podrá justificadamente, tramitar nuevas delimitaciones que no provoquen suelo de carácter residual que no sea posible desarrollar y de conformidad con el art. 171 del RUCYL. Cada sector constituirá una actuación integrada, según la siguiente relación:

UN-R1  
UN-R2  
UN-R3  
UN-R4  
UN-R5

Para todos ellos se cumplirá:

USO PREDOMINANTE: Residencial

USOS COMPATIBLES: Terciario y equipamiento

USOS PROHIBIDOS: Industrial y agrario

PLAZO PARA ESTABLECER LA OREDENACIÓN DETALLADA: 8 años

ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: No se requiere, dadas las características rurales y de envejecimiento del municipio la reserva obligatoria para viviendas de protección pública.

El resto de las determinaciones contenidas en el artículo 122 del RUCyL se reflejan en el cuadro del artículo siguiente de esta Normativa.

### **Art. 26. Fichas de cada sector.-**

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
SECTOR	USO P.	SUP.NETA (m <sup>2</sup> )	DENS. MÁX. (viv./ha)	DENS. MÍN. (viv./ha)	Nº MÁX.VIV.	Nº MÍN.VIV.
R1	Residencial	4768	30	20	14	10
R2	Residencial	6124	30	20	18	12
R3	Residencial	9401	30	20	28	19
R4	Residencial	7139	30	20	21	14
R5	Residencial	4474	30	20	13	9
		<b>31906</b>			<b>96</b>	<b>64</b>

## **Sección 5<sup>a</sup> Suelo urbanizable.**

### **Art. 27. Delimitaciones.-**

Con esta Modificación los sectores quedan reducidos a uno solo de uso predominante industrial.

### **Art. 28. Relación de sectores y determinaciones de ordenación general (art. 122 del RUCyL).-**

El sector previsto, para los que será necesario desarrollar un Plan Parcial único, se designa como UBZ, con las siguientes denominaciones específicas:

DENOMINACIÓN: UBZ-I1

SUPERFICIE: 30027 m<sup>2</sup>

USO PREDOMINANTE: Industrial

USOS COMPATIBLES: Terciario

USOS PROHIBIDOS: Residencial, agrario y equipamiento, este último fuera de las parcelas destinadas para ello en el Plan Parcial.

PLAZO PARA ESTABLECER LA OREDENACIÓN DETALLADA: 8 años

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 5000 m<sup>2</sup>/ha

## CAPÍTULO 2 ORDENACIÓN DETALLADA PARA SUELO URBANO CONSOLIDADO

### Sección 1<sup>a</sup>. Ordenanzas de uso y tipología

#### Art. 29. Definición y clasificación de usos globales y detallados.-

##### 1. Uso Residencial.-

1.1. Vivienda autónoma, en edificio exclusivo o mezclada con otros usos compatibles detallados no predominantes, y con acceso y servicios exclusivos (vivienda unifamiliar) o comunes para más de una vivienda (vivienda colectiva).

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%.

##### 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.

##### 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 mts 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: Sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.

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

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

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

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

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

4.10. Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría. Más de 500 m<sup>2</sup>, en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

**5. Uso de Equipamiento.-**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones 1<sup>a</sup> 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, compuestos de elementos aéreos y de edificación, en parcela exclusiva de ensanche no consolidado.

**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. 30. 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 según se determina en esta regulación para cada uso pormenorizado y el necesario en cada parcela unitaria para la obtención de un espacio privado libre mínimo vinculado a cada 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.

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

- contenedores tipológicamente adaptables (usos residenciales colectivos, terciarios o de equipamiento de 1<sup>a</sup> categoría)

- contenedores tipológicamente excepcionales (uso terciarios o de equipamiento de 2<sup>a</sup> 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. 31. Calificación en usos pormenorizados.-**

1. Manzana Compacta Grado 1.- Es el conjunto de manzanas que, según se delimitan en los planos P-2.1 y P2.2, conforman las zonas más densamente construidas del casco urbano, con parcelación peculiar de gran aprovechamiento de las alineaciones de fachada, lo que determina que ésta sea muy corta frente al fondo muy profundo.

