AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

José Carlos Marcos Berrocal y Ángel León Ruiz, arquitectos
Noviembre
de 2016

MEMORIA

ÍNDICE

I. MEMORIA INFORMATIVA

0. Introducción

1. Análisis del planeamiento vigente y de su grado de cumplimiento

2. Estudio del territorio

3. El medio humano: características y evolución dentro del Área Funcional

II. TRÁMITE AMBIENTAL

III. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

1. Dinámica general del desarrollo urbano
2. Problemas fundamentales de la estructura urbana
3. Valoración del patrimonio urbano y arquitectónico
4. Conclusiones

IV. MEMORIA VINCULANTE

1. Justificación del cumplimiento de los informes sectoriales y de las consultas sobre el ISA
2. Objetivos y propuestas de ordenación de las Normas
3. Determinaciones de ordenación general
4. Resumen de superficies
5. Resumen ejecutivo
6. Justificación del cumplimiento del Informe de Sostenibilidad Ambiental

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA INFORMATIVA

0. Introducción.-

La presente Revisión ha sido encargada por el Ayuntamiento de Peñaranda de Bracamonte.

La revisión se redacta al amparo de la siguiente legislación de suelo:

-Ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo (LS).
-Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL).
-Decreto 22/2004 de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), modificado por Decreto 45/2009 de 9 de julio.
-Ley 4/2008 de 15 de septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (LMUS) y modificación del RUCyL por Decreto 45 de 9 de julio de 2009.

Según las Disposiciones Transitorias Primera 2. y Sexta 3, la presente Revisión debe ser también adaptación a la LUCyL por lo que la figura de planeamiento homóloga de aplicación serán las Normas Urbanísticas Municipales (Título II, Capítulo III de la LUCyL). Asimismo, por aplicación de la Disposición Transitoria Primera, número 1, del RUCyL, los municipios con una población como la de Peñaranda de Bracamonte estarán obligados a la adaptación a la legislación urbanística vigente antes de tres años desde la entrada en vigor el RUCyL, mediante la revisión o modificación de sus Normas Subsidiarias Municipales. Este plazo está ya superado, por lo que se justifica plenamente la necesidad de tramitar el presente documento.

Mientras el Avance se expuso al público y se informaron las sugerencias, entró en vigor la LMUS y la correspondiente modificación del RUCyl, por lo cual, el presente documento refundido se adapta a esta Ley, por aplicación de su Disposición Transitoria Primera. Además, el artículo veinte de la LMUS, que modifica el 50 de la LUCyL en el sentido de considerar los avances como documentos obligatorios para los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental. En el artículo veintiséis de la misma Ley se establece un nuevo artículo de la LUCyL, el 52 bis, que obliga a todo planeamiento general nuevo o revisión de otro anterior a llevar a cabo el trámite ambiental. También se modificó el RUCyL, con lo que el presente documento ha debido ser adaptado al Decreto citado.

Las Normas Subsidiarias de Peñaranda de Bracamonte se aprobaron definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 19-5-1987.

La presente Revisión se planteó en origen como consecuencia de una resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo por la que, en el momento final de la tramitación simultánea de diversas modificaciones puntuales, se expresaba la necesidad de abandonar la vía de la

modificación en favor de la Revisión, debido a la complejidad que en conjunto presentaban las modificaciones puntuales tramitadas. Las modificaciones y planeamiento de desarrollo aprobados definitivamente son las siguientes, con su fecha de aprobación definitiva:

Modificación c/Carlos I y Av. Los Jardines (09/11/1989)
PERI Área Problema 7 (05/04/1990)
PERI Área Problema 14 (18/12/1991)
Modificación Los Regueros (18/09/1992)
Plan Parcial S-4 Los Regueros (30/11/1992)
PERI Área Problema 16 (06/05/1994)
Modificación Zona RENFE (04/03/1999)
Modificación Área Problema 6 y polígono industrial (Av. Estación) (04/03/1999)
Plan Parcial S-2, Caminos del Inestal y Macotera (31/10/2000)
Modificación Inestal II, con ordenación detallada (24/07/2001)
Modificación carretera de Alba de Tormes para edificio de nuevos Juzgados (12/05/2003)
Modificación con ordenación detallada del Área Problema 15 (18/11/2004)
Modificación con ordenación detallada del Área Problema 2 (13/09/2005)
Modificación para cambio de uso y alineaciones en Zona RENFE (03/04/2006)
Estudio de Detalle del Área Problema 8 (31/01/2008)
Modificación y ordenación detallada zona de San Roque (30/07/2008)

En cualquier caso, independientemente de la obligatoriedad establecida en el RUCyL, el tiempo transcurrido ya desde la aprobación de las Normas (25 años), aconseja plantearse esta Revisión valorando críticamente la experiencia acumulada en estos años de vigencia.

Así pues, más que una Revisión debida a circunstancias excepcionales sobrevenidas, se trata de hacer una reflexión sobre la normativa vigente y la consiguiente propuesta para mejorarla, tratando de adaptarla más eficazmente a la realidad urbanística del municipio y a la nueva legislación del suelo.

Con fecha de registro de salida de 1 de marzo de 2016, el equipo redactor recibió un escrito del Ayuntamiento, el cual se refleja a continuación, en el que, debido a circunstancias sobrevenidas, requería la introducción de algunos cambios en el documento aprobado provisionalmente con fecha 4 de noviembre de 2015.
Aparte de los cambios concretos, el equipo redactor ha recibido las sugerencias de algunos propietarios de suelo para que, en la medida de lo posible, fueran tenidas en cuenta en el nuevo documento, con independencia de que el Ayuntamiento, con la asesoría del Servicio Territorial de Fomento, de la Oficina de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial y del propio equipo redactor, haya decidido someter el presente documento a un nuevo periodo de información pública de un mes, por considerar que los cambios introducidos por el Ayuntamiento, si no

propiamente sustanciales, sí son de la suficiente envergadura como para que se garantice la mayor participación posible en la tramitación del planeamiento.

El equipo redactor ha aprovechado la ocasión para subsanar alguno errores materiales e introducir algunas mejoras en la expresión gráfica y escrita.

Además de esto, el 4 de marzo de 2016 se ha publicado el Decreto 6/2016 de 3 de marzo modificando el RUCyL, y aunque no entra en vigor hasta un mes después, además de que la disposición transitoria segunda permite continuar la tramitación por la normativa anterior a los expedientes iniciados, el equipo redactor considera que se debe adaptar el documento urbanístico a esta nueva versión del RUCyL.

Por último, se ha emitido informe desfavorable por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de 27 de enero de 2016 debido a la no inclusión en las NUM de un nuevo yacimiento arqueológico catalogado durante la tramitación, además encontrar algún defecto en la numeración del catálogo. Además hace una referencia general a la composición del catálogo sin tener en cuenta que, con excepción de las dos primeras objeciones, que han resultado sobrevenidas por la aparición del nuevo yacimiento, la misma Comisión emitió informe sectorial favorable de las Normas por acuerdo de 27 de abril de 2011. Por tanto, en el presente documento se subsanarán esas dos primeras objeciones, pero considerará que el resto de las Normas tal como se aprobaron provisionalmente es válido puesto que cumplía los requisitos establecidos en el informe favorable de 2011.

1. Análisis del planeamiento vigente y de su grado de cumplimiento.-

1.1. Clasificación del suelo.- A pesar de la inclusión como suelo urbano de algunos vacíos periféricos, que se clasificaron sobre todo para obtener terrenos públicos que mejoraran la estructura urbana, en términos generales la clasificación de este tipo de suelo puede considerarse bastante estricta. Incluso se dejaron fuera algunos solares con características urbanas objetivas, debido a su condición de elementos de conexión con el futuro desarrollo del suelo urbanizable.

A pesar de ello, la considerable capacidad de acogida que ya se señalaba en la Memoria Justificativa de las Normas que se revisan ha sido suficiente para dar respuesta a la demanda solvente del municipio e incluso comarcal, con la renovación del propio casco y con el desarrollo de tres Planes Parciales, uno de ellos previsto en las Normas Subsidiarias, y otros dos, uno residencial y otro industrial, producto de sendas modificaciones de las mismas. Además, se han tramitado la mayoría de las llamadas Áreas Problema, aunque se encuentran en diverso estado de ejecución, con lo que se han cumplido numerosos objetivos de las Normas Subsidiarias, como eran la mejora puntual de la estructura urbana y la obtención de suelo para equipamiento y espacios libres públicos.

No ha ocurrido lo mismo con otro tipo de demanda, mucho menos solvente por estar relacionada con cierta clase de economía sumergida: se trata de las ocupaciones ilegales que ya se detectaron en el momento de redactarse las Normas vigentes, es decir, las zonas de “El Grullero”, “Las Verónicas”, San Roque, etc. en las Normas que ahora se revisan se daban varias alternativas para controlar un fenómeno en aquellos momentos todavía incipiente, optando el Ayuntamiento por la que en apariencia era la más comprometida: reconocer lo ya edificado como fuera de ordenación, conservando el carácter rústico del suelo mediante la clasificación de no urbanizable, aplicando a continuación la más rigurosa disciplina urbanística. En la misma Norma se recoge la advertencia de que esta alternativa era en el fondo la más peligrosa, porque el hipotético control de la disciplina exige una voluntad política que casi siempre entra en el terreno del conflicto permanente y es difícilmente sostenible a lo largo del tiempo. En el caso de Peñaranda, es evidente por los resultados que no se ha mantenido esa voluntad de control, dando como consecuencia una multiplicación de las ocupaciones ilegales y, por consiguiente, de la magnitud del problema.

Recientemente, mediante una modificación de las Normas Subsidiarias, se ha iniciado un camino que pudo servir de modelo para otros casos similares: en la zona de San Roque, se aprovechó una iniciativa privada para, con la clasificación de suelo urbano no consolidado, legalizar una de las situaciones de ocupación irregular del suelo, adjuntando suelo vacante con el que poder materializar las reservas mínimas de equipamientos, espacios libres y aparcamientos, en definitiva, dar salida a una situación indeseable con la suficiente calidad urbana. No obstante, aunque dicha modificación fue

aprobada definitivamente por la CTU el 30de julio de 2008, la reforma del RUCyL de 2009, por un lado endureciendo las exigencias para la clasificación de suelo urbano a través de la reforma del artículo 23 y por otro introduciendo nuevas categorías de suelo rústico (especialmente el suelo rústico de asentamiento irregular, artículo 61 bis del RUCyL) parecen indicar otros caminos para solucionar estos problemas persistentes de indisciplina urbanística.

Aunque se dispone de una encuesta que después se analizará, de la simple observación puede deducirse un cierto grado de heterogeneidad en los usos de estas implantaciones, si bien predominan los del tipo residencial.

De todas formas, es probable que algunas de ellas, las del tipo industrial o terciario, hubieran podido tener acogida legal si se hubiera desarrollado algún polígono industrial de los clasificados en suelo urbanizable, sobre todo en los terrenos de propiedad municipal, cosa que hubiera sido de gran utilidad general teniendo en cuenta el agotamiento del único polígono existente, es decir, "EI Inestal". En parte estas tensiones de demanda de suelo industrial, que son las que en el fondo dieron lugar a ocupar el suelo incontroladamente, fueron reconducidas por el Ayuntamiento a través de la adquisición de suelo colindante con el único polígono industrial, ejecutándose un nuevo polígono mediante una de las modificaciones de planeamiento ya aludidas.

Si esto hubiera sido probable, e incluso posible en parte gracias a la iniciativa municipal, para usos industriales, se ha demostrado sin ninguna duda que no ocurre lo mismo con el uso residencial, pues, aparte de la oferta legal en suelo urbano, que ha incluido diversas promociones públicas, se ha llevado a cabo una iniciativa no prevista en las Normas originales de desarrollo de un suelo urbanizable (clasificado mediante una modificación puntual) que en sus momentos iniciales tuvo muchas dificultades debido a la imposibilidad de competir con los precios del suelo procedente de parcelaciones ilegales. Es evidente que esta situación supone un trato desigual para los distintos propietarios de suelo.

Estas implantaciones ilegales se encuentran todas ellas, además, en suelo no urbanizable de protección del desarrollo urbano, demostrándose de esta manera la escasa operatividad de este tipo de protección.

1.2. Usos del suelo.- Las Normas establecían una zonificación o calificación del suelo por usos y tipologías con la suficiente variedad como para adaptarse a las distintas situaciones concretas, tanto en suelo urbano como en urbanizable. Esta pormenorización inicial tiene la desventaja sobre una propuesta más homogénea de que sin duda da lugar a cierta rigidez, que en varias ocasiones ha debido ser resuelta a través de modificaciones puntuales. No obstante, siguen siendo mayores las ventajas que los inconvenientes cuando se opta por una gama más amplia de usos

pormenorizados que la tendencia contraria, es decir, la homogeneidad, porque es más controlable la imagen final de la ciudad.

En conjunto, en Peñaranda no ha funcionado mal esta distribución de usos, si bien con el tiempo han surgido determinadas cuestiones que llevarán seguramente a plantear algún tipo de matización en la Revisión.

1.3. Normativa.- Tal vez sea en este apartado donde más habrá que incidir en la Revisión, pues a lo largo del tiempo se han detectado algunas imprecisiones que han dado lugar a interpretaciones que a veces no concuerdan con el espíritu de las propias Normas, pero no había respaldo normativo claro que impidiera dichas interpretaciones.

La Revisión deberá tener en cuenta el Plan Especial de Protección que se tramitó hasta que obtuvo informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural en octubre de 2001, si bien, por razones que desconoce este equipo redactor, no se ha llegado a aprobar definitivamente en su tramitación urbanística. Debido al tiempo transcurrido, debe también revisarse y ser adaptado a la normativa actualizada de urbanismo y patrimonio, además de a la Resolución de 17 de septiembre de 2009 de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo, por la que se incoa expediente para la adecuación en la categoría de Conjunto Histórico del bien de interés cultural denominado “casco antiguo de Peñaranda de Bracamonte”. En esta resolución se amplía considerablemente el límite del Plan Especial que se tramitó hasta 2001.

En todo caso, sería deseable que la nueva normativa incidiera en una mayor precisión a la hora de establecer los aprovechamientos, acudiendo a los índices del edificabilidad en m2/m2, en lugar de utilizar una simple definición física de fondo y altura, cuya función se ha demostrado más complementaria que principal.

1.4. Modificaciones y desarrollo de las Normas.- Como ya se ha dicho, se han producido, sobre todo en los últimos años, desarrollos del suelo urbanizable previsto o de las modificaciones, aunque siguen vacantes dos de los sectores desde que se aprobaron las Normas.

En suelo urbano, sin embargo, sí se puede reseñar un significativo desarrollo de las “áreas problema”, a través de estudios de detalle y planes de reforma interior. En algunos casos se han detectado dificultades y errores en la delimitación, por lo que la Revisión deberá comprobar y mejorar la precisión de las unidades de actuación que se prevean.

En suelo urbano también se han producido en torno a media docena de modificaciones puntuales, algunas de las cuales han culminado su tramitación y deben ser consideradas como bastante significativas en el conjunto urbano de Peñaranda, especialmente la de RENFE.

Así pues, es necesario que la Revisión incluya un refundido previo en forma de plano de usos pormenorizados y ordenación física que permita conocer sin lugar a dudas el punto de partida.

2. Estudio del territorio.-

La Memoria de las Normas Subsidiarias que se revisan da una imagen suficientemente detallada del medio físico, así como de los orígenes históricos y su evolución. Por tanto, y dado que los cambios no parecen relevantes, esta Revisión se remite a aquella Memoria, la cual se resume a continuación:

2.1. Encuadre regional.- El término de Peñaranda de Bracamonte se sitúa en el sector nororiental de la provincia de Salamanca, dentro de la comarca denominada Campo o Tierras de Peñaranda.

En la publicación de la Junta de Castilla y León "Hipótesis de Modelo Territorial" (Madrid, 1996), que divide toda la superficie de la Comunidad Autónoma en las llamadas Áreas Funcionales, Peñaranda de Bracamonte da nombre al Área Funcional nº 25. El análisis y conclusiones del estudio que en esta publicación se hace del Área Funcional se contemplará más adelante en la presente Memoria Informativa.

2.2. Datos generales.-

Superficie del término municipal: 2.280 ha.

Coordenadas geográficas del núcleo urbano: 40º54´de latitud N 5º12´de longitud O.

Altitud media y pendientes: 899 m. Las pendientes mayoritarias no sobrepasan el 3%.

Límites del término municipal:

- N. Aldeaseca de la Frontera
- S. Bóveda del Río Almar
- E. Cantaracillo
- O. Nava de Sotrobal.

Dominio geológico:

85% Terciario (Eoceno, Mionoceno, Oligoceno)
15% Cuaternario Diluvial y otros.

Tipos de suelo:

- Tierras pardas meridionales (71%)
- Complejo pardo (25%)
- Pequeñas superficies de tierras rojas no calizas, aluviales y tierras transformadas por el regadío.

Cultivos: cereal de secano. Transformaciones recientes por regadío con sondeos profundos para remolacha. Otros cultivos subvencionados por la Unión Europea (maíz, girasol).

Paisaje: superficies prácticamente planas sin apenas arbolado. ausencia de ríos principales o secundarios.

El desagüe natural se produce hacia dos cuencas, separadas por una línea NO-SE que coincide aproximadamente con el trazado del ferrocarril. La cuenca S. desagua en el río Almar, afluente del Tormes y la N. hacia los ríos Mazores y Poveda. que a su vez se juntan para formar el río Guareña, afluente del Duero.

Clima: Homogéneo continental con verano seco a semiárido con vegetación de estepa.

Las temperaturas extremas del año oscilan entre -10ºC y 40ºC.

La precipitación media anual es de 458 mm.

Comunicaciones: la calidad de cabecera comarcal se manifiesta, entre otras cosas, por ser un nudo de comunicaciones relativamente importante. En el entorno del núcleo urbano concurren las siguientes líneas de comunicación:

-Autovía A-50 Ávila-Salamanca
- Carretera nacional N-501
-Cuatro carreteras autonómicas: CL-610 Valladolid-Piedrahita (red principal), SA-114 Peñaranda de Bracamonte-Alba de Tormes (red secundaria), y SA 801 Peñaranda-Campo de Peñaranda (red secundaria) y la SA-105 de la SA-114 a Macotera (red secundaria).
- Una carretera provincial, la DSA-150 desde la N-501 a la CL-510 por Malpartida.
- Línea de ferrocarril Salamanca-Ávila.

2.3. Elementos de interés especial en suelo rústico.- De los informes emitidos por los Servicios Territoriales de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y de Educación y Cultura, respectivamente, se deduce la existencia de los siguientes elementos, los cuales deben ser tenidos en cuenta al establecer la normativa de protección en suelo rústico:

a) Vías pecuarias.- Se señala la existencia de las siguientes dentro del término municipal:

- Cañada Real de Extremadura en una longitud de 400 m. y una anchura de 75,22 m.
- Cordel de Merinas en una longitud de 4000 m. y una anchura de 37,81 m.

- Vereda de la Calzada de Salamanca con 3000 m. de longitud y 20,89 m. de anchura.

b) Yacimientos arqueológicos.- De las fichas contenidas en el inventario de la Junta de Castilla y León se deduce la existencia de cinco yacimientos arqueológicos:

1- 37-246-0001-01 con atribución cultural segura bajo medieval cristiano y moderno, con nombre de "La Santillana".
2. 37-246-0001-02 con atribución cultural posible bajo medieval cristiano y segura moderno, con nombre de "Los Gordillos".
3. 37-246-0001-03 con atribución cultural moderna, con nombre "Las Bizcocheras".
4.37-246-0001-06 con atribución cultural bajomedieval cristiano (posible), moderna y contemporánea (posible) con nombre "Las Adoberas".
5. 37-246-0001-04 con atribución cultural indeterminada Con nombre "Alderete".

Estos yacimientos, con excepción del último "Alderete", que ha sido producto de un descubrimiento reciente, han sido comprobados en su extensión y contenido dentro de la preceptiva prospección arqueológica que exige la aplicación del Reglamento de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la cual ha incluido alguna otras zonas. Esta prospección fue informada favorablemente por acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de 27 de abril de 2011, aunque con algunas prescripciones, dando lugar a la catalogación que de todos los yacimientos finalmente aceptados, el cual se incluye en el presente instrumento de planeamiento. No obstante, está pendiente de prospección el mencionado yacimiento de "Alderete", que debería haberse realizado antes de la nueva aprobación provisional, previa incorporación del mismo.

3. El medio humano: características y evolución dentro del ámbito del Área Funcional.-

El papel que a Peñaranda le toca desempeñar dentro de un determinado ámbito territorial, es decir, el de cabecera comarcal, casi obliga a estudiar su evolución socio-económica sin separar el municipio de su territorio de influencia. La delimitación de este territorio será la que figura en la publicación de la Junta de Castilla y León "Hipótesis de Modelo Territorial" para el Área Funcional nº 25, Peñaranda de Bracamonte.

3.1. Influencia de la situación física.- Ya se ha hecho alusión a las características de cierto privilegio de la situación de Peñaranda y su comarca respecto del territorio regional e incluso nacional, debido a su posición dentro del corredor Madrid-Portugal y su fácil acceso a otro corredor aún más importante, el Madrid-Galicia a través de Arévalo o de Medina del Campo, pasando por esta última población, con la capital de la Comunidad Autónoma.

Incluso la línea de ferrocarril Ávila-Salamanca ha mejorado su velocidad muy recientemente, por lo que dicha línea cobra de nuevo interés como alternativa entre Salamanca y Madrid al autobús.

También hay que señalar las inminentes inversiones de RENFE en la mejora de la estación de Peñaranda como punto de carga de materiales pesados.

Así pues, existen posibilidades objetivas de mejorar la situación económica si se aprovechan las posibilidades de la ubicación territorial del Área Funcional y su cabecera.

Por último, la construcción ya concluida de la autovía Salamanca-Ávila (A-50) será un elemento capital en el desarrollo de Peñaranda de Bracamonte, al mejorar radicalmente las posibilidades de comunicación dentro del corredor Portugal-Madrid.

3.2. Población.- La densidad de población del Área Funcional está ligeramente por debajo de la media regional (22,1 hab/km y 27,3 respectivamente), pero es evidente la regresión que se produce desde los años 50, cuando la agricultura entra en crisis. Esta regresión poblacional afecta a todos los municipios del Área excepto a su cabecera, donde la población se mantiene. A continuación se relacionan las series históricas y recientes, según el INE:

Serie histórica población de hecho 1900-1991

1900	4295
1910	4274
1920	4027
1930	4035
1940	4652
1950	5224
1960	5943
1970	6094
1981	6114
1991	6290

Serie histórica de población de derecho 1986-1995

	H	M	T
1986	3135	3222	6357
1987	3139	3228	6377
1988	3160	3252	6412
1989	3149	3258	6407
1990	3136	3260	6396
1991	3112	3263	6375
1992	3121	3279	6400
1993	3122	3266	6388

1994	3146	3291	6437
1995	3168	3297	6465

Serie actual 1996-2007

	H	M	T
1996	3078	3213	6291
1997			
1998	3011	3213	6282
1999	3065	3217	6282
2000	3048	3187	6235
2001	3041	3176	6217
2002	3069	3242	6311
2003	3092	3228	6320
2004	3064	3221	6285
2005	3135	3284	6419
2006	3155	3272	6427
2007	3196	3314	6510
2008	3313	3372	6685
2009	3355	3414	6769
2010	3341	3403	6744
2011	3345	3421	6766
2012	3377	3423	6800
2013	3332	3444	6776
2014	3283	3389	6672
2015	3214	3343	6557

Es decir, hasta el momento los efectivos se mantienen (el crecimiento desde 1987, año de aprobación de las Normas Subsidiarias es de 389 habitantes, el 6,1%) gracias a la condición de cabecera comarcal, aunque este mantenimiento, aparte de la simple renovación generacional, que, como en el resto de España, es cada vez menor, se nutre fundamentalmente del traslado de población desde el ámbito comarcal al núcleo principal, fenómeno que estaría próximo a alcanzar sus límites. En efecto, el núcleo de Peñaranda ya concentra el 30% de la población del Área, dentro de un proceso de macrocefalia muy acentuado desde los años setenta. Ninguno de los 28 municipios restantes llega, sin embargo, a los 2000 habitantes superando sólo 4 los 1000. La mayoría no llega a los 500. Esto indica la dependencia del territorio comarcal respecto de la cabecera. Este estancamiento se pone de manifiesto en los últimos cuatro años, en los que, tras alcanzar el máximo poblacional en 2012 con 6800 habitantes, se inicia un lento pero sostenido descenso.

Según la publicación citada de la Junta de Castilla y León:

"La debilidad demográfica del territorio comarcal a la que se une el relativamente escaso peso específico de Peñaranda de Bracamonte (con unos 6000 habitantes y una evolución positiva que tan sólo a partir de los años 60 supera el promedio de Castilla y León) explican el rango intermedio que ocupa el Área Funcional en el conjunto regional. Se sitúa en efecto, por

debajo de la media, perdiendo posiciones en la última década, de modo que hoy en día es la menos dinámica de la provincia de Salamanca, a lo que no es ajena su proximidad a la capital. La pérdida de efectivos no se traduce, sin embargo, de manera especialmente acusada en la estructura por edades de la población hoy en día muy semejante a la del conjunto regional".

3.3. Evolución económica.- A pesar de la crisis de la agricultura, cuya especialización productiva, basada en producciones excedentarias o contingentadas, no hace más que agravar dicha crisis, este sector de actividad supone todavía un alto porcentaje (un 30% frente al 15% regional), lo que indica una cierta resistencia de la comarca, tal vez debido a la estructura de la propiedad rústica existente, fuertemente atomizada, a unirse a la tendencia general del mundo occidental al predominio de actividades de signo urbano.

Estas actividades, es decir, la industria y los servicios, están concentradas casi exclusivamente en el núcleo principal y, aunque este último sector, el de servicios, es el más significativo de todos, sólo representa un 36% frente al 51% regional. La industria también está significativamente por debajo de la media de la Comunidad, el 15% escaso frente al 22% regional.

La construcción, sin embargo, está 7 puntos por encima de la media regional. Esta expansión es significativa de una economía de crisis, porque casi siempre representa una actividad-refugio mientras pueda ser sumidero de cierta economía sumergida. De esta falta de diafanidad económica también es sintomática la proliferación incontrolada de construcciones irregulares en el entorno del núcleo principal.

En comparación con las cifras contenidas en el documento de las Normas Subsidiarias que se revisan, se observa una clara tendencia a la terciarización de la actividad económica en el núcleo de Peñaranda, pues en aquella época era más representativo el sector industrial. La razón es que, aparte de las mejoras en equipamientos básicos, como la educación, la sanidad y el ocio, se han incorporado otros servicios de carácter privado, sobre todo de asistencia a las empresas. Esta actividad concreta representa un 2% del total de las empresas dedicadas a ella en la provincia y un 1% del empleo.

Estas cifras se transforman en un 13,6% y un 18% respectivamente si excluimos a la capital provincial, lo que da una idea de cierto dinamismo en esta gama de los servicios.

Como resumen, se citan a continuación las indicaciones contenidas en la publicación "Hipótesis del Modelo Territorial":

"La crisis de la actividad agraria, hoy en proceso de abandono, y la atonía relativa del resto de los sectores productivos está en el origen de los

problemas que se perciben como más acuciantes en el Área Funcional, afectando, tanto a su cabecera, como al resto del espacio"

.....

"en el caso de la cabecera comarcal, a estos problemas comunes se añade el deterioro del casco urbano y la aparición del degradaciones paisajísticas en zonas periurbanas…"

"Dos son las estrategias que pueden permitir la dinamización socio-económica del Área Funcional. En primer lugar, una decidida reconversión agraria, pues es este el sector que se percibe como más favorable en el futuro desarrollo comarcal.

Esta reconversión ha de tener como objetivo prioritario el incremento de la rentabilidad de las explotaciones. Para su consecución es imprescindible incrementar su tamaño, dinamizando el mercado de tierras y diversificar las producciones.

En el caso del regadío, la actividad debe intensificarse, concentrando los esfuerzos productivos en aquellos espacios y producciones más rentables. La cada vez más amplia superficie agraria abandonada puede aprovecharse para realizar repoblaciones forestales extensivas, que incrementen la calidad del paisaje, dotándosele de una cierta diversidad.

La incipiente actividad industrial puede consolidarse, rentabilizando la buena posición relativa del Área Funcional, su proximidad a la capital (que puede irradiar hacia ella su dinamismo industrial) y a Ávila, así como su fácil acceso al eje de actividad Madrid-Benavente.

Han de apoyarse así las iniciativas locales, ofertándose espacios industriales de calidad y corrigiéndose las degradaciones actualmente existentes, que merman sus atractivos locacionales, mediante las adecuadas actuaciones de mejora ambiental y paisajística."

4. El medio urbano.-

4.1. Evolución del desarrollo urbano.- El largo periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias ha permitido el paso de más de un ciclo económico, produciéndose, como es lógico, distintas alternativas de desarrollo, con mayor o menor intensidad dependiendo de la situación general de la economía.

Así pues, con la observación de que, como en todos los lugares relativamente pequeños la influencia global se deja sentir con cierto retraso, puede afirmarse que la aprobación de las Normas Subsidiarias en 1987, coincidió con la consolidación de una fase económica favorable, cuyo reflujo duró hasta la crisis posterior a 1992. En esta fase se produjo la mayor concentración de iniciativas, todas ellas privadas excepto una pequeña

actuación pública de viviendas promovidas por la Junta de Castilla y León en un solar municipal.

La inmensa mayoría de estas iniciativas se han producido dentro de la trama consolidada del suelo urbano, como ya se ha dicho en la introducción, forzando en algunos casos la interpretación de la normativa urbanística de manera quizá excesivamente favorable a los promotores.

A pesar de esta preferencia lógica de la actividad promotora por la reconstrucción dentro de las manzanas consolidadas, hay que reseñar el desarrollo de varias de las Áreas Problema de las 17 previstas; en concreto, al menos se han tramitado la 6, que ha incluido una modificación puntual, la 7, la 14, la 16 y la 17. Más recientemente, se han tramitado la 4 y la 10. También se ha desarrollado un estudio de detalle previsto en el extremo S. del casco a la salida de la carretera de Mancera. Asimismo se ha tramitado otro estudio de detalle no previsto y uno más está en tramitación. Otra Área Problema ha sido aprobada por subrogación con una serie de condiciones, la nº 13. Hay que señalar, por último, iniciativas en la 15, con lo que el nivel de desarrollo en estos 20 años en el suelo urbano del tipo conflictivo supera al 50% de las unidades previstas, lo que no representa un mal balance, teniendo en cuenta el escaso dinamismo económico de la zona y la buena capacidad de acogida del suelo con posibilidades de actuación directa.

Hay que completar esta relación de iniciativas con lo que, probablemente, tenga más influencia cuantitativa y cualitativa en el conjunto urbano la iniciativa de RENFE, cristalizada en una modificación puntual ya aprobada definitivamente, para la recalificación de una gran parte de sus terrenos de equipamiento ferroviario a residencial, para un conjunto de 148 viviendas, ya realizadas en una gran parte, estando otras en proyecto con licencia concedida recientemente.

En cuanto a la calidad de las propias actuaciones, hay que decir que no se han distinguido por una calidad excesiva, precisamente por el forzamiento al que han sido sometidas las normas urbanísticas, tal vez en parte por su relativa imprecisión. El caso es que algunos resultados, debido a la introducción de formas de aprovechamiento no habituales en el casco - patio a fachada, etc. - no han contribuido precisamente a la consolidación de una imagen urbana en la que predomine la sensación de tranquilidad y de adaptación al medio.

En resumen, en suelo urbano se han edificado en estos 20 años cerca de 1000 viviendas, lo que representa prácticamente un 30% del censo, situado en unas 3000. Esta actividad se confirma, por tanto, como de alta intensidad.

En cuanto al suelo urbanizable, ya hemos constatado que durante un largo período de tiempo no se ha desarrollado ninguno de los sectores previstos, hasta el punto de que en 1992 se aprobó el Plan Parcial definitivamente, correspondiente a una iniciativa particular sobre una pequeña finca rústica

en el paraje llamado “Los Regueros”, que fue necesario tramitar mediante una modificación de las Normas Subsidiarias. 16 años después, a pesar de su escasa entidad, todavía se está edificando.

Hubo que esperar al año 2000, 13 años después de la aprobación de las Normas Subsidiarias, para que se aprobara el único Plan Parcial previsto de uso residencial, el cual está en vías de edificación.

Por último, por iniciativa municipal, una vez adquirido el suelo, en 2001 se aprobó una modificación de las Normas Subsidiarias con ordenación detallada de un sector de algo más de 12 ha con uso industrial, colindante con el antiguo polígono “El Inestal”, opción que el Ayuntamiento prefirió a la de desarrollar el sector previsto en las Normas, de su propiedad, al N de la variante de la carretera N-501. El nuevo polígono ha tenido bastante éxito, en parte gracias a los precios del suelo que el Ayuntamiento pudo ofrecer, prácticamente al coste de la urbanización.

Hasta aquí nos hemos referido a las actuaciones que, en primera aproximación, se adaptan a la legalidad. Hay que señalar, sin embargo, con la amplitud que merece, el fenómeno de las ocupaciones irregulares de suelo en el entorno del casco urbano, en todas las direcciones, pero especialmente en el arco S. Este fenómeno no era desconocido en el momento de la redacción de las Normas que se revisan. De hecho, se hace referencia al mismo, entonces circunscrito a la zona de “El Grullero”, proponiendo varias alternativas, de las cuales el Ayuntamiento eligió la que suponía un mayor grado de control y disciplina urbanística: la congelación de lo que había dejándolo en suelo no urbanizable como fuera de ordenación.

La realidad nos demuestra que el fenómeno se ha disparado debido a que la disciplina urbanística, por causas que resulta complicado analizar puesto que probablemente exceden de las consideraciones meramente urbanísticas, no se ha ejercido con la suficiente eficacia. El resultado es una invasión extensa -alrededor de 200 unidades parcelarias incluyendo o no construcciones- y en todo caso indeseable, porque degrada intensamente el medio ambiente tanto visual como físicamente, como la posible contaminación de capas freáticas, en general, con todos los problemas y perjuicios que suponen las actuaciones urbanísticas incontroladas para un desarrollo coherente y racional de la ciudad.

Con el fin de conocer lo más ampliamente posible el fenómeno, el equipo redactor propuso al Ayuntamiento ya en 1999 la realización de una encuesta a través de una ficha, la cual sería cumplimentada por todos los propietarios implicados en ocupaciones ilegales. Aunque el nivel de respuesta puede cifrarse en el 50%, lo que no permite la elaboración de un plano exhaustivo, si resulta más que suficiente para hacer un análisis muy aproximado del fenómeno y establecer un diagnóstico. El resto de la información se obtendrá de todos modos cuando se gestionen los sistemas de actuación en la ejecución del planeamiento de desarrollo.

A continuación se expone una lista resumen de los resultados de la encuesta:

De las 117 respuestas obtenidas se deducen los siguientes resultados según los usos declarados:

	Nº	%
Parcela vacía o con usos marginales	51	43,5
Segunda vivienda	41	35,0
Vivienda permanente	12	10,0
Industria o similar	9	7,5
Agropecuario	5	4,0
Total	117	100

De estos resultados cabe deducir las siguientes conclusiones elementales:

a) El proceso se inicia con una simple parcelación (el mayor contingente declarado es de parcelas vacías o apenas utilizadas) de tipo especulativo, que se venden a un precio muy superior al de suelo rústico pero inferior al del suelo urbano. La proliferación de este tipo de operaciones se produce una vez comprobado el bajo grado de control de la disciplina urbanística por parte de la Administración.

b) El tipo de demanda mayoritario es el de vivienda de recreo, que es con gran diferencia el uso declarado más importante.

Pese a la modesta entidad poblacional de Peñaranda, la única explicación es la imitación de gestos y costumbres ya arraigadas en las sociedades fuertemente urbanas, aunque el decidirse por un suelo de condiciones precarias indica que sólo se dispone de un pequeño excedente -en muchos casos de dinero no declarado fiscalmente- para invertir en residencias relacionadas con el ocio.

c) La vivienda permanente, es decir, lo que podría interpretarse como el refugio de la demanda cuya solvencia no alcanza la oferta disponible en suelo urbano, se reduce a un 10% de las declaraciones. Esto destruye alguna de las teorías que circulan habitualmente para explicar el fenómeno de las ocupaciones ilegales de suelo, que lo achacan a las dificultades económicas de cierta demanda de primera vivienda. La diferencia abismal entre primera y segunda residencia entre los declarantes, nada menos que 25 puntos, desmiente esta forma de entender las cosas, por lo que todavía resulta menos explicable la tolerancia de la Administración.

d) En convivencia con el uso mayoritario, que es el residencial de 1º ó 2ª vivienda (un 45% de las declaraciones), se dan usos industriales y

agropecuarios, sobre todo los primeros, lo cual aumenta las dificultades de ordenación y mejora, debido a la ocasional incompatibilidad entre unos usos y otros, que, en todo caso, nadie controla.

El argumento de la falta de suelo industrial tampoco es válido en el caso de Peñaranda, que dispone de cierta cantidad de suelo urbanizable para este uso, incluso de propiedad municipal, lo que habría facilitado el desarrollo del suelo si hubiera existido voluntad de hacerlo.

Muy recientemente, ya en el filo de la finalización del plazo impuesto por el RUCyL para modificaciones sin adaptación a la legislación urbanística autonómica, se ha dado acogida a una iniciativa privada en la zona de San Roque, al N del casco urbano, donde, mediante una clasificación como suelo urbano no consolidado, se delimita dos sectores que incluyen en parte manzanas ocupadas de modo irregular y en parte espacios vacíos. De esta forma, se legaliza la situación de modo que se garantiza la calidad urbana con las reservas obligatorias. Esta fórmula ha sido aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo, si bien introduciendo dos condiciones de difícil comprensión: sustituir el Estudio de Detalle previsto por un Plan Especial de Reforma Interior y obligar a la cesión del 10% de aprovechamiento de las zonas vacías, cuando en suelo urbano no consolidado con Normas Urbanísticas el derecho de los propietarios es del 100%.

4.2. Usos del suelo urbano.- 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.

Cabe afirmar que la dispersión ha venido de la mano de las actuaciones ilegales analizadas en el número anterior.

Por lo demás, distribuidas de forma algo aleatoria por todas partes, dependiendo únicamente de las oportunidades de disponibilidad del suelo, se han producido a lo largo de los años una serie de actuaciones públicas que en conjunto tienen cierto peso relativo en el conjunto urbano. Como ya se ha señalado en el estudio de la actividad económica, la condición de cabecera comarcal de Peñaranda ha acentuado en los últimos años su calidad de ciudad de servicios, tanto públicos como privados, con las consecuencias lógicas en el uso del suelo.

Por otro lado, aparte de las intenciones especulativas de las parcelaciones en suelo rústico, es cierto que tampoco ha contribuido a paliar este problema la escasa oferta de suelo para tipologías residenciales de baja densidad, concentrada en un sólo sector de plan parcial. Esta falta de diversificación de la oferta introduce el peligro de que la única iniciativa

posible no se haya llevado a efecto hasta mucho tiempo después de ser aprobadas las Normas Subsidiarias, como así ha ocurrido.

4.3. Tipología urbana y edificatoria.- Sigue siendo perfectamente válido el análisis de la estructura urbana contenido en las Normas que se revisan, punto 2.2. de la Memoria Justificativa. En él se distinguían cuatro zonas aproximadamente concéntricas, que coinciden con otras tantas fases históricas de crecimiento.

En resumen, estas cuatro zonas 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.

2. Segunda zona antigua, que rodea la anterior y se conecta de forma natural con ella, con el límite por el S. 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, a pesar de haberse tramitado y aprobado varias unidades de actuación previstas en las Normas que se revisan.

A pesar de todo, estas tramitaciones hay que considerarlas positivas, frente a nuevos problemas que se han introducido en los últimos años que ahora impiden de hecho o al menos dificultan las soluciones que intentaban mejorar la trama urbana en esta zona.

En cuanto a la tipología edificatoria, puede también confirmarse el análisis efectuado en el punto 2.3. de la Memoria Justificativa de las Normas que se revisan, en el cual se vincula el tipo de edificación a cada zona de las estudiadas en relación con la trama urbana.

Hay que añadir que las numerosas actuaciones que se han producido en el periodo de vigencia de las Normas no han contribuido precisamente a la mejora de la imagen urbana, dado que, en el afán de aprovechamiento máximo, se han forzado las ordenanzas hasta el punto de introducir

tipologías que no tienen nada que ver con lo existente (patios profundos de fachada, aprovechamiento de cubierta, etc.).

Como rasgo positivo hay que señalar que las nuevas construcciones de equipamiento público en torno al Parque presentan una calidad suficiente como para considerarse muy mejorado este ámbito urbano.

Es evidente que la capacidad de acogida se ha visto disminuida por las relativamente numerosas actuaciones de reconstrucción en el casco, aunque quedan todavía espacios vacíos de suficiente entidad como para que este asunto no preocupe en absoluto, teniendo en cuenta además el estancamiento de la población.

En este sentido, es un poco desconcertante el numeroso grupo de viviendas desocupadas, 307 y secundarias, 284 (censo 1991), frente a las principales. 1880, casi la cuarta parte del total, que se cifra en 2471.

El censo de 2001 refleja la tendencia económica de los últimos años, en los que la inversión se ha colocado mayoritariamente en los bienes inmobiliarios. En efecto, con un descenso de población respecto de 1991, el número de viviendas ha aumentado hasta 3225, el 23%, de éstas, sólo 2091 son viviendas principales, un aumento de un 11%, mientras que las secundarias llegaron a 484, un 70% más que en 1991, y las vacías 642, es decir, más del doble que 10 años antes.

Esta situación es copia fiel, a la escala poblacional en la que nos encontramos, de la que se ha producido en el resto de España, reflejando que los bienes inmuebles, lejos de representar una solución a las necesidades reales de la población, se han convertido en refugio de capitales cuyo origen tiene diversos grados de transparencia fiscal. El resultado es que la buena capacidad de acogida del suelo urbano que ya se ponía de manifiesto hace 20 años, se ha transformado en un parque de viviendas que permite por sí mismo albergar un aumento de población en torno a un 20% del número de habitantes actual, incluso admitiendo el efecto de esponjamiento de la población, es decir, la mayor ocupación de espacio por persona. Este aumento de población es 10 veces superior al aumento de población real durante los años de vigencia de las Normas Subsidiarias.

4.4. Equipo urbano.

4.1.1. Educacional.- Hay 3 colegios de enseñanza primaria, uno de ellos concertado y dos institutos de enseñanza media.

4.1.2. Administrativo.-

Ayuntamiento:

- Oficinas municipales, Pza Constitución, 17
- Oficinas policia local, Pza. España
- Casa de oficios, Av. Jardines
- Centro Social, compartido con 3ª Edad y teatro Calderón C/ Cerrajeros
- Parque de bomberos, Av. Carlos I

Otras administraciones:

- Delegación Servicio Territorial Agricultura (J. C y L.) (compartido con parque de bomberos)
- Oficina comarcal de la Diputación (compartido con policia local)
- Juzgado de Instrucción, C/ Cervantes
- Registro de la Propiedad. Av. De Salamanca.

4.4.3. Sanitario y asistencial.-

- Centro Primario de Salud. Av. Jardines
- Centro 3ª Edad, C/ Cerrajeros
- Residencia 3ª Edad Sagrado Corazón C/ Madrid
- Cruz Roja, C/ Carmen.

4.4.4. Ocio y cultura.-

- Pabellón municipal cubierto, Av. Jardines
- Polideportivo al aire libre con piscina C/Salamanca
- Edificio social y cultural con biblioteca, Pza. España
- Salones multiusos, C/ Elisa Muñoz
- Fundación Germán Sánchez Ruipérez, con dos sedes, una en la Plaza de España y otra en la calle de Nuestra Señora, esta última de reciente funcionamiento.

4.4.5. Otros.-

- Residencia juvenil Torres Villarroel de la Junta de Castilla y León en C/ Elisa Muñoz.
- Hay que señalar que en ejecución del planeamiento han surgido diversos suelos para uso de equipamiento público cuyo fin está aún por determinar.

4.4.6. Sistema de espacios libres públicos.- Existían ya 54950 m2 de espacios libres públicos y se han añadido por ejecución del planeamiento 13800 m2.

4.4.7. Infraestructuras.- El abastecimiento de agua no presenta en principio problemas especiales desde la traída de aguas del pantano. En el saneamiento se han resuelto en gran parte los problemas de depuración con el funcionamiento de la nueva depuradora, que atiende la depuración de

la práctica totalidad del suelo urbano. Por otro lado, está la depuración del escaso suelo urbano actual (fundamentalmente los polígonos industriales) que está afectado por la vertiente contraria (vertiente S.) a todo el resto del casco urbano. En la actualidad se vierte a cauce público libremente, sin depuración alguna y, aunque ahora sólo afecta al polígono industrial, en el momento en que se lleve a cabo el desarrollo de todas las zonas ilegales el problema se multiplicará y será necesario buscar una solución global.

El resto de los elementos de la urbanización en suelo urbano es aceptable, con pavimentación en un alto porcentaje de las calles con superficies asfálticas o de hormigón y alumbrado de vapor de sodio a alta presión o vapor de mercurio.

Se hace recogida de residuos sólidos. Actualmente está pendiente el sellado del vertedero, puesto que el tratamiento de residuos sólidos urbanos de la provincia se encuentra centralizado en Gomecello.

DOCUMENTO Nº 2: TRÁMITE AMBIENTAL

Con fecha 12 de junio de 2015 se emite por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León la Memoria Ambiental correspondiente a la Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte (Salamanca), que se incluye a continuación:

Copia fiel y concordante con el original

MEMORIA AMBIENTAL CORRESPONDIENTE A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE (SALAMANCA), PROMOVIDAS POR EL AYUNTAMIENTO.

I. DESCRIPCIÓN DEL PLAN.

I.1. CARÁCTER DEL PLAN.

El municipio de Peñaranda de Bracamonte tiene como instrumento de planeamiento general unas Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas en mayo de 1987, y objeto a lo largo de sus muchos años de vigencia de numerosas modificaciones puntuales.

La Disposición Transitoria Tercera g) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que, al tener el municipio más de 5.000 habitantes, no se podrán aprobar definitivamente modificaciones del planeamiento general ni instrumentos de planeamiento de desarrollo, lo que justifica la necesidad de una revisión de las actuales Normas Subsidiarias por otra tipología de planeamiento urbanístico adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Además, la necesidad de dar una solución legal al problema de las ocupaciones irregulares de suelo, de una distribución de usos del suelo menos rígida, de la adaptación del nuevo planeamiento urbanístico a la actual normativa en materia de urbanismo y patrimonio, así como de una actualización de la ordenación física del suelo urbano y urbanizable, justifica la necesidad de un nuevo planeamiento urbanístico para el municipio de Peñaranda de Bracamonte, es decir de unas Normas Urbanísticas Municipales, NUM.

I.2. PRINCIPIOS RECTORES Y OBJETIVOS.

Las NUM de Peñaranda de Bracamonte se van a guiar por el principio de desarrollo sostenible y van a tener como objetivos esenciales:

- Fomentar la dinámica general de desarrollo del municipio.
- Resolver los problemas fundamentales de la estructura urbana del municipio, que esencialmente son dos:
  - Los problemas de continuidad generados en la trama urbana de Peñaranda de Bracamonte debido a la implantación de construcciones ilegales en las llamadas "Áreas Problema".
  - La ocupación de numerosas parcelas por construcciones irregulares en amplias zonas de Suelo Rústico periférico al núcleo urbano.
- Potenciar el patrimonio urbano y arquitectónico:
  - Aprovechando las oportunidades que todavía quedan de renovación racional del casco urbano manteniendo las tipologías tradicionales, así como con la ocupación ordenada de los vacíos urbanos.
  - Desarrollando el Suelo Urbanizable previsto tanto para usos industriales como residenciales.
  - Solucionando los graves problemas de urbanización (sobre todo de higiene y salubridad) provocados en el Suelo Urbano Consolidado por las ocupaciones ilegales en los años de intensa actividad constructora.
- Respecto al Patrimonio Cultural:

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Teléfono 983 419 970 - Fax 983 317 823

- Establecer una delimitación más precisa y amplia, que la utilizada para la redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, de los dos Bienes de Interés Cultural con que cuenta Peñaranda de Bracamonte: el Conjunto Histórico-Artístico de las tres plazas y el Convento de las Carmelitas.
- Protección de los edificios situados fuera del ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del municipio.

I.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

La siguiente tabla muestra la clasificación del suelo agrupada por clases y categorías:

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²)	%
SUELO RÚSTICO	22.104.096	89,08
SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)	14.762.986	
SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (SR-AI)	377.036	
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)	3.762.068	
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC)	265.190	
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN):	473.740	
- VIAS PECUARIAS	200.657	
- D.P. HIDRÁULICO	273.083	
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL CAUCES (SR-PN-A)	2.466.376	
* EQUIPAMIENTO EN SUELO RÚSTICO	66.703	
SUELO URBANIZABLE	1.011.672	4,08
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	511.042	
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	443.340	
SUELO URBANIZABLE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	60.190	
SUELO URBANO	1.693.157	6,83
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU-C)	1.556.791	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SU-NC)	141.366	
SUPERFICIE TOTAL	24.808.927	100,00

II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

II.1. DESCRIPCIÓN.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental, ISA, se ha realizado siguiendo las directrices del órgano ambiental plasmadas en la Orden MAM/2006/2009, de 7 de octubre, por la que se aprueba el Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte (Salamanca), promovidas por el Ayuntamiento (Boletín Oficial de Castilla y León nº 204, de 23 de octubre de 2009), donde se fija el contenido, amplitud y nivel de detalle del ISA.
El ISA tiene por objeto identificar y evaluar los posibles efectos significativos que sobre el medio ambiente puedan derivarse de la aplicación de las NUM, así como definir unas alternativas razonables y técnicamente viables.

El ISA consta de los siguientes apartados:

- Introducción.
- Situación ambiental actual y problemática ambiental existente.
- Breve descripción de las NUM de Peñaranda de Bracamonte.
- Objetivos de Protección Ambiental.

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Teléfono 983 419 970 – Fax 983 317 823

- Probables efectos ambientales significativos.
- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto significativo negativo en el medio ambiente por la aplicación de las NUM.
- Examen de alternativas.
- Programa de seguimiento ambiental.
- Resumen no técnico.
- Informe de viabilidad económica.

II.2. PRINCIPALES PROPUESTAS A INCLUIR EN LAS NUM.

Como consecuencia de la elaboración del ISA se proponen un conjunto de propuestas a incluir con respecto a la propuesta de las NUM:

1. Atender a la zonificación acústica del municipio propuesta por el ISA, que corrige algunas deficiencias en la propuesta planteada por las NUM.

2. Incluir dentro del Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras los terrenos ocupados por las dos líneas de alta tensión que atraviesan el municipio así como las franjas en torno a ellas.

4. Incluir la Estación Depuradora de Aguas Residuales municipal dentro de las dotaciones urbanísticas.

5. Corregir el art. 28 de la Normativa con la siguiente definición "También se protege con protección natural la banda de zona de servidumbre delimitada por una línea a 5 m a cada lado de un cauce público, estimado en Peñaranda de Bracamonte en 5 m desde el eje".

6. Indicar que el término municipal se halla incluido en el anexo II de la Orden MAM/1628/2010, de 16 de noviembre, por la que se delimitan y publican las zonas de protección para avifauna y por lo tanto es de aplicación el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, que establece medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas de alta tensión (LAT).

7. Precisar que cualquier obra que pueda afectar a los cauces o que se encuentre dentro de la zona de policía, requiere la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero.

8. El plano OG1 Ordenación General: 1. Clasificación del Suelo de las NUM debe:

a) Recoger el cauce que atraviesa el paraje de Las Muñequitas y proteger su Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre mediante la clasificación de Suelo Rústico con Protección Natural y establecer sobre él la clasificación como Suelo Rústico con Protección Especial de cauces públicos por riesgo de inundación de la banda delimitada por 100 m desde el cauce.

b) Extender la clasificación como Suelo Rústico con Protección Especial de cauces públicos por riesgo de inundación de los 95 m a los 100 m que fija en la normativa a partir de cada cauce (delimitado a 5 m a cada lado del eje en las NUM).

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Teléfono 983 419 970 – Fax 983 317 823

Es copia fiel y concuerda con el original
13/04/2015

c) Excluir las 4 zonas (identificadas como Los Rollones, San Salvador, Los Cachonales y Merinas) que la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca advirtió en su notificación de acuerdo, de 30 de marzo de 2011.

9. El plano OG3 Ordenación General: 3. Dotaciones Urbanísticas y Catalogación de las NUM debe adaptar la delimitación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, PEPCH, de las NUM a la recogida en el PEPCH aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía, de 20 de marzo de 2014.

III. EFECTOS SIGNIFICATIVOS PREVISIBLES EN LA APLICACIÓN DEL PLAN.

Los efectos más significativos derivados de la aplicación de las nuevas NUM de Peñaranda de Bracamonte y detectados por el ISA, son los siguientes:

- Sobre el agua.
  Uno de los principales efectos positivos resultantes de la aplicación de las NUM es la protección de la mayor parte de la red hidráulica del municipio, si bien es cierto que se deben corregir algunas deficiencias como la definición de la franja de protección natural del DPH, que debe incluir también la servidumbre del mismo, además de la necesidad de solucionar el vertido de la vertiente contraria a la EDAR, antes de permitir un mayor desarrollo afectado en dicha vertiente.

- Sobre la fauna.
  - Perturbaciones y molestias a la fauna.
    La edificación y urbanización de los nuevos sectores pueden afectar a las poblaciones de fauna residentes y que nidifiquen en la zona o en sus proximidades, si bien se debe matizar que estas zonas tienen un bajo valor ambiental respecto al conjunto de valores ambientales del municipio, en cuanto a diversidad, rareza, representatividad y fragilidad.
  - Perdida de hábitats.
    La escasa superficie de Suelo Rústico que es transformado en Suelo Urbanizable puede suponer una pequeña pérdida de recursos aprovechables por las especies típicas de estos ecosistemas, las cuales tendrán que emigrar a otros ecosistemas favorables ubicados en el municipio.
    Se considera pues que la aplicación de las NUM afectará muy poco a las poblaciones de fauna existentes en su ubicación habitual actual.
  - Afección a la fauna por contaminación de la atmósfera, suelo y agua.
    Existe posibilidad de afectar a la fauna, dado que una parte del núcleo de población no dispone en la actualidad de sistema de depuración de aguas residuales y además el vertido de las aguas residuales sin tratar de los polígonos industriales es especialmente destacable por el carácter de los vertidos. En estas zonas, las fábricas, naves, o industrias pueden ser potencialmente causantes de contaminación.

- Sobre la flora y la vegetación.
  Las nuevas áreas de crecimiento del municipio se sitúan en parcelas anexas al actual casco urbano, donde se encuentran amplias zonas antropizadas, sin apenas vegetación arbórea o arbustiva.

Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Teléfono 983 419 970 - Fax 983 317 823

- Sobre el paisaje.
  - Protección de los elementos característicos del paisaje.
    La aplicación de las NUM tendrá un efecto positivo tanto sobre el paisaje rural, para el que se han establecido determinaciones de protección adecuada, como para el paisaje urbano al definirse una zona significativa del mismo como objeto de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.
  - Introducción de elementos extraños.
    Dado que los nuevos crecimientos están proyectados en el entorno del casco urbano, el efecto de estos sobre la calidad paisajística del área afectada por dichos desarrollos se considera escasa debido a la fuerte antropización.
    En la fase de obras, los movimientos de tierras, excavaciones, etc.,...darán lugar a un fuerte impacto puntual durante un tiempo, aunque también la implantación de nuevas edificaciones, residenciales e industriales, podrá causar un impacto paisajístico permanente.

- Riesgos.
  - Consideración de los riesgos naturales en la planificación.
    Aunque no existen riesgos por inundación, las NUM establecen la necesidad de acometer un estudio hidrológico-hidráulico en aquellos sectores del Suelo Urbano No Consolidado o de Suelo Urbanizable que estuvieran afectados por cauces públicos reconocibles.
    No hay riesgos de incendios forestales ni por deslizamiento de tierras.
  - Consideración de riesgos tecnológicos.
    No se esperan riesgos tecnológicos salvo los derivados del transporte por ferrocarril o por la autovía.

- Sobre la población.
  Se consideran que en su mayor parte son positivos:
  - Aumento y/o mantenimiento de la población local incentivada por el aumento de la oferta de vivienda y de la actividad industrial.
  - Aumento de la oferta de empleo debido a la urbanización y construcción de los nuevos desarrollos, así como a la instalación de nuevas industrias.

  Todo esto va a provocar un incremento de las tasas de actividad.
  También se reducirá la calidad de vida en las zonas limítrofes del casco urbano como consecuencia del incremento de ruido, polvo...

- Sobre el territorio.
  Las NUM clasifican como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, la A-50, carreteras autonómicas y provinciales, los caminos, la línea férrea y el gasoducto.
  Se debe tener especial atención a que la EDAR no resulte insuficiente si se utiliza para la depuración de las zonas urbanas que desaguan de forma natural en la vertiente sur, contraria a la de la mayoría del desarrollo del casco urbano previsto, por lo que el Ayuntamiento deberá analizar la posibilidad de ampliarla o mejorarla.

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Teléfono 983 419 970 – Fax 983 317 823

Es copia fiel y concuerda con el original
9 JUL 2015

- Sobre la actividad económica.
  Se considera que la implantación del nuevo planeamiento urbanístico va a generar solamente efectos positivos sobre la actividad económica como creación de empleo y aumento de los ingresos públicos.

- Sobre el Patrimonio Cultural.
  Uno de los efectos más positivos que las NUM tendrán sobre sobre el municipio de Peñaranda de Bracamonte será la protección que van a establecer sobre su patrimonio cultural, así como la subsanación de errores relacionados en el informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

IV. EVALUACIÓN DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS E INFORME DE ALEGACIONES.

En el Boletín Oficial de Castilla y León nº 220, de 14 de noviembre de 2013, se publicó el anuncio de exposición pública, por un periodo de tres meses, de la aprobación inicial de las NUM de Peñaranda de Bracamonte (Salamanca).

Posteriormente, en el Boletín Oficial de Castilla y León nº139, de 22 de julio de 2014, se publicó el anuncio de exposición pública por un periodo de cuarenta y cinco días del Informe de Sostenibilidad Ambiental incorporado a las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte.

Al ISA fueron presentadas cinco alegaciones de las cuales solo una fue considerada. Por lo que respecta a las NUM fueron presentadas 26 alegaciones, ninguna de ellas de carácter ambiental.

IV.1 RESULTADO DE LA FASE DE CONSULTAS SEGÚN EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 9/2006.

La **Agencia de Protección Civil**, informa que el municipio de Peñaranda de Bracamonte se encuentra afectado por Riesgo de Incendios Forestales, presentando:

- Riesgo Local: Muy Bajo.
- Índice de Peligrosidad: Muy Bajo.

Indica que no se encuentra afectado por riesgos de inundaciones ni por riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervienen sustancias peligrosas.

No obstante, ninguna de las actuaciones que se planifiquen, ni los diferentes usos que se asignen al suelo deben incrementar el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente.

La **Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca** emite informe favorable a las NUM de Peñaranda de Bracamonte tras las modificaciones efectuadas por el promotor en las Normas y en los Planos de Ordenación, y referidas esencialmente a la exclusión del Catálogo de determinadas fichas, así como trasladar a los Planos de Ordenación la delimitación final del yacimiento "La Santillana".

El **Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca**, emite informe indicando que el planeamiento urbanístico propuesto no presenta coincidencia territorial con la Red Natura 2000, ni se prevé la existencia de afecciones indirectas, ya sea individualmente o en combinación con otros, que pudieran causar perjuicio a la

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Teléfono 983 419 970 – Fax 983 317 823

integridad de cualquier lugar incluido en aquella. Tampoco existe coincidencia geográfica del ámbito de las NUM con ningún espacio incluido en el Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León, ni con otras figuras objeto de protección, salvo con las vías pecuarias: Cañada Real de Extremadura, Cordel de Merinas y Vereda de la Calzada de Salamanca. Además, en su ámbito territorial se ha constatado la presencia de la especie *Echium salmanticum*, incluida en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León, y de determinados hábitats y especies de interés comunitario.

En tales circunstancias el planeamiento propuesto por las NUM se considera favorable, si bien de cara a una mayor claridad para el ciudadano en la normativa urbanística se deberían tener en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Condiciones para salvaguardar la avifauna, adoptando una serie de precauciones que se impondrán en la normativa urbanística a las líneas eléctricas de alta tensión
b) Se señala la necesidad de aplicar el artículo 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias cuando por motivos de obras de infraestructuras u otras estas pudieran verse afectadas, lo que implica la solicitud previa de autorización al Servicio Territorial de Medio Ambiente.
c) Se adoptarán en la normativa urbanística las medidas que implique la Orden FYM/510/2013, de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León.
   Por parte del promotor se consideran tales propuestas en la normativa urbanística.

IV.2. RESULTADO DE LA FASE DE CONSULTAS SEGÚN EL ART. 15 DEL RDL 2/2008.

El artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, establece que en la fase de consultas deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento, de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.
b) El de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

La **Confederación Hidrográfica del Duero**, informa favorablemente las NUM de Peñaranda de Bracamonte y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, siempre que se cumplan una serie de condicionantes relacionados en el informe relativos a saneamiento, depuración y abastecimiento de agua.

La **Diputación Provincial de Salamanca**, emite informe, al ser titular de la carretera provincial CV-19 de Peñaranda a Mancera de Abajo que discurre por terrenos urbanos, urbanizables y rústicos. En tal informe se señala que en los planos se deberán marcar,

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Teléfono 983 419 970 – Fax 983 317 823

en las diversas tipologías de suelo, las líneas de construcción de vallados y de edificación establecidas por la Ley de carreteras.
Por parte del promotor se contemplan los límites establecidos.

El **Servicio Territorial de Fomento de Salamanca** indica que por el municipio de Peñaranda de Bracamonte discurren las carreteras autonómicas SA-801, CL-610 y la antigua N-501, y que dado que las modificaciones efectuadas por las nuevas Normas son correctas respecto a la clasificación de los terrenos situados en las zonas de uso y defensa de estas carreteras contemplada en el antiguo planeamiento urbanístico, emite informe favorable.

El **Ministerio de Fomento (Unidad de Carreteras del Estado en Salamanca),** emite informe favorable en relación a las NUM de Peñaranda de Bracamonte teniendo en cuenta que estas afectan a la autovía de titularidad estatal A-50 Ávila-Salamanca y a la carretera N-501 Ávila-Salamanca, y tras comprobar el correcto tratamiento que las NUM hacen de estas carreteras de titularidad estatal respecto a clasificación del suelo, prohibición de publicidad y normativa sobre ruidos y sobre accesos.

El **Ministerio de Fomento (Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias),** indica que por el municipio de Peñaranda de Bracamonte discurre la línea ferroviaria Ávila-Salamanca, cuya explotación corresponde al ente público Adif y que las NUM califican de acuerdo con la legislación en materia ferroviaria como Sistema General Ferroviario.
En el informe de la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias se señala que tanto en la Normativa como en los planos las NUM deben definir adecuadamente las diferentes zonas de protección en los terrenos inmediatos al ferrocarril, haciendo mención expresa a la ley del Sector Ferroviario, aspecto que ya es recogido por el promotor en la Aprobación Inicial de las NUM.

El **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, Adif,** emite informe favorable a las NUM de Peñaranda de Bracamonte, indicando que en el término municipal discurre un tramo de la línea ferroviaria Ávila-Salamanca, perteneciente a la Red Básica de Interés General.

V. DETERMINACIONES A INCLUIR EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte, al establecer el marco normativo para la autorización de proyectos en materias relacionadas con el urbanismo, se han sometido al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, que ha sido desarrollado correctamente desde el punto de vista formal en todas sus fases, según dispone la Ley 9/2006, de 28 de abril.

Conforme al artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, la Memoria Ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan. La Memoria Ambiental es preceptiva y se tendrá en cuenta en el plan antes de su aprobación definitiva. Las NUM de Peñaranda de Bracamonte deberán dar traslado a las medidas y propuestas del Informe de Sostenibilidad Ambiental, ISA, al contenido especificado en los informes sectoriales resultantes de la fase de consultas y a las condiciones que se señalen en este apartado de la Memoria Ambiental.

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Teléfono 983 419 970 – Fax 983 317 823

El ISA de las NUM de Peñaranda de Bracamonte ha sido elaborado por el órgano promotor siguiendo las especificaciones y contenidos detallados por el órgano ambiental en el Documento de Referencia, dando como resultado un documento técnico ajustado a las características geográficas generales y a los valores ambientales particulares del municipio.

El ISA deberá servir de ayuda en la toma de decisiones y será incorporado plenamente a las NUM especialmente lo referente a las propuestas a incluir en el plan señaladas en el apartado II.2. de la presente Memoria Ambiental, junto a las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier efecto significativo negativo en el medio ambiente por la aplicación de las NUM, recogidas en el apartado 6 del ISA.

El modelo territorial se adapta a las exigencias de la normativa ambiental y contribuye a la conservación del patrimonio natural del municipio: las vías pecuarias Cañada Real de Extremadura, Cordel de Merinas y Vereda de la Calzada de Salamanca; la especie *Echium salmanticum*, incluida en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León; determinados hábitats naturales de interés comunitario y diversas especies de aves de interés entre las que cabe destacar las aves esteparias, así como los cauces y riberas del término municipal.

Debe quedar reflejado en las NUM que el municipio se encuentra dentro de las Zonas de Protección para la Alimentación de Especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN) por necesidades de conservación y recuperación de estas especies, tal como establece el Decreto 17/2013, de 16 de mayo, por el que se desarrolla en Castilla y León el uso de determinados subproductos animales no destinados al consumo humano para la alimentación de especies necrófagas de interés comunitario.

Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de los sectores en Suelo Urbanizable de uso industrial deberán someterse a evaluación de impacto ambiental simplificada al estar incluidos en el Anexo III de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, en su redacción conforme a la Ley 8/2014, de 14 de octubre.

Igualmente, entre sus determinaciones finales, esta Memoria Ambiental asume las apreciaciones y condiciones incluidas en los informes correspondientes a la Confederación Hidrográfica del Duero y a las Administraciones competentes en materia de infraestructuras, en los términos descritos en su apartado IV, relativo al resultado de la fase de consultas. Estos informes, conforme al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, serán determinantes para el contenido de la Memoria Ambiental, que sólo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

APROBACIÓN DE LAS NUM

La propuesta de NUM que se apruebe en el desarrollo del trámite urbanístico deberá tener en cuenta las determinaciones recogidas en esta Memoria y las modificaciones que se deriven de las alegaciones consideradas.

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Teléfono 983 419 970 – Fax 983 317 823

PUBLICIDAD

Siguiendo el artículo 14 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, una vez aprobadas las NUM, existirá a disposición del público un ejemplar de:

a) Las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte.

b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:

1º De qué manera se han integrado en el plan los aspectos ambientales.

2º Cómo se ha tomado en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental, los resultados de las consultas, la Memoria Ambiental, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan.

d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los dos puntos anteriores.

Valladolid, 12 de junio de 2015

EL CONSEJERO DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE
(P.S. Acuerdo 2/2015, de 30 de abril, del Presidente de la Junta de Castilla y León)
EL CONSEJERO DE LA PRESIDENCIA

Fdo.: José Antonio De Santiago-Juárez López –

Rigoberto Cortejoso, 14 – 47014 Valladolid – Teléfono 983 419 970 – Fax 983 317 823

DOCUMENTO Nº 3: ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL

1. Dinámica general del desarrollo urbano.- De la Memoria Informativa se deduce que, a pesar de la dinámica económica de bajo perfil que se ha puesto de manifiesto en estos últimos 20 años en Peñaranda de Bracamonte y su comarca (entendida como Área Funcional dentro de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León) no están faltas de oportunidades de desarrollo si se mejoran las condiciones de rendimiento agrícola (estructura de la propiedad, diversificación y rentabilización de los cultivos) y se aprovecha la buena situación dentro de un territorio más amplio, próxima a ejes de mayor dinamismo.

En el caso concreto del municipio de Peñaranda, el nivel de población y el carácter inequívoco de cabecera de comarca garantizan la continuidad y mantenimiento de un cierto tono económico y poblacional basado en dos circunstancias: la oferta y concentración de servicios públicos y privados y el hecho de ser un nudo de comunicaciones que, aunque con una dependencia innegable de Salamanca capital, puede servir como centro de distribución secundario de aproximación a un entorno relativamente más activo.

En cuanto al desarrollo urbano del propio núcleo, puede afirmarse que la actividad edificatoria no ha dependido -casi nunca lo hace- de las condiciones de la normativa urbanística, sino de la situación general de la economía y sus ciclos. Esta falta de dependencia respecto de la normativa hace que no sea una buena actitud general la tolerancia urbanística excesiva por parte de la Administración, más que nada producto de cierto miedo a la ausencia de inversiones, porque se presta a favorecer al que sepa ejercer presiones con mayor insistencia, lo que puede provocar tratos desiguales e injustos.

Así pues, es de esperar que, si el tono medio económico mejora, mejorarán las condiciones económicas estructurales del núcleo, del municipio y del entorno comarcal, y pueda llegarse a un desarrollo urbano sostenible, en el que se absorban las demandas de suelo para pequeñas industrias y para segunda residencia, sin que se deteriore la calidad medioambiental -que en grandes zonas debe ser reparada- y, por tanto, la calidad de vida general de los ciudadanos.

2. Problemas fundamentales de la estructura urbana.- En este apartado puede afirmarse que han mejorado las condiciones en el suelo urbano debido a la tramitación de algunas de las llamadas “Áreas Problema” en las Normas que se revisan, y que en las no tramitadas los problemas de continuidad de la trama urbana detectados entonces permanecen igual o han empeorado debido a la implantación de construcciones ilegales que ahora impiden resolver dicha continuidad de forma sencilla.

Pero, en cualquier caso, no es el suelo urbano donde permanecen o se han producido los más graves problemas de estructura urbana, sino en las amplias zonas del suelo rústico periférico al núcleo urbano que han sido ocupadas irregularmente durante todo el tiempo transcurrido desde la aprobación de las Normas. La falta de un mínimo control ha provocado la aparición de tramas secundarias a partir de los caminos agrícolas sin la menor racionalidad, solamente adaptadas a la disposición aleatoria de las propiedades parceladas, también indiscriminadamente. Estos hechos van a representar el problema más grave que se plantea respecto de la estructura urbana general, no sólo en cuanto a las relaciones y conexiones internas de estas ocupaciones ilegales, sino de éstas con la trama urbana del núcleo legal y consolidado. Estos problemas pueden ser enfocados hoy día de forma diferente a la intención de integrar estas ocupaciones al desarrollo urbano, debido a la nueva herramienta proporcionada por el Decreto 45/2009 por el que se modifica el RUCyL, consistente en la introducción de una nueva categoría de suelo rústico, denominado "de asentamiento irregular". Esta nueva fórmula cambia el enfoque del problema, porque ya no retrata de integrar, sino más bien de lo contrario, aislar el problema, introduciendo, como máximo, soluciones paliativas, especialmente en para frenar el deterioro progresivo del medio ambiente.
Las escuetas prescripciones del artículo 61 bis del RUCyL han dado lugar a la emisión de aclaraciones por parte de la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo. En un informe emitido en septiembre de 2010, se afirma lo siguiente:

No se ha habilitado en la Normativa Urbanística una nueva forma de urbanizar el suelo rústico para transformarlo en urbano, sino que se ha limitado a establecer una categoría que permite clasificar algunas situaciones preexistentes como lo que son realmente y abordar ciertas cuestiones para tratar de resolver los problemas que para el interés general representan estos asentamientos.
Para abordar estas situaciones, lo primero que puede hacerse es clasificar el suelo adecuadamente en el instrumento de planeamiento general (Plan General o Normas Urbanísticas Municipales). Para su regularización puede utilizarse el único instrumento de planeamiento que cabe en suelo rústico, un Plan Especial. En el artículo 143 del RUCyL ya se señala (para estos u otros usos) que se trata del instrumento adecuado, pero también algunos aspectos de su contenido:
…
Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para mejor integración en su entorno.

Deberán resolver como mínimo esas dos cuestiones que hagan que pueden entenderse como positivos desde un punto de vista del interés público: la ***integración*** *de las edificaciones y la solución de los problemas debidos a infraestructuras mínimas necesarias (básicamente abastecimiento y*

saneamiento de aguas, y electricidad), pero no todas las demás que constituirían las obras de urbanización propias del suelo urbano y que perjudicarían más al entorno (complejos accesos rodados, alumbrado público,…).

Además estos Planes Especiales deben garantizar uno de los requisitos de las construcciones en suelo rústico: la solución y el mantenimiento ***autónomo*** *de los servicios necesarios, de forma que* ***no supongan una carga para el Ayuntamiento*** *(al contrario que en el suelo urbanizado cuya regla general es la recepción de la urbanización).*

Otro de los requisitos es no fomentar nuevas edificaciones en estos ámbitos, de manera que aumente la magnitud de los problemas generados.
…
La nueva categoría de suelo rústico no supone un cambio en el régimen de deberes y derechos que conlleva esta clase de suelo "semiurbano"; más bien al contrario, la redefinición del suelo urbano y urbanizable operada en al Ley 4/2008, ahora impide la clasificación de estos terrenos como urbano no consolidado o urbanizable (cuando no son colindantes al suelo ya transformado).

Al no haber un cambio en su régimen, en esta nueva categoría de suelo procede aplicar los instrumentos que ya existían: planes especiales, resolución autónoma de infraestructuras y autorizaciones de uso excepcional en suelo rústico, como otras construcciones posibles en esta clase de suelo. Concluido el proceso, se llegará a unas construcciones "regularizadas" en suelo rústico.

Estos conceptos se han recogido en la última modificación del RUCyL, en concreto en los artículos 57.g).4º, "Derechos excepcionales en suelo rústico", 61 bis, "Régimen del suelo de asentamiento irregular" y 146 bis, "Planes Especiales de Regularización".
Así pues, el Ayuntamiento debe asumir las consecuencias de no haber ejercido su responsabilidad en materia de disciplina urbanística con todas sus consecuencias durante años, no pudiendo aspirar más que a una cierta regularización o reconocimiento de las ocupaciones irregulares de suelo, debiendo entender que se trata de una operación única en el tiempo, puesto que prácticamente la Normativa Urbanística autonómica exige congelar el fenómeno en su estado actual, como máximo, salvo se justifique "la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares" (RUCyL art. 57.g).4º). La aplicación de los criterios del informe transcrito de modo estricto al planeamiento general implicaría ya de entrada no incluir en cada ámbito de planeamiento especial ninguna parcela que no estuviera edificada, puesto que no se debe fomentar que nuevas construcciones incrementaran los problemas existentes, salvo que se necesitara para consolidar el asentamiento, a juicio del Plan Especial de Regularización, especialmente para aplicar de forma equitativa alguno de los procedimientos de gestión urbanística que se citan en el artículo 146 bis.3 del RUCyL. También deberían establecerse los métodos para que los servicios sean

autónomos, lo cual en sentido estricto equivaldría a no permitir la conexión con las redes municipales, salvo que por razones medioambientales o económicas el Ayuntamiento considerara necesario hacerlo.
Ninguna de estas dos cuestiones queda absolutamente clara en el informe, porque el propio RUCyL da a los Planes Especiales la capacidad de estudiar las repercusiones sobre las infraestructuras existentes, lo que indica la posibilidad de algunas conexiones a las redes públicas. La otra gran cuestión, es decir, si, en primer lugar, se pueden introducir en un ámbito de planeamiento especial parcelas aparentemente de uso privativo no edificadas (que, según la encuesta muchas de ellas se han escriturado de modo independiente) y, en segundo lugar, si estas parcelas podrían llegar a edificarse, tampoco es taxativo que no se pueda construir nada nuevo, sino más bien no fomentar que se incremente la magnitud de los problemas. En todo caso ya se han citado algunos de los artículos del RUCyL en los que se admite la posibilidad de introducir usos para consolidar el asentamiento, si se justificara por la necesidad de hacer viable la regularización. Si a esto se une la gran dificultad de delimitar de forma coherente un territorio sin una cierta intención de continuidad y, por otro lado, la necesidad insistente de buscar una integración, cabe concluir que son posibles soluciones moderadas tanto de conexión a las redes públicas como de completar terrenos que el Plan Especial pudiera considerar vacantes, dado que las alternativas contrarias son claramente peores: la imposibilidad del control público del ciclo del agua, por ejemplo, y el mantenimiento de eriales seguramente degradados salpicados en el territorio municipal y a veces muy próximos e incluso colindantes con el suelo urbano normal. Así pues, podría interpretarse que, si se cumplen las condiciones de no aumentar la densidad virtual de los terrenos con nuevas parcelaciones y de asignar indefinidamente el mantenimiento de las redes internas de servicios a los propietarios, se podrían regularizar estos ámbitos de manera realista.

3. Valoración del patrimonio urbano y arquitectónico.-

3.1. Capacidad de acogida.- Es evidente que, a pesar de que la actividad constructiva se ha ido por los caminos más fáciles, es decir, la reconstrucción del suelo urbano consolidado y la ocupación ilegal de la periferia próxima al casco, todavía quedan oportunidades de renovación racional del casco, manteniendo las tipologías tradicionales, así como de la ocupación ordenada de los vacíos urbanos cuya importancia respecto de su extensión y su capacidad de completar la trama urbana sigue siendo muy relevante en el conjunto.

Así pues, la capacidad de acogida interna es todavía muy considerable, por no hablar de los desarrollos en suelo urbanizable previstos, tanto en usos industriales como residenciales, que no sólo muy tardíamente han contado con moderadas respuestas públicas y privadas, lo que demuestra las dificultades de inversión económica de la zona.

Puede concluirse que la capacidad de acogida no representa un problema grave, aunque tal vez las Normas que se revisan diversificaran muy poco las

posibilidades de oferta de suelo urbanizable, sobre todo para usos residenciales.

3.2. Grado de urbanización.- Como ha ocurrido en estos últimos años en todo el ámbito provincial, la mejora en este sentido ha sido evidente dentro del suelo urbano consolidado. Naturalmente, de lo expuesto hasta ahora se desprende que las ocupaciones ilegales han llevado consigo inevitablemente gravísimos problemas de urbanización, con lo que implica de higiene y salubridad, en las zonas ocupadas. De este modo el Ayuntamiento debe enfrentarse a la necesidad de transformación de todos estos suelos contando con una capacidad económica reducida por parte de los propietarios o al menos desconocida en estos momentos.

Por otra parte, es necesario señalar que en los últimos tiempos se ha mejorado la sensibilidad para el respeto al medio ambiente exterior en las distintas administraciones, en gran parte bajo la influencia y presión de las directrices emanadas de la Unión Europea, mediante la depuración de los vertidos que la nueva depuradora proporciona a un porcentaje muy elevado del suelo urbano. Sería preciso completar el grado de depuración con las zonas, en principio minoritarias, cuya vertiente topográfica es desfavorable.

3.3. Patrimonio cultural.- Peñaranda de Bracamonte cuenta con la declaración de dos Bienes de Interés Cultural: el Conjunto Histórico para el ámbito delimitado en la declaración de 2012 y el Convento de Carmelitas.

En cuanto al primero, como es habitual, no existía una delimitación muy precisa en el momento de su declaración (1973). En la presente Revisión se propondrá una basada en la línea que se ha escogido por la Dirección General de Patrimonio Cultural para la declaración del expediente para la adecuación en la categoría de Conjunto Histórico, mucho más amplia que la utilizada para la redacción del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH), aún no aprobado definitivamente pero con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Esta delimitación ha sido revisada en el presente instrumento urbanístico con el criterio general de incluir parcelas completas cuando ello es posible, para clarificar la asignación de los derechos.

Una vez precisada, la delimitación resultante será también el nuevo ámbito del PEPCH ya tramitado. La idea de la actual Corporación es tramitar el PEPCH de forma independiente respecto de las NUM, si bien revisándolo para su mejor adaptación a la normativa urbanística y de patrimonio que ha aparecido durante los años de tramitación del mismo, que posiblemente afecte sobre todo al Catálogo de edificios, aparte de comprobar su permanencia o no en la actualidad, por declaración de ruina u otras circunstancias. Se introduce como ámbito complementario el entorno de protección del Convento de Carmelitas, de manera que el Plan Especial se desarrolla con una delimitación discontinua.

Además de estas protecciones de carácter general, las Normas que se revisan contienen un catálogo de edificios fuera del ámbito del Plan Especial, basado en la prospección de patrimonio llevada a cabo por la empresa de gestión de patrimonio ADOBE SL, que cuenta con informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de 27 de abril de 2011. No obstante, antes de la aprobación provisional deberá haberse concluido la prospección de un nuevo yacimiento arqueológico reconocido durante la tramitación de estas NUM.

4. Conclusiones.- Se resumen a continuación las distintas consecuencias de los análisis precedentes en forma de diagnóstico D.A.F.O., con el fin de clarificar la situación actual como punto de partida para las propuestas contenidas en estas Normas Urbanísticas:

4.1. Debilidades.- A Peñaranda de Bracamonte le afectan principalmente dos debilidades: la fragilidad económica de un ámbito comarcal esencialmente agrario, por su propia naturaleza sometido a numerosas incertidumbres una vez que los fondos comunitarios se van a ir reduciendo paulatinamente, y la que proviene de la crisis poblacional que sufre toda la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Ambas debilidades están relacionadas, pues las dificultades de supervivencia de las pequeñas y medianas explotaciones agropecuarias determinarán seguramente un descenso de la población comarcal, lo que afectaría a Peñaranda como cabeza indiscutible de la zona. En estos momentos la debilidad mayor, no obstante, procede de la crisis económica generalizada, por lo que cualquier intento de imaginar las posibilidades futuras parte de una incertidumbre bastante completa.

4.2. Amenazas.- Las amenazas son consecuencia directa de las debilidades, porque el papel de Peñaranda como destino inmediato de la población de más de 30 municipios circundantes y por tanto como primer dique ante la huida de la misma y su consecuente envejecimiento, puede verse mermado por falta de estímulos efectivos para las iniciativas de desarrollo, especialmente en los sectores secundario y terciario de la actividad económica. La vivienda como destino de cierto excedente de capital se ha empezado a cuestionar en todo el país dadas las consecuencias indeseables para las posibilidades de acceso a la misma, sobre todo por parte de las personas jóvenes que buscan su primera residencia, además de los excesos medioambientales cometidos. Por tanto, una parte considerable de la iniciativa de promoción puede enfriarse, si bien ello tal vez propicie la puesta en el mercado de las viviendas vacías, en venta o en alquiler. En todo caso, la inversión en vivienda debe abandonar su calidad de refugio de capital y reconducirse a su función primordial, que es la de proporcionar alojamiento y base física para el desarrollo de las personas.

El tiempo transcurrido desde la exposición pública del Avance ha ido confirmando todas las afirmaciones anteriores, al agudizarse la crisis

económica global y, particularmente, la intensidad con se ha cebado en el sector de la construcción en España. Peñaranda de Bracamonte, por supuesto, no ha escapado de esta crisis, por lo que uno de los sectores más dinámicos del desarrollo de los últimos 15 años en el municipio, materia fundamental para el desarrollo urbano, no sólo está amenazado, sino que en estos momentos prácticamente se encuentra inmovilizado.

4.3. Fortalezas.- Peñaranda de Bracamonte tiene su fortaleza en la calidad que tradicionalmente ha ostentado de cabecera comarcal, no compartida con ningún otro núcleo, salvo la propia Salamanca capital, debido a su proximidad. Esta competencia se ha visto paliada por una política activa de promoción de servicios, tanto públicos como concertados con la iniciativa privada, dando lugar a una oferta de calidad que en algunos aspectos supera la de la propia capital en relación con la población atendida. También ha permanecido, si bien teniendo que superar profundas dificultades que han tenido origen en los distintos y numerosos períodos de crisis económicas de los sucesivos ciclos que se han dado en los últimos 20 años.

4.4. Oportunidades.- Estos dos aspectos, el sector servicios y el industrial, deben seguir siendo la base para la permanencia de la población comarcal, cuya parte más significativa es la propia población municipal, la cual constituye otra de sus fortalezas, aunque sin duda la más frágil de todas, porque no es deseable que se siga nutriendo del despoblamiento de los municipios del entorno, sino que sería preferible que esta población permaneciera en sus núcleos originales, mejorando las comunicaciones con la cabecera para ser partícipes de forma conjunta de los servicios que ésta ofrece. El incremento poblacional del municipio, que es condición necesaria para su viabilidad futura a largo plazo, tiene que proceder de fuera de la propia comarca, por lo que se debe insistir en su papel de ciudad de servicios, diversificando éstos lo más posible y sobre todo dando acogida a los relacionados con la gestión comercial de productos. Un factor positivo debería ser la reciente construcción de la autovía Salamanca-Ávila, que facilita la movilidad y por tanto mejora las oportunidades de demanda de diversos usos en un municipio con una base urbana del rango de Peñaranda de Bracamonte.

También la ciudad debe asumir un papel de oferta cultural por sí misma, promocionando los valores que todavía conserva de su ambiente urbano y natural, tanto por sus elementos singulares como por su tipología urbana y arquitectónica tradicional. Complementariamente, pero no de menor importancia, sería obtener un máximo rendimiento de los equipamientos públicos y privados, algunos de ellos de alta calidad.

La oferta general de una buena calidad urbana, propiciada por servicios diversificados y posibilidades de implantación de nuevas empresas en suelos industriales, además de un ambiente general cuidado y sostenible, podría determinar un aumento de la población más sólido y continuo que hasta ahora, pudiéndose poner en marcha nuevos suelos para desarrollos

urbanos de carácter residencial en relación con necesidades reales y no refugios especulativos del capital excedente.

DOCUMENTO Nº 4

MEMORIA VINCULANTE

1. Justificación del cumplimiento de los informes sectoriales y de las consultas sobre el ISA.- Son los siguientes:

1.1. Confederación Hidrográfica del Duero.- El informe es favorable para el conjunto de las Normas, aunque hace las siguientes observaciones:

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN: el desarrollo previsto supone un incremento considerable de la carga contaminante y del volumen de vertido de la localidad, por lo que, en caso de necesidad, deberán adaptarse las actuales instalaciones de depuración a estos incrementos.

Mientras no se lleve a cabo la conexión de la zona sur del núcleo urbano a la EDAR municipal, el Organismo de Cuenca no informará favorablemente ningún planeamiento de desarrollo cuyos vertidos no vayan a parar en la mencionada EDAR.

En cuanto a la conexión del Polígono "El Inestal" a la EDAR municipal, dado que las aguas residuales son de origen industrial, atendiendo al art. 8 del RD 509/1996 de 15 de marzo, de desarrollo del RD-L 11/1995 de 28 de diciembre, se deberá realizar un pretratamiento de depuración a la totalidad de los vertidos industriales generados en el sector antes del punto de conexión con la red general y deberá cumplir la Ordenanza de Vertido.

Respecto a los nuevos desarrollos que no se puedan conectar a la red municipal, se deberá justificar la inviabilidad de dicha conexión, tanto técnica como económicamente, obteniendo en todo caso la autorización de vertido de la CHD.

Como se pretende que los nuevos desarrollos cuenten con red separativa, para la evacuación de aguas pluviales se dispondrá al menos con un sistema de contención y separador de aceites e hidrocarburos a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia y evitar posibles vertidos accidentales, o contar con un tanque de tormentas conectado a la red de aguas fecales.

Como se prevé en las NUM la posibilidad de reutilización de aguas residuales generadas, se solicitará para ello autorización según lo dispuesto en el RD 1620/2007 de 7 de diciembre, régimen jurídico de la reutilización de aguas depuradas.

ABASTECIMIENTO DE AGUA: La dotación mínima de agua potable será de 190 litros por habitante y día, de 20 m3/día para las industrias y de 40 m3 por hectárea y día para riego de calle o zona verde. Con estos mínimos, el Ayuntamiento valorará el consumo, partiendo del actual, estimado en 17,95 litros/segundo. En caso de exceder la concesión derivada del embalse de El Milagro en el río Almar (43,3 l/s), el Ayuntamiento tramitará ante la CHD el incremento necesario y se comprometerá a no utilizar mayor caudal hasta que el expediente se resuelva. También podrá optar por la regularización administrativa del sondeo ya ejecutado para una solicitud de aguas subterráneas de 100.000 m3.

INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES: Dada la escasa aportación de las cuencas que pudieran afectar al desarrollo urbano, no se

prevé que las NUM tengan una incidencia significativa sobre el régimen de corrientes de curso de agua superficial.
Se introduce en el texto de la Normativa Urbanística (artículos 27.2.1 y 27.2.2) las consideraciones que figuran el informe de la CHD relativas al abastecimiento de agua, al saneamiento y a la depuración de vertidos.

1.2. Primer informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental.- Se trata de un informe favorable, por lo que en principio no tiene consecuencias en el documento aprobado inicialmente de las NUM, que además han adoptado el contenido del informe emitido con fecha 1 de agosto de 2011 por este mismo Organismo a propósito de una consulta de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Salamanca, el Ayuntamiento debería modificar la distancia de la línea límite de edificación en la variante de Peñaranda respecto del primer documento para aprobación inicial de las NUM, en el que figuraba 100 m desde la arista exterior de la carretera, reduciéndola a 25 m.
No variar el documento aprobado inicialmente, el cual ya contempla esta modificación sugerida por la Demarcación de Carreteras.

1.3. Segundo informe de la Demarcación de Carreteras del Estado de en Castilla y León Occidental, Unidad de Carreteras de Salamanca.- Con fecha 1 de diciembre de 2014 se ha solicitado nuevo informe de este Organismo que ha sido emitido el 19 de diciembre de 2014. Este informe requiere al Ayuntamiento la aportación de información complementaria gráfica a través de la rectificación de los planos OG1, OG2 y OG3 a la vista del plano que adjunta el informe relativo al límite de expropiación para la autovía A-50 que afecta a la delimitación del sector UBZ I1. También requiere que en estos tres planos se incluya el trazado de la autovía, el cual no figuraba en los dos últimos (OG2 y OG3).
Planos OG1, OG2 y OG3 en cuanto a los límites de expropiación de la autovía en su contacto con el sector UBZ I1, excluyendo del sector los terrenos afectados.
Rectificación de los cuadros de superficies del sector en la Memoria Vinculante y en la Normativa Urbanística.
Tras estas rectificaciones, este mismo Organismo emitió informe favorable con fecha 25 de marzo de 2015.

1.4. Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento.- Las Normas otorgan a los terrenos ocupados por la línea Ávila – Salamanca la calificación de Sistema General Ferroviario, lo cual es acorde con la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario.
Las Normas sólo establecen una franja de 75 m a cada lado del eje de la vía, lo cual no considera correcto. Tanto en la Normativa escrita como en los planos las NUM deberán definir adecuadamente las diferentes zonas con protección en los terrenos inmediatos al ferrocarril, haciendo mención expresa a la Ley del Sector Ferroviario.
El documento aprobado inicialmente, versión posterior a la informada por el Ministerio de Fomento, ya recoge las protecciones

pormenorizadas de la línea férrea, tanto en el texto como en los planos, por lo que en este sentido no sería necesario modificarlo. No obstante, convendría incorporar al texto de la Normativa, aparte del esquema gráfico, que ya está incluido, las normas detalladas, extracto del Reglamento del Sector Ferroviario, que figuran en este informe de la D.G. de Infraestructuras Ferroviarias.

1.5. Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria.- En este informe se desarrollan las siguientes observaciones:
En el uso de equipamiento de las NUM (artículo 50.5.9 y 10) se definen dos categorías de infraestructuras de telecomunicaciones, las que comportan únicamente instalaciones aéreas (5.9) y las que además requieren algún tipo de edificación auxiliar (5.10). El informe sostiene que en ambos casos se debería concretar el tipo de infraestructuras de telecomunicaciones, añadiendo una casuística no exhaustiva pero muy numerosa en cuanto a la cantidad de tipos técnicos posibles (radio TV, TV satélite, telefonía, ADSL, cable,…), añadiendo que unos deben ubicarse en las cubiertas de los edificios y otros no.
Además detecta una discordancia en cuanto a la nomenclatura de la categoría 2ª entre el artículo 50.5.10 y el 52, en el que se expone el cuadro de compatibilidad de usos. El propio cuadro de compatibilidades lo hace dependiente de la definición del uso detallado de infraestructuras de telecomunicaciones por tipos.
A continuación hace una exposición de la normativa sectorial de aplicación, en especial la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
Por último, cita la normativa UNE que debe aplicarse a las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística, fijando las características de las infraestructuras necesarias.
Se revisan las definiciones del artículo 50.5 y el cuadro de compatibilidad de usos del artículo 52, con el fin de resolver las incoherencias señaladas en este informe sectorial. Además, se amplía el artículo 27.2.6 con la relación de Normas UNE que se aplicarán en los proyectos de urbanización.

1.6. Subdelegación del Gobierno.- Se limita a una relación de los ámbitos competenciales del Estado en la provincia, los cuales pudieran estar relacionados con el planeamiento urbanístico. Carece de trascendencia en cuanto al documento aprobado inicialmente.

1.7. ADIF.-
El informe de ADIF puede considerarse resuelto por lo dicho para la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias, dado que tiene el mismo objeto.

1.8. Servicio Territorial de Medio Ambiente.- Pospone el informe al momento en que se haga la consulta preceptiva en relación al trámite ambiental.
Este informe se ha emitido con fecha 14 de noviembre de 2014 (R. E. en el Ayuntamiento de 27 de noviembre). En dicho informe se establecen las

siguientes condiciones, que deben tenerse en cuenta en el documento de las NUM:
a) Condiciones para salvaguardar la avifauna, adoptando una serie de precauciones que se impondrán en la normativa urbanística a las líneas eléctricas de alta tensión.
b) Se señala la necesidad de aplicar el artículo 14 de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias cuando por motivos de obras de infraestructuras u otros estas pudieran verse afectadas, lo que implica la solicitud previa de autorización al Servicio Territorial de Medio Ambiente.
c) Se adoptarán en la normativa urbanística las medidas que implique la Orden FYM/510/2013 de 25 de junio en relación con la prevención contra incendios forestales en Castilla y León.
Se trasladan al artículo 36 de la Normativa urbanística las tres condiciones contenidas en este informe (protección de la avifauna, vías pecuarias y riesgos de incendios.

1.9. Servicio Territorial de Fomento. Ponencia Técnica de la CTU.- Este Organismo acordó manifestar las siguientes objeciones, cada una de las cuales tiene su propia propuesta de resolución al Ayuntamiento, aunque es preciso aclarar que todas las propuestas están ya recogidas en el documento aprobado inicialmente, debido a que durante el tiempo transcurrido entre la solicitud de los informes sectoriales y la aprobación inicial se han emitido todos los informes y se han podido incorporar casi todas sus observaciones antes de la aprobación inicial.

A) DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO
Insuficiencia de información acerca de las infraestructuras. Deben ser reflejadas al menos las de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.
El documento informado contenía las que parecían fundamentales, es decir, el abastecimiento de agua y el saneamiento, que la CTU ha considerado suficientes en muchas ocasiones, aprobando las NUM así presentadas, incluso este mismo año. No obstante, este equipo redactor ha solicitado a IBERDROLA la información requerida, añadiéndose el plano correspondiente del servicio de abastecimiento de energía eléctrica.

B) MEMORIA VINCULANTE
B1) Justificación del cumplimiento del artículo 81.2.b) del RUCyL: en suelo urbanizable no pueden preverse más viviendas que la suma de las existentes más las que permita el planeamiento en las parcelas vacías o con edificaciones ruinosas en suelo urbano. Es decir, en suelo urbanizable sólo puede edificarse el 50% del número total de viviendas previstas en las NUM.
La justificación se realizaba en el apartado 4.3.4 de la Memoria Informativa. Se repite la justificación, incluso de forma más detallada, en el apartado 4 de la Memoria Vinculante. Utilizando el censo de 2001 (3225 viviendas) y sumándole las aproximadamente 1000 viviendas construidas en los últimos 10 años, las viviendas previstas en las NUM en suelo urbanizable no llegan al 20% del total. Incluso sólo

considerando el censo de 2001, el número máximo de viviendas previsto en suelo urbanizable, 1137, no supera el 24% del total, con lo que el artículo 81.2.b) se cumple con mucha holgura.
Para mayor abundamiento, el Ayuntamiento, a instancias del equipo redactor, solicitó un certificado catastral con el número de viviendas actualizado que se expone a continuación:

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE SALAMANCA

GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Procedimiento:	CORRESPONDENCIA DE ENTRADA
Expediente:	00484396.37/13
Documento:	1071273

CT370000060000301071273

AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE
BRACAMONTE
PZ CONSTITUCION 17 Pl:00
37300 PEÑARANDA DE BRACAMONTE
(SALAMANCA)

En relación a su petición, por parte de esta Gerencia Territorial del Catastro se envía la cartografía catastral de urbana y rústica en formato DWG. Asimismo, se les informa que el número total de viviendas existentes en la actualidad en Peñaranda asciende a 4.136.

Salamanca, 16 de diciembre de 2013
GERENTE TERRITORIAL
LUIS HERNANDEZ CERVERA

Documento firmado electrónicamente con código seguro de verificación (CSV)

Ayuntamiento
Peñaranda de Bracamonte

Registro General - Entradas
Registro: 2013/4346
Fecha: 27-12-2013 12:02

CSV: (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

CORREO ELECTRÓNICO

Para mayor información o concertar cita previa
Línea Directa del Catastro 902 37 36 35
www.catastro.minhap.es

Página 1 de 1

El número de viviendas actual es de 4136, con lo cual el cumplimiento se hace todavía más patente (1137 representa un 21,56% de la suma de las viviendas existentes certificadas por la Gerencia Territorial del Catastro y de las previstas en suelo urbanizable).

B2) Deben marcarse los criterios sobre el equipamiento comercial del municipio, por aplicación de los artículos 2 y 3 del Decreto 28/2010 de 22 de julio, Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial en Castilla y León.
Se han introducido estos criterios en el apartado 3.3 de la Memoria Vinculante, distinguiendo los grandes establecimientos comerciales del resto, según la definición contenida en el artículo 17.1.c) de la Ley 16/2002 de 19 de diciembre de Comercio de Castilla y León. Consecuentemente, se han modificado los siguientes artículos de la Normativa Urbanística de las NUM: 26.5º), Dotaciones urbanísticas, 50.4 y 5, Relación y definición de usos detallados y 52, Cuadro de compatibilidad entre usos pormenorizados y detallados.

B3) Entre las determinaciones de ordenación general, deben incluirse los objetivos y propuestas de ordenación y el Catálogo.
El catálogo estaba ya entre los objetivos y propuestas del apartado 2 de la Memoria Vinculante, donde permanece, si bien ampliando su contenido. También se hace referencia al mismo en el punto 3.7 de la misma Memoria.

B4) Debe justificarse el cumplimiento del artículo 23 del RUCyL, Criterios de clasificación de suelo urbano, en todo el suelo clasificado de esta forma, en especial los sectores de suelo urbano no consolidado.
Se amplía y especifica el contenido del apartado 1.a) de la Memoria Vinculante, aportando los argumentos suficientes para la justificación del cumplimiento del citado artículo. En realidad, el suelo urbano consolidado tiene, salvo pequeños retoques, la misma delimitación que en las Normas Subsidiarias de 1987, aunque naturalmente se añaden aquellos sectores de suelo urbanizable que se han ejecutado a lo largo de los años y cuya urbanización ha sido recibida por el Ayuntamiento. Por tanto, la justificación que se pide sólo se refiere al suelo urbano no consolidado, que en su mayor parte estaba compuesto en el primer documento de las NUM (el que fue objeto de los informes sectoriales) por sectores que recogían una parte de las ocupaciones irregulares de suelo (sólo las colindantes con el suelo urbano consolidado, porque el resto se clasificaba como suelo rústico de asentamiento irregular), las cuales constituyen uno de los problemas fundamentales del municipio en materia de urbanismo.
Esta solución fue cuestionada por el nuevo equipo de gobierno municipal, manifestando su preferencia por clasificar todas las zonas con ocupación ilegal como suelo rústico de asentamiento irregular. Por este motivo, no es necesario justificar la mayor parte del suelo urbano

no consolidado que se añadía en el primer documento, puesto que ya se clasifica como suelo rústico.

B5) Para determinadas dotaciones urbanísticas previstas para ser obtenidas a partir de la aplicación del planeamiento propuesto, es decir los espacios libres públicos que ocupan la zona de afección de la variante de la N-501, los cuales no pueden ser edificados, se emplea la denominación "sistemas generales" o "dotaciones generales" en distintos documentos de las NUM. Debe aclararse cuál es el carácter de estas dotaciones unificando su denominación.
La intención de las NUM es que estos terrenos no edificables debido a línea de protección de la variante puedan tener unos derechos urbanísticos que serían ejercidos en los sectores de suelo urbanizable residencial y por tanto estarían adscritos a ellos. La obtención de estos terrenos para el municipio es muy recomendable porque tendrían una misión de filtro verde entre las infraestructuras viarias estatales y el desarrollo urbano, aparte de servir de esparcimiento en un municipio que no se distingue precisamente por poseer grandes parques públicos. Esta intención se explica en las NUM, siendo la denominación una cuestión secundaria. No obstante, se unifican las denominaciones para este concepto como "dotación asimilable a sistema general" o, simplemente, "sistema general". Hay que aclarar que en las Normas Urbanísticas, al contrario que en los Planes Generales, no es obligatorio reservar sistemas generales.

C) NORMATIVA URBANÍSTICA
C1) Deben corregirse el contenido de la Normativa si se ve afectada por las modificaciones referentes a la Memoria Vinculante.
Como puede verse en el apartado B), correspondiente a la Memoria Vinculante, todas las modificaciones que tienen trascendencia en la Normativa se han corregido en su articulado.

C2) En el artículo 26 de las NUM debe especificarse las dotaciones urbanísticas generales que se adscriben a los sectores afectados, así como su calificación y las superficies totales como las que corresponden a cada sector.
Siempre hubo en este artículo un cuadro en el que se especificaban todas estas cuestiones y en todo el documento se definen los sistemas generales adscritos como sistema de espacios libres públicos o equipamiento público, por lo que no hay nada que modificar.

C3) En el mismo artículo 26 debe suprimirse el párrafo en el que se dice que es posible computar las plazas de aparcamiento necesarias para la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.
Se ha suprimido dicho párrafo.

C4) El catálogo debe escindirse de la Normativa urbanística y constituir documento independiente, según el artículo 130.e) del RUCyL.

De la lectura del artículo 130.e) no es posible deducir que el catálogo debe ser un documento independiente, sino más bien todo lo contrario:

Las Normas Urbanísticas deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente todas sus determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada y al menos las siguientes:

…

c) La normativa, que debe recoger sus determinaciones escritas de carácter obligatorio, en forma de texto articulado…

…

e) El catálogo, que debe recoger todas las determinaciones escritas y gráficas relativas a la catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados, conforme al artículo 121. El catálogo debe incluir la información suficiente para identificar cada uno de sus elementos y los valores singulares que justifiquen su catalogación, con las medidas de protección, conservación y recuperación que procedan en cada caso.

Es evidente que el catálogo es una de las determinaciones de ordenación general de las Normas, siendo por tanto un documento normativo, el cual debe figurar en el texto articulado. El hecho de que el RUCyL destaque específicamente la obligatoriedad de su inclusión no significa que necesariamente deba constituir un documento independiente, disposición demasiado singular como para no ser recogida explícitamente en el inciso e), sino más bien recalcar su importancia.

En todo caso, esta cuestión no tiene mayor trascendencia que la edición de las NUM, por lo que se desarrollan en un tomo independiente los artículos 22, Criterios de catalogación y definición de categorías, 23, Normas generales y 24, Fichas de catalogación. En estas NUM se reflejan gráficamente todos los elementos catalogados, por ser una determinación de ordenación general, pero sólo se regulan y se incluyen las fichas de los elementos culturales exteriores a la delimitación del Plan Especial del Conjunto Histórico (PEPCH), el cual se está tramitando a la vez y es el que contiene todo el detalle de la catalogación interior al Conjunto.

C5) Los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable deben contar con una ficha por cada sector en el que figuren las determinaciones de ordenación general.

Los artículos 41 y 42 de las NUM contienen todas las fichas, expresadas en cada renglón de sendos cuadros, las cuales contienen las determinaciones de ordenación general, salvo aquellas que son comunes a todos los sectores (plazos, viviendas de protección pública), las cuales se encuentran en la parte común de ambos artículos. No se considera necesario modificar la expresión de estas determinaciones, lo que no obliga a modificar el documento.

C6) La consideración en el artículo 49 de las alineaciones como ordenación detallada en suelo urbano consolidado no es compatible con su condición de definidoras de las vías públicas como dotaciones urbanísticas, salvo que en las NUM se distinguiera entre sistemas generales y locales, en cuyo caso se asociaría la ordenación general al primero y la detallada al segundo.

En primer lugar, podría detectarse una cierta contradicción entre la primera afirmación, es decir, que las alineaciones son determinaciones de ordenación general porque definen dotaciones urbanísticas, y la segunda, en la que se establece, no una excepción, sino el método para saber cuando las alineaciones son de ordenación general o detallada. Está claro que, si se admite esta última posibilidad, se invalida la generalización de la primera afirmación. Por tanto, es posible que lo que se quiera decir es que, por defecto, si no se especifica nada, las alineaciones deben ser consideradas como una determinación de ordenación general, pero puede matizarse si se distinguen los sistemas generales de los locales.

De una lectura más general del RUCyL, no sólo del artículo 120, se deduce más bien todo lo contrario, es decir, que por defecto las alineaciones forman parte de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado. En efecto, para empezar el RUCyL no contempla ordenación general específica en suelo urbano consolidado, sino sólo ordenación detallada (artículo 127). Pero además, el sistema urbanístico autonómico asocia sin lugar a dudas la carga del coste de urbanización de los sistemas generales (ordenación general) a las administraciones públicas, debido a su capacidad de servir a toda la comunidad, mientras que a los propietarios de suelo les asigna el deber de urbanizar cuando se trata de sistemas locales (ordenación detallada). Esto se ve con claridad en los artículos 40 y 41 del RUCyL:

Artículo 40. Derechos en suelo urbano consolidado.-

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes derechos:

…

3º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

Artículo 41 Deberes en suelo urbano consolidado.-

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

a) Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la

conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

La jurisprudencia también abunda en asignar las competencias municipales y de la Comunidad Autónoma, distinguiendo entre ordenación general y ordenación detallada, de modo que, a grandes rasgos, la primera correspondería a la Comunidad Autónoma y la segunda a los ayuntamientos, Así, en la S. de 6 de abril de 1998 puede leerse:

QUINTO.- Conforme a lo acabado de exponer, hemos de poner de relieve que ***el cambio de alineación de una calle es una cuestión o determinación de índole discrecional integrada exclusivamente en el ámbito de los intereses puramente municipales no afectante a ningún otro tipo de interés supramunicipal, por lo que en principio no puede ser objeto de revisión por la Administración Comunitaria con ocasión del ejercicio de sus competencias en la aprobación definitiva de este tipo de planeamientos urbanísticos****, aunque si, desde luego, puede ejercer sus facultades revisorias dentro del control de estricta legalidad como lo es en todo caso la observancia del interés general en las determinaciones ex novo y en las modificaciones de los elementos normativos de un Plan General de Ordenación Urbana, puesto que el ius variandi exige y presupone el interés público o general.*

De todas formas, el equipo redactor, aún estando convencido de que por defecto, según se ha tratado de demostrar, las alineaciones en suelo urbano consolidado en principio y si no se especifica otra cosa forman parte de su ordenación detallada, ha optado por diferenciar con toda claridad los sistemas generales y los sistemas locales, para lo cual se propone la modificación del punto 2.3 de la Memoria Vinculante, los artículos 25, 26, 48 y 49 del Normativa Urbanística y el plano OG3.

D) PLANOS DE ORDENACIÓN

D3) Se echa en falta grafiar en un solo plano los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, así como los sistemas generales adscritos a este último, incluyendo un cuadro en el que se especifique la superficie asignada a cada sector.

Se utiliza el plano de OG2, Clasificación de Suelo, Desarrollo Relacionado con el Núcleo Urbano, para señalar la designación, delimitación y superficie de todos los sectores, así como las de los sistemas generales, además del cuadro de asignación de superficies.

D4) Los planos con las determinaciones de ordenación detallada deben estar a escala 1/1000.

En la actualidad no importa tanto a qué escala se impriman los planos como la calidad y escala de precisión a la que se haya efectuado el vuelo de la cartografía, porque las posibilidades informáticas de visualizar los planos con la máxima precisión posible son independientes de la escala, que es un concepto ligado a la representación en papel. De hecho, a todos los organismos públicos el

Ayuntamiento solicita los informes sectoriales en soporte digital, tal y como se prescribe en el 153.2 del RUCyL, así como las consultas ambientales. Hay que tener en cuenta que la base gráfica sobre la que se hace la impresión virtual es vectorial, por lo que las posibilidades de ampliación son indefinidas, incluso en la página web, donde también es obligatoria su publicación. Para mayor abundamiento, casi todos los planos cuentan con escala gráfica. No obstante, y si fuera necesario para un determinado fin, se han impreso en papel a escala 1/1000 todos los planos correspondientes a la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.

D5) Sería conveniente delimitar todas aquellas actuaciones aisladas que las NUM prevean sobre suelo urbano consolidado.

El artículo 60 de las NUM establece que, salvo los casos en los que las propias Normas determinen la delimitación de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, no resulta conveniente, para que el Ayuntamiento y los propietarios cuenten con un mayor grado de flexibilidad en la inclusión de las parcelas afectadas, la delimitación de ámbitos de actuaciones aisladas en las NUM, porque de hecho esta modalidad de gestión, cuando son actuaciones aisladas de urbanización, está ligada al otorgamiento de las licencias urbanísticas cuando se trata de gestión privada (artículo 212.2.a), *en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal: a) Promueve la actuación sobre el ámbito necesario para que su parcela adquiera la condición de solar, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística.* En el caso de gestión pública, el Ayuntamiento u otras entidades públicas promueven y ejecutan la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias.

Si se trata de actuaciones aisladas de normalización, según el artículo 218 del RUCyL, la delimitación puede constar en los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, pero también puede modificarse el planeamiento, y cuando es exclusivamente para este fin, es decir, para la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización, la modificación puede tramitarse conforme al artículo 171 del RUCyL, lo que implica que el Ayuntamiento la aprueba definitivamente, y por esta razón no sale del ámbito de su competencia.

En realidad, el objetivo que persiguen las NUM es llamar la atención al Ayuntamiento sobre la posibilidad de que determinadas parcelas periféricas de suelo urbano consolidado no cuenten todavía con la condición de solar, por lo que debe estar atento a la exigencia de que esto ocurra de manera previa o simultánea a la concesión de la licencia urbanística, siendo el instrumento de gestión apropiado la actuación aislada.

No obstante, se ha optado por señalar gráficamente todos aquellos ámbitos de actuaciones aisladas de normalización y/o urbanización previstas en las NUM en el plano OD2 Ordenación Física del Suelo

Urbano Consolidado, sin perjuicio de que el Ayuntamiento utilice este instrumento de gestión cuando lo considere necesario en otras parcelas.

E) CATÁLOGO
E1) Debe constituirse un documento único e independiente, el cual debe especificar que las NUM autorizan un PEPCH que concrete y complete todas las determinaciones de catalogación, en particular en lo concerniente al Conjunto Histórico declarado BIC.
Esta observación es reiterativa de la ya expuesta en la parte relativa a la Normativa Urbanística y ha sido analizada en ese apartado. En este caso, sin embargo, esta observación incide directamente sobre las posibilidades reales o prácticas de tramitar un PEPCH sin que antes o simultáneamente vengan reflejadas las determinaciones generales que lo avalan u autorizan, en la misma línea argumental del informe del Jefe de Servicio de Urbanismo emitido a solicitud del Ayuntamiento para poder tramitar el PEPCH con anterioridad a las NUM. Por tanto, se ha optado por establecer en las NUM las determinaciones de ordenación general, incluida la especificación de todos los elementos catalogados y tramitar casi simultáneamente un PEPCH con toda la ordenación detallada del suelo urbano dentro de su ámbito.

E2) Deben identificarse nominalmente todos aquellos elementos singulares del catálogo.
Se han completado con la identificación nominal todos los elementos del catálogo.

1.10. Servicio Territorial de Fomento. Sección de Conservación y Explotación de Carreteras.- El informe es favorable, por lo que no incide en el documento de las NUM aprobado inicialmente.

1.11. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.- El informe es favorable, aunque hace la advertencia de que se debe proceder a la exclusión del catálogo de las fichas A4, A5, A7 y A8 debido a su escasa consistencia arqueológica.
En el documento aprobado inicialmente se han suprimido las fichas del catálogo que la CTPC ha indicado, aunque se ha cometido un error material al no suprimirlas del plano OG1 de Clasificación de Suelo, por lo que se propone la rectificación de este error suprimiendo las protecciones culturales correspondientes a estas fichas, que pasarían a ser suelo rústico común.

1.12. Agencia de Protección Civil y Consumo.- Fue solicitado con fecha 14-06-2013 y recibido en el Ayuntamiento con fecha 02-07-2013. En el mismo remite al Ayuntamiento a solicitar informes sectoriales directamente a los organismos correspondientes (que ya fueron solicitados) y remite informe de de industria y energía manifestando que las NUM no afectan a la

infraestructura energética básica de esta Administración. Por tanto, no supone cambios en el documento urbanístico.

1.13. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, informe referente a las excavaciones en el yacimiento "La Santillana".- Con fecha 26 de noviembre de 2014 la CTPC emite informe favorable sobre los resultados y delimitación final del yacimiento de "La Santillana", reduciéndolo en aproximadamente un 90%.
Se traslada a los planos afectados (OG1, OG2 y OG3) la nueva delimitación del yacimiento, así como sustituir la ficha correspondiente del catálogo

1.14. Diputación Provincial de Salamanca.- Con fecha 17 de diciembre de 2014 se emite informe del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Salamanca en el que se establecen los límites de edificación y vallados para la carretera de la que es titular, la CV-19 (DSA-150), de Peñaranda de Bracamonte a Mancera de Abajo, fijando en 3m desde la arista exterior de la explanación la construcción de vallados diáfanos, en 21m desde el eje las edificaciones en suelo rústico y 6m desde el eje en suelo urbano consolidado.
A raíz de este informe se ha podido detectar un error en la denominación de la carretera de titularidad provincial, que debería ser DSA-150, en consonancia con el texto de la Normativa, en la que es correcto, Así pues, se corrigen los plano OG1 y OG2 con el cambio de denominación. El resto de las observaciones del informe no tienen trascendencia en las NUM, puesto que en suelo rústico ya figura la cota de 21m a la línea de edificación y en suelo urbano las distancias son mucho mayores que las requeridas, considerando la travesía de la carretera hasta el comienzo de la calle Chamberí, que ya es de titularidad municipal. Debe tenerse en cuenta que Peñaranda es origen de esta carretera, por lo que la travesía es de longitud muy limitada. En todo caso, se introduce la distancia de tres metros como mínimo desde la arista exterior de las carreteras para vallas diáfanas desde la arista exterior de las mismas, añadiendo este texto al artículo 28.3 de las NUM.

1.15. Nuevo acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.- Con fecha 27 de enero de 2016 la citada Comisión adopta un acuerdo con posterioridad a la aprobación provisional de las NUM que es desfavorable.
En primer lugar, se inicia de forma en principio no justificada, un nuevo expediente, lo que resulta inexplicable dentro de la misma tramitación urbanística. En todo caso, se trata de un expediente que cuenta inevitablemente con antecedentes en la propia Comisión, como es el ya citado informe favorable de 27 de abril de 2011, por lo que se debe tener en consideración como tal, salvo que las diferencias entre un documento y otro fueran sustanciales. Este no es el caso, porque la única diferencia sería la incorporación del nuevo yacimiento aparecido durante la tramitación, aparte de introducirse en el nuevo informe un

criterio determinado en cuanto a la numeración de las fichas de catalogación.
Por tanto, se refleja en el presente documento el nuevo yacimiento en el plano OG1 de clasificación del suelo siguiendo las indicaciones de situación de la ficha del inventario, así como la primera hoja de las que componen el mismo, a expensas de la introducción definitiva del yacimiento una vez finalizada la prospección con informe favorable la CTPC.
También se renumeran las fichas del catálogo, añadiendo un índice completo de todos los elementos catalogados incluidos en el PEPCH, así como de las fichas generales del Conjunto Histórico y del entorno de protección del Convento de Carmelitas.
En sesión celebrada el 23 de noviembre de 2016 la CTPC acordó informar favorablemente el presente documento de las NUM.

2. Objetivos y propuestas de ordenación de las Normas.- Las propuestas que se relacionan a continuación van dirigidas a la consecución de los siguientes objetivos:

a) Clasificación de suelo.- La incorporación más significativa de suelo urbano es la que proviene de los desarrollos de suelo urbanizable cuya urbanización ha sido recibida por el Ayuntamiento. En concreto, un sector ya previsto en las Normas Subsidiarias de suelo residencial y dos sectores clasificados mediante sendas modificaciones de las mismas, uno residencial, de pequeñas dimensiones, y otro industrial, de iniciativa municipal, de entidad muy parecida al polígono Inestal, del que puede considerarse una ampliación. El resto del suelo urbano se conserva prácticamente en su clasificación actual, incluida la última modificación aprobada de la zona denominada “San Roque”.
Se justifica asimismo la extensión de la clasificación de urbano a cuatro áreas que se encuentran prácticamente incrustadas en el suelo urbano y por tanto con servicios urbanísticos suficientes como para justificar el cumplimiento del artículo 23 del RUCyL, aunque en todos los casos se requiere algún tipo de ordenación interior, por lo que se incluyen en sectores de suelo urbano no consolidado, dos de ellos se encuentran al sur del ferrocarril entre sectores ya desarrollados que fueron suelo urbanizable en el planeamiento anterior, otro completa un ámbito de suelo urbano consolidado con una franja estrecha al oeste de la calle Velázquez y uno más discurre a lo largo de la calle Hernán Cortés en una longitud próxima a los 300 metros.
En cuanto al suelo urbanizable, se reduce ligeramente uno de los sectores previstos en las Normas Subsidiarias debido a la necesidad de no ser edificado debido a la influencia de la variante de la N-501, que impide cualquier construcción a menos de 25 m desde el margen exterior de la misma. Este margen no pierde el aprovechamiento urbanístico, porque se adscribe al mismo sector como sistema general.
Estos nuevos sectores se disponen de modo que con su desarrollo complete y amplíe la trama urbana existente de forma bastante homogénea en un arco que empezaría en el extremo S, con un sector de uso industrial que ampliaría los dos polígonos existentes, continuaría por el O con otro sector

que rellenaría el espacio entre una zona que ya es suelo urbano pero está desvinculada físicamente del resto del casco urbano, cambiando de paso el uso a un sector ya previsto en las Normas Subsidiarias, que pasaría de industrial a residencial debido a que se inserta en una zona cuyo carácter ha cambiado mucho últimamente, sobre todo a cusa del desarrollo de la modificación efectuada por RENFE, terminando en una franja que ocuparía el arco N. El conjunto del arco norte-oeste de suelo urbanizable tiene uso predominante residencial. Al E del casco urbano se completa este anillo en torno al núcleo urbano mediante dos sectores más que rellenan los huecos existentes entre algunos desarrollos legales e ilegales que ocupan el territorio de forma un tanto desintegrada. Con estos nuevos sectores se propicia una mayor posibilidad futura de integrar estos materiales urbanos o semiurbanos dispersos en un todo coherente.

Los sectores descritos en los párrafos anteriores se corresponden con el uso predominante residencial. El suelo urbanizable de carácter industrial ha venido determinado por propuestas de iniciativa privada, en la mayoría de los casos para apoyar y ampliar actividades industriales ya existentes. Otros sin embargo recogen suelo de propiedad municipal y otra iniciativa privada en zonas diversas pero que en común tienen una fácil conexión con las grandes vías de comunicación. En conjunto el suelo urbanizable residencial y el dedicado a actividades productivas está compensado en cuanto a superficie ocupada, pues la superficie dedicada al primero es de 42,5ha y al segundo 43,5ha.

Respecto al suelo urbanizable industrial, la justificación del cumplimiento del artículo 27 del RUCyL se basa precisamente en la demanda de suelo para este uso. Peñaranda de Bracamonte, como cabecera de una comarca compuesta por algo más de 30 municipios, tiene una conocida tradición industrial, que se ha ido renovando a lo largo de los años, cambiando desde la fabricación de calzado a otro tipo de actividades, entre las que destacan la alimentaria y las relacionadas con el aprovechamiento de productos agro-ganaderos. Como apoyo al mercado de suelo para mantener la actividad industrial, el propio Ayuntamiento decidió contribuir con terrenos de su patrimonio, que ya estuvieron clasificados en como aptos para urbanizar con este uso predominante en las Normas Subsidiarias Municipales que se revisan. Así pues, al menos un 75% del suelo urbanizable clasificado procede de la necesidad de ampliación de industrias existentes, cuyo crecimiento es condición indispensable para la permanencia industrial en un lugar determinado, y de la contribución municipal a esta clase de suelo con las 13ha del sector I1. El sector I2, de 6ha, se requiere para la ampliación de una industria de fabricación y aprovechamiento de neumáticos que actualmente radica en el polígono industrial antiguo del Inestal (Inestal I), constituyéndose en una modesta ampliación de este polígono, consolidando una zona industrial formada por el Inestal I y el Inestal II. El sector I3, de 6,5ha, resulta imprescindible para la ampliación, y en consecuencia de la permanencia, de una industria muy asentada en Peñaranda de Bracamonte, la empresa DULCA, dedicada a la producción alimentaria. El sector I5, de 9ha, apoya una industria cárnica ya existente, que se asentó hace años en suelo rústico mediante una autorización de uso. El 25% restante está cubierto por el sector I7, de 9ha, que procede de una iniciativa privada cierta

de inversión en suelo industrial, que además está bien ubicada territorialmente, sobre un espacio que actualmente es suelo rústico común bastante residual que queda entre el último desarrollo urbano la antigua carretera N-501 a Madrid, la variante de la misma y el límite del término municipal.
La necesidad de un cierto equilibrio entre las previsiones de suelo residencial y suelo para actividades productivas subyace en la legislación urbanística autonómica. En concreto, el artículo 5.3.b) del RUCyL obliga a la actividad urbanística pública establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible (el cual por cierto no ha sido cuestionado por la Memoria Ambiental en cuanto a clasificación de suelo urbanizable industrial) que favorezca, entre otras cuestiones, el progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y **la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas**.

El suelo rústico se clasifica en todo el resto del término municipal, con protecciones ligadas a los criterios de clasificación aplicables a través del art. 30 del RUCYL:

- Criterio de protección singular, debido a la existencia de terrenos directamente protegibles por aplicación de la legislación sectorial y el avance del instrumento de ordenación del territorio. En este caso se aplicará la legislación sectorial relativa a infraestructuras viarias (autovía, carreteras existentes, ferrocarril y los caminos), de patrimonio cultural (yacimientos arqueológicos) y las vías pecuarias clasificadas se incluyen en la protección natural.
- Criterio de valor intrínseco, especialmente una zona arboleda.

- Criterio de prevención de riesgos, en concreto por inundación estacional de los arroyos. Se ha utilizado el siguiente criterio para el tratamiento de los cauces públicos: a falta de estudios hidrológico-hidráulicos pormenorizados, que serían precisos cuando existiera un posible conflicto por la proximidad de alguna vía de agua a los nuevos desarrollos urbanos, se ha considerado un cauce de 10 m a cada lado del eje que figura en la cartografía. El suelo entre estos márgenes, que incluyen la servidumbre de dominio público de 5 m, se clasifica como suelo rústico con protección natural, sin perjuicio de que, si se acometiese un estudio hidrológico-hidráulico, automáticamente esta clasificación se extendería a lo que marcase éste, si el ancho necesario fuera mayor. En condiciones normales, por comparación con otros casos estudiados con detalle de características similares, estos márgenes están del lado de la seguridad. No obstante, para prevenir cualquier riesgo, los 100 m desde cada línea del cauce, se clasifican como suelo rústico con protección especial. En principio

no se ha clasificado ningún sector de suelo urbanizable ni urbano no consolidado que resulte afectado por un cauce público de importancia.

- Criterio de calidad de la urbanización, bajo un aspecto concreto: la transformación de los terrenos rústicos en desarrollo puede alterar el sistema tradicional de asentamientos y por comprometer el desarrollo urbano futuro. Estos terrenos se clasificarán como suelo rústico común.

b) Calificación del suelo urbano en usos pormenorizados.- Aparte de señalar los usos más especializados, como los equipamientos, para regular el resto del suelo urbano se ha utilizado un criterio de identificación del desarrollo gradual del núcleo urbano original, que es el mismo que utilizaron las Normas Subsidiarias, dando lugar a distintas calificaciones relacionadas con su carácter, a cada una de las cuales se asigna una ordenanza diferente basada en una gradación en cuanto a los usos y una disminución de la densidad desde el centro a la periferia. Estos usos generan aprovechamiento urbanístico, si bien el equipamiento público se considera no lucrativo.
Los planos de calificación reflejan estos usos, extendidos a las parcelas brutas originales, por lo que se constituye en el plano de definición de los derechos previos a las actuaciones urbanísticas que surjan por aplicación de las demás determinaciones de las Normas.
Aplicando criterios de mayor homogeneidad, se han modificado algunas de las calificaciones de las Normas de 1987 y es obligado señalar como determinación sustancial que una de las calificaciones diferenciadas en suelo urbano consolidado es la que se otorga a las parcelas que constituyen la base territorial del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, es decir, Manzana del Plan Especial de Protección, compuesta por la delimitación declarada en 2012 por la Junta de Castilla y León, si bien esta delimitación se amplía a todas las parcelas completas afectadas, más el Convento de Carmelitas y su entorno de protección, según la declaración de Bien de Interés Cultural, ampliando también la delimitación de este entorno a las parcelas catastrales completas afectadas.

c) Estructura urbana.- Definición del grado de consolidación de las manzanas y parcelas que constituyen el suelo urbano, así como de la relación entre la trama urbana y las dotaciones urbanísticas existentes y previstas. Se refleja gráficamente en el plano de Estructura Urbana. En estas Normas se conservan todos los equipamientos, distinguiendo entre públicos y privados y los espacios libres existentes.
El sistema de espacios libres se obtendrá del desarrollo de los sectores con actuaciones integradas y de las dotaciones generales asimilables a sistemas generales que se adscriben a sectores de suelo urbanizable delimitado.
En este plano se incluye, por tanto, en función de la aplicación de los arts. 23, 24, 25 y 26 del RUCYL, las distintas categorías de suelo urbano, es decir, suelo urbano consolidado y no consolidado. La primera está integrada por aquellos suelos cuyos derechos pueden ser materializados con un procedimiento de gestión que no sea de mayor complejidad que el de

actuaciones aisladas, independientemente de que en las Normas Subsidiarias estuvieran considerados como Áreas Problema. El resto del suelo urbano tendría la categoría de suelo urbano no consolidado, distribuido en sectores.
Se ha considerado conveniente, dado el rango urbanístico de Peñaranda de Bracamonte, distinguir sistemas generales de sistemas locales, en aplicación del artículo 120.2 del RUCyL y la definición de ambos sistemas contenida en la Disposición Adicional Única, f), 7º y 8º. El plano OG3 señala gráficamente los sistemas generales y locales de equipamiento, espacios libres públicos, vías públicas y el sistema general ferroviario, este último de acuerdo con el escrito presentado por ADIF cuando se tramitó el Documento de Inicio, el cual incluía el avance de planeamiento, cuando estos sistemas tienen relación con el desarrollo urbano.

d) Ordenación física.- Es la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, aunque también se fijan las alineaciones periféricas a los sectores de suelo urbano no consolidado, que serán vinculantes para los estudios de detalle que los desarrollen.
La ordenación física en suelo urbano consolidado está regulada por las ordenanzas y por el plano OD2, las cuales serán de dos tipos: las consolidadas, coincidentes en general con las existentes, y las propuestas, que en su mayor parte serán objeto de cesión con actuaciones aisladas recurriendo si es necesario a la normalización de fincas.
Este plano incluye también las líneas de máximo acercamiento de la edificación a las infraestructuras (carreteras y ferrocarril), debiéndose entender que estas líneas no son alineaciones que supongan pérdida de propiedad, independientemente de las franjas de dominio público que determine la legislación sectorial o que hubieran sido objeto de expropiación.

e) Catálogo.- El catálogo se define en ordenanzas específicas, fichas y en el plano OG3 del documento para la aprobación inicial, que es donde se localizarán los edificios. En estas NUM se desarrolla el catálogo de yacimientos arqueológicos, de los elementos generales que ya cuentan con un grado de protección como bienes de interés cultural (Conjunto Histórico y el Convento de Carmelitas con su entorno de protección) y edificios de interés fuera del los límites del Plan Especial de Protección, que contará con una tramitación independiente. Las NUM, de acuerdo con el artículo 121.2.b) y 121.3, del RUCyL, autorizan que un Plan Especial de Protección, tal como se delimita en las propias NUM, desarrolle la ordenación detallada relativa a la catalogación dentro de su ámbito, entendida como el conjunto de criterios, normas y otras previsiones que procedan para su protección, conservación y en su caso recuperación, y en general para concretar con precisión los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno. Las NUM contarán, por tanto, exclusivamente con la ordenación detallada del catálogo para aquellos elementos protegidos que se encuentren en el exterior del PEPCH, así como la delimitación del propio PEPCH, en forma de fichas, que se complementarán con un índice completo de los elementos catalogados en el PEPCH, así como con un plano en el

que figuren dichos elementos, junto con los específicos de las NUM, y su grado de protección.

f) Planeamiento de desarrollo y gestión.- El planeamiento de desarrollo está constituido por Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado y no consolidado, Planes Parciales en suelo urbanizable y Planes Especiales en suelo rústico, estos últimos en sus modalidades de Regularización, según el artículo 146 bis del RUCyL, en suelo rústico de asentamiento irregular y para la implantación de determinados usos, como mínimo con los objetivos que figuran en el artículo 143.2.d) del RUCyL. De manera singular, se delimita el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico según la última delimitación incoada y de reforma interior en el único sector de suelo urbano no consolidado cuyo objetivo principal es incorporar al suelo urbano el suelo de ocupación irregular.
La gestión se diferencia entre dos modalidades, las actuaciones aisladas o las actuaciones integradas, dependiendo de que el ámbito de cada actuación cuente con clasificación de suelo urbano consolidado (actuaciones aisladas) o que su clasificación sea de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable (actuaciones integradas).

3. Determinaciones de ordenación general.- Con arreglo a la Sección 2ª del Capítulo II del Titulo II del RUCYL, las determinaciones de ordenación general en las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte son las siguientes:

3.1 Formulación de los objetivos y propuestas de ordenación.- En cumplimiento de los artículos 118 y 130.b).1º la presente Memoria Vinculante formula los objetivos y propuestas de ordenación en el apartado 1 de la misma.

3.2 Clasificación del suelo del término municipal.- Todo el territorio municipal se clasifica en suelo urbano, urbanizable y rústico, con las especificaciones que se expresan a continuación:

a) El suelo urbano se divide en consolidado y no consolidado.

b) El suelo urbanizable, con usos predominantes residencial e industrial.

c) El suelo rústico contiene las siguientes categorías:
-Común.
-Protección especial por riesgo de cauces
-Protección de infraestructuras: ferrocarril, carreteras, caminos, gasoducto y líneas de media tensión.
-Protección cultural: yacimientos arqueológicos
-Protección natural: dominio público hidráulico y su servidumbre, vías pecuarias
-Suelo rústico de asentamiento irregular

3.3 Dotaciones urbanísticas.- Las dotaciones urbanísticas son conjuntos de sistemas destinados al servicio de la población. Están constituidas por las vías públicas, los espacios libres públicos, los equipamientos públicos y privados, así como por los servicios urbanísticos. Las dotaciones urbanísticas nuevas se obtendrán por las cesiones obligatorias, que proceden del desarrollo del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable y tienen carácter de sistemas locales; las dotaciones generales, equivalentes a sistemas generales de espacios libres públicos, están asignadas a los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial. Existe un sistema general específico, el sistema general ferroviario, el cual se rige por su propia legislación sectorial.

En cada conjunto de dotaciones se diferencian dos grupos: las que constituyen sistemas generales y las que constituyen sistemas locales. El primer grupo se configura mediante la ordenación general y por tanto las dotaciones pertenecientes al mismo serán consideradas determinaciones propias de la ordenación general. El segundo grupo se configura mediante la ordenación detallada, por lo que las dotaciones incluidas en el mismo serán consideradas dotaciones de ordenación detallada.

Los criterios para la asignación de las dotaciones al sistema general o al sistema local han sido los siguientes:

Vías públicas.-

-SISTEMAS GENERALES: Todas aquellas vías cuya titularidad corresponda a un escalón administrativo superior al Ayuntamiento (Estado, Comunidad Autónoma, Diputación). De las de titularidad municipal, se han considerado como sistema general todas las grandes vías estructurantes del tejido urbano, las cuales unen con la suficiente continuidad las distintas zonas de la población; además, se deben entender como sistema general todas las vías que componen la trama del Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico o están en contacto con las parcelas lo forman, por tratarse de uno de los motivos esenciales de la protección. Los sistemas generales previstos son los siguientes, según el plano P3, Estructura Urbana:

	SISTEMAS GENERALES	
	USOS PÚBLICOS	**SUPERFICIE**
SG1	ESPACIOS LIBRES	15760
SG2	ESPACIOS LIBRES	720
SG3	ESPACIOS LIBRES	2137
SG4	ESPACIOS LIBRES	8423
SG5	ESPACIOS LIBRES	11987
SG6	EQUIPAMIENTO	19260
SG7	ESPACIOS LIBRES	8718
		67005

La asignación a cada sector se realizará conforme al criterio de adscripción sólo a los de uso predominante residencial y de modo proporcional a su

edificabilidad (la suma de los SSGG 1 a 6 ambos inclusive, 57235m2). El sistema general de espacio protegido se asigna exclusivamente al sector industrial I7, debido a la existencia en el mismo ámbito del sector de un yacimiento arqueológico (852m2), al que se aplica el artículo 27.3 del RUCyL, en razón de su protección cultural, debido a las prescripciones de la Ley 12/2002 de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León. Además, a este mismo sector se adscribe un sistema general de espacio libre público de 8718m2, por lo que en total a este sector se adscriben 9570m2 de sistemas generales.

REPARTO DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECTOR	SUP. NETA	%/SOBRE TOTAL	SUPERFICIE DE SSGG	%/SUP. SECTOR	SUP. BRUTA
R1	84773	19,93	11616	13,70	96389
R2	31859	7,49	4365	13,70	36224
R3	28293	6,65	3877	13,70	32170
R4	57539	13,53	7884	13,70	65423
R5	40436	9,51	5541	13,70	45977
R6	34837	8,19	4774	13,70	39611
R7	19211	4,52	2632	13,70	21843
R8	24416	5,74	3346	13,70	27762
R9	55271	12,99	7574	13,70	62845
R10	48738	11,46	6678	13,70	55416
SUBTOTAL	425373	100,00	58287		483660
I7	93749		8718	9,30	102467
TOTAL	**519122**	100,00	**67005**		**586127**

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

Espacios libres públicos.-

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

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

Equipamientos.-

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

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

Servicios urbanísticos.- Todos ellos se constituyen en sistemas generales, tanto los existentes como los que se implanten debido a la ejecución del

planeamiento de desarrollo, siempre que hayan sido recibidos por el Ayuntamiento.

CRITERIOS PARA EL REPARTO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los sistemas generales que se obtengan por aplicación y desarrollo de este planeamiento general serán mediante adscripción a los sectores de suelo urbanizable residencial. Los sectores de suelo urbanizable de uso predominante industrial están exentos de la adscripción de sistemas generales debido al carácter productivo de los usos que se desarrollarán en ellos, lo que implica un indudable riesgo de las inversiones económicas, además de contener un elemento de interés general al generar necesariamente puestos de trabajo. Se exceptúa el sector I7, incorporado en la última fase de la tramitación por iniciativa del propietario de los terrenos, el cual se sitúa en colindancia con la variante de la carretera N-501 y además incluye en su interior un yacimiento arqueológico protegido. Estas circunstancias aconsejan aplicar el mismo criterio que a los sectores residenciales también colindantes con la variante, es decir, el establecimiento de un corredor verde que actúe de barrera entre la propia variante, en principio de circulación rápida, y el desarrollo urbano; por otra parte, el yacimiento debe tratarse según el artículo 27 3 del RUCyL.

Los sistemas generales adscritos no están ejecutados, por lo que las NUM pueden optar, según el artículo 83.3 del RUCyL, entre establecer su ubicación concreta con precisión o limitarse a señalar una ubicación orientativa. En este caso se ha optado por ubicar de forma precisa cada uno de los sistemas generales con sus usos predominantes.

El artículo 83.4 del RUCyL prescribe la necesidad de establecer los criterios para el dimensionamiento, diseño y ejecución de los sistemas generales no ejecutados, así como el sistema de obtención de los terrenos. Por otra parte, el artículo 88 del RUCyL, Inclusión de sistemas generales en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, proporciona la opción de señalar de forma concreta su ubicación o señalar todas o algunas de sus características de forma genérica, incluso en forma de porcentaje o proporción respecto del conjunto de los sistemas generales previstos, en cuyo caso las características se concretarán cuando se establezca la ordenación detallada de cada sector, de acuerdo con las previsiones que las propias NUM realicen para la distribución y priorización de los sistemas generales.

Con excepción del sector I7, al que se le asignan los sistemas generales que son parte físicamente de la misma finca de la que se forma el sector, a los sectores urbanizables de uso predominante residencial se les asigna un porcentaje del resto de los sistemas generales en proporción con la superficie neta de cada sector, lo que resulta un 13,7% de la superficie de cada uno. Con el fin de concretar los criterios de prioridad en cuanto a la asignación concreta de los terrenos de los sistemas generales a cada sector, se establece que será prioritaria la obtención de los terrenos que sean parte física de las fincas que intervienen en la formación de la superficie neta de cada sector o existe una relación de proximidad. En concreto los sectores R1, R7 y R8 tienen asignada en conjunto una superficie 17594 m2. Por presentar una relación física con los sistemas

generales SG4 y SG5, que suman 20410 m2, a los tres sectores se adscribe la superficie que les corresponde por el cuadro de estos dos sistemas generales, acumulándose la diferencia excedentaria de 2816 m2 al resto de los sistemas generales, en total 40693 m2, que se repartirán porcentualmente, según el cuadro, con arreglo a las siguientes prioridades, es decir, que el resto de sectores incluirán de modo prioritario los sistemas generales según el orden siguiente a medida que se vayan desarrollando en el tiempo:
1º) El exceso de 2816 m2 procedente de la asignación de los sistemas generales SG4 y SG5 a los sectores R1, R7 y R8.
2º) Los terrenos procedentes del sistema general SG6 de equipamiento público.
3º) Los terrenos procedentes del sistema general SG1
4º) Los terrenos procedentes del sistema general SG2
5º) Los terrenos procedentes del sistema general SG3
Los criterios para la ejecución de los sistemas generales serán los siguientes:
a) La financiación corresponderá a la Administración Pública, salvo en casos de cesión de derechos de uso mediante los procedimientos establecidos en la Ley.
b) Los espacios libres públicos se atendrán a lo prescrito en el artículo 26.3º) de la Normativa Urbanística de estas NUM.
c) Los equipamientos cumplirán las condiciones del artículo 56.10 de la Normativa Urbanística de estas NUM.

Se cumplirán los criterios generales referentes a equipamientos comerciales contenidos en el Decreto 28/2010 de 22 de julio, Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, que se transcriben a continuación, así como los específicos para el municipio de Peñaranda de Bracamonte que se expresarán después:

Criterios para el planeamiento general

Artículo 2. Criterios sobre equipamiento comercial.

Los instrumentos de planeamiento general deben cumplir lo dispuesto en esta Norma Técnica Urbanística. A tal efecto:

a) Todos los instrumentos de planeamiento general deben:

1º Tomar las decisiones sobre localización de equipamientos comerciales con criterios de proximidad a los consumidores, facilidad de acceso y uso por la población, movilidad sostenible, integración con el uso residencial, protección del medio ambiente, del patrimonio histórico y artístico y del paisaje, y coherencia con el modelo de ciudad compacta y compleja característico de Castilla y León.

2º Hacer compatible el uso comercial en los sectores con uso predominante residencial, en cuyas ordenanzas se deberá admitir expresamente la compatibilidad del uso comercial al menos en la planta baja de los edificios de uso residencial plurifamiliar y terciario.

Artículo 3. Criterios sobre grandes establecimientos comerciales.

Los instrumentos de planeamiento general que prevean o permitan la implantación de grandes establecimientos comerciales deben incluir los siguientes

criterios, en cuya ausencia no será posible aprobar definitivamente el correspondiente planeamiento de desarrollo habilitante:
a) Los grandes establecimientos comerciales se localizarán en todo caso:
1º En terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable; se prohíbe expresamente su implantación en suelo rústico.
2º En torno a la red viaria principal y conectados a la misma, favoreciendo la mejor accesibilidad y la racionalidad en la creación de infraestructuras y la prestación de servicios.
3º En emplazamientos a salvo de riesgos de inundabilidad o torrencialidad y que faciliten la evacuación rápida y segura de la población en caso de incendio, accidente o cualquier otro riesgo para las personas.
4º En emplazamientos articulados con la estructura urbana preexistente, que permitan una conexión con la red de transporte público técnica y económicamente viable.
b) Las decisiones sobre localización de grandes equipamientos comerciales:
1º Tendrán en cuenta las repercusiones que su implantación produzca en el conjunto del término municipal y en el área urbana definida en un instrumento de ordenación del territorio vigente, o en su defecto en los términos municipales colindantes.
2º Darán prioridad a los emplazamientos que completen, conecten o estructuren las tramas urbanas existentes.
3º Evitarán una localización excesivamente focalizada en una o varias zonas determinadas, favoreciendo por el contrario su distribución equilibrada.
4º Favorecerán pautas de movilidad sostenibles que prioricen efectivamente el transporte público y el acceso peatonal y ciclista.

La normativa urbanística recogerá y articulará los siguientes criterios específicos para establecimientos comerciales en el municipio de Peñaranda de Bracamonte.

A) Se distinguirán tres categorías de establecimientos comerciales: de 1ª categoría, hasta 500 m2, de 2ª categoría, entre 500 y 1000 m2 y grandes establecimientos comerciales, que según el artículo 17.1.c) de la Ley 16/2002 de 19 de diciembre de Comercio de Castilla y León, su superficie mínima para municipios de menos de 10.000 habitantes será de 1000 m2.

B) Se establecerá la relación de compatibilidad entre cada clasificación de suelo y la categoría del establecimiento comercial. En todo caso se deben prohibir los grandes establecimientos comerciales en suelo rústico.

C) Dentro de la clasificación de suelo urbano, se establecerá la relación de compatibilidad entre cada tipo de suelo (consolidado o no consolidado) y la categoría del establecimiento comercial. También se establecerá la misma relación con cada uso pormenorizado. En todo caso se prohíben los grandes establecimientos comerciales en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

D) En las determinaciones correspondientes a las dotaciones urbanísticas se definirán las condiciones especiales en relación con la ubicación preferente de los equipamientos comerciales.

3.4. Catalogación.- La catalogación es una determinación de ordenación general, por lo que se incluye en las Normas. Sin embargo, los elementos catalogados que se encuentran en el ámbito del Conjunto Histórico solamente se relacionan y se señalan en el plano correspondiente, porque, en aplicación del artículo 121.3 del RUCyL, las presentes NUM autorizan la tramitación simultánea o posterior de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico declarado BIC, en el que se desarrollarán las fichas de catalogación pormenorizadas interiores a dicho ámbito y el resto de las determinaciones contenidas en el artículo 94 del Reglamento de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

3.5. Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.-

Serán determinaciones de carácter general las contenidas en el artículo 122 del RUCyL, es decir:

- La delimitación del sector
- Usos predominantes, compatibles y prohibidos del suelo
- Plazo de 5 años para establecer la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y de 8 en suelo urbanizable, salvo que en la ficha de cada sector se determinen plazos más cortos. En todo caso, conviene advertir que el RUCyL permite prescribir otros plazos en las ordenaciones detalladas.
- Densidad máxima y mínima de viviendas
- Edificabilidad máxima
- Todas aquellas que figuren en la ficha de cada sector.
- Los sectores de suelo urbano no consolidado tienen la posibilidad de aplicar las determinaciones de las calificaciones de suelo urbano consolidado Parcelas de Residencia Agrupada o Aislada, de forma indistinta o mezclada, si bien la edificabilidad neta por parcela se determinará en el Estudio de Detalle, siempre que no se supere la edificabilidad bruta señalada en la ordenación general.
- El índice de integración social se cifra en el 10% de la edificabilidad residencial para viviendas de protección pública en los sectores de suelo urbano no consolidado y el 30% en los de suelo urbanizable. La reducción que se propone en el suelo urbano no consolidado obedece a las dificultades financieras que actualmente pesan en el sector de la construcción, con la suspensión de las ayudas públicas a este tipo de viviendas, lo que dificulta aún más las indicativas de promoción, debido a sus condiciones, más rígidas que las de vivienda libre, de venta y transmisión.

  Los sectores R1A y R1B de suelo urbano no consolidado proceden de una modificación de las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente el 30 de julio de 2008 por la Comisión Territorial de Urbanismo, la cual impuso la condición de que los propietarios de cada sector debían ceder al Ayuntamiento el equivalente al 5% del aprovechamiento lucrativo. Así pues, el aprovechamiento patrimonializable en estos sectores, siendo el nominal o bruto de 0,5m2/m2, se reduce a 0,475m2/m2. Al resto de los sectores de suelo urbano no consolidado se les asigna este mismo índice de

edificabilidad bruta (0,475m2/m2) con el fin de procurar una igualdad de trato, si bien no se exige cesión de aprovechamiento.
El sector R1A de suelo urbano no consolidado tiene aprobada definitivamente su ordenación detallada, que en estas NUM se asume en su integridad.

CUADROS DE LOS SECTORES:

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR	USO P.	SUP.TOTAL	D.B.+	Nº VIV.+	D.B.-	Nº VIV.-	I.E.B.	SUP.CONS.	CESIÓN AYTO.
R1A	Residencial	36725	30	110	20	73	0,500	18363	918
R1B	Residencial	54844	30	165	20	110	0,500	27422	1371
R2	Residencial	14692	30	44	20	29	0,475	6979	0
R3	Residencial	6748	30	20	20	13	0,475	3205	0
R4	Residencial	13086	30	39	20	26	0,475	6216	0
R5	Residencial	29836	30	90	20	60	0,475	14172	0
I1	Industrial	8394	0	0	0	0	0,500	4197	0
I2	Industrial	4883	0	0	0	0	0,500	2442	0
I3	Industrial	19387	0	0	0	0	0,500	9694	0
TOTALES		**188595**		**468**		**312**		**92688**	

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SECTOR	USO P.	SUP.NETA	SUP.SSG	SUP.TOTAL	D.B.+	Nº VIV.+	D.B.-	Nº VIV.-	D.N.	I.E.B.	SUP.CONS.	I.E.N.
R1	Residencial	84773	11616	96389	20	193	15	145	23	0,3	28917	0,34
R2	Residencial	31859	4365	36224	20	72	15	54	23	0,3	10867	0,34
R3	Residencial	28293	3877	32170	20	64	15	48	23	0,3	9651	0,34
R4	Residencial	57539	7884	65423	20	131	15	98	23	0,3	19627	0,34
R5	Residencial	40436	5541	45977	20	92	15	69	23	0,3	13793	0,34
R6	Residencial	34837	4774	39611	20	79	15	59	23	0,3	11883	0,34
R7	Residencial	19211	2632	21843	20	44	15	33	23	0,3	6553	0,34
R8	Residencial	24416	3346	27762	20	56	15	42	23	0,3	8329	0,34
R9	Residencial	55271	7574	62845	20	126	15	94	23	0,3	18854	0,34
R10	Residencial	48738	6678	55416	20	111	15	83	23	0,3	16625	0,34
I1	Industrial	129315		129315		0		0	0	0,45	58192	0,45
I2	Industrial	64043		64043		0		0	0	0,45	28819	0,45
I3	Industrial	65376		65376		0		0	0	0,45	29419	0,45
I5	Industrial	92473		92473		0		0	0	0,45	41613	0,45
I7	Industrial	93749	8718	102467		0		0	0	0,45	46110	0,49
TOTALES		**870329**	**67005**	**937334**		**967**		**642**			**261528**	

D.B.+= Densidad Bruta Máxima en viviendas/ha
D.B.-= Densidad Bruta Mínima en viviedas/ha
D.N.= Densidad Neta (sin sistemas generales) <30 Viviendas/ha
Nº VIV.+= Número máximo de viviendas
Nº VIV. -= Número mínimo de viviendas
I.E.B.= Índice de edificabilidad bruta
I.E.N.= Índice de edificabilidad neta (sin sistemas generales) <0,5m2/m2

SUP.CONS.= Superficie máxima edificable

Justificación del cumplimiento del artículo 81.2.b) del RUCyL.- De los datos anteriores se deduce que las previsiones de crecimiento en suelo urbanizable cumplen sobradamente las limitaciones del artículo 81.2.b) del RUCyL. En efecto, como se refleja en el punto 4.3.4. de la Memoria Informativa, en el que se hace un análisis de los censos de viviendas de 1991 y de 2001, en este último se contabilizaban 3225 viviendas, lo que ya justifica este cumplimiento, puesto que con la densidad máxima prevista en suelo urbanizable sólo resultan 965, lo que representa el 20,8% del total de viviendas existentes y previstas entre el suelo urbano y el urbanizable, contando como existentes las del censo de 2001, a las que se suman solamente las 448 del suelo urbano no consolidado. Naturalmente, este porcentaje bajaría considerablemente si se añaden las viviendas construidas en suelo urbano en los últimos 10 años. Por la información recabada en el Ayuntamiento, el número de viviendas ejecutadas en este período de tiempo supera las 1000 viviendas, lo que haría, sin contar con las que se podrían llevar a cabo por aplicación del planeamiento en solares vacantes, que el porcentaje viviendas en suelo urbanizable sobre el total se redujera a muy poco más del 17%, es decir bastante por debajo de la mitad de las que en teoría serían admisibles. De todas formas, en el apartado 1.9 de esta misma Memoria Vinculante se incluye el certificado de la Agencia Territorial del Catastro el cual elimina toda duda al respecto.

3.5. Suelo rústico.- Se expresará en la normativa el régimen de autorización de los usos excepcionales contemplados como posibles en estas Normas, por medio del texto, los planos y las fichas de compatibilidad entre usos excepcionales y categorías y las seis fichas para regular las tipologías constructivas previsibles.
En suelo rústico se prevén cuatro ámbitos de planeamiento especial, correspondientes a las zonas que de alguna manera (por acumulación territorial, por usos predominantes) permiten la agrupación de los asentamientos irregulares de forma aproximadamente homogénea. La división en cuatro ámbitos tiende a facilitar la solución de los problemas planteados mediante la tramitación independiente de cuatro Planes Especiales, a los efectos que se expresan en el Documento Nº 3, apartado 2 de las presentes NUM, Análisis y Diagnóstico Urbanístico y Territorial.
Además de estos Planes Especiales de Regularización, previstos según el artículo 146 bis del RUCyL, se determina la necesidad de tramitar un Plan Especial con al menos los objetivos marcados en el artículo 143.2.d) del RUCyL, cuando se superen para determinados usos una superficie construida que se fija en la Normativa, y siempre que se vaya a implantar un uso específico que se contemplará como excepcional en estas NUM, dentro de los previstos en el artículo 57.g) del RUCyL, el cual se caracteriza por la oferta de servicios integrales a los agricultores y ganaderos para la resolución del ciclo completo de explotaciones exclusivamente agropecuarias. Este es un servicio muy recientemente aparecido en el mercado que supone un avance y mejora de la producción agropecuaria al evitar que agricultores y ganaderos requieran hacer fuertes inversiones en

maquinaria y aperos, además de conseguir precios competitivos, debido a la centralización, para las materias primas, como semillas, etc. o productos complementarios como abonos o fitosanitarios. Las instalaciones necesarias para ofrecer este servicio integral requieren una mayor ocupación de suelo, que debe ser rústico por la propia naturaleza del servicio, entre otras cosas para dejar libre la mayor superficie para cultivos y para la producción agropecuaria en general.

3.6 Parámetros reguladores en suelo urbano consolidado.- Será necesario modificar estas Normas y, por tanto, no podrá hacerse mediante Estudio de Detalle la variación de las siguientes determinaciones, que se constituyen en ordenación general potestativa (art. 125 del RUCyL):

El uso pormenorizado

- Edificabilidad neta por parcela para cada uso pormenorizado
- La altura, máxima en cada calificación de uso pormenorizado, con las tolerancias contenidas en las Ordenanzas, aunque pueden variarse mediante un Estudio de Detalle en caso de que una o varias parcelas estén afectadas por una actuación aislada por la que sea necesario ceder suelo para espacios públicos y no se pueda materializar el aprovechamiento con las alturas previstas en el planeamiento. Se exceptúa el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, donde la altura será en todo caso la fijada por éste.
- El cuadro de compatibilidad entre usos pormenorizados y detallados.
- Todas las que figuran en el artículo 48 de las Normas Urbanísticas Municipales.
- Delimitación del Plan Especial del Conjunto Histórico.

4. Ordenación detallada en suelo urbano consolidado.- Los criterios empleados se basan en el artículo 127.3 del RUCyL, según el cual *La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en el núcleo de población.*

De esta forma, se ha tratado de conseguir que el aprovechamiento se mantenga en los mismos niveles que tuvieron durante el largo periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias, por lo que prácticamente los dos elementos esenciales que definen la calificación urbanística, es decir, el uso pormenorizado y su intensidad, no han variado significativamente, con el objetivo de no modificar las expectativas, tanto por arriba como por debajo de las del actual planeamiento. Si puntualmente se ha considerado preferible introducir alguna modificación en el uso, especialmente en los industriales, se ha calculado la edificabilidad equivalente.

Especial mención merecen los ámbitos que en las Normas Subsidiarias se denominaban “Áreas Problema”, por tratarse de puntos singulares dentro del suelo urbano consolidado. Los criterios empleados se basan en el

mantenimiento del aprovechamiento, como ya se ha explicado, lo cual se concreta en los siguientes:
1º) El concepto de Área Problema fue introducido por primera vez en las Normas Subsidiarias de Peñaranda de Bracamonte por el equipo redactor, pues este concepto, como tal, no figuraba de forma expresa en la legislación del suelo de la época (Ley del suelo de 1976 y su desarrollo reglamentario) y tenía por objeto establecer ámbitos, normalmente con una estructura de la propiedad poco compleja (en general, a ser posible con propietario único), de suelo urbano, lo suficientemente extensos como para requerir una ordenación interna, sin la cual hubiera sido muy complicado o prácticamente imposible un aprovechamiento urbanístico razonable, utilizando la circunstancia para mejorar la estructura urbana mediante la obtención de algunas dotaciones urbanísticas (viales, algún pequeño equipamiento o jardín público), según las posibilidades de cada Área. En las propias Normas se establecían en la mayoría de las Áreas Problema lo que hoy llamaríamos una ordenación detallada, con el fin de que, si era aceptada por el promotor, no fuera necesario ningún otro planeamiento de desarrollo; en caso contrario, el promotor podría proponer al Ayuntamiento un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Reforma Interior que modificara la ordenación de las Normas o incluso, como ocurrió en algunas ocasiones, una modificación de las mismas. Como ya se ha dicho, las Áreas Problema tenían todas ellas una estructura urbana sencilla, por lo que, en general y salvo las excepciones que más adelante se analizan, en la propuesta de las NUM se consideran como suelo urbano consolidado, al adecuarse a la definición contenida en el artículo 25 del RUCyL: *1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado: a) Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.* La posibilidad de emplear las actuaciones aisladas de urbanización, de normalización o mixtas permitieron el desarrollo como suelo urbano consolidado de muchas de las Áreas Problema previstas en las Normas Subsidiarias, por lo que no se justificaba, en general, que en las NUM no se siguiera empleando el mismo criterio para los ámbitos que no se habían desarrollado y en los que se consideró útil introducir como medio adecuado para resolver determinados problemas urbanísticos de ordenación.

2º) El segundo criterio ha sido conservar en la medida de lo posible los derechos de las antiguas áreas problema, de modo que sólo pasaran a suelo urbano no consolidado las que ya tenían un aprovechamiento de baja densidad equivalente al límite legal en esta categoría de suelo y además se encontraran en zonas periféricas que aconsejaran una densidad inferior a aquellas otras que formaban parte de una trama urbana tradicionalmente de mayor densidad.

3º) Las nuevas Áreas Problema obedecen a dos motivos: a cambios de uso o a cambios en la estructura urbana, entendida como configuración física (ejecución de Áreas Problema colindantes, necesidad de algún elemento de ordenación urbana, como viales, etc.). El primer motivo determinaría el aprovechamiento urbanístico: para las industrias singulares, con una

edificabilidad actual para este uso de alrededor de 2,25m2/m2 (75% de ocupación en planta y 3 plantas), se propone igualarlas en un cambio de uso a residencial al resto de las áreas problema, es decir, 1,25m2/m2, por estimarse que la rentabilidad aumenta en algo menos de un 50%. Para los casos que proceden de un cambio de usos mezcla de vivienda unifamiliar aislada y de industria singular (por ejemplo, parcelas colindantes con la actual gasolinera), cuyos derechos con las Normas Subsidiarias tendrían una media ponderada de 0,85m2/m2, se conservan estos derechos, para evitar la aplicación, si se aumentaran, por ejemplo a 1,25, del artículo 40.1.b).2º del RUCyL: "...*cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90% del incremento.*
No obstante, en casos como el Área Problema 19 (Chamberí), cuya edificabilidad por altura y fondo edificable se agotaría desde la única calle que había, se debería aplicar el citado artículo, para compensar al municipio por la aparición de una nueva calle en cuyos gastos no ha participado.

4º) La resolución de Áreas Problema debe ser acompañada de exigencias mínimas de previsión de aparcamientos públicos en todos los casos y además espacios libres públicos en la proporción establecida en el artículo 173 del RUCyL, en aquellos casos de incremento de la edificabilidad o del número de viviendas con respecto al planeamiento anterior.

5º) Asumir total o parcialmente, según su grado de desarrollo de planeamiento o de gestión, tal como se plantea en las Normas, las Áreas Problema ya ejecutadas.
La ordenación detallada en suelo urbano consolidado se resuelve de dos formas en estas NUM:

a) directamente, mediante la calificación completa del suelo por áreas homogéneas asociadas a un único uso pormenorizado al que se asigna una tipología edificatoria con una intensidad de uso adecuada a la misma.
b) indirectamente, aplicando el artículo 127.4, por el que las NUM pueden delimitar ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión urbanística. En las Normas de Peñaranda de Bracamonte se opta por delimitar el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y varios otros con el fin de desarrollar Estudios de Detalle, en especial para las Áreas Problema sin ningún tipo de planeamiento aprobado, aunque también se delimitan ámbitos de gestión para actuaciones aisladas de normalización y urbanización. También se señalan aquellos usos, construcciones e instalaciones que se declaran fuera de ordenación, conforme a las reglas que establece el artículo 98 del RUCyL.

5. Resumen de superficies (m2).-

SUPERFICIES GENERALES				%
SUELO URBANO			**1767706**	7,72
CONSOLIDADO		1579111		
NO CONSOLIDADO		188595		
SUELO URBANIZABLE			**937334**	4,09
RESIDENCIAL		425373		
INDUSTRIAL		444956		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		67005		
SUELO RÚSTICO			**20198073**	88,19
COMÚN		15750023		
ASENTAMIENTO IRREGULAR		377035		
PEAI-1	163587			
PEAI-2	59454			
PEAI-3	106413			
PEAI-4	47581			
PROTECCIÓN NATURAL		473740		
VÍAS PECUARIAS	200657			
D. P. HIDRÁULICO	273083			
EQUIPAMIENTO EN SUELO RÚSTICO		56703		
PROTECCIÓN CULTURAL		89127		
PROTECCIÓN ESPECIAL CAUCES		2543814		
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS		2266469		
COMUNICACIONES	2019171			
CAMINOS	247298			
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			**22903113**	100,00

6. Resumen ejecutivo.-

a) Delimitación de los ámbitos en los que se altera la ordenación vigente.-

1º) La parte del suelo urbano correspondiente al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y en el resto el suelo urbano consolidado donde se cambie la calificación de uso pormenorizado y en los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado

.

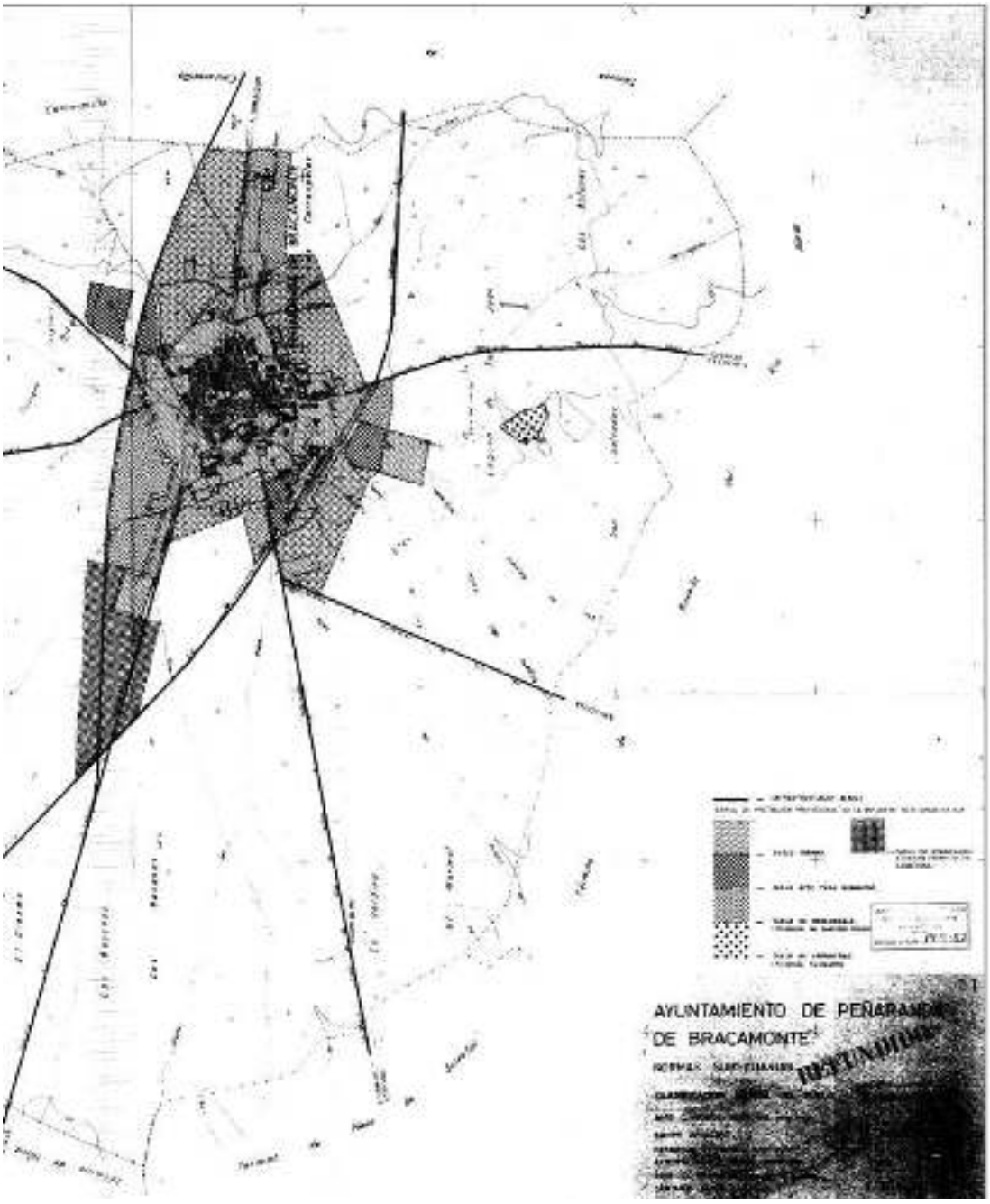
2º) Los terrenos ocupados por los nuevos sectores de suelo urbanizable y en los que cambie el uso predominante.

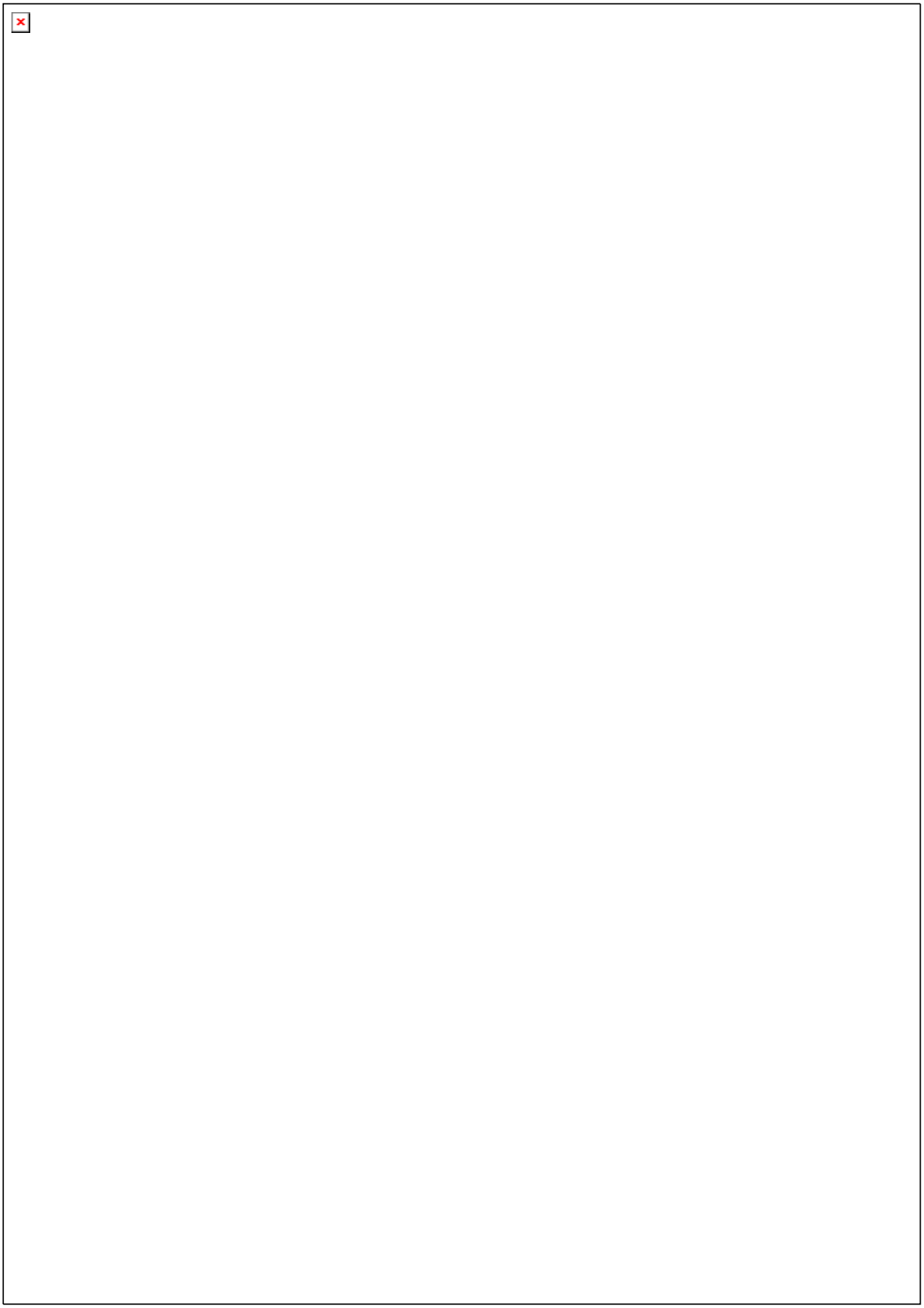
3º) Todo el suelo rústico.

b) Ámbitos en los que se suspenderá el otorgamiento de licencias urbanísticas tras la aprobación inicial del documento correspondiente.-

1º) En suelo urbano, se suspenden en el ámbito del Plan Especial de Protección, en todas las parcelas que cambien de calificación de uso pormenorizado y en todo el suelo urbano no consolidado. Se podrán seguir concediendo licencias en aquellas parcelas que cuenten con la condición de solar, en las que no se altere la calificación de uso pormenorizado, aplicando las determinaciones más desfavorables de ambos planeamientos.

c) Comparación entre las ordenaciones generales de las Normas Subsidiarias de 1987 y las NUM.-

7. 



Justificación del cumplimiento de los cambios introducidos debidos a la Memoria Ambiental, al periodo de información pública, a la subsanación de errores y a los cambios introducidos después de la aprobación provisional.-

1. Antecedentes.- Con fecha 19 de junio de 2015 se emite la Memoria Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales (NUM), con la que finaliza el trámite ambiental de las mismas. En el apartado V de esta Memoria Ambiental se relacionan las determinaciones que sería preciso incluir en el documento de las NUM antes de su aprobación provisional. También se constata, aunque fue objeto de informe previo, las consecuencias de los cambios introducidos a raíz del resultado del periodo de información pública, así como la subsanación de algunos errores de carácter material advertidos por el nuevo equipo de gobierno municipal, tras las últimas elecciones. En el presente informe se verifica el cumplimiento de la inclusión de estas determinaciones en el documento entregado al Ayuntamiento, refundido para su aprobación provisional.
Inmediatamente después de la aprobación provisional se recibieron en el Ayuntamiento una serie de iniciativas que implicaban cambios en alguna de las determinaciones de las NUM aprobadas provisionalmente, en su mayor parte con el fin de clasificar nuevos suelos industriales, aunque también poniendo de manifiesto algunos errores en la consideración por las NUM de determinados aspectos de la configuración o estructura de ciertas propiedades. El Ayuntamiento consideró que las NUM, a pesar de haber sido aprobadas provisionalmente, deberían recoger estas iniciativas, entre otras cosas para evitar la tramitación de modificaciones que podrían producirse poco tiempo después de la a aprobación definitiva.
También ha determinado algunos cambios un informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural que se corresponde con un acuerdo de la sesión de 27 de enero de 2016, también posterior a la aprobación provisional.

2. Relación de los cambios en las determinaciones que deben incluirse en las NUM.-

2.1. Memoria Ambiental.-

2.1.1. Relación de las determinaciones que deben incluirse en las NUM.-

A) Incluir las propuestas del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), es decir, las siguientes, según se relacionan en el apartado II.2 de la Memoria Ambiental:

1. La zonificación acústica del municipio propuesta por el ISA, que corrige algunas deficiencias en la planteada por las NUM.

2. Incluir dentro de suelo rústico con protección de infraestructuras los terrenos ocupados por las dos líneas de alta tensión que atraviesan el municipio así como las franjas en torno a ellas, definidas por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección, según se define en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero y en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre.

4. Incluir la EDAR municipal dentro de las dotaciones urbanísticas.

5. Corregir el art. 28 de la normativa con la siguiente definición "También se protege con protección natural la banda de zona de servidumbre delimitada por una línea a 5 m a cada lado de un cauce público, estimado en Peñaranda de Bracamonte en 5 m desde el eje".

6. Indicar que el término municipal se halla incluido en el anexo II de la Orden MAM/1628/2010, de 16 de noviembre, por la que se delimitan y publican las zonas de protección para avifauna y por lo tanto es de aplicación el Real Decreto 1432/2008, de 29 de

agosto, que establece medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas de alta tensión (LAT).

7. Precisar que cualquier obra que pueda afectar a los cauces o que se encuentre dentro de la zona de policía, requiere la preceptiva autorización de la CHD.

8. El plano OG1 Ordenación General: 1. Clasificación del Suelo de las NUM debe:
a) Recoger el cauce que atraviesa el paraje de Las Muñequitas y proteger su DPH. y su zona de servidumbre mediante la clasificación de suelo rústico con protección natural y establecer sobre él la clasificación como suelo rústico con protección especial de cauces públicos por riesgo de inundación la banda delimitada por 100 m desde el cauce.

b) Extenderá la clasificación como suelo rústico con protección especial de cauces públicos por riesgo de inundación de los 95 m a los 100 m que fija en la normativa a partir de cada cauce (delimitado a 5 m a cada lado del eje en las N.U.M.).

c) Excluir las 4 zonas (identificadas como Los Rolones, San Salvador, Los Cachonales y Merinas) que la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Patrimonio Cultural de Salamanca advirtió excluir en su notificación de acuerdo, de fecha 30 de marzo de 2011.

9. El plano OG3 Ordenación General: 3. Dotaciones Urbanísticas y Catalogación de las N.U.M. debe adaptar la delimitación del PEPCH de las N.U.M. a la recogida en el PEPCH aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 20 de marzo de 2014.

B) Cumplir las observaciones contenidas en los informes sectoriales.

C). El municipio se encuentra dentro de las Zonas de Protección para la Alimentación de Especies Necrófagas, por lo que el Decreto 17/2013 de 16 de mayo desarrolla el uso de determinados subproductos animales no destinados al consumo humano para la alimentación de especies necrófagas de interés comunitario.

D). Se advierte que los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de los sectores en suelo urbanizable de uso industrial deberán someterse a evaluación de impacto industrial simplificada al estar incluidos en el Anexo III de la Ley 11/2003, de de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, en su redacción conforme a la Ley 8/2014, de 14 de octubre.

2.1.2. Justificación del cumplimiento de las determinaciones relacionadas en el apartado V de la Memoria Ambiental.- Se desarrolla a continuación:

A) Propuestas del ISA.
1. La zonificación acústica del municipio propuesta por el ISA, que corrige algunas deficiencias en la planteada por las NUM.
Se ha modificado el plano de zonificación acústica.

2. Incluir dentro de suelo rústico con protección de infraestructuras los terrenos ocupados por las dos líneas de alta tensión que atraviesan el municipio así como las franjas en torno a ellas, definidas por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección, según se define en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero y en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre.

Se han incluido como suelo rústico con protección de infraestructuras, modificando el plano OG1 y el artículo 28 de la Normativa Urbanística de las NUM.

4. Incluir la EDAR municipal dentro de las dotaciones urbanísticas.
Se incluye en el plano OG1 y en el artículo 28 de la Normativa Urbanística.

5. Corregir el art. 28 de la normativa con la siguiente definición "También se protege con protección natural la banda de zona de servidumbre delimitada por una línea a 5 m a cada lado de un cauce público, estimado en Peñaranda de Bracamonte en 5 m desde el eje".
Se corrige el artículo 28.4 de la Normativa Urbanística en tal sentido.

6. Indicar que el término municipal se halla incluido en el anexo II de la Orden MAM/1628/2010, de 16 de noviembre, por la que se delimitan y publican las zonas de protección para avifauna y por lo tanto es de aplicación el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, que establece medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas de alta tensión (LAT).
Se introduce el apartado 5 en el artículo 36 de la Normativa Urbanística.

7. Precisar que cualquier obra que pueda afectar a los cauces o que se encuentre dentro de la zona de policía, requiere la preceptiva autorización de la CHD.
Se introduce en el artículo 28.2 de la Normativa Urbanística.

8. El plano OG1 Ordenación General: 1. Clasificación del Suelo de las NUM debe:
a) Recoger el cauce que atraviesa el paraje de Las Muñequitas y proteger su DPH. y su zona de servidumbre mediante la clasificación de suelo rústico con protección natural y establecer sobre él la clasificación como suelo rústico con protección especial de cauces públicos por riesgo de inundación la banda delimitada por 100 m desde el cauce.
Se recoge.

b) Extenderá la clasificación como suelo rústico con protección especial de cauces públicos por riesgo de inundación de los 95 m a los 100 m que fija en la normativa a partir de cada cauce (delimitado a 5 m a cada lado del eje en las N.U.M.).
Se amplía la protección natural a la servidumbre del dominio público hidráulico.

c) Excluir las 4 zonas (identificadas como Los Rolones, San Salvador, Los Cachonales y Merinas) que la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Patrimonio Cultural de Salamanca advirtió excluir en su notificación de acuerdo, de fecha 30 de marzo de 2011.
Quedan excluidas.

9. El plano OG3 Ordenación General: 3. Dotaciones Urbanísticas y Catalogación de las N.U.M. debe adaptar la delimitación del PEPCH de las N.U.M. a la recogida en el PEPCH aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 20 de marzo de 2014.
Se adapta.

B) Cumplimiento de los informes sectoriales.
1. Confederación Hidrográfica del Duero.- El informe es favorable para el conjunto de las Normas, aunque hace las siguientes observaciones:

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN: el desarrollo previsto supone un incremento considerable de la carga contaminante y del volumen de vertido de la localidad, por lo que, en caso de necesidad, deberán adaptarse las actuales instalaciones de depuración a estos incrementos.
Mientras no se lleve a cabo la conexión de la zona sur del núcleo urbano a la EDAR municipal, el Organismo de Cuenca no informará favorablemente ningún planeamiento de desarrollo cuyos vertidos no vayan a parar en la mencionada EDAR.
En cuanto a la conexión del Polígono "El Inestal" a la EDAR municipal, dado que las aguas residuales son de origen industrial, atendiendo al art. 8 del RD 509/1996 de 15 de marzo, de desarrollo del RD-L 11/1995 de 28 de diciembre, se deberá realizar un pretratamiento de depuración a la totalidad de los vertidos industriales generados en el sector antes del punto de conexión con la red general y deberá cumplir la Ordenanza de Vertido.
Respecto a los nuevos desarrollos que no se puedan conectar a la red municipal, se deberá justificar la inviabilidad de dicha conexión, tanto técnica como económicamente, obteniendo en todo caso la autorización de vertido de la CHD.
Como se pretende que los nuevos desarrollos cuenten con red separativa, para la evacuación de aguas pluviales se dispondrá al menos con un sistema de contención y separador de aceites e hidrocarburos a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia y evitar posibles vertidos accidentales, o contar con un tanque de tormentas conectado a la red de aguas fecales.
Como se prevé en las NUM la posibilidad de reutilización de aguas residuales generadas, se solicitará para ello autorización según lo dispuesto en el RD 1620/2007 de 7 de diciembre, régimen jurídico de la reutilización de aguas depuradas.
ABASTECIMIENTO DE AGUA: La dotación mínima de agua potable será de 190 litros por habitante y día, de 20 m3/día para las industrias y de 40 m3 por hectárea y día para riego de calle o zona verde. Con estos mínimos, el Ayuntamiento valorará el consumo, partiendo del actual, estimado en 17,95 litros/segundo. En caso de exceder la concesión derivada del embalse de El Milagro en el río Almar (43,3 l/s), el Ayuntamiento tramitará ante la CHD el incremento necesario y se comprometerá a no utilizar mayor caudal hasta que el expediente se resuelva. También podrá optar por la regularización administrativa del sondeo ya ejecutado para una solicitud de aguas subterráneas de 100.000 m3.
INCIDENCIA EN EL RÉGIMEN DE CORRIENTES: Dada la escasa aportación de las cuencas que pudieran afectar al desarrollo urbano, no se prevé que las NUM tengan una incidencia significativa sobre el régimen de corrientes de curso de agua superficial.
Propuesta.- Incorporar a la Normativa, dentro del capítulo de dotaciones urbanísticas, de las observaciones incluidas en este informe relativas a saneamiento y depuración y abastecimiento de agua.

2. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental.- Se trata de un informe favorable, por lo que en principio no tiene consecuencias en el documento aprobado inicialmente de las NUM, que además han adoptado el contenido del informe emitido con fecha 1 de agosto de 2011 por este mismo Organismo a propósito de una consulta de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Salamanca, el Ayuntamiento debería modificar la distancia de la línea límite de edificación en la variante de Peñaranda respecto del primer documento para aprobación inicial de las NUM, en el que figuraba 100 m desde la arista exterior de la carretera, reduciéndola a 25 m.

Propuesta.- No variar el documento aprobado inicialmente, el cual ya contempla esta modificación sugerida por la Demarcación de Carreteras.

3. Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento.- Las Normas otorgan a los terrenos ocupados por la línea Ávila –Salamanca la calificación de Sistema General Ferroviario, lo cual es acorde con la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario.
Las Normas sólo establecen una franja de 75 m a cada lado del eje de la vía, lo cual no considera correcto. Tanto en la Normativa escrita como en los planos las NUM deberán definir adecuadamente las diferentes zonas con protección en los terrenos inmediatos al ferrocarril, haciendo mención expresa a la Ley del Sector Ferroviario.
Propuesta.- El documento aprobado inicialmente, versión posterior a la informada por el Ministerio de Fomento, ya recoge las protecciones pormenorizadas de la línea férrea, tanto en el texto como en los planos, por lo que en este sentido no sería necesario modificarlo. No obstante, convendría incorporar al texto de la Normativa, aparte del esquema gráfico, que ya está incluido, las normas detalladas, extracto del Reglamento del Sector Ferroviario, que figuran en este informe de la D.G. de Infraestructuras Ferroviarias.

4. Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria.- En este informe se desarrollan las siguientes observaciones:
En el uso de equipamiento de las NUM (artículo 50.5.9 y 10) se definen dos categorías de infraestructuras de telecomunicaciones, las que comportan únicamente instalaciones aéreas (5.9) y las que además requieren algún tipo de edificación auxiliar (5.10). El informe sostiene que en ambos casos se debería concretar el tipo de infraestructuras de telecomunicaciones, añadiendo una casuística no exhaustiva pero muy numerosa en cuanto a la cantidad de tipos técnicos posibles (radio TV, TV satélite, telefonía, ADSL, cable,…), añadiendo que unos deben ubicarse en las cubiertas de los edificios y otros no.
Además detecta una discordancia en cuanto a la nomenclatura de la categoría 2ª entre el artículo 50.5.10 y el 52, en el que se expone el cuadro de compatibilidad de usos. El propio cuadro de compatibilidades lo hace dependiente de la definición del uso detallado de infraestructuras de telecomunicaciones por tipos.
A continuación hace una exposición de la normativa sectorial de aplicación, en especial la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
Por último, cita la normativa UNE que debe aplicarse a las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística, fijando las características de las infraestructuras necesarias.
Propuesta.- Este equipo redactor no considera la utilidad URBANÍSTICA de especificar tan detalladamente el tipo de servicio tecnológico que se va a resolver mediante las instalaciones de telecomunicación, porque no constituye propiamente una materia de carácter urbanístico. Lo verdaderamente relevante para la regulación de la normativa urbanística es la consecuencia física (el uso y la volumetría) sobre el espacio urbano de la instalación. Por eso sólo distingue si dicha instalación requiere o no el apoyo de una obra civil de edificación, entendiendo que el tipo de servicio que ofrezca la instalación, que además lo más probable es que varía a lo largo del tiempo, resulta irrelevante. Es cierto que existe un error de discordancia en cuanto a la denominación de la segunda categoría, la que requiere edificación, que deberá ser subsanada. También puede ser discutible, salvo en el ámbito del PEPCH, donde deben ser prioritarios los criterios de

protección del patrimonio, si es preferible alejar o no las instalaciones electromagnéticas aéreas del suelo urbano. En las Normas el criterio es trasladar estas instalaciones preferiblemente a zonas periféricas y menos densamente pobladas del suelo urbano, pero es cierto que la pérdida de señal podría provocar una intensificación de la radiación electromagnética. No obstante, estas cuestiones tienen que ver con problemas de salud pública que se resolverán con las precauciones que la propia legislación sectorial de telecomunicaciones exija. Por tanto, no se encuentran suficientes razones para modificar las determinaciones urbanísticas de las NUM para estas instalaciones.
Por último, se pueden incorporar en el Capítulo 5 del Título I de las NUM, dedicado a las dotaciones urbanísticas, las referencias a las Normas UNE sobre infraestructuras para redes de telecomunicaciones, en concreto el artículo 27, dedicado a las normas específicas de urbanización.
Subdelegación del Gobierno

5. Subdelegación del Gobierno.- Se limita a una relación de los ámbitos competenciales del Estado en la provincia, los cuales pudieran estar relacionados con el planeamiento urbanístico. Carece de trascendencia en cuanto al documento aprobado inicialmente.

6. Segundo informe de la Demarcación de Carreteras del Estado de en Castilla y León Occidental, Unidad de Carreteras de Salamanca.- Con fecha 1 de diciembre de 2014 se ha solicitado nuevo informe de este Organismo que ha sido emitido el 19 de diciembre de 2014. Este informe requiere al Ayuntamiento la aportación de información complementaria gráfica a través de la rectificación de los planos OG1, OG2 y OG3 a la vista del plano que adjunta el informe relativo al límite de expropiación para la autovía A-50 que afecta a la delimitación del sector UBZ I1. También requiere que en estos tres planos se incluya el trazado de la autovía, el cual no figuraba en los dos últimos (OG2 y OG3).
Propuesta.- Se han elaborado de nuevo estos tres planos, de modo que el límite del sector se ha adaptado al límite de expropiación, siendo los terrenos expropiados excluidos del mismo. Asimismo, se ha introducido en los planos OG2 y OG3 el trazado de la autovía A-50. Se propone remitir estos tres planos al Organismo que emitió el informe para su consideración.

El informe de ADIF puede considerarse resuelto por lo dicho para la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias, dado que tiene el mismo objeto.

7. Servicio Territorial de Medio Ambiente.- Pospone el informe al momento en que se haga la consulta preceptiva en relación al trámite ambiental.
Este informe se ha emitido con fecha 14 de noviembre de 2014 (R. E. en el Ayuntamiento de 27 de noviembre). En dicho informe se establecen las siguientes condiciones, que deben tenerse en cuenta en el documento de las NUM:
a) Condiciones para salvaguardar la avifauna, adoptando una serie de precauciones que se impondrán en la normativa urbanística a