



I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de Salamanca

ACUERDO de 28 de septiembre de 2022, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente la modificación n.º 1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte (Salamanca). Expte.: 20/062.

En la sesión de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, celebrada el 28 de septiembre de 2022 en relación con la Modificación n.º 1 de las N.U.M. de PEÑARANDA DE BRACAMONTE. Promotor: Ayuntamiento de Peñaranda de Bracamonte. Redactor: Avelino Álvarez Rodríguez. (Expte. 20-062), se examinó el contenido del expediente de referencia, en el que constan los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero.– El asunto se conoció por última vez en la sesión de Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, Urbanismo, celebrada el 28 de julio de 2022, en relación con la Modificación n.º 1 de las Normas Urbanísticas Municipales de PEÑARANDA DE BRACAMONTE, acordándose SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de la Modificación n.º 1 de las N.U.M. de PEÑARANDA DE BRACAMONTE., para que se subsanasen las deficiencias advertidas.

El Ayuntamiento de Peñaranda de Bracamonte, remite con fechas 3, 5 de agosto, 9 y 6 de septiembre de 2022, documentación, con el objeto de que se proceda a la aprobación definitiva de la Modificación n.º 1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte, por parte de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo:

1. Se aporta certificado de fecha 8 de agosto de 2022, del Secretario en relación con la ausencia de informe por la Diputación Provincial de Salamanca.

2. Se aporta firmada la documentación administrativa del expediente.

Segundo.– El presente expediente tiene por objeto modificar las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Peñaranda de Bracamonte, que fueron aprobadas definitivamente el 04-04-2017 (B.O.C. y L., 26-06-2017).

Se exige el cumplimiento del Art. 169 del RUCyL («Modificaciones»), así como de los Arts. 117 a 130 referentes a las determinaciones que deben incluir las Normas Urbanísticas Municipales (NUM). Sobre la tramitación, se estará a lo dispuesto en los Arts. 149 a 166 del RUCyL.

Los cambios planteados en las determinaciones de las NUM vigentes se sintetizan en la siguiente relación:

1. *Modificar los límites de exención de proyecto para obtener licencia.*

Se modifica el Art. 14 de la Normativa para ampliar los límites de las edificaciones a las que se exonera de presentar proyecto básico para la obtención de licencia urbanística.

2. *Ampliación de los plazos de los deberes urbanísticos.*

Se modifica el Art. 15 de la Normativa al objeto de ampliar los plazos para cumplir los deberes urbanísticos tras la obtención de la licencia.

3. *Modificación del cuadro de compatibilidad entre usos pormenorizados y usos detallados.*

Se modifica el cuadro de compatibilidad de usos del Art. 52, diferenciando entre las dos variedades del uso pormenorizado industrial (en polígono y singular), y matizando la admisión de algunas categorías en los demás usos pormenorizados.

4. *Aclaración de conceptos en la relación de tipologías edificatorias.*

Se modifica el Art. 55 de la Normativa, simplificando y matizando algunos de los conceptos y denominaciones que se establecen para definir las distintas tipologías edificatorias.

5. *Modificación de las ordenanzas específicas para cada uso pormenorizado.*

Se modifica el Art. 56 de la Normativa, adaptando las ordenanzas específicas de cada uso pormenorizado a las nuevas condiciones de compatibilidad de uso y tipológicas establecidas, e introduciendo asimismo algunos cambios referentes a las condiciones estéticas. También se suprime, para la Industria en polígono, la remisión de determinados parámetros al Plan Parcial *Inestal II*.

6. *Actualización de las Áreas Problema.*

Se actualiza la tabla con la relación de las Áreas Problema que se incluye en el Art. 56.12 de la Normativa, suprimiendo aquellas que ya se han ejecutado, remitiendo a Estudio de Detalle las asumidas que aún no han sido ejecutadas y a las determinaciones propias de las NUM el resto.

7. *Actualización de las Actuaciones Aisladas.*

Se actualizan las Unidades de Normalización que se incluyen en la serie de planos OD2 de las NUM, manteniendo algunas intactas (1 y 4), modificando la delimitación de otras (2 y 6) e introduciendo cinco nuevas (3, 5, 7, 8 y 9). Las antiguas UN-3 y UN-5 desaparecen como tales, integrándose en las áreas problema 13 y 8, respectivamente.

La conveniencia de la presente Modificación de NUM, junto a la acreditación de su interés público, han sido justificados así en el documento redactado (sic):

«Teniendo en cuenta la aplicación de las Normas Urbanísticas en suelo urbano en estos tres años, observamos algunos parámetros que generan dificultades en su interpretación y límites propuestos, como son:

- Aumentar la posibilidad de realizar actos constructivos sin proyecto (...). Así como establecer los límites de las licencias a condiciones permitidas en el RUCyL.*
- Aclarar la compatibilidad de usos y tipologías edificatorias que se establecen en los artículos 52 y 55, (...)*
- Adaptar las Ordenanzas específicas de cada uso pormenorizado a las nuevas condiciones edificatorias basadas en las nuevas tipologías.*
- Se estudia la tabla que establecen las Áreas Problema establecidas (...)*
- Las Actuaciones Aisladas establecidas por las Unidades de Normalización de las Normas se adaptan a los problemas que se han observado en el suelo urbano. (...)*

Por tanto, la oportunidad y la conveniencia de la Modificación de las Normas Urbanísticas de Peñaranda de Bracamonte que ahora se tramita, se debe al estudio realizado del suelo urbano en estos tres años sobre las obras y desarrollos solicitados que han tenido problemas para interpretar esos desarrollos y licencias. Esta Modificación plantea aclarar y mejorar las condiciones en el suelo urbano para que los vacíos de las Áreas Problema y las Unidades de Normalización se desarrollen adecuadamente.

La justificación de la conveniencia y el interés público de la Modificación está, en que con la corrección y modificación de estos parámetros y condiciones urbanísticas del suelo urbano afectado, se eliminan los obstáculos que puedan impedir el desarrollo de pequeñas empresas o solares vacíos, aclarando las condiciones en los vacíos del casco urbano que necesitan desarrollarse. Por tanto, todo lo que para el desarrollo del suelo urbano sea favorable lo será para el municipio de Peñaranda de Bracamonte, esto justifica su conveniencia e interés público.

También queda aclarado que esta modificación no altera el modelo territorial definido en las Normas actuales, sino que al contrario permite su desarrollo.»

Tercero.– El informe del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de fecha 23 de septiembre de 2022, el cual obra íntegro en el expediente de referencia, indica que analizado el documento de Modificación de NUM presentado, no se observan deficiencias relevantes, habiéndose subsanado las relativas al expediente administrativo tramitado, indicadas en la CTMAyU de fecha 28 de julio de 2022.

Por lo expuesto, procedería **APROBAR DEFINITIVAMENTE** la Modificación n.º 1 de las N.U.M. de Peñaranda de Bracamonte.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y sus sucesivas modificaciones, Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público y demás disposiciones de general aplicación.

Primero.– La competencia para resolver sobre la aprobación definitiva le corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, a tenor de lo dispuesto en los artículos 54, 58 y 138 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de Septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, en el artículo 161 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Segundo.– La tramitación administrativa del expediente se ajusta a lo dispuesto en la LUCYL y en el RUCYL. El Ayuntamiento procedió a la aprobación inicial del documento, sometiéndolo a información pública por un plazo de dos meses, insertando anuncio en el B.O.C. y L., en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en página web. Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el art 52.4 de la LUCYL y 153 del RUCYL en cuanto a la solicitud de informes sectoriales. Igualmente el Ayuntamiento ha aprobado provisionalmente la Modificación de las Normas Urbanísticas, adoptándose el Acuerdo por el Pleno Municipal de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Por lo expuesto, la COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO ACUERDA APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación n.º 1 de las N.U.M. de PEÑARANDA DE BRACAMONTE (SALAMANCA). Promotor: Ayuntamiento de Peñaranda de Bracamonte.

El Acuerdo será ejecutivo y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León con los requisitos establecidos, y se notificará al Ayuntamiento, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, a quienes se personaran durante el periodo de información pública y, en su caso, al promotor, conforme a lo exigido en los Arts. 60 y 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y artículos equivalentes en su desarrollo reglamentario.

El instrumento de planeamiento urbanístico aprobado podrá consultarse íntegramente en la dirección electrónica www.jcyl.es/plau/ (Archivo de Planeamiento Urbanístico), una vez haya sido publicado el presente acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León.

Este Acuerdo se comunica sin que se haya aprobado el Acta correspondiente, lo que se le advierte de conformidad con el artículo 18.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público.

Contra el presente Acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El recurso contencioso-



administrativo se interpondrá, de conformidad con el Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998 sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Salamanca, 7 de octubre de 2022.

*La Secretaria de la Comisión Territorial
de Medio Ambiente y Urbanismo,
Fdo.: MARTA M.^a CASTRO MARTÍN*

V.º B.º

*El Vicepresidente de la Comisión Territorial
de Medio Ambiente y Urbanismo,
Fdo.: FERNANDO DÍAZ TORRES*

DILIGENCIA DE SECRETARÍA - Para hacer constar que el presente texto correspondiente a la "MODIFICACIÓN 1 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE" ha sido objeto de APROBACIÓN PROVISIONAL por Acuerdo de Pleno en su sesión de 1 de diciembre de 2021. En Peñaranda de Bracamonte, a la fecha de la firma electrónica. El Secretario, Diego Baladrón Ferreras.

Diego Baladrón Ferreras (1 de 1)
Secretario
Fecha Firma: 16/12/2021
HASH: a6ace1e67150c4d6c5e1757f80e2e013

MODIFICACION 1 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

Modificación de Parámetros Urbanísticos en el Suelo Urbano

Documento para aprobación provisional

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE
SITUACION: SUELO URBANO
FECHA: OCTUBRE 2021
ARQUITECTO: AVELINO ÁLVAREZ RODRÍGUEZ

LIBRO DE COMPULSAS
Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021



Cód. Verificación: 3XSNM4USXQPEF5Z7E7SD9S1PH1 | Verificación: <https://peñaranda.debracamonte.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 62



Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

MODIFICACION DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- INTRODUCCIÓN
- 1.2.- ANTECEDENTES
 - 1.2.1.- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 1.3.- OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- 1.4.- INFORMACIÓN URBANISTICA

2.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
- 2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
- 2.3.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE
- 2.4.- TRAMITACIÓN

3.- INDICE DE PLANOS

OD-01 PLANO USOS PORMENORIZADOS -	Estado Actual	E. 1:5.000 A3 / E. 1:2.500 A1
OD-02 PLANO ORDENACIÓN FÍSICA -	Estado Actual	E. 1:5.000 A3 / E. 1:2.500 A1
OD-01 PLANO USOS PORMENORIZADOS -	Propuesta	E. 1:5.000 A3 / E. 1:2.500 A1
OD-02 PLANO ORDENACIÓN FÍSICA -	Propuesta	E. 1:5.000 A3 / E. 1:2.500 A1
OD-01 PLANO USOS PORMENORIZADOS -	Propuesta	E. 1:2.000 A3 / E. 1:1.000 A1
OD-02 PLANO ORDENACIÓN FÍSICA -	Propuesta	E. 1:2.000 A3 / E. 1:1.000 A1

LIBRO DE COMPULSAS

Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021



Cód. Validación: 3XSM2HUS5XQPF5ZTR7SD9SJPH | Verificación: <https://peñarandadebracamonte.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 62

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- INTRODUCCIÓN

Se redacta la presente Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte de iniciativa pública, por encargo del Ayuntamiento de Peñaranda de Bracamonte.

Se considera necesario dar trámite a este documento con objeto de modificar algunos parámetros de las normas de protección del suelo urbano. Con este fin, el arquitecto que suscribe, procede a la redacción de la Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte.

La propuesta de modificar los parámetros, se propone mediante la modificación de las Normas Urbanísticas de ámbito Municipal, modificación que se ajustara a lo dispuesto en el Art.58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 de 8 abril y todas sus modificaciones hasta la Ley 17/2008, (LUCyL, a partir de ahora) y al Art.169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de Enero y todas sus modificaciones hasta el Decreto 45/2009, (RUCyL, a partir de ahora).

1.2.- ANTECEDENTES

El municipio de Peñaranda de Bracamonte está situado al Este de Salamanca, a 40 Km de distancia forma parte de la comarca denominada Campo o Tierras de Peñaranda.

La superficie del término municipal es de 2.280 ha.

Las coordenadas geográficas del núcleo urbano son: 40°54' de latitud N y 5°12' de longitud O.

La altitud media es de 899 metros y las pendientes mayoritarias no sobrepasan el 3%.

Limita con los siguientes términos municipales:

Al Norte:Aldeaseca de la Frontera

Al Este:Cantaracillo

Al Sur:Bóveda del Río Almar

Al Oeste:Nava de Sotrobal

La extensión del término municipal es de 22,80 Km², y está atravesado de Oeste a Este por la Carretera Nacional N-501 que cruza el núcleo urbano y la Autovía Salamanca-Ávila, que une Salamanca con Madrid y que afecta a la zona Norte del término municipal.

La zona afectada por la Modificación es todo el suelo urbano del Término municipal de Peñaranda de Bracamonte.

En la actualidad el municipio de Peñaranda de Bracamonte dispone de Normas Urbanísticas aprobadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de 4/04/2017 y publicadas en el BOCyL el 26/06/2017. Desde su aprobación no se ha aprobado ninguna Modificación, solo se aprobó una corrección de errores aprobada por la CTMAyU de 20 de julio de 2017 y publicada en el BOCyL el 16 de Agosto de 2017.



Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

1.2.1.- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación de las NUM fueron aprobadas inicialmente por Acuerdo del Pleno de fecha 26 de febrero de 2021, y ha sido sometido a información pública durante el plazo de dos meses tras la publicación del acuerdo plenario en el Boletín Oficial de Castilla y León N.º48 de fecha 10 marzo de 2021.

Respecto los informes sectoriales, se han solicitado diferentes informes sectoriales con anterioridad a su aprobación y estos han sido recibidos y registrados en el Ayuntamiento:

31-03-2021: Informe de ADIF, emitido el 30/03/2021. Informa que la Modificación no afecta a los suelos de titularidad de ADIF, así como a las zonas de Dominio Público Ferroviario.

11-11-2020: Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Dirección de los Servicios de Comunicación Audiovisual. Se informa desfavorable dicho documento, indicando que se deben hacer compatibles los usos de Infraestructuras de telecomunicaciones de nivel 1 y 2 (equipamientos) dentro de los usos pormenorizados en la tabla de compatibilidades del artículo 52.

- **Se modifica la tabla y se hacen compatibles los usos de infraestructuras de telecomunicaciones con el resto de los usos pormenorizados.**

20-10-2020: Informe de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, emitido el 2/10/2020. El informe no considera necesaria la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria prevista en la Sección 1ª del Capítulo I de Título II de la Ley de Evaluación Ambiental.

16-06-2020: Informe del Ministerio para la Transición Ecológica y el reto Demográfico Confederación Hidrográfica del Duero. Informa favorablemente la Modificación.

10-06-2020: Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente, emitido el 9/06/2020. Se informa que la modificación presentada no causará perjuicio directo ni indirecto a la integridad de cualquier zona Natura 2000.

05-06-2020 Informe de la Subdelegación del Gobierno de Salamanca, Dependencia Provincial de Industria y Energía, emitido el 12/12/14. Informa que la Modificación no afecta a la Infraestructura energética básica.

27-07-2020: Informe del Servicio Territorial de Cultura. Acuerdo de la CTPC en sesión celebrada el 17/07/2020. Se informa favorablemente la Modificación.

30-12-2014: Informe del Servicio Territorial de Fomento delegación territorial de Salamanca respecto del artículo 153 del RUCyL, emitido el 18/06/2020. Respecto del informe:

En el cuadro de compatibilidades de usos del artículo 52 existe una incongruencia en la admisión del comercio de 2ª categoría con el uso pormenorizado de Manzana Compacta 1.

- **Se modifica permitiendo la compatibilidad en edificio exclusivo.**

En el mismo cuadro, se contempla la compatibilidad sin condiciones del uso detallado vivienda autónoma en las zonas de uso pormenorizado Terciario, el cual contradice las ordenanzas de uso terciario (art. 56.9.1 de las NUM). Debe resolverse la disparidad.

- **Se elimina la compatibilidad del uso terciario.**





Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

Se aclara la numeración de las Unidades de Normalización para que generen confusión.

- **Se Modifican los límites de la Unidad de Normalización 2 y 6, se mantienen a 1 y la 4 y aparecen las nuevas con las denominaciones 3, 5, 7, 8 y 9.**

Respecto las alegaciones recibidas durante el periodo de información pública, se ha registrado una en el Ayuntamiento:

11-03-2021: Alegación de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., que alega que en la nueva planificación que suponga nueva demanda de energía eléctrica deberían haber sido informados.

- No se tiene en cuenta la alegación, ya que la modificación propuesta no supone una mayor demanda de energía eléctrica de la que tiene en la actualidad el municipio.

* Las modificaciones del documento debidas a la adaptación de los informes recibidos, no se consideran sustanciales para una nueva información pública.

Entendemos que con la nueva documentación presentada se cumple con lo prescrito en los informes recibidos, por tanto, como dice el artículo 153.3.d) del RUCyL no será exigible un segundo informe.

LIBRO DE COMPULSAS

Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021



Cód. Validación: 3XSW2HJ5SXQPF5ZTR7SD9S.JPH | Verificación: <https://peñaranda.debracamonte.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 62

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

1.3.- OBJETO Y AMBITO DE LA MODIFICACION PROPUESTA

El Ayuntamiento con esta Modificación tiene intención de cambiar algunas condiciones de las normas generales de intervención en el uso del suelo y algunos parámetros de las normas de ordenación del suelo urbano que en la aplicación de la normativa en estos años consideramos que son en algunos casos confusas y para ello realizamos los siguientes cambios:

1. Se modifican las condiciones de la edificación que no requieren proyecto según Documentación del artículo 14
2. Se modifican los plazos y caducidad de licencia establecidos en el artículo 15 adaptándolos al RUCyL.
3. Se modifica parte del cuadro de compatibilidad del artículo 52.
4. Se modifica las ordenanzas estéticas de los usos pormenorizados.
5. Quitamos las referencias al Plan Parcial de las ordenanzas de Industria Polígono.
6. Se modifican las Unidades de Normalización que se establecen en las normas y se incluye alguna nueva.
7. Se modifican las Áreas Problema que se establecen en la tabla 56.12.1, eliminando algunas e incluyéndolas en algún uso pormenorizado y cambiando las condiciones de otras e incluyendo otras.

1.4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Peñaranda de Bracamonte posee Normas Urbanísticas aprobada por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de 4/04/2017 y publicadas en el BOCyL el 26/06/2017.

Durante el periodo de su aplicación no se ha aprobado ninguna Modificación, solo se aprobó una corrección de errores aprobada por la CTMAyU de 20 de julio de 2017 y publicada en el BOCyL el 16 de Agosto de 2017.



Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

2.- MEMORIA VINCULANTE

2.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La zona afectada por la Modificación es todo el suelo urbano del Término municipal de Peñaranda de Bracamonte

El Ayuntamiento con esta Modificación tiene intención de cambiar algunas condiciones de las normas generales de intervención en el uso del suelo y algunos parámetros de las normas de ordenación del suelo urbano que en la aplicación de la normativa en estos años consideramos que son en algunos casos confusas y para ello realizamos los siguientes cambios:

1. Se modifican las condiciones de la edificación que no requieren proyecto según Documentación del artículo 14
2. Se modifican los plazos y caducidad de licencia establecidos en el artículo 15 adaptándolos al RUCyL.
3. Se modifica parte del cuadro de compatibilidad del artículo 52.
4. Se modifica las ordenanzas estéticas de los usos pormenorizados.
5. Quitamos las referencias al Plan Parcial de las ordenanzas de Industria Polígono.
6. Se modifican las Unidades de Normalización que se establecen en las normas y se incluye alguna nueva.
7. Se modifican las Áreas Problema que se establecen en la tabla 56.12.1, eliminando algunas incluyéndolas en algún uso pormenorizado y cambiando las condiciones de otras e incluyendo otras.

LIBRO DE COMPULSAS

Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021

6



Cód. Validación: 3XSM2HUS5XQPF5ZTR7SD9SJPH | Verificación: <https://peñarandadebracamonte.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 62

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

- SITUACIÓN ACTUAL y SITUACIÓN PROPUESTA

- SITUACIÓN ACTUAL

"Art. 14.- Conceptos básicos.

IV) Documentación.- Descripción escrita y gráfica que acompaña a una solicitud de licencia o a una declaración responsable.

Los actos constructivos sujetos a la obtención de la licencia urbanística requerirán al menos proyecto básico, con excepción de construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente carácter residencial o público y se desarrollen en una sola planta (artículo 2.2.a) de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación), es decir, edificaciones para usos auxiliares con un límite de **10 m²**, altura máxima de **2,50 m**, luces de forjado inferiores a **3 m** y que no tengan uso residencial ni público, en toda clase de suelo, y tenadas sin cerramiento vertical en un 50% de su perímetro, exclusivamente para guarda de ganado o de productos agrícolas con superficie inferior a 100 m², altura máxima de 3,50 m y luces de forjado inferiores a 4 m, en suelo rústico. En ambos casos la construcción se realizará con técnicas sencillas, que se describirán suficientemente en una memoria con presupuesto detallado y la responsabilidad de las obras será asumida expresamente por el promotor y el contratista, tanto en la construcción como en la explotación posterior."

"Art. 15.- Condiciones Generales del control del uso del suelo.

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

"Art. 52.- Cuadro de compatibilidad entre usos pormenorizados y usos detallados.

LIBRO DE COMPULSAS

Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021



Cód. Validación: 3XSM2HUS5XQPF5ZTR7SD9SJPB | Verificación: <https://peñaranda.debracamonte.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 62

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (I)

USOS		USOS PORMENORIZADOS							
globales	Detallados	M. COMPACTA 1	M. COMPACTA 2	U.AGRUPADA	U.AISLADA	BLOQUE ABIERTO	INDUSTRIAL	EQUIPAMIENTO	TERCIARIO
RESIDENCIAL	Vivienda autónoma	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Vivienda vinculada	Condicionado actividad principal	Condicionado actividad principal						
AGRARIO	Dependencias Auxiliares 1ª categoría	Incompatible	Compatible en edificio vinculado	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Dependencias Auxiliares 2ª categoría	Incompatible	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Ganadería en explotación familiar	Incompatible	Incompatible						
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones						
	Talleres de servicio artesanales e industr. 1ª	Compatible sótano y baja	Compatible sótano y baja	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Compatible al servicio equipamiento	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanales e industr. 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Incompatible	Compatible en parcela exclusiva
	Industria en general	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Incompatible	Incompatible
TERCIARIO	Oficinas 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible al servicio equipamiento	Compatible sin condiciones					
	Oficinas 2ª	Compatible edificio exclusivo	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Comercio 1ª	Compatible sótano y baja	Compatible edificio exclusivo	Compatible al servicio equipamiento	Compatible sin condiciones				
	Comercio 2ª	Incompatible	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Gran establecimiento comercial	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Hotelero 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones				
	Hotelero 2ª	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones					
	Espectáculos 1ª	Compatible sótano y baja	Compatible sótano y baja	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Espectáculos 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Salas de reunión, recreo y turismo 1ª	Compatible sótano y baja	Compatible sótano y baja	Compatible edificio exclusivo	Compatible edificio exclusivo	Compatible sótano y baja	Compatible sin condiciones	Compatible al servicio equipamiento	Compatible sin condiciones
	Salas de reunión, recreo y turismo 2ª	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones					

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (II)

USOS		USOS PORMENORIZADOS							
globales	Detallados	M. COMPACTA 1	M. COMPACTA 2	UNIDAD AGRUPADA	UNIDAD AISLADA	BLOQUE ABIERTO	INDUSTRIAL	EQUIPAMIENTO	TERCIARIO
EQUIPAMIENTO	Oficinas públicas y servicios administrativos	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones						
	Centros culturales y docentes 1ª	Compatible sin condiciones	Incompatible	Condicionado actividad principal	Compatible sin condiciones				
	Centros culturales y docentes 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Condicionado actividad principal	Compatible sin condiciones				
	Instalaciones deportivas 1ª	Compatible en sótano y baja	Condicionado actividad principal	Compatible sin condiciones					
	Instalaciones deportivas 2ª	Incompatible	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Condicionado actividad principal	Compatible sin condiciones
	Residencias comunitarias 1ª	Compatible sin condiciones	Incompatible	Condicionado actividad principal	Compatible sin condiciones				
	Residencias comunitarias 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Condicionado actividad principal	Compatible sin condiciones				
	Instalaciones asistenciales 1ª	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Condicionado actividad principal	Compatible sin condiciones				
	Instalaciones asistenciales 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible edificio exclusivo	Compatible sin condiciones				
	Infraestructuras de telecomunicaciones 1ª	Incompatible	Incompatible	Compatible en parcela exclusiva	Compatible en parcela exclusiva	Compatible en parcela exclusiva	Compatible sin condiciones	Compatible parcela exclusiva	Compatible sin condiciones
	Infraestructuras de telecomunicaciones 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Compatible parcela exclusiva	Compatible sin condiciones
	Captación solar térmica doméstica	Condicionado impacto visual	Compatible sin condiciones	Compatible al impacto visual	Compatible sin condiciones				
	Captación solar térmica industrial	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Compatible parcela exclusiva	Compatible sin condiciones
	Captación solar fotovoltaica doméstica	Condicionado impacto visual	Condicionado al impacto visual	Condicionado impacto visual	Condicionado impacto visual	Condicionado impacto visual	Compatible sin condiciones	Compatible al impacto visual	Compatible sin condiciones
	Captación solar fotovoltaica industrial	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Compatible parcela exclusiva	Compatible sin condiciones

Artículo 55.- Relación y definición de tipologías edificatorias.

Se consideran dos grandes grupos tipológicos:

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

a) **Vivienda entre medianeras.-** Manifestación edificatoria de la forma habitual de construcción

LIBRO DE COMPULSAS

Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021



Cód. Validación: 3XSM2H5XQ6PF5ZTR7R5D9S.JPH | Verificación: https://peñaranda.debracamonte.selectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 82

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

destinada predominantemente al uso residencial no comunitario (es decir, excluyendo residencias asistenciales y todo establecimiento hotelero) en los cascos urbanos tradicionales, caracterizada por la ocupación de la parcela de forma que se establezca una relación de colindancia materializada por los paramentos que definen el volumen construido tanto con las propiedades ajenas como con los espacios urbanos adyacentes de uso y dominio público. No se presupone la modalidad de utilización del uso residencial, de modo que la parcela puede estar indistintamente vinculada a una sola vivienda (vivienda unifamiliar) o a más de una, con espacios de acceso comunes (vivienda colectiva).

b) Conjuntos de viviendas en edificación exenta.- Manifestación edificatoria propia de los ensanches periféricos destinada predominantemente al uso residencial no comunitario, caracterizada por la ocupación de una finca matriz de forma que sobre la misma se definan libremente (aunque sometidos a la regulación del planeamiento) los volúmenes habitables, los cuales podrán ser utilizados de forma individual o colectiva. Se diferencian tres subtipos:

b1) Residencial en bloque abierto, cuando cada volumen edificado sobre y bajo rasante es utilizado colectivamente integrando en el mismo espacios comunes de acceso.

b2) Residencia individual agrupada, cuando los volúmenes edificados sobre rasante son utilizados de forma individual, sin necesidad de accesos comunes interiores, aunque pueden compartir accesos comunes a espacios destinados a servicios auxiliares del uso residencial, como garajes, trasteros, instalaciones, etc., que también podrían ser compartidos.

b3) Residencia individual aislada, cuando cada uno de los volúmenes edificados sobre y bajo rasante, libremente dispuestos (aunque sometidos a la regulación del planeamiento) sobre una sola parcela de uso exclusivo, son utilizados de forma individual.

c) Edificios comunitarios.- Contenedores, de equipamientos (incluidas las residencias en régimen de comunidad), dotaciones y servicios (incluyendo los establecimientos hoteleros) de apoyo a diversos niveles poblacionales, cuando se requieren amplios desarrollos en planta.

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

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

55.2. 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. 56.- Ordenanzas específicas para cada uso pormenorizado.

56.1. Manzana Compacta Grado 1.

TIPOLOGÍAS	COMP.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	SI	Catastro.Nuevas parcelaciones: 4m long.fachada/80m2	No se fija	No se permiten	No se fija	Según sección tipo art. 56,1,1	18 m	
Bloque abierto	No							
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	SI	Catastro.Nuevas parcelaciones: 4m long.fachada/80m2	No se fija	No se permiten	No se fija	Según sección tipo art. 56,1,1	18m	
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

LIBRO DE COMPULSAS
Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021



Cód. Validación: 3X5S12HJ5SXQPF5ZTR7SD9SUJPH | Verificación: https://penarandadebracamonte.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 62

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

56.1.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones.

56.1.2.1. Los materiales y su distribución sobre la envolvente.

1. Materiales.

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

2. Fábrica de ladrillo visto.

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

3. Revestimiento continuo, coloreado en masa o pintado.

- a) *Se admite cualquier revestimiento continuo como acabado de fachada, aunque se valorará positivamente la utilización de revocos con mortero de cal.*
- b) *Los lienzos de revestimiento serán continuos. No se admiten por tanto juntas ni discontinuidades en el mortero ni imitaciones de sillería, de aparejos de ladrillo, trazados en cuadrícula esgrafiados, o cualquier otro motivo decorativo geométrico que ocupe toda o gran parte del lienzo de fachada.*
- c) *Los morteros presentarán una superficie lisa, sin rugosidades visibles, y sin brillo. No se admiten que los morteros manifiesten al exterior, de manera evidente, el árido que lo compone.*
- e) *La coloración del revestimiento del lienzo de fachada será siempre muy clara, sin brillo excluyendo el blanco intenso. Se admite en principio toda la gama de colores de la carta internacional NCS, siempre que se encuentren entre las referencias S0505 y S0510. El Ayuntamiento podrá requerir la realización de muestras en el lugar de las obras en desarrollo de la gama de color previamente aceptada.*
- d) *El color blanco, no intenso, se reservará para los elementos decorativos, si se diseñan.*
- f) *Solo se admite elementos decorativos cuyo conjunto ocupe menos del 20% del lienzo de fachada.*
- h) *Los elementos decorativos tienen que expresarse con cierto relieve y no solo con cambio de coloración. El resalte no será menor de 2cm.*
- e) *Los elementos decorativos solo se admiten cuando se limiten a las siguientes localizaciones en la fachada:*
 - *Recercado de huecos.*
 - *Impostas de separación de cada planta.*
 - *Cornisa de remate de la fachada.*
 - *Resalte de los extremos de la fachada en contacto con los edificios colindantes.*

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

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

1. FACHADA.

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

1.1. Planta baja.

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

En el caso de que el uso no sea residencial y sea aconsejable utilizar en toda la planta, por razones funcionales o constructivas, un material distinto del de las plantas superiores, este será de revestimiento continuo, liso y sin brillo, o de granito sin pulir, exclusivamente en sus acabados de apiconado o abujardado, con aparejo regular tipo sillería. La expresión del espesor de la pieza de granito en sus bordes será siempre mayor de 4cm. No se aceptan materiales vidriados ni pulidos.

La carpintería para uso residencial será la misma que para el resto de la fachada, **permitiéndose indistintamente aluminio lacado mate liso o madera pintada mate, con los siguientes RAL: 3005, 3007, 8014, 8016, 8017, 8019 y 6009.** Se permiten persianas de lamas enrollables de aluminio lacado en el mismo color que la carpintería, pero se valorará positivamente el empleo sistemas de oscurecimiento tradicionales, como los fraileros interiores o las persianas colgadas exteriores de materiales naturales ligeros, **excluyéndose expresamente el PVC.** En el caso de que el uso sea distinto del residencial, se permiten carpinterías de acero conformado en frío, evitando diseños historicistas, pintado con los mismos colores que la carpintería del resto del edificio, así como cierres de seguridad enrollables abatibles también del mismo color, utilizando los RAL equivalentes a los ya indicados.

1.2. Plantas superiores.

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

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

2. CUBIERTA.

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

2.1. Materiales de cubierta.

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

2.2. Materiales de encuentro entre cubierta inclinada y fachada.

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

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

56.1.2.3. El diseño de la fachada.

1. Organización general de los huecos.

La composición general de la fachada para las renovaciones y las rehabilitaciones profundas en edificio



Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

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

Los huecos de cada planta se ordenarán verticalmente entre sí mediante la coincidencia de sus ejes y mantendrán una relación hueco/macizo de 40%/60%.

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

Ningún hueco servirá a más de una planta, por lo que se evitarán los órdenes dobles o múltiples. No se permiten huecos que, por servir a rellanos intermedios de escalera o a zonas de entreplanta, contravengan la composición simétrica y/o seriada de la fachada.

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

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

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

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

2. Configuración y tratamiento de los huecos.

2.1. Consideraciones generales.

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

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

Se admiten recercados en el contorno del hueco, con los materiales que se han definido en su apartado de una anchura en el plano de fachada siempre menor de 20 cm. Se valora como positivo el recercado de menos de 5 cm de ancho, característico de la arquitectura tradicional de Peñaranda.

2.2. Huecos en planta baja.

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

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

2.3. Huecos en planta primera.

Los huecos serán todos iguales para cada planta.

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

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

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

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

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



Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

sobrepasarlo.

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

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

La protección del hueco-balcón se realizará exclusivamente con barandilla metálica de hierro o acero, y de aspecto ligero. No se admiten otros materiales para la protección del hueco. Tampoco se admite como protección del hueco el vidrio de seguridad.

2.4. Huecos en planta segunda.

Se mantiene todas las prescripciones referidas a la planta primera con la salvedad de que se permiten ventanas, con una proporción mayor de 1,4. Todos los huecos serán iguales.



Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

56.2. Manzana Compacta Grado 2.**56.2.1. Ordenanzas de volumen:**

TIPOLOGÍAS	COMP.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	Si	Catastro.Nuevas parcelaciones: 6m long.fachada/100m2	No se fija	No se permiten	2,5m2/m2	3 plantas+bajo cubierta 10m hasta el alero	20 m	ALATURA (*)
Bloque abierto	No							
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	Si	Catastro.Nuevas parcelaciones: 6m long.fachada/100m2	No se fija	No se permiten	2,5m2/m2	3 plantas+bajo cubierta 10m hasta el alero	No se fija	
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

(*) La altura normal se aplicará a las fachadas de parcelas que en toda su longitud sean colindantes con espacios públicos de anchura inferior a 10m. Cuando dicha anchura sea igual o superior y la parcela no sea colindante con el perímetro del PEPCH, se podrá edificar una cuarta planta completa, suprimiéndose el aprovechamiento bajo cubierta, con altura de hasta 12,5m. En caso de edificaciones en esquina entre una calle de 10m y otra de anchura inferior, se podrá volver con cuatro plantas en esta última en una distancia de ocho metros.

56.2.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones:**B1. DISEÑO**

- I. **Fachadas.** Se situarán en la línea de separación con la vía pública, prohibiéndose los retranqueos y los patios de fachada. El diseño será libre en superficie y proporción de los huecos, aunque se tendrá en cuenta la existencia del ambiente urbano circundante, en especial si existe algún edificio catalogado.
- II. **Cubiertas.** El 80% de la superficie de las mismas se resolverá con tejados inclinados, en general a dos aguas y en todo caso con el diseño más simplificado posible, no pudiendo aparecer hastiales sobre los colindantes por la introducción de patios u otros elementos impropios de las disposiciones tradicionales. El 20% de la superficie restante podrá utilizarse para terrazas transitables al servicio de las funciones interiores del edificio.
- III. **Voladizos.** Se permitirán los cuerpos volados hasta 1/15 de la anchura de la calle y nunca superior a 80 cm y linealmente no ocuparán más del 30% de la longitud de la fachada. En cualquier caso, los aleros no superarán los 25 cm de vuelo.
- IV. **Elementos adosados.** Se observarán las mismas determinaciones que en Manzana Compacta Grado 1.

B2. MATERIALES

- I. **Revestimientos.** En las superficies que puedan quedarán vistas desde la vía pública se aplicarán los mismos criterios que para Manzana Compacta Grado 1.
- II. **Cubiertas.** Se permitirán las tejas cerámicas en su color natural en los diversos tipos existente en el mercado para las cubiertas inclinadas.
- III. **Carpintería y cerrajería.** En las fachadas de este uso pormenorizado se podrán introducir diversos materiales guardando en todo caso una intencionalidad general de discreción y decoro en las soluciones.
- IV. **Instalaciones.** En las fachadas vistas desde la vía pública se conservarán las especificaciones de Manzana Compacta Grado 1, añadiéndose como posibilidad los canalones y bajantes de acero galvanizado



Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

56.3. Parcelas de Residencia Agrupada.**56.3.1. Ordenanzas de Volumen:**

USO PORMENORIZADO: PARCELAS DE RESIDENCIA AGRUPADA

TIPOLOGÍAS	COMP.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	F.EDIFIC.	
Edificación entre medianeras	No							
Bloque abierto	No							
Vivienda unifamiliar aislada	Sí	Catastro.Nuevas: 200m2/vivienda	85%	Libre disposición 3m a fachada	0,85m2/m2	2 plantas+b.c. 6,80m hasta el alero	No se fija	Retranqueos: 3m con luces rectas al colidante privado.
Vivienda unifamiliar agrupada	Sí	Catastro.Nuevas: 100m2/vivienda	90%	Libre disposición con proy. Min. 2 viv.	0,85m2/m2	2 plantas+b.c. 6,80m hasta el alero	No se fija	Retranqueos: 3m con luces rectas al colidante privado.
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Catastro.Nuevas: 200 m2	No se fija	Libre disposición en la parcela	0,85m2/m2	2 plantas+b.c. 6,80m hasta el alero	No se fija	Sólo equipamientos
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

56.3.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones:

El diseño y los materiales serán libres, pero se procurará no introducir formas marcadamente ajenas a la arquitectura del entorno urbano o rural, utilizándose preferentemente los materiales de revestimiento contenidos en el epígrafe de Manzana Compacta Grado 1.

Se limitará la repetición de diseños iguales en viviendas agrupadas a un máximo de seis y se recomienda no incidir en ritmos repetitivos muy marcados, sino preferiblemente agrupar las distintas unidades en volúmenes simples y de aspecto unitario.

56.4. Parcelas de Residencia Aislada.**56.4.1. Ordenanzas de volumen:**

USO PORMENORIZADO: PARCELAS DE RESIDENCIA AISLADA

TIPOLOGÍAS	COMP.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	F.EDIFIC.	
Edificación entre medianeras	No							
Bloque abierto	No							
Vivienda unifamiliar aislada	Sí	Catastro.Nuevas: 300m2/vivienda	75%	Libre disposición 3m a fachada	0,75m2/m2	2 plantas+b.c. 6,80m hasta el alero	No se fija	Retranqueos: 3m con luces rectas al colidante privado.
Vivienda unifamiliar agrupada	Sí	Catastro.Nuevas: 200m2/vivienda	75%	Libre disposición en la parcela	0,75m2/m2	2 plantas+b.c. 6,80m hasta el alero	No se fija	Retranqueos: 3m con luces rectas al colidante privado.
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Catastro.Nuevas: 200 m2	No se fija	Libre disposición en la parcela	0,75m2/m2	2 plantas+b.c. 7,50m hasta el alero	No se fija	Retranqueos: 3m con luces rectas al colidante privado.
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

56.4.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones:

El diseño y los materiales serán libres, pero se procurará no introducir formas marcadamente ajenas a la arquitectura del entorno urbano o rural, utilizándose preferentemente los materiales de revestimiento contenidos en el epígrafe de Manzana Compacta Grado 1.

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

56.6. Residencial en Bloque Abierto.

56.6.1. Ordenanzas de volumen.

USO PORMENORIZADO: BLOQUE ABIERTO

TIPOLOGÍAS	COMP.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	F.EDIFIC.	
Edificación entre medianeras	No							
Bloque abierto	Sí	Catastro.Nuevas: 600m2/actuación	50%	Libre disposición en parcela Entre bloques=altura	2m2/m2	4 plantas/12,5m hasta cara inferior último forj.	No se fija	Para nuevas ordenaciones requerirá Estudio de Detalle
Vivienda unifamiliar aislada	Sí	La existente	85%	Libre disposición 3m a fachada	0,85m2/m2	2 plantas+b.c. 6,80m hasta el alero	No se fija	Retranqueos: 3m con luces rectas al colidante privado.
Vivienda unifamiliar agrupada	Sí	Catastro.Nuevas: 100m2/vivienda	90%	Libre disposición con proy. Min. 2 viv.	0,85m2/m2	2 plantas+b.c. 6,80m hasta el alero	No se fija	Retranqueos: 3m con luces rectas al colidante privado.
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Catastro.Nuevas: 200 m2	No se fija	Libre disposición en la parcela	0,85m2/m2	2 plantas+b.c. 6,80m hasta el alero	No se fija	Sólo equipamientos
Ed. Comunitarios excepcionales	No							
Naves extensivas	No							
Naves intensivas	No							

56.6.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones.

Las actuaciones unitarias existentes conservarán sus características esenciales, permitiéndose mejoras del aspecto de las mismas siempre que se proyecten para todos los volúmenes o bloques que componen cada una de ellas.

Para remodelaciones completas o nuevas actuaciones, se utilizarán materiales propios de la arquitectura del núcleo urbano, según se describe en el artículo 56.1.2. El diseño de huecos y la composición de fachada serán libres, aunque siempre sujeto a la obligación genérica de adaptación al entorno prescrita por el artículo 17 del RUCyL.

56.7. Industria Singular.

56.7.1. Ordenanzas de volumen.

USO PORMENORIZADO: INDUSTRIA SINGULAR

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	Sí	SEGÚN DETERMINACIONES PARA EDIFICIOS COMUNITARIOS Y NAVES EXTENSIVAS E INTENSIVAS						
Bloque abierto	No							
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	No							
Ed. Comunitarios excepcionales	Sí	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones 8m long.fachada/200m2	100%	No se permiten	1,35m2/m2	3 plantas 10m al alero	No se fija	Las instalaciones deportivas podrán mayor altura según reglamento sectorial
Naves extensivas	Sí	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones 8m long.fachada/200m2	90%	Se permite patio delantero para carga y descarga	1,35m2/m2	Baja+1/2planta/8,5m al alero 2,5m alero-cubriera	No se fija	En caso de patio delantero dispone de cerramiento opaco h=2m a vía pública
Naves intensivas	Sí	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones 10m long.fachada/300m2	90%	Se permite patio delantero para carga y descarga	1,35m2/m2	3 plantas 10m al alero	No se fija	En caso de patio delantero dispone de cerramiento opaco h=2m a vía pública

56.7.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones.

Por tratarse de edificios industriales integrados en núcleo urbano existente, deberá ponerse especial cuidado en el diseño y el empleo de materiales en relación con las vías públicas y los espacios urbano afectados, en el sentido de incidir en la calidad y durabilidad y de su relación con el entorno, evitando la discordancia con el mismo.

LIBRO DE COMPULSAS

Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021



Cód. Validación: 3XSM2HUS6XQPFZTR7RS9S.JPH | Verificación: https://peñaranda.debracamonte.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 62

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

56.8. Industria en Polígono.**56.8.1. Ordenanzas de volumen:**

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	USO PORMENORIZADO:			INDUSTRIA EN POLÍGONO			CONDICIONES ESPECIALES
		CONDICIONES DE OCUPACIÓN	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN					
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	No							
Bloque abierto	No							
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	No							
Ed. Comunitarios excepcionales	Sí	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones:8m long fachada/750m2	Inстал I:No se fija Inстал II: Plan Parcial	Inстал I:No se fija Inстал II: Plan Parcial	0,85m2/m2	2 plantas 7,5m cara inferior forjado	No se fija	Sólo usos terciarios. Adosamiento, E1180 20m2 aparcamiento/100m2 construidos
Naves extensivas	Sí	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones:8m long fachada/750m2	Inстал I:No se fija Inстал II: Plan Parcial	Inстал I:No se fija Inстал II: Plan Parcial	0,85m2/m2	Según Plan Parcial Inстал II	No se fija	Adosamiento, el cerramiento será E1180 10m2 aparcamiento/100m2 construidos
Naves intensivas	Sí	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones:20m long fachada/750m2	Inстал I:No se fija Inстал II: Plan Parcial	Inстал I:No se fija Inстал II: Plan Parcial	0,85m2/m2	Según Plan Parcial Inстал II	No se fija	Adosamiento, el cerramiento será E1180 10m2 aparcamiento/100m2 construidos

56.8.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones.

El diseño en general se adaptará a las necesidades de cada actividad industrial, utilizándose materiales con la suficiente calidad para que se conserve el buen aspecto de la edificación durante la vida útil de la actividad.

56.9. Usos terciarios.

Es uso predominante en las Áreas Problema ya desarrolladas números 2 y 15, además de una parcela (restaurante) en la antigua travesía de la carretera N-501 y otra dedicada al comercio en una parcela en el tramo este de la travesía de la misma carretera nacional, esquina con la calle Francisco Pizarro y un supermercado que se encuentra en la propia travesía próximo al anterior. Para la regulación de las primeras, debe acudirse al epígrafe 56.12 (en este mismo artículo) para la 2, mientras que la 15 se considera ejecutada, aplicando a la parte con uso terciario la modificación con ordenación detallada vigente y a la otra parcela, la de uso residencial, directamente la ordenanza relativa al uso pormenorizado de Parcelas de Residencia Aislada. En cuanto al restaurante, se declara fuera de ordenación de forma preventiva, en tanto se deslinde la vía pecuaria afectada por el Organismo titular de la misma. El establecimiento comercial de la calle Francisco Pizarro tendrá uso terciario predominante y su aprovechamiento será la edificabilidad existente.

Las parcelas vacías que han sido calificadas con este uso como consecuencia de la estimación de dotaciones, contarán con las ordenanzas que se desarrollan a continuación:

56.9.1. Ordenanzas de Volumen.

TIPOLOGÍAS	COMPATIBILIDAD	USO PORMENORIZADO:			USO TERCIARIO			CONDICIONES ESPECIALES
		CONDICIONES DE OCUPACIÓN	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN					
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	No							
Bloque abierto	No							
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones:8m long fachada/200m2	75%	Libre disposición en la parcela. Luces colindante,3m	0,75m2/m2	3plantas 10m al alero	No se fija	1 plaza de aparcamiento/100m2 construido
Ed. Comunitarios excepcionales	Sí	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones:8m long fachada/200m2	75%	Libre disposición en la parcela. Luces colindante,3m	0,75m2/m2	3 plantas 10m al alero (*)	No se fija	1 plaza de aparcamiento/100m2 construido
Naves extensivas	Sí	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones:8m long fachada/200m2	75%	Libre disposición en la parcela. Luces colindante,3m	0,75m2/m2	Baja+1/2planta:8,5m al alero 2,6m alero-cumbre	No se fija	5m2 de carga y descarga/100m2 construido 1 plaza de aparcamiento/100m2 construido
Naves intensivas	Sí	Parcelario catastral vigente Nuevas parcelaciones:10m long fachada/300m2	75%	Libre disposición en la parcela. Luces colindante,3m	0,75m2/m2	3 plantas 10m al alero	No se fija	5m2 de carga y descarga/100m2 construido 1 plaza de aparcamiento/100m2 construido

56.9.2 Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones.

El diseño en general se adaptará a las necesidades de cada actividad terciaria, utilizándose materiales con la suficiente calidad para que se conserve el buen aspecto de la edificación durante la vida útil de la actividad.

LIBRO DE COMPULSAS
 Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021


Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

56.10. Equipamiento Público.

Se reconoce la edificabilidad existente en aquellas parcelas ya edificadas que superen 3m²/m². Si no se superan, se podrá llegar a esta superficie construida, sin límite de ocupación en planta, con tres plantas y aprovechamiento bajo cubierta y un total de 9,5 m hasta el alero, salvo equipamientos deportivos, en los que se podrá superar esta altura en función de sus necesidades, en aquellas zonas donde sea compatible

Las condiciones estéticas serán libres, justificadas por el tipo de equipamiento, si bien se utilizarán criterios de adaptación al entorno urbano existente.

56.11. Equipamiento Privado.

Se distinguen tres tipos: Los que figuran en el Catálogo, que vendrán regulados por el mismo, los ya edificados, que se someterán al mismo tratamiento que los equipamientos públicos, y los que se trataban como singulares en las Normas Subsidiarias, es decir, el asilo y la zona de esparcimiento situada entre las calles del Carmen y Arapiles. Se permitirá un crecimiento de un 30% de lo ya construido para el mismo uso. En todos los casos, se respetará el carácter existente del espacio libre privado que rodea la edificación.

56.12. Actualización de Áreas Problema.

Se desarrolla a continuación un cuadro en el que se recoge la casuística finalmente adoptada en las NUM para las Áreas Problema actualizadas, que al mismo tiempo sirve de ordenanza de volumen.

56.12.1. Ordenanzas de volumen.

Nº	LOCALIZACIÓN	ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA	USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	SUELO(m ²)	I.E.(m ² /m ²)	COEF.RED.	A.P.(m ²)	C.A. (m ²)	ALTURA MÁX.	PLANEAMIENTO	GESTIÓN
1A	Ada. Salamanca	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	2808	1,25	1	3280	0	4p/12.5m	NUM	A AISLADA N/U	
1B	Ada. Salamanca	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	5027	0,5	0,9	2262	251	2p/6.8m	ED	A AISLADA N/U	
2	Cordel Merinas	Terciario	Equipamiento	7149	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	ASUMIDO	EJECUTADA	
3	Carretera Medina	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	13306	1,25	1	16633	0	Según E.D.	ASUMIDO	A AISLADA N/U	
4	Calle Medina	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	8813	1,25	1	11016	0	3p/10m	NUM/ED	A AISLADA N/U	
5	Ada. Salamanca	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	9753	1,25	0,974	11874	317	4p/12.5m	NUM/ED	A AISLADA N/U	
7	Paseo del Inestal	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	5786	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	ASUMIDO (REAL)	EJECUTADA	
8	Chamberí/Sta.Ana	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	5588	1,25	1	6985	0	Según E.D.	ASUMIDO	A AISLADA N/U	
9	Chamberí	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	5067	1,25	1	6334	0	4p/12.5m	ED	A AISLADA N/U	
10	Hernán Cortés	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	10090	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	ASUMIDO	EJECUTADA	
13	Travesía Ctra.Madrid	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	9760	0,5	1	4880	0	2p/6.8m	ASUMIDO	A AISLADA N/U	
14	Ada. Salamanca	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	9291	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	ASUMIDO	EJECUTADA	
16	Ronda de Las Cruces	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	5133	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	ASUMIDO	EJECUTADA	
17	Ronda de Las Cruces	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	17959	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	ASUMIDO	EJECUTADA	
18	Hernán Cortés	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	10239	1,25	1	12799	0	3p/10m	ED	A AISLADA N/U	
19	Nueva apertura	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	3378	1,25	0,9	3800	422	3p/10m	NUM	A AISLADA N/U	
20	San Francisco	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	8842	1,25	1	11053	0	3p/10m	NUM	A AISLADA N/U	
21	Paseo de la Estación	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	3549	1,25	1	4436	0	4p/12.5m	NUM	A AISLADA N/U	
22	Francisco Pizarro	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	2013	1,25	1	2516	0	4p/12.5m	NUM	A AISLADA N/U	
23	Travesía Ctra.Madrid	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	13463	0,5	1	6732	0	2p/6.8m	NUM/ED	A AISLADA N/U	
24	Reyes Católicos	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	9296	0,5	1	4648	0	2p/6.8m	NUM	A AISLADA N/U	
25	Las Cruces	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	3783	0,5	0,9	1702	189	2p/6.8m	ED	A AISLADA N/U	
26	Francisco Pizarro	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	6594	0,5	1	3297	0	2p/6.8m	NUM/ED	A AISLADA N/U	

56.12.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones.

Se seguirán las ordenanzas correspondientes a las tipologías establecidas para los usos pormenorizados que comportan los distintos usos predominantes y compatibles que se determinan para cada Área Problema en el cuadro anterior, con arreglo a las siguientes relaciones tomadas del artículo 55 de esta Normativa:

1. Residencial intensivo: Se empleará la tipología de **vivienda entre medianeras** en las Áreas Problema que se encuentren en contacto con el conjunto histórico o se encuentren en manzanas cuya tipología dominante sea esta, especialmente para dar continuidad a las edificaciones colindantes existentes.

En las Áreas Problema periféricas sin contacto con tipologías definidas, se podrá recurrir a **Residencia en bloque abierto** y **Residencia individual agrupada**.

2. Residencial extensivo.- Se emplearán indistintamente las tipologías de **Residencia individual agrupada** o **Residencia individual aislada**.

3. Usos compatibles terciarios o de equipamiento. En Áreas Problema en contacto con el conjunto histórico o manzanas de su entorno próximo se utilizarán las tipologías **contenedores tipológicamente adaptables**. En el resto de Áreas, también podrá, según las necesidades acudir a los **contenedores tipológicamente excepcionales**.

LIBRO DE COMPULSAS

Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021

Cód. Validación: 3XSM2HUS6XQPF5ZTR7SD9S.JPH | Verificación: https://peñaranda.debracamonte.se.delectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 62

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

Sección 3ª Desarrollo y gestión de las determinaciones

Artículo 57.- Planes Especiales.

Las NUM autorizan la tramitación de un Plan Especial para suelo urbano consolidado: el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico (PEPRICH), concebido como ordenación detallada del ámbito delimitado para ello por estas NUM. Se tramitará de modo independiente.

Artículo 58.- Estudios de Detalle.

En suelo urbano consolidado se prevén Estudios de Detalle en algunas de las Áreas Problema, según el cuadro del artículo 52.12.1. En algunos casos el planeamiento figura en el cuadro como NUM/ED, lo que significa que en el plano OD2 Ordenación Física se especifica una ordenación, normalmente periférica del Ámbito, pero requiere que sea completada o matizada por el Estudio de Detalle, siempre que los cambios introducidos respeten la funcionalidad de la ordenación de las NUM.

Artículo 59.- Condición de solar.

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

Artículo 60.-Actuaciones aisladas.

60.1. Parcelas no delimitadas.- En cualquier parcela que solicite licencia urbanística, el Ayuntamiento podrá establecer la necesidad de una actuación aislada, debido a dos motivos: complementar la urbanización y/o adaptarlas a las alineaciones propuestas en los planos OD2, Ordenación Física. Puede afectar a una o varias parcelas dependiendo de cómo se plantee la actuación, por lo que la delimitación se podrá proponer al Ayuntamiento o podrá él mismo fijarla de oficio según las condiciones que concurren en cada caso, conforme al artículo 212, *Iniciativa y modos de gestión*, del RUCyL.

60.2. Parcelas o grupos de parcelas con delimitación de normalización y/o urbanización en los planos OD2.- Son parcelas que están afectadas de forma segura por alguna cesión obligatoria de regularización de viales, requiriendo un proyecto de normalización (artículos 216 y siguientes de RUCyL) o mixto (artículo 222 del RUCyL), por no estar en la actualidad materializadas las cesiones por actuaciones anteriores a la entrada en vigor de estas NUM o por haberse impuesto nuevas alineaciones en las mismas.

60.3 Parcelas o grupos de parcelas sometidas a Estudio de Detalle obligatorio para el desarrollo de Áreas Problema.- Las parcelas o grupos de parcelas que deban ser sometidas a Estudio de Detalle también se gestionarán como actuaciones aisladas de urbanización y/o de normalización que afectarán a todo el ámbito del mismo, guardando las determinaciones del artículo 56.14 de estas NUM.



Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

- PROPUESTA

"Art. 14.- Conceptos básicos.

IV) Documentación.- Descripción escrita y gráfica que acompaña a una solicitud de licencia o a una declaración responsable.

Los actos constructivos sujetos a la obtención de la licencia urbanística requerirán al menos proyecto básico, con excepción de construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente carácter residencial o público y se desarrollen en una sola planta (artículo 2.2.a) de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación), es decir, edificaciones para usos auxiliares con un límite de **20 m2**, altura máxima de **3,00 m**, luces de forjado inferiores a **4 m** y que no tengan uso residencial ni público, en toda clase de suelo, y tenadas sin cerramiento vertical en un 50% de su perímetro, exclusivamente para guarda de ganado o de productos agrícolas con superficie inferior a 100 m2, altura máxima de 3,50 m y luces de forjado inferiores a 4 m, en suelo rústico. En ambos casos la construcción se realizará con técnicas sencillas, que se describirán suficientemente en una memoria con presupuesto detallado y la responsabilidad de las obras será asumida expresamente por el promotor y el contratista, tanto en la construcción como en la explotación posterior."

"Art. 15.- Condiciones Generales del control del uso del suelo.

d) Una vez concedida la licencia o registrada en el Ayuntamiento una declaración responsable, las obras se iniciarán en un plazo de seis meses y concluirán en el plazo de **24 meses**, más el plazo suplementario que el técnico municipal estime razonable para un desarrollo normal de las mismas, admitiéndose una interrupción máxima de **12 meses**, transcurridos los cuales **podrá iniciarse un expediente para declarar la caducidad de la licencia y la extinción de sus efectos**. Podrá solicitarse una prórroga por causa justificada."

"Art. 52.- Cuadro de compatibilidad entre usos pormenorizados y usos detallados.

USOS GLOBALES		USOS PORMENORIZADOS							
DETALLADOS	M. COMPAC 1	M. COMPAC 2	U.AGRUPADA	U.AISLADA	BLOQ. ABIERTO	INDUSTRIAL	EQUIPAMIENTO	TERCIARIO	
RESIDENCIAL	Vivienda autónoma	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Incomp en políg. Compatible el resto	Incompatible	Incompatible
	Vivienda vinculada	Condicionado actividad princip	Condicionado actividad princip	Condicionado actividad princip					
AGRARIO	Dependencias Auxil 1ª categoría	Incompatible	Compatible edif. vinculado	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Dependencias Auxil 2ª categoría	Incompatible	Compatible edif. exclusivo	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Ganadería en explotación familiar	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones					
	Talleres de servicio artesanal e industr. 1ª	Compatible sótano y baja	Compatible sótano y baja	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Compatible al servicio equip.	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio artesanal e industr. 2ª	Incompatible	Compatible sótano y baja	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Compatible al servicio equip.	Compatible en parcela exclusiva
	Industria en general	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Incompatible	Incompatible
TERCIARIO	Oficinas 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible al servicio equip.	Compatible sin condiciones					
	Oficinas 2ª	Compatible edificio exclusivo	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible edif. exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Comercio 1ª	Compatible sótano, baja o 1ª	Compatible sótano, baja o 1ª	Compatible sótano, baja o 1ª	Compatible sótano, baja o 1ª	Compatible sótano, baja o 1ª	Compatible edif. exclusivo	Compatible al servicio equip.	Compatible sin condiciones
	Comercio 2ª	Compatible sótano, baja o 1ª	Compatible edif. exclusivo	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible edif. exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Gran establecimiento comercial	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible edif. exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Hotelería 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible edif. exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones				
	Hotelería 2ª	Compatible edif. exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones					
	Espectáculos 1ª	Compatible sótano y baja	Compatible sótano y baja	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible edificio exclusivo	Compatible al servicio equip.	Compatible sin condiciones
	Espectáculos 2ª	Compatible edificio exclusivo	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible edificio exclusivo	Compatible al servicio equip.	Compatible sin condiciones
	Salas reunión, recreo y turismo 1ª	Compatible sótano, baja o 1ª	Compatible sótano, baja o 1ª	Compatible edif. exclusivo	Compatible edif. exclusivo	Compatible sótano, baja o 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible al servicio equip.	Compatible sin condiciones
	Salas reunión, recreo y turismo 2ª	Compatible edif. exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones					

LIBRO DE COMPULSAS

Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021



Cód. Validación: 3XSN2HUS5XQ6F5ZTR7SD9SJP4 | Verificación: https://peñaranda.debracamonte.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 62

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (II)

USOS		USOS PORMENORIZADOS							
globales	detallados	M. COMPACTA 1	M. COMPACTA 2	UNIDAD AGRUPADA	UNIDAD AISLADA	BLOQUE ABIERTO	INDUSTRIAL	EQUIPAMIENTO	TERCIARIO
EQUIPAMIENTO	Oficinas públicas y servicios administrativos	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones					
	Centros culturales y docentes 1*	Compatible sin condiciones	Incomp en poligono Compatible el resto	Condicionado actividad principal	Compatible sin condiciones				
	Centros culturales y docentes 2*	Compatible en edificio exclusivo	Incomp en poligono Compatible el resto	Condicionado actividad principal	Compatible sin condiciones				
	Instalaciones deportivas 1*	Compatible en sótano y baja	Condicionado actividad principal	Compatible sin condiciones					
	Instalaciones deportivas 2*	Incompatible	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Condicionado actividad principal	Compatible sin condiciones
	Residencias comunitarias 1*	Compatible sin condiciones	Incomp en poligono Compatible el resto	Condicionado actividad principal	Compatible sin condiciones				
	Residencias comunitarias 2*	Compatible en edificio exclusivo	Incomp en poligono Compatible el resto	Condicionado actividad principal	Compatible sin condiciones				
	Instalaciones asistenciales 1*	Compatible en sótano y baja	Incomp en poligono Compatible el resto	Condicionado actividad principal	Compatible sin condiciones				
	Instalaciones asistenciales 2*	Compatible en edificio exclusivo	Incomp en poligono Compatible el resto	Compatible edificio exclusivo	Compatible sin condiciones				
	Infraestructuras de telecomunicaciones 1*	Compatible en parcela exclusiva	Compatible sin condiciones	Compatible parcela exclusiva	Compatible sin condiciones				
	Infraestructuras de telecomunicaciones 2*	Compatible en parcela exclusiva	Compatible sin condiciones	Compatible parcela exclusiva	Compatible sin condiciones				
	Captación solar térmica doméstica	Condicionado impacto visual	Compatible sin condiciones	Compatible al impacto visual	Compatible sin condiciones				
	Captación solar térmica industrial	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Compatible parcela exclusiva	Compatible parcela exclusiva
	Captación solar fotovoltaica doméstica	Condicionado impacto visual	Condicionado al impacto visual	Condicionado impacto visual	Condicionado impacto visual	Condicionado impacto visual	Compatible sin condiciones	Condicionado al impacto visual	Compatible sin condiciones
	Captación solar fotovoltaica industrial	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Compatible parcela exclusiva	Compatible parcela exclusiva

"Artículo 55.- Relación y definición de tipologías edificatorias.

55.1. 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) Vivienda entre medianeras.- Manifestación edificatoria de la forma habitual de construcción destinada predominantemente al uso residencial no comunitario (es decir, excluyendo residencias asistenciales y todo establecimiento hotelero) en los cascos urbanos tradicionales, caracterizada por la ocupación de la parcela de forma que se establezca una relación de colindancia materializada por los paramentos que definen el volumen construido tanto con la propiedades ajenas como con los espacios urbanos adyacentes de uso y dominio público. No se presupone la modalidad de utilización del uso residencial, de modo que la parcela puede estar indistintamente vinculada a una sola vivienda (vivienda unifamiliar) o a más de una, con espacios de acceso comunes (vivienda colectiva).

b) Conjuntos de viviendas en edificación exenta.- Manifestación edificatoria propia de los ensanches periféricos destinada predominantemente al uso residencial no comunitario, caracterizada por la ocupación de una finca matriz de forma que sobre la misma se definan libremente (aunque sometidos a la regulación del planeamiento) los volúmenes habitables, los cuales podrán ser utilizados de forma individual o colectiva. Se diferencian tres subtipos:

b1) Residencial en bloque abierto, cuando cada volumen edificado sobre y bajo rasante es utilizado colectivamente integrando en el mismo espacios comunes de acceso.

b2) Residencia unifamiliar agrupada, cuando los volúmenes edificados sobre rasante son utilizados de forma individual, sin necesidad de de accesos comunes interiores, aunque pueden compartir accesos comunes a espacios destinados a servicios auxiliares del uso residencial, como garajes, trasteros, instalaciones, etc., que también podrían ser compartidos.

b3) Residencia unifamiliar aislada, cuando cada uno de los volúmenes edificados sobre y bajo rasante, libremente dispuestos (aunque sometidos a la regulación del planeamiento) sobre una sola parcela de uso exclusivo, son utilizados de forma individual.

c) Edificios comunitarios.- Contenedores, de equipamientos (incluidas las residencias en régimen de comunidad), dotaciones y servicios (incluyendo los establecimientos hoteleros) de apoyo a diversos niveles poblacionales, cuando se requieren amplios desarrollos en planta. **Serán los edificios comunitarios para el uso terciario y de equipamientos.**

55.2. Edificaciones relacionadas con actividades productivas.- Construcciones cuya especialización tipológica procede de su dedicación exclusiva a albergar procesos de transformación de productos y/almacenamiento y distribución de los mismos. **Son las naves industriales."**

LIBRO DE COMPULSAS
Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021
Cód. Validación: 3X5N12HJ58XQPF6S2TR7SD9S1PH1 Verificación: https://peñaranda.de.bracamonte.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Págin 22 de 62

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

"Art. 56.- Ordenanzas específicas para cada uso pormenorizado.

56.1. Manzana Compacta Grado 1.

TIPOLOGÍAS	COMP.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	Sí	Catastro Nuevas parcelaciones: 4m long.fachada/80m2	No se fija	No se permiten	No se fija	Según sección tipo art. 56,1,1	planta baja sin limite resto 18 m	
Bloque abierto	No							
Viv. Unifamiliar aislada	No							
Viv. Unifamiliar agrupada	No							
Edificios comunitarios	Sí	Catastro Nuevas parcelaciones: 4m long.fachada/80m2	No se fija	No se permiten	No se fija	Según sección tipo art. 56,1,1	planta baja sin limite resto 18 m	
Naves industriales	No							

56.1.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones.

56.1.2.1. Los materiales y su distribución sobre la envolvente.

1. Materiales.

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

2. Fábrica de ladrillo visto.

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

3. Revestimiento continuo, coloreado en masa o pintado.

- f) Se admite cualquier revestimiento continuo como acabado de fachada, aunque se valorar positivamente la utilización de revocos con mortero de cal.
- g) Los lienzos de revestimiento serán continuos. No se admiten por tanto juntas ni discontinuidades en el mortero ni imitaciones de sillería, de aparejos de ladrillo, trazados en cuadrícula esgrafiados, o cualquier otro motivo decorativo geométrico que ocupe toda o gran parte de lienzo de fachada.
- h) Los morteros presentarán una superficie lisa, sin rugosidades visibles, y sin brillo. No se admitir que los morteros manifiesten al exterior, de manera evidente, el árido que lo compone.
- g) La coloración del revestimiento del lienzo de fachada será siempre muy clara, sin brillo excluyendo el blanco intenso. Se admite en principio toda la gama de colores de la cart

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

internacional NCS, siempre que se encuentren entre las referencias S0505 y S0510. El Ayuntamiento podrá requerir la realización de muestras en el lugar de las obras en desarrollo de la gama de color previamente aceptada.

- i) *El color blanco, no intenso, se reservará para los elementos decorativos, si se diseñan.*
- h) *Solo se admite elementos decorativos cuyo conjunto ocupe menos del 20% del lienzo de fachada.*
- i) *Los elementos decorativos tienen que expresarse con cierto relieve y no solo con cambio de coloración. El resalte no será menor de 2cm.*
- j) *Los elementos decorativos solo se admiten cuando se limiten a las siguientes localizaciones en la fachada:*
 - *Recercado de huecos.*
 - *Impostas de separación de cada planta.*
 - *Cornisa de remate de la fachada.*
 - *Resalte de los extremos de la fachada en contacto con los edificios colindantes.*

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

1. FACHADA.

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

1.1. Planta baja.

Siempre que el uso de la planta baja sea residencial, se realizará con el mismo material de acabado que el de las plantas superiores. Se permite realizar un zócalo de protección de igual o distinto material del lienzo de fachada, siempre que sea sin brillo, realizado con revestimiento continuo, o de granito sin pulir, exclusivamente en sus acabados de apiconado o abujardado y con altura no superior a la de vierteaguas de los huecos de ventana, con aparejo regular tipo sillería. No se aceptan materiales vidriados ni pulidos.

En el caso de que el uso no sea residencial y sea aconsejable utilizar en toda la planta, por razones funcionales o constructivas, un material distinto del de las plantas superiores, este será de revestimiento continuo, liso y sin brillo, o de granito sin pulir, exclusivamente en sus acabados de apiconado o abujardado, con aparejo regular tipo sillería. La expresión del espesor de la pieza de granito en sus bordes será siempre mayor de 4cm. No se aceptan materiales vidriados ni pulidos.

*La carpintería para uso residencial será la misma que para el resto de la fachada, **permitiéndose indistintamente aluminio lacado mate liso, PVC o madera pintada mate, con los siguientes RAL: 3005, 3007, 8014, 8016, 8017, 8019 y 6009 o similares.** Se permiten persianas de lamas enrollables de aluminio lacado en el mismo color que la carpintería, pero se valorará positivamente el empleo sistemas de oscurecimiento tradicionales, como los fraileros interiores o las persianas colgadas exteriores de materiales naturales ligeros. En el caso de que el uso sea distinto del residencial, se permitirán carpinterías de acero conformado en frío, evitando diseños historicistas, pintado con los mismos colores que la carpintería del resto del edificio, así como cierres de seguridad enrollables o abatibles también de mismo color, utilizando los RAL equivalentes a los ya indicados.*

1.2. Plantas superiores.

Se resolverán con ladrillo visto, el cual tendrá las características señaladas en el apartado relativo a materiales, de forma preferente, aunque se permiten los revestimientos continuos o una combinación de ambos, con las especificaciones detalladas en los apartados anteriores.

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

2. CUBIERTA.

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

2.1. Materiales de cubierta.

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

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

2.2. Materiales de encuentro entre cubierta inclinada y fachada.

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

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

56.1.2.3. El diseño de la fachada.

1. Organización general de los huecos.

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

Los huecos de cada planta se ordenarán verticalmente entre sí mediante la coincidencia de sus ejes y mantendrán una relación hueco/macizo de 40%/60%.

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

Ningún hueco servirá a más de una planta, por lo que se evitarán los órdenes dobles o múltiples. No se permiten huecos que, por servir a rellanos intermedios de escalera o a zonas de entreplanta, contravengan la composición simétrica y/o seriada de la fachada.

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

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

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

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

2. Configuración y tratamiento de los huecos.

2.1. Consideraciones generales.

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

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

Se admiten recercados en el contorno del hueco, con los materiales que se han definido en su apartado de una anchura en el plano de fachada siempre menor de 20cm. Se valora como positivo el recercado de menos de 5cm de ancho, característico de la arquitectura tradicional de Peñaranda.

2.2. Huecos en planta baja.

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

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

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

2.3. Huecos en planta primera.

Los huecos serán todos iguales para cada planta.

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

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

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

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

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

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

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

La protección del hueco-balcón se realizará exclusivamente con barandilla metálica de hierro o acero, y de aspecto ligero. No se admiten otros materiales para la protección del hueco. Tampoco se admite como protección del hueco el vidrio de seguridad.

2.4. Huecos en planta segunda.

Se mantiene todas las prescripciones referidas a la planta primera con la salvedad de que se permiten ventanas, con una proporción mayor de 1,4. Todos los huecos serán iguales.



Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

56.2. Manzana Compacta Grado 2.

56.2.1. Ordenanzas de volumen:

USO PORMENORIZADO:		MANZANA COMPACTA GRADO 2						
TIPOLOGÍAS	COMP.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	Si	Catastro.Nuevas parcelaciones: 6m long.fachada/100m2	No se fija	No se permiten	2,5m2/m2	3 plantas+bajo cubierta 10m hasta el alero	planta baja sin límite resto 20 m	LA ALTURA (*)
Bloque abierto	No							
Viv. Unifamiliar aislada	No							
Viv. Unifamiliar agrupada	No							
Edificios comunitarios	Si	Catastro.Nuevas parcelaciones: 6m long.fachada/100m2	No se fija	No se permiten	2,5m2/m2	3 plantas+bajo cubierta 10m hasta el alero	No se fija	
Naves industriales	No							

(*) La altura normal se aplicará a las fachadas de parcelas que en toda su longitud sean colindantes con espacios públicos de anchura inferior a 10m. Cuando dicha anchura sea igual o superior y la parcela no sea colindante con el perímetro del PEPCH, se podrá edificar una cuarta planta completa, suprimiéndose el aprovechamiento bajo cubierta, con altura de hasta 12,5m. En caso de edificaciones en esquina entre una calle de 10m y otra de anchura inferior, se podrá volver con cuatro plantas en esta última en una distancia de ocho metros.

56.2.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones:

B1. DISEÑO

- I. **Fachadas.** Se situarán en la línea de separación con la vía pública, prohibiéndose los retranqueos y los patios de fachada. El diseño será libre en superficie y proporción de los huecos, aunque se tendrá en cuenta la existencia del ambiente urbano circundante, en especial si existe algún edificio catalogado.
- II. **Cubiertas.** El diseño será libre, recomendando los tejados inclinados, en general a dos aguas y en todo caso con el diseño más simplificado posible, no pudiendo aparecer hastiales sobre los colindantes por la introducción de patios u otros elementos impropios de las disposiciones tradicionales. El 20% de la superficie restante podrá utilizarse para terrazas transitables a servicio de las funciones interiores del edificio.
- III. **Voladizos.** Se permitirán los cuerpos volados hasta 1/15 de la anchura de la calle y nunca superior a 80 cm y linealmente no ocuparán más del 30% de la longitud de la fachada. En cualquier caso, los aleros no superarán los 25 cm de vuelo.

B2. MATERIALES

Los materiales serán libres, pero se procurará no introducir formas marcadamente ajenas a la arquitectura del entorno urbano o rural, utilizándose preferentemente los materiales de revestimiento contenidos en el epígrafe de Manzana Compacta Grado 1.

LIBRO DE COMPULSAS

Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021



Cód. Validación: 3XSM2HJ5XQPF5ZTR7R5D9S.JPH | Verificación: https://peñaranda.debracamonte.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 62

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

56.3. Parcelas de Residencia Agrupada.

56.3.1. Ordenanzas de Volumen:

USO PORMENORIZADO: PARCELAS DE RESIDENCIA AGRUPADA

TIPOLOGÍAS	COMP.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	F.EDIFIC.	
Edificación entre medianeras	No							
Bloque abierto	No							
Viv. Unifamiliar aislada	Sí	Catastro.Nuevas: 200m2/vivienda	85%	Libre disposición 3m a fachada	0,85m2/m2	2 plantas+b.c. 7,50m hasta el alero	No se fija	Retranqueos: 3m con luces rectas al colidante privado.
Viv. Unifamiliar agrupada	Sí	Catastro.Nuevas: 100m2/vivienda	90%	Libre disposición con proy. Min. 2 viv.	0,85m2/m2	2 plantas+b.c. 7,50m hasta el alero	No se fija	Retranqueos: 3m con luces rectas al colidante privado.
Edificios comunitarios	Sí	Catastro.Nuevas: 200 m2	No se fija	Libre disposición en la parcela	0,85m2/m2	2 plantas+b.c. 7,50m hasta el alero	No se fija	
Naves industriales	No							

56.3.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones:

El diseño y los materiales serán libres, pero se procurará no introducir formas marcadamente ajenas a la arquitectura del entorno urbano o rural, utilizándose preferentemente los materiales de revestimiento contenidos en el epígrafe de Manzana Compacta Grado 1.

Se limitará la repetición de diseños iguales en viviendas agrupadas a un máximo de seis y se recomienda no incidir en ritmos repetitivos muy marcados, sino preferiblemente agrupar las distintas unidades en volúmenes simples y de aspecto unitario.

56.4. Parcelas de Residencia Aislada.

56.4.1. Ordenanzas de volumen:

USO PORMENORIZADO: PARCELAS DE RESIDENCIA AISLADA

TIPOLOGÍAS	COMP.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	F.EDIFIC.	
Edificación entre medianeras	No							
Bloque abierto	No							
Viv. Unifamiliar aislada	Sí	Catastro.Nuevas: 300m2/vivienda	75%	Libre disposición 3m a fachada	0,75m2/m2	2 plantas+b.c. 7,50m hasta el alero	No se fija	Retranqueos: 3m con luces rectas al colidante privado.
Viv. Unifamiliar agrupada	Sí	Catastro.Nuevas: 200m2/vivienda	75%	Libre disposición en la parcela	0,75m2/m2	2 plantas+b.c. 7,50m hasta el alero	No se fija	Retranqueos: 3m con luces rectas al colidante privado.
Edificios comunitarios	Sí	Catastro.Nuevas: 200 m2	No se fija	Libre disposición en la parcela	0,75m2/m2	2 plantas+b.c. 7,50m hasta el alero	No se fija	Retranqueos: 3m con luces rectas al colidante privado.
Naves industriales	No							

56.4.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones:

El diseño y los materiales serán libres, pero se procurará no introducir formas marcadamente ajenas a la arquitectura del entorno urbano o rural, utilizándose preferentemente los materiales de revestimiento contenidos en el epígrafe de Manzana Compacta Grado 1.

LIBRO DE COMPULSAS

Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021



Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

56.6. Residencial en Bloque Abierto.

56.6.1. Ordenanzas de volumen.

USO PORMENORIZADO: BLOQUE ABIERTO

TIPOLOGÍAS	COMP.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA	F.EDIFIC.	
Edificación entre medianeras	No							
Bloque abierto	SI	Catastro.Nuevas: 500m2/actuación	50%	Libre disposición en parcela Entre bloques=altura	2m2/m2	4 plantas/12,5m hasta cara inferior último forj.	No se fija	Para nuevas ordenaciones requerirá Estudio de Detalle
Viv. Unifamiliar aislada	SI	La existente	85%	Libre disposición 3m a fachada	0,85m2/m2	2 plantas+b.c. 7,50m hasta el alero	No se fija	Retranqueos: 3m con luces rectas al colidante privado.
Viv. Unifamiliar agrupada	SI	Catastro.Nuevas: 100m2/vivienda	90%	Libre disposición con proy. Min. 2 viv.	0,85m2/m2	2 plantas+b.c. 7,50m hasta el alero	No se fija	Retranqueos: 3m con luces rectas al colidante privado.
Edificios comunitarios	SI	Catastro.Nuevas: 200 m2	No se fija	Libre disposición en la parcela	0,85m2/m2	2 plantas+b.c. 7,50m hasta el alero	No se fija	
Naves industriales	No							

56.6.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones.

Las actuaciones unitarias existentes conservarán sus características esenciales, permitiéndose mejoras del aspecto de las mismas siempre que se proyecten para todos los volúmenes o bloques que componen cada una de ellas.

Para remodelaciones completas o nuevas actuaciones, se utilizarán materiales propios de la arquitectura del núcleo urbano, según se describe en el artículo 56.1.2. El diseño de huecos y la composición de fachada serán libres, aunque siempre sujeto a la obligación genérica de adaptación a entorno prescrita por el artículo 17 del RUCyL.

56.7. Industria Singular.

56.7.1. Ordenanzas de volumen.

USO PORMENORIZADO: INDUSTRIA SINGULAR

TIPOLOGÍAS	COMP.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	SI	SEGÚN DETERMINACIONES PARA EDIFICIOS COMUNITARIOS Y NAVES INDUSTRIALES						
Bloque abierto	No							
Viv. Unifamiliar aislada	No							
Viv. Unifamiliar agrupada	No							
Edificios comunitarios	SI	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:8m long.fachada/200m2	100%	No se permiten	1,35m2/m2	3 plantas 10m al alero	No se fija	Las instalaciones deportivas por mayor altura según reglamento
Naves industriales	SI	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:10m long.fachada/300m2	90%	Se permite patio delantero para carga y descarga	1,35m2/m2	3 plantas 10m al alero	No se fija	En caso de patio delantero de cerramiento opaco h=2m a

56.7.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones.

Por tratarse de edificios industriales integrados en núcleo urbano existente, deberá ponerse especial cuidado en el diseño y el empleo de materiales en relación con las vías públicas y los espacios urbano afectados, en el sentido de incidir en la calidad y durabilidad y de su relación con el entorno, evitando la discordancia con el mismo.

LIBRO DE COMPULSAS
Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021
Cód. Validación: 3XSM2HUS6XQPFZTR7RSD9SJPH | Verificación: https://peñaranda.debracamonte.se/electronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 62

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

56.8. Industria en Polígono.

56.8.1. Ordenanzas de volumen:

USO PORMENORIZADO:		INDUSTRIA EN POLÍGONO						
TIPOLOGÍAS	COMP.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	No							
Bloque abierto	No							
Viv. Unifamiliar aislada	No							
Viv. Unifamiliar agrupada	No							
Edificios comunitarios	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:8m long.fachada/750m2	No se fija	No se fija	0,85m2/m2	2 plantas 7,5m cara inferior forjado	No se fija	Sólo usos terciarios. Adosamiento, E1180 20m2 aparcamiento/100m2 construidos
Naves industriales	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:8m long.fachada/750m2	No se fija	No se fija	0,85m2/m2	3 plantas 10m al alero	No se fija	Adosamiento, el cerramiento será E1180 10m2 aparcamiento/100m2 construidos

56.8.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones.

El diseño en general se adaptará a las necesidades de cada actividad industrial, utilizándose materiales con la suficiente calidad para que se conserve el buen aspecto de la edificación durante la vida útil de la actividad.

56.9. Usos terciarios.

Las parcelas vacías que han sido calificadas con este uso, contarán con las ordenanzas que se desarrollan a continuación:

56.9.1. Ordenanzas de Volumen.

USO PORMENORIZADO:		USO TERCIARIO						
TIPOLOGÍAS	COMP.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	No							
Bloque abierto	No							
Viv. Unifamiliar aislada	No							
Viv. Unifamiliar agrupada	No							
Edificios comunitarios	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:8m long.fachada/200m2	75%	Libre disposición en la parcela. Luces colindante,3m	0,75m2/m2	3 plantas 10m al alero (*)	No se fija	1 plaza de aparcamiento/100m2 const
Naves industriales	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:8m long.fachada/300m2	75%	Libre disposición en la parcela. Luces colindante,3m	0,75m2/m2	3 plantas 10m al alero	No se fija	5m2 de carga y descarga/100m2 const 1 plaza de aparcamiento/100m2 const

(*) Las instalaciones deportivas podrán tener mayor altura según reglamentos sectoriales.

56.9.2 Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones.

El diseño en general se adaptará a las necesidades de cada actividad terciaria, utilizándose materiales con la suficiente calidad para que se conserve el buen aspecto de la edificación durante la vida útil de la actividad.

LIBRO DE COMPULSAS
Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021



Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

56.10. Equipamiento Público.

Se reconoce la edificabilidad existente en aquellas parcelas ya edificadas que superen 3m²/m². Si no se superan, se podrá llegar a esta superficie construida, sin límite de ocupación en planta, con tres plantas y aprovechamiento bajo cubierta y un total de 9,5 m hasta el alero, salvo equipamientos deportivos, en los que se podrá superar esta altura en función de sus necesidades, en aquellas zonas donde sea compatible

Las condiciones estéticas serán libres, justificadas por el tipo de equipamiento, si bien se utilizarán criterios de adaptación al entorno urbano existente.

56.11. Equipamiento Privado.

Se distinguen tres tipos: Los que figuran en el Catálogo, que vendrán regulados por el mismo, los ya edificadas, que se someterán al mismo tratamiento que los equipamientos públicos, y los que se trataban como singulares en las Normas Subsidiarias, es decir, el asilo y la zona de esparcimiento situada entre las calles del Carmen y Arapiles. Se permitirá un crecimiento de un 30% de lo ya construido para el mismo uso. En todos los casos, se respetará el carácter existente del espacio libre privado que rodea la edificación.

56.12. Actualización de Áreas Problema.

Se desarrolla a continuación un cuadro en el que se recoge la casuística finalmente adoptada en las NUM para las Áreas Problema actualizadas, que al mismo tiempo sirve de ordenanza de volumen.

56.12.1. Ordenanzas de volumen.

ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA											
Nº	LOCALIZACIÓN	USO PREDOMINANTE	USOS COMPATIBLES	SUELO(m ²)	I.E.(m ² /m ²)	COEF.RED.	A.P.(m ²)	C.A. (m ²)	ALTURA MÁX.	PLANEAMIENTO	GESTIÓN
1	Ada. Salamanca	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	5027	0,5	1	2514	0	2p/6,8m	NUM	A.AISLADA
3	Carretera Medina	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	12528	1,25	0,9	14094	1566	Según E.D.	ED	A.AISLADA
4	Calle Medina	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	8613	1,25	0,9	9915	1102	3p/10m	NUM/ED	A.AISLADA
5	Ada. Salamanca	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	9753	1,25	0,9	10972	1219	4p/12,5m	NUM/ED	A.AISLADA
8	Chamberí/Sta.Ana	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	5588	1,25	1	6985	0	Según E.D.	NUM/ED	A.AISLADA
9	Chamberí	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	5067	1,25	1	6334	0	4p/12,5m	ED	A.AISLADA
13	Travesía Ctra.Madrid	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	9760	0,5	1	4880	0	2p/6,8m	NUM/ED	A.AISLADA
14	Ada. Salamanca	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	9560	1,25	0,9	10755	1195	3p/10m	NUM/ED	A.AISLADA
18a	Hernán Cortés - a	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	3348	1,25	0,9	3767	419	3p/10m	ED	A.AISLADA
18b	Hernán Cortés - b	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	6891	1,25	0,9	7752	861	3p/10m	ED	A.AISLADA
19	Nueva apertura	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	3378	1,25	0,9	3800	422	3p/10m	NUM	A.AISLADA
20	San Francisco	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	8842	1,25	0,9	9947	1105	3p/10m	ED	A.AISLADA
21	Paseo de la Estación	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	3549	1,25	0,9	3993	444	4p/12,5m	NUM	A.AISLADA
23	Travesía Ctra.Madrid	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	13463	0,5	1	6732	0	2p/6,8m	NUM/ED	A.AISLADA
24	Reyes Católicos	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	9296	0,5	1	4648	0	2p/6,8m	NUM/ED	A.AISLADA
25	Las Cruces	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	3783	0,5	1	1892	0	2p/6,8m	NUM	A.AISLADA
26a	Francisco Pizarro	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	6594	0,5	1	3297	0	2p/6,8m	ED	A.AISLADA
26b	Francisco Pizarro	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	8508	0,5	1	4254	0	2p/6,8m	ED	A.AISLADA
27	Las Verónicas	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	4161	0,5	1	2081	0	2p/6,8m	NUM	A.AISLADA
28	Ctra. Madrid	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	5224	0,5	1	2612	0	2p/6,8m	NUM/ED	A.AISLADA

56.12.2. Ordenanzas de la imagen urbana de las edificaciones.

Se seguirán las ordenanzas correspondientes a las tipologías establecidas para los usos pormenorizados que comportan los distintos usos predominantes y compatibles que se determinan para cada Área Problema en el cuadro anterior, con arreglo a las siguientes relaciones tomadas del artículo 55 de esta Normativa:

1. Residencial intensivo: Se empleará la tipología de **vivienda entre medianeras** en las Áreas Problema que se encuentren en contacto con el conjunto histórico o se encuentren en manzanas cuya tipología dominante sea esta, especialmente para dar continuidad a las edificaciones colindantes existentes.

En las Áreas Problema periféricas sin contacto con tipologías definidas, se podrá recurrir a **Residencia en bloque abierto** y **Residencia unifamiliar agrupada**.

2. Residencial extensivo.- Se emplearán indistintamente las tipologías de **Residencia unifamiliar agrupada** o **Residencia unifamiliar aislada**.

3. Para los usos compatibles a terciarios o de equipamiento, se utilizarán las tipologías de **edificio comunitarios**.

LIBRO DE COMPULSAS
 Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021
 Código de verificación: 3XSM2HUS5XQFP5ZTR7R5D9S.JPH | Verificación: https://peñaranda.debracamonte.se.delectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 62

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

Sección 3ª Desarrollo y gestión de las determinaciones

Artículo 57.- Planes Especiales.

Las NUM autorizan la tramitación de un Plan Especial para suelo urbano consolidado: el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico (PEPRICH), concebido como ordenación detallada del ámbito delimitado para ello por estas NUM. Se tramitará de modo independiente.

Artículo 58.- Estudios de Detalle.

En suelo urbano consolidado se prevén Estudios de Detalle en algunas de las Áreas Problema, según el cuadro del artículo 52.12.1. En algunos casos el planeamiento figura en el cuadro como NUM/ED, lo que significa que en el plano OD2 Ordenación Física se especifica una ordenación, normalmente periférica del Ámbito, pero requiere que sea completada o matizada por el Estudio de Detalle, siempre que los cambios introducidos respeten la funcionalidad de la ordenación de las NUM.

Artículo 59.- Condición de solar.

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

Artículo 60.-Actuaciones aisladas.

60.1. Parcelas no delimitadas.- En cualquier parcela que solicite licencia urbanística, el Ayuntamiento podrá establecer la necesidad de una actuación aislada, debido a dos motivos: complementar la urbanización y/o adaptarlas a las alineaciones propuestas en los planos OD2, Ordenación Física. Puede afectar a una o varias parcelas dependiendo de cómo se plantee la actuación, por lo que la delimitación se podrá proponer al Ayuntamiento o podrá él mismo fijarla de oficio según las condiciones que concurren en cada caso, conforme al artículo 212, *Iniciativa y modos de gestión*, del RUCyL.

60.2. Parcelas o grupos de parcelas con delimitación de normalización y/o urbanización en los planos OD2.- Son parcelas que están afectadas de forma segura por alguna cesión obligatoria de regularización de viales, requiriendo un proyecto de normalización (artículos 216 y siguientes de RUCyL) o mixto (artículo 222 del RUCyL), por no estar en la actualidad materializadas las cesiones por actuaciones anteriores a la entrada en vigor de estas NUM o por haberse impuesto nuevas alineaciones en las mismas.

60.3 Parcelas o grupos de parcelas sometidas a Estudio de Detalle obligatorio para el desarrollo de Áreas Problema.- Las parcelas o grupos de parcelas que deban ser sometidas a Estudio de Detalle también se gestionarán como actuaciones aisladas de urbanización y/o de normalización que afectarán a todo el ámbito del mismo, guardando las determinaciones del artículo 56.14 de estas NUM.

LIBRO DE COMPULSAS

Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021



Cód. Validación: 3XSN2HJ5SXQPF5ZTR7SD9S.JPH | Verificación: <https://peñarandadebracamonte.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 62

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Peñaranda de Bracamonte es una pequeña ciudad tradicionalmente muy concentrada, con una tipología mayoritaria de manzana compacta donde han convivido usos residenciales, de equipamiento y pequeña industria. Es cierto, sin embargo, que se pueden observar ciertas tendencias a la especialización, como la industria en zonas periféricas especialmente en los alrededores de la estación de ferrocarril.

Antes de la aprobación de las Normas Urbanísticas que están en vigor en el suelo urbano de Peñaranda de Bracamonte, se habían edificado en los últimos 20 años cerca de 1000 viviendas, lo que representa prácticamente un 30% de su censo, situado en unas 3000. Por tanto, se confirma, la alta intensidad del desarrollo de viviendas en suelo urbano.

En la actualidad el municipio de Peñaranda de Bracamonte dispone de Normas Urbanísticas aprobadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de 4/04/2017 y publicadas en el BOCyL el 26/06/2017. En las Normas se distingue una tipología urbana y edificatoria que distinguían cuatro zonas aproximadamente concéntricas, estas son:

1. Ámbito contenido en el Acuerdo 73/2012 de 23 de agosto de la Junta de Castilla y León por la que se adecua en la categoría de conjunto histórico el bien de interés cultural denominado "Casco Antiguo de Peñaranda de Bracamonte (Salamanca)" delimitando el área afectada por la declaración y que se ordena a partir de un PEPCH que está en tramitación.
2. Segunda zona antigua, que rodea la anterior y se conecta de forma natural con ella, definida en las normas como manzana compacta grado 1 y 2, al sur de la antigua travesía de la carretera N-501. Se distingue por la regularidad de su trama en cuanto a trazado de las calles, y el tamaño y proporción de las parcelas.
3. Primer crecimiento entre el eje de Nuestra Señora y el Paseo de la Estación, desarrollo menos ordenado que el tradicional, siendo el Parque el único elemento que le presta cierta coherencia.
4. Últimos crecimientos, todavía menos estructurados que el señalado en el punto anterior, de los que apenas se han resuelto los problemas de ordenación y conexión de los vacíos más importantes con la trama circundante.

Teniendo en cuenta la aplicación de las Normas Urbanísticas en suelo urbano en estos tres años observamos algunos parámetros que generan dificultades en su interpretación y límites propuestos como son:

- Aumentar la posibilidad de realizar actos constructivos sin proyecto a pequeñas cocheras que consideramos que al menos necesitan 20 m². Así como establecer los límites de las licencias en las condiciones permitidas en el RUCyL.
- Aclarar la compatibilidad de usos y tipologías edificatorias que se establecen en los artículos 52 y 55 según las condiciones de los usos globales y pormenorizados como son diferenciar el uso industrial en polígono o singular, así como simplificar las tipologías edificatorias para edificios comunitarios y naves industriales.
- Adaptar las Ordenanzas específicas de cada uso pormenorizado a las nuevas condiciones



Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte edificatorias basadas en las nuevas tipologías.

- Se estudia la tabla que establecen las Áreas Problema establecidas incluyendo las ejecutadas dentro de los usos pormenorizados (2, 7, 10, 16 y 17), las asumidos sin ejecutar (3, 8, 13 y 14) mediante nuevos Estudios de Detalle y el resto se adaptan a las condiciones que consideramos más adecuadas.
- Las Actuaciones Aisladas establecidas por las Unidades de Normalización de las Normas se adaptan a los problemas que se han observado en el suelo urbano. De las seis que hay actualmente se mantienen dos sin modificar la (1 y 4), la 2 y 6 se redefinen con nueva delimitación y la (3 y 5) se incluyen en las áreas problema (13 y 8) respectivamente. Se establecen cinco nuevas UN (3, 5, 7 y 8 y 9) que aclaran alineaciones, cesiones de calles y completar urbanizaciones.

Por tanto, la oportunidad y la conveniencia de la Modificación de las Normas Urbanísticas de Peñaranda de Bracamonte que ahora se tramita, se debe al estudio realizado del suelo urbano en estos tres años sobre las obras y desarrollos solicitados que han tenido problemas para interpretar esos desarrollos y licencias. Esta Modificación plantea aclarar y mejorar las condiciones en el suelo urbano para que los vacíos de las Áreas Problema y las Unidades de Normalización se desarrollen adecuadamente.

La **justificación de la conveniencia y el interés público** de la Modificación está, en que con la corrección y modificación de estos parámetros y condiciones urbanísticas del suelo urbano afectado, se eliminan los obstáculos que puedan impedir el desarrollo de pequeñas empresas o solares vacíos aclarando las condiciones en los vacíos del casco urbano que necesitan desarrollarse. Por tanto, todo lo que para el desarrollo del suelo urbano sea favorable lo será para el municipio de Peñaranda de Bracamonte, esto justifica su conveniencia e interés público.

También queda aclarado que esta modificación no altera el modelo territorial definido en las Normas actuales, sino que al contrario permite su desarrollo.

Por tanto queda justificado el Art.169.3.b) del RUCyL.

Esta necesidad es la razón de la realización de esta Modificación.



Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

2.3.- ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE

La Modificación de las Normas Urbanísticas de Peñaranda de Bracamonte se realiza conforme a lo establecido en la LUCyL, tal y como se dispone en su Disposición Transitoria Primera y en la misma Disposición apartado 3 del RUCyL.

En primer lugar entendemos justificada la definición como Modificación de Normas por aplicación de lo dispuesto en el Art. 169 del RUCyL y el Art. 58.1 de la LUCyL, que establece: “*Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.*”

Así pues el procedimiento a seguir para la tramitación del documento de modificación de normas es el regulado en el apartado 1 del Art.58 de la LUCyL antes referido, por cuanto que los cambios indicados en esta modificación no supone la revisión de la estructura urbanística general el término municipal de Peñaranda de Bracamonte.

- **La Modificación propuesta, cumple con el Art. 23 y 127 del RUCyL**, estableciendo los criterios de clasificación, parámetros y condiciones mínimos para el suelo rustico y urbano.

- **La Modificación propuesta también cumple con el Art.169.3.) del RUCyL**, estableciendo la justificación de la conveniencia y el interés público, las determinaciones modificadas en su estado actual y propuesto, y no altera el modelo territorial definido en las Normas actuales.

- **Documentación de la modificación:** La documentación que se aporta contiene Memoria, tanto de carácter informativo como de ordenación, es decir vinculante, se presentan planos por no ser necesaria esta documentación, ya que la ficha sitúa adecuadamente la zona afectada

- **Informe medioambiental:** Por aplicación del Art. 157.1 del RUCyL, el presente documento de Modificación en Peñaranda de Bracamonte será objeto de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada porque la modificación afecta a la Ordenación General del suelo urbano y entendemos que no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente, realizando la solicitud de Inicio.

Y en aplicación del Art. 29.1. de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, se realizará la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada mediante la Solicitud de Inicio, que después de las consultas a las administraciones afectadas por el órgano ambiental realizarán un informe ambiental estratégico indicando si la modificación no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente o si los tiene y debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

- **Afección a los Instrumentos de Ordenación del Territorio:** el suelo que se trata no se incluye en el ámbito de ningún Espacio Natural Protegido, ni en la actualidad existe ningún instrumento de ordenación territorial vigente que le afecte.

- **Afección sobre la Ordenación General Vigente:** La Modificación propuesta no afecta al modelo territorial definido en la Ordenación General vigente de la Revisión de Normas Urbanísticas de Encina de Abajo.





Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

En cuanto al cumplimiento el procedimiento administrativo, a continuación se detallará el índice de tramitación administrativa correspondiente para la aprobación de modificaciones de normas urbanísticas, destacando que la reclasificación urbanística que supone la modificación está amparada en la legislación urbanística autonómica atendiendo a los siguientes razonamientos, tal y como establece el RUCYL.



Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

2.4.- TRAMITACIÓN

La tramitación administrativa del documento de Modificación de las Normas Urbanísticas de Peñaranda de Bracamonte debe atender los requisitos y procedimientos establecidos en el Título II, del Capítulo V, Sección 2ª y 3ª, del RUCyL, y en concreto en lo concerniente al contenido de los artículos 154 a 162, que a continuación se transcriben literalmente para facilitar su consulta:

“Sección 2.ª Aprobación del planeamiento urbanístico: Disposiciones comunes.

Artículo 154. Aprobación inicial.

1. La aprobación inicial abre el procedimiento de aprobación de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento urbanístico elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, el órgano municipal competente debe resolver sobre la aprobación inicial antes de que transcurran tres meses desde la presentación del instrumento con toda su documentación completa, debiendo optar entre:

a) Aprobarlo inicialmente, simplemente o bien:

1.º Con indicación de las deficiencias que contenga, señalando que deben ser subsanadas en el plazo que se determine, y en todo caso antes de la aprobación provisional.

2.º Con subsanación directa de las deficiencias que contenga, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo.

b) Denegar motivadamente la aprobación inicial, acuerdo que debe justificarse indicando las determinaciones o documentos que incumplan lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables y demás normativa urbanística en vigor.

3. El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial. En los instrumentos de iniciativa privada, los gastos de publicación corresponden a los promotores.

4. Transcurridos tres meses desde la presentación en el Ayuntamiento de un instrumento de planeamiento urbanístico con toda su documentación completa, sin que se haya resuelto sobre su aprobación inicial, puede promoverse el trámite de información pública por iniciativa privada conforme al artículo 433.

Artículo 155. Información pública.

1. En el mismo acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un periodo de información pública, que debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo y de forma complementaria en el artículo 432.

2. El periodo de información pública debe tener la siguiente duración, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos citados en el artículo anterior:

a) De dos a tres meses para el planeamiento general y sus revisiones, así como para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de dos meses.

b) De uno a tres meses para los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo es de un mes.

3. En toda la documentación sometida al trámite de información pública debe constar la diligencia de Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada inicialmente.

4. El periodo de información pública del planeamiento urbanístico podrá utilizarse para satisfacer las exigencias de publicidad de la legislación sectorial, siempre que cumpla los requisitos establecidos en cada caso.

Artículo 156. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.

36

LIBRO DE COMPULSAS

Número: 2021-0002 Fecha: 16/12/2021



Cód. Validación: 3XSNW2HJ5S5XQPF5ZTR7SD9S.JPH | Verificación: <https://peñarandadebracamonte.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 62

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

2. Asimismo el acuerdo de aprobación inicial puede ordenar también, justificadamente, la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística.

3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión, entendiéndose en defecto de indicación expresa que la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento. La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

4. El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificadas para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.

b) Durante un año, cuando la suspensión se haya producido por la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

Artículo 158. Cambios posteriores a la información.

1. Concluido el periodo de información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el mismo, así como en su caso del trámite ambiental, corresponde al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente.

2. Cuando los cambios citados en el apartado anterior produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo periodo de información pública conforme al artículo 155, si bien con una duración de un mes en todo caso y sin necesidad de repetir la aprobación inicial ni de volver a solicitar los informes citados en el artículo 153, salvo cuando la legislación sectorial así lo exija. A tal efecto, se entiende por alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente:

a) Para los instrumentos de planeamiento general, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias determinaciones de ordenación general, transforme la ordenación general inicialmente elegida.

b) Para los instrumentos de planeamiento de desarrollo, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias de sus determinaciones, transforme el modelo urbanístico inicialmente elegido.

3. Cuando los cambios citados en el apartado 1 no produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento debe relacionar y motivar dichos cambios en el acuerdo que ponga fin a la tramitación municipal.



Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

Sección 3.ª Aprobación del planeamiento general

Artículo 159. Aprobación provisional.

1. La aprobación provisional pone fin a la tramitación municipal del procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

2. El Ayuntamiento debe resolver sobre la aprobación provisional:

a) Cuando se trate de instrumentos elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, antes de nueve meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial o en su caso del anuncio de información pública por iniciativa privada.

b) En otro caso, antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

3. Transcurridos los plazos citados en el apartado anterior, puede solicitarse la subrogación de la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al artículo 180.

4. En el acuerdo de aprobación provisional, el Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre las alegaciones presentadas y señalará los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo se notificará a los organismos que hayan emitido informes y a quienes hayan presentado alegaciones durante el periodo de información pública.

Artículo 160. Remisión para aprobación definitiva.

1. Una vez aprobados provisionalmente los instrumentos de planeamiento general, el Ayuntamiento debe remitirlos para su aprobación definitiva al órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma:

a) Cuando se trate de Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, al Consejero de Fomento.

b) Cuando se trate de Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, a la Comisión Territorial de Urbanismo.

2. La documentación que se remita para aprobación definitiva debe incluir el expediente administrativo original tramitado por el Ayuntamiento o copia compulsada del mismo, junto con tres ejemplares de la documentación técnica y su correspondiente soporte informático.

3. En toda la documentación impresa que se remita para aprobación definitiva debe constar la diligencia del Secretario del Ayuntamiento, acreditativa de que la misma se corresponde con la que fue aprobada provisionalmente.

Artículo 161. Aprobación definitiva.

1. La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma.

2. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe examinar el instrumento de planeamiento general realizando un doble control:

a) Control de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento: este control es pleno, salvo que entren en juego conceptos jurídicos indeterminados que no afecten a competencias supramunicipales para los cuales el margen de apreciación corresponde al Ayuntamiento.

b) Control de oportunidad de las determinaciones, que debe limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal que trasciendan el ámbito del interés puramente local, entre las cuales debe otorgarse especial relevancia a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y en las Normas Urbanísticas de Coordinación.

3. Una vez examinado el instrumento, si el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma no observa ninguna deficiencia, debe aprobarlo definitivamente en los mismos términos en los que fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Cuando se observe alguna deficiencia según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

a) Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva. De ser necesario, el acuerdo ordenará la elaboración de un texto

Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte

refundido que integre dichos cambios.

b) Suspender su aprobación definitiva para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. Además el acuerdo debe optar entre:

1.º Si las deficiencias no son importantes, acordar que la aprobación definitiva se produzca tras su subsanación, sin perjuicio de la remisión del instrumento subsanado a efectos de su publicación.

2.º En otro caso, ordenar la nueva remisión del instrumento subsanado para volver a evaluar su aprobación definitiva.

c) Aprobar definitivamente el instrumento con carácter parcial, quedando aprobadas las partes no afectadas por las deficiencias y suspendida la aprobación del resto. En tal caso el acuerdo debe justificar que las partes aprobadas pueden aplicarse con coherencia, y respecto del resto, señalar un plazo para que el Ayuntamiento subsane las deficiencias observadas y eleve de nuevo el instrumento.

d) Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.

4. El transcurso de los plazos citados en el apartado anterior sin que el Ayuntamiento eleve de nuevo el instrumento con las deficiencias debidamente subsanadas, da lugar a la caducidad del expediente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables al Ayuntamiento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública, solicitar informes sectoriales o realizar trámites ante otras Administraciones públicas.

Artículo 162. Aprobación por silencio.

1. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general, y notificar dicha resolución al Ayuntamiento, antes de tres meses desde la recepción del instrumento con toda su documentación técnica y administrativa completa, transcurridos los cuales el instrumento puede entenderse aprobado definitivamente por silencio.

2. No obstante, cuando se solicite la aprobación definitiva por iniciativa privada, el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma debe requerir al Ayuntamiento en un plazo de diez días desde dicha solicitud, otorgándole igual plazo para remitir el expediente, transcurrido el cual comienza a correr el plazo de tres meses establecido en el apartado anterior para que se produzca la aprobación definitiva por silencio.

3. Sin perjuicio del transcurso de los plazos citados en los apartados anteriores, no puede entenderse aprobado definitivamente por silencio ningún instrumento de planeamiento general:

a) Que no contenga todas las determinaciones y documentación exigibles.

b) Que contenga determinaciones manifiestamente contrarias a la normativa urbanística o la legislación sectorial.

c) Cuyo procedimiento de elaboración y aprobación no haya cumplido lo dispuesto en los artículos 153 y 160, en especial en cuanto al trámite de información pública.

4. Cuando tras la aprobación definitiva por silencio se aprecie la existencia de deficiencias que no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior, pueden ser subsanadas por el órgano competente para la aprobación definitiva, de oficio o a instancia del promotor o de otra Administración pública."

En Salamanca, Octubre 2022
D. Avelino Álvarez Rodríguez

Fdo.: EL ARQUITECTO REDACTOR



TRAMITACIÓN AMBIENTAL

BOCYL lunes, 26 de octubre de 2020. Núm. 223 – Pág. 41225

ORDEN FYM/1109/2020, de 2 de octubre, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la modificación puntual n.º 1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte (Salamanca).