Este uso se divide en dos:

1.1. Manzana protegida.- Se asigna a este uso a aquellas manzanas que conservan en la gran mayoría de su superficie la forma y disposición tradicional de las construcciones, en especial la continuidad de las cubiertas, y en algunos casos, la distribución de los volúmenes.

1.2. Manzana común.- Son las que, presentando las características que se han definido para la Manzana Compacta Grado 1 en general, no presentan la conservación de la arquitectura tradicional, por reconstrucción o por falta de homogeneidad original.

2. Manzana Compacta Grado 2.- Es el conjunto de manzanas que contienen un tipo de parcelación relativamente amplia y donde las construcciones se han desarrollado con independencia de la forma de la propia parcela, mostrando libertad en su disposición.

3. Vivienda unifamiliar.- Son aquellas zonas a las que se asigna el uso de Vivienda Unifamiliar Aislada en las Normas que se revisan.

4. Industria singular.- Son las parcelas distribuidas aleatoriamente en suelo urbano con este uso. Se señalan en el plano P-1.

5. Industria en polígono.- Es el conjunto procedente de la ejecución del Plan Parcial “Eras de Ayuso”.

6. Equipamiento privado.- Se refiere al equipamiento religioso (la Ermita y la Parroquia) y al de titularidad privada (cementerio y tanatorio).

7. Equipamiento público.- Son las parcelas dedicadas a dotaciones de titularidad pública, según los planos P2.1 y P2.2.

8. Sistema de espacios libres públicos.- Son los señalados para este uso en los planos normativos. Su misión es la de

proporcionar lugares de esparcimiento físico y/o visual al aire libre.

**Art. 32.Compatibilidad entre usos pormenorizados y detallados.-**

## CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (I)

### USOS

### USOS PORMENORIZADOS

GLOBALES	DETALLADOS	MANZANA COMPACTA 1P	MANZANA COMPACTA 1C	MANZANA COMPACTA 2	BAJA DENSIDAD	INDUSTRIA SINGULAR	INDUSTRIA POLÍGONO
RESIDENCIAL	Vivienda autónoma	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	<b>Incompatible</b>	<b>Incompatible</b>
	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	<b>Incompatible</b>
AGRARIO	Dependencias Auxiliares 1 <sup>a</sup> categoría	Compatible en sótano, baja sobrado o edificio vinculado	Compatible en sótano, baja sobrado o edificio vinculado	Compatible en sótano y baja	<b>Incompatible</b>	Compatible condicionado	Compatible condicionado
	Dependencias Auxiliares 2 <sup>a</sup> categoría	Compatible en edificio exclusivo+vivienda vinculada	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	<b>Incompatible</b>	por la actividad principal	por la actividad principal
	Ganadería en explotación familiar	<b>Incompatible</b>	<b>Incompatible</b>	Compatible condicionado a la dependencia familiar	<b>Incompatible</b>	por la actividad principal	<b>Incompatible</b>
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. 1 <sup>a</sup>	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en edificio exclusivo	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industr. 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	<b>Incompatible</b>	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Industria en general	<b>Incompatible</b>	<b>Incompatible</b>	<b>Incompatible</b>	<b>Incompatible</b>	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
TERCIARIO	Oficinas 1 <sup>a</sup>	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Oficinas 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible condicionado por la actividad principal
	Comercio 1 <sup>a</sup>	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Comercio 2 <sup>a</sup>	<b>Incompatible</b>	<b>Incompatible</b>	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Hotelero 1 <sup>a</sup>	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible condicionado por la actividad principal	<b>Incompatible</b>
	Hotelero 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	<b>Incompatible</b>	<b>Incompatible</b>
	Espectáculos 1 <sup>a</sup>	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	<b>Incompatible</b>
	Espectáculos 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	<b>Incompatible</b>	<b>Incompatible</b>
	Salas de reunión, recreo y turismo 1 <sup>a</sup>	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 en edificio exclusivo
	Salas de reunión, recreo y turismo 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo

## CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (II)

USOS		USOS PORMENORIZADOS					
GLOBALES	DETALLADOS	MANZANA COMPACTA 1P	MANZANA COMPACTA 1C	MANZANA COMPACTA 2	BAJA DENSIDAD	INDUSTRIA SINGULAR	INDUSTRIA POLÍGONO
EQUIPAMIENTO	Centros culturales y docentes 1 <sup>a</sup>	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Incompatible
	Centros culturales y docentes 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible			
	Instalaciones deportivas 1 <sup>a</sup>	Compatible en sótano y baja	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible en edificio exclusivo			
	Instalaciones deportivas 2 <sup>a</sup>	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo
	Residencias comunitarias 1 <sup>a</sup>	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Incompatible
	Residencias comunitarias 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible			
	Instalaciones asistenciales 1 <sup>a</sup>	Compatible en sótano y baja	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo			
	Instalaciones asistenciales 2 <sup>a</sup>	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo			
	Infraestructuras de telecomunicaciones 1 <sup>a</sup>	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible condicionado a estudio de impacto visual	Compatible condicionado a estudio de impacto visual	Compatible sin condiciones
	Infraestructuras de telecomunicaciones 2 <sup>a</sup>	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible condicionado a estudio de impacto visual	Compatible sin condiciones

## **Sección 2<sup>a</sup> Ordenanzas de edificación**

### **Art. 33. Ordenanzas para todo tipo de uso.-**

#### **33.1 Definiciones.-**

Uso predominante: El que caracteriza de forma general un ámbito o sector.

Uso Pormenorizado: Denominación de cada calificación urbanística vinculada a un territorio y una ordenanza específica dentro del suelo urbano.

Uso Detallado: Aquel al que puede dedicarse un local individual, ligado a una actividad específica.

Índice de edificabilidad: Coeficiente resultado de dividir la superficie edificable en un ámbito entre la superficie que ocupa el suelo que lo define, expresada en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie (m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>).

Manzana: La parcela o conjunto de parcelas, delimitadas por una o varias vías públicas.

Alineación: Límite entre el suelo de uso y dominio público y el suelo susceptible de uso privativo.

Alineación oficial: La señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial.

Ancho de vía: La distancia entre las alineaciones que definen la vía pública.

Rasante: La cota que determina la elevación del terreno en cada punto. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, pudiendo ser existentes o proyectadas. Por omisión se entenderá como rasante de la vía pública la que establezca el planeamiento.

#### **b) Sobre la parcela:**

Parcela: finca que figura como independiente en el parcelario catastral de rústica o de urbana.

Cerramiento de parcela: Elemento material que define los límites de una parcela.

Linderos o lindes: Límites de cada parcela.

Lindero frontal o frente de parcela: El que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas; en las parcelas urbanas, coincide con la alineación. El resto se llamarán linderos de propiedad, sin especificar.

#### **c) Sobre posición de la edificación:**

Retranqueo: Separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos.

Fondo edificable: Distancia que medida perpendicularmente desde la alineación oficial, establece el límite de ocupación de la parcela.

Separación entre edificaciones: La distancia más corta entre dos edificaciones.

Línea de edificación: Proyección horizontal sobre la superficie del terreno de la envolvente vertical externa máxima permitida para la

edificación, que constituye la línea de separación entre el edificio y el espacio público o privado no edificable.

Índice de ocupación: porcentaje de la superficie contenida dentro de la línea de edificación sobre la superficie total de la parcela.

d) Sobre volumen y forma de la edificación:

Volumen de la edificación: Sólido capaz formado por la superficie que delimita la edificación.

Superficie edificada: Suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos.

Superficie edificable: Superficie edificada máxima otorgada por el planeamiento en cada parcela.

Planta baja: Planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro.

Planta piso o alta: Cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.

Sótano: Planta de la edificación en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a 1 metro.

Pendiente de cubierta: Ángulo que forma el plano de cubierta con la horizontal.

Planta bajo cubierta: Volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y a superficie de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.

Cuerpos volados: Partes de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

Elementos salientes: Elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

Altura máxima: Altura otorgada por el planeamiento, medida entre cada punto de la rasante y la intersección del plano inferior del último forjado con el plano vertical o fachada que limita el edificio.

Altura de planta: Distancia vertical entre las caras superiores de dos plantas consecutivas desde su piso terminado.

Altura libre de planta: Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado a de una planta, y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

### 33.2 Ordenanzas.-

1. Vuelos.- Se permiten cuerpos volados 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 según las condiciones para ello contenidas en este mismo apartado.

1.2. El vuelo máximo será de 1/15 de la anchura media de la calle, con un máximo de 0,80 metros

1.3. La altura mínima será de 3,20 metros, sobre la acera.

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

2 Construcciones en situaciones especiales. Cuando haya dificultades para la aplicación directa de la regulación de las condiciones de edificación contenidas en las fichas, por existencia de fuertes pendientes en las calles o por proyectarse una edificación entre calles con una diferencia de rasante muy acusada, se reordenarán los volúmenes, conservándose la misma edificabilidad global, pero permitiéndose una holgura de 1,5 metros, sobre los máximos establecidos para las alturas de edificación; aplicándose además las siguientes normas:

2.1. La altura del edificio se tomará en el centro de la fachada en calles horizontales o de escasa pendiente (inferior al 3%)

2.2. Cada 8 metros, empezando a los 4 metros de la rasante más alta, en calles en pendiente. Si la situación especial no reviste demasiada complicación, a juicio del Ayuntamiento, bastará con una propuesta de ordenación de volúmenes, con las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

3. Alineaciones.- Son las señaladas en el plano correspondiente. En este plano se acotan las alineaciones de las vías que se introducen nuevas, debiéndose entender que para el resto se respetan las existentes. También se expresan aquí (plano de alineaciones) las distancias mínimas obligatorias para la línea de edificación en las carreteras y para el vallado diáfano de las parcelas. En el caso de las carreteras, las líneas que se establezcan para los fines expuestos no presuponen pérdida de propiedad salvo que expresamente se especifique la necesidad de cesión de los terrenos. En este caso se procederá a la expropiación o a la inclusión de alguna unidad de actuación, si no es posible la cesión mediante actuaciones aisladas.

4) 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 con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50 m.

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

- La superficie cubierta en contacto directo con el exterior se computará en el mismo porcentaje que la longitud cerrada respecto

del perímetro total que la delimite. Cuando sean dos perímetros independientes, se hallará el % del cerrado sobre la suma de los dos.

0.- Sótanos, según se definen en el art. 17.5. de esta Normativa.

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

Si la edificabilidad de un edificio existente con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas es mayor que la concedida por éstas, se reconocerá como edificabilidad consolidada, siempre que el edificio no estuviera declarado fuera de ordenación.

#### **Art. 34. Ordenanzas para cada uso pormenorizado.-**

##### **1. Manzana Compacta Grado 1 Protegida.-**

1.1. Ordenanzas de volumen.- Tipos de situación en cada parcela:

- a) Parcelas con renovación reciente
- b) Parcelas vacantes
- c) Edificios no renovados con elementos de interés
- d) Edificios con protección tipológica
- e) Espacios libres públicos

Cada una de estas situaciones tendrá su propia regulación:

- a) En las parcelas con renovación reciente se asume la edificación existente durante el período medio de vida del edificio. En caso de derribo, la nueva edificación se regulará mediante las determinaciones prescritas para las parcelas vacantes.
- b) Las parcelas vacantes se edificarán con la ocupación en planta prevista en el plano G2, adaptándose a la envolvente prevista para la renovación de las parcelas colindantes con más protección. La altura será la que resulte de igualar la cornisa con la edificación colindante con mayor protección, construyéndose la cubierta en prolongación con la de la misma. Se permite únicamente la tipología de edificación entre medianeras, prohibiéndose el resto de las tipologías previstas en estas Normas.
- c) Parcelas con edificios no renovados con elementos de interés.- En cada caso se analizará qué elementos son de interés, siendo los más habituales las plantas bajas con muros de mampostería de granito y huecos recercados con piezas enteras, especialmente cuando se trata de portones de carros. Se conservarán estos elementos, incorporándolos a la renovación, permitiéndose una elevación de 2 m sobre la altura actual del alero, reproduciendo los faldones de cubierta con la pendiente existente. La primera renovación marcará la pauta para las que

se propongan en el futuro, de modo que se produzca la continuidad en las cubiertas.

- d) En parcelas con edificios con protección tipológica se conservará la envolvente actual del edificio, pudiéndola elevar un metro en su conjunto, permitiéndose todas las plantas que sea posible aprovechar dentro de este volumen. Al igual que en el caso c), se conservarán los elementos de interés, incorporándolos a la edificación renovada y también la primera renovación establecerá los planos de cubierta que deberán guardar continuidad en las siguientes actuaciones.
- e) Los espacios libres privados se mantendrán sin edificar, considerándose viviendas exteriores aquellas que tengan al menos una habitación vividera con luces a los mismos. Estos espacios deberán ser ajardinados en todo o en parte de su superficie.

1.1. Regulación de la imagen urbana.- En las parcelas con edificios con mayor protección se respetarán los huecos existentes cuando deban incorporarse a la edificación renovada o rehabilitada, sin perjuicio de abrir los que funcionalmente sean necesarios, aunque con proporciones y formas similares a los existentes. En caso de permitirse un recrecio de una planta, podrá utilizarse el enfoscado natural, el granito aparejado de modo tradicional, evitando los chapados, u optar por una planta de materiales ligeros, preferiblemente de madera, adoptando forma de galería corrida, con un vuelo en este caso no superior a 40 cm.

Las cubiertas serán inclinadas, empleándose como material de recubrimiento la teja cerámica tradicional. Se evitarán los canalones y bajantes de PVC y de acero galvanizado, debiéndose optar por el cinc o el cobre.

En las renovaciones completas se emplearán los criterios que se establecen para la calificación de Manzana Compacta Grado 1 Común.

**2. Manzana Compacta Grado 1 Común.-**

**2.1. Ordenanzas de volumen.-**

## USO PORMENORIZADO:

## MANZANA COMPACTA GRADO 1 COMÚN

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianas.	Sí	Parcelario catastral vigente. Nuevas parcelas: 4m long.fachada/80m2	No se fija	Según Ordenanzas Estéticas	2m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	20m o el existente si fuera mayor Usos no residenciales: no se fija en p.baja	
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente. Nuevas parcelas: 4m long.fachada/80m2	No se fija	Según Ordenanzas Estéticas	2m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	20m o el existente si fuera mayor Usos no residenciales: no se fija en p.baja	
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

2.2. Ordenanzas reguladoras de la imagen urbana.- En actuaciones de renovación de la edificación existente se respetará la actual relación de las fachadas con las alineaciones (retranqueos) o bien a hacer coincidir la fachada con la alineación o la vía pública, a la que no se permiten volar cuerpos cerrados. Los balcones serán individualizados por cada hueco con un saliente máximo de 40 cm. y un canto en el vuelo no superior a 10 cm. La barandilla será metálica en todo el perímetro y tendrá un diseño sencillo.

Los huecos a fachada de vía pública tendrán una proporción vertical o cuadrada y no representarán más del 40% de la superficie de la misma.

Las cubiertas serán a una o dos aguas con pendientes no superiores al 30% y aleros con saliente no superior a 15 cm. y el material empleado será teja cerámica curva en su color natural.

Los materiales de revestimiento serán preferentemente enfoscados naturales de cal o mixtos o pintados de colores claros, ocres o blancos aunque se permite el empleo del granito natural de la zona aparejado al modo tradicional. Los huecos en este caso se realizarán con recercado de sillería cuajada (no se utilizarán chapados).

Las carpinterías serán de madera o aluminio lacado, respectivamente barnizada/pintada o lacado en tonos oscuros.

Las fachadas a la vía pública no soportarán canalones ni bajantes de PVC, sino que serán metálicos en color natural de cinc, cobre o fundición o bien lacados en tonos oscuros.

Se permiten zócalos de piedra natural mate hasta una altura de 1,20 m., en formación de sillería.

Las superficies de medianeras que queden vistas tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

### **3. Manzana Compacta Grado 2.-**

#### **3.1. Ordenanzas de volumen**

## USO PORMENORIZADO:

## MANZANA COMPACTA GRADO 2

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre median.	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 80m2/4m long. fachada	No se fija	Según Ordenanzas Estéticas	2m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	No se fija	
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	Sí	Actuación mínima: 300m2 Mínima segregable: 150m2	80%	3m de alineación de fachada	1,5m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	No se fija	Número máximo de viviendas por actuación: 6
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:4m long.fachada/80m2	No se fija	Libre disposición en la parcela	2m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	No se fija	
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

3.2. Ordenanzas reguladoras de la imagen urbana.- Los volúmenes cuyas fachadas coincidan con la línea de la vía pública se adaptarán en todo a las condiciones de Manzana Compacta Grado 1 Común. Se permite la libre disposición de la edificación en la parcela, salvo las restricciones que pudieran fijarse en las fichas reguladoras.

Los volúmenes internos, es decir, no recayentes en la vía pública, tendrán libertad de disposición de huecos y la posibilidad de cubiertas horizontales en un 25% del total de la superficie de las cubiertas de estos volúmenes.

Los materiales serán los mismos que para los volúmenes externos, así como la pendiente de las cubiertas inclinadas.

Cuando exista un vacío en la línea de la calle, ésta se materializará con una tapia de fábrica de dos metros de altura mínima realizada con los mismos materiales prescritos para el caso de fachadas. Esta altura de fábrica podrá rebajarse a 60 cm. si el vacío es ajardinado.

Podrá existir retranqueos sin cerramiento en línea de fachada si se resuelven con portalillo de tipo tradicional.

#### **4. Vivienda Unifamiliar**

##### **4.1. Ordenanzas de volumen.-**

## USO PORMENORIZADO:

## RESIDENCIAL EN BAJA DENSIDAD

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre median.	No							
Vivienda unifamiliar aislada	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 300m2	80%	Libre disposición en la parcela	1,5m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	No se fija	Los paramentos con luces rectas a otra propiedad estarán a 3m
Vivienda unifamiliar agrupada	Sí	Actuación mínima: 300m2 Mínima segregable: 150m2	80%	Libre disposición entre fondo y fachada	1,5m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	No se fija	Número máximo de viviendas por actuación: 6
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas:300m2	No se fija	Libre disposición en la parcela	1,5m2/m2	2 plantas+b.cub. 7m a cornisa	No se fija	
Ed. Comunitarios excepcionales	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 300m2	No se fija	Libre disposición en la parcela	1,5m2/m2	La necesaria para la función	No se fija	Se realizará un estudio del impacto visual
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

4.2. Ordenanzas reguladoras de la imagen urbana.- Los volúmenes cuyas fachadas coincidan con la línea de la vía pública se adaptarán en todo a las condiciones de Manzana Compacta Grado 1 Común. Se permite la libre disposición de la edificación en la parcela, salvo las restricciones que pudieran fijarse en las fichas reguladoras.

Los volúmenes internos, es decir, no recayentes en la vía pública, tendrán libertad de disposición de huecos y la posibilidad de cubiertas horizontales en un 25% del total de la superficie de las cubiertas de estos volúmenes.

Los materiales serán los mismos que para los volúmenes externos, así como la pendiente de las cubiertas inclinadas.

Cuando exista un vacío en la línea de la calle, ésta se materializará con una tapia de fábrica de dos metros de altura mínima realizada con los mismos materiales prescritos para el caso de fachadas. Esta altura de fábrica podrá rebajarse a 60 cm. si el vacío es ajardinado.

## **5. Industria en polígono.-**

### **5.1. Ordenanzas de volumen.-**

## USO PORMENORIZADO:

## INDUSTRIA EN POLÍGONO

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARCELA MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre median.	No							
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	No							
Ed. Comunitarios excepcionales	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelas: 375m <sup>2</sup>	80%	No se fija	1,1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	La necesaria para la función	No se fija	Se justificará la compatibilidad de utilización con los usos industriales
Naves extensivas	Sí	Parcelario del Plan Parcial.Nuevas parcelas: 375m <sup>2</sup> /18m diá./20m fach.	80%	No se fija	1,1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8m a cornisa 10m a cumbre	No se fija	Se tramitará como actividad clasificada (*)
Naves intensivas	Sí	Parcelario del Plan Parcial.Nuevas parcelas: 375m <sup>2</sup> /18m diá./20m fach.	80%	No se fija	1,1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas+b.cub. 8m a cornisa	No se fija	Se tramitará como actividad clasificada (*)

(\*) Se permitirá mayor altura cuando así lo requieran los elementos tecnológicos necesarios para la producción

5.2. Ordenanzas reguladoras de la imagen urbana.- Las edificaciones tendrán la expresión propia de su función industrial, empleándose materiales y procedimientos constructivos que garanticen el buen aspecto y la durabilidad dentro de la vida normal de las edificaciones. Se prohíbe el empleo de materiales peligrosos, como el fibrocemento en cubiertas y otros elementos.

**6. Industria singular.-** Esta calificación se limita a las parcelas con industrias existentes a ambos lados de la salida S-W de la travesía, inmediatamente antes de la bifurcación de las carreteras de Valelacasa y de San Esteban de la Sierra. La deficiencia de servicios, sobre todo en el establecimiento industrial de la margen derecha saliendo de la población, y sus dificultades topográficas de conexión a la red municipal de saneamiento, hacen que dichas industrias se consoliden exclusivamente para las actividades actuales, conservando el volumen existente. Cualquier iniciativa de cambio de uso supondría el paso a suelo urbano no consolidado, siempre que formara parte de un sector más amplio en colindancia con el actual suelo urbano y, por tanto, sería necesario tramitar una modificación de las Normas, si este nuevo desarrollo fuera considerado necesario por parte del Ayuntamiento.

**7. Equipamiento Público.-** Se prescriben los siguientes parámetros:  
Parcela mínima: la existente en la actualidad o la que resulte de las cesiones en desarrollo del planeamiento.

Edificabilidad: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o la existente si fuera mayor.

Ocupación en planta: no se fija.

Altura: 2 plantas y 7,5 m, salvo que la naturaleza del equipamiento justifique una altura mayor.

Retranqueos: libre disposición en la parcela, salvo los equipamientos colindantes con las calificaciones de Manzana Compacta, que se adaptarán las ordenanzas de las mismas.

Tipologías compatibles: cualquier contenedor adaptable o excepcional, menos en aquellas parcelas que formen parte de manzanas con uso predominante residencial, donde sólo serán adaptables.

Imagen urbana: será libre, con excepción de las parcelas que formen parte de manzanas con calificación de Manzana Compacta, donde se cumplirán las ordenanzas propias de esta última.

**8. Equipamiento Privado.-** Se distingue entre equipamiento religioso, el complementario del mismo y la parcela colindante con el cementerio propiedad municipal.

El primero estará regulado por las condiciones del catálogo y además, el área señalada para este uso en el entorno de la iglesia parroquial de San Bartolomé, se considerará parte del entorno del B.I.C., por lo que no será edificable.

El segundo se refiere a la casa parroquial existente enfrente de la iglesia, la cual se consolida con su uso y volumen actuales.

El tercero, es decir, la parcela propiedad municipal, será posible la construcción de un volumen dedicado a equipamiento privado con uso complementario del cementerio, ocupándose un área de 12,5 mx8 m (100 m<sup>2</sup>), con una altura de 3,5 m hasta el alero. Su imagen se adaptará al entorno, utilizándose materiales tradicionales, debiendo ser remitido el proyecto para su informe por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

**9. Espacios Libres Públicos.-** Se cumplirán las condiciones que se establecen en la modificación del art. 94, regla 2<sup>a</sup> del apartado 1.a) del RUCyL, por el Decreto 68/2006 de 29 de enero.

### **Sección 3<sup>a</sup> Ordenanzas de actuación**

**Art. 35 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 D2 se delimitan las actuaciones previstas en las Normas, aunque el Ayuntamiento de oficio o a instancia de los afectados podrá justificadamente sustituir estas delimitaciones por otras por el procedimiento contenido en el art. 171 del RUCYL.

**Art. 36. 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. 37. 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 obtenga la condición de solar. El plazo para su desarrollo será de 5 años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas.

**Art. 385. Modificación de la ordenación detallada.-** La presente ordenación detallada, en todo aquello que no figure como ordenación general en la Memoria Vinculante, podrá ser objeto de modificación justificada para un ámbito mínimo de una manzana completa (según la numeración catastral) mediante un Estudio de Detalle, con excepción de las determinaciones de ordenación general que se relacionan en la Memoria Vinculante.

Salamanca abril de 2015  
Fdo: los arquitectos

José Carlos Marcos      Ángel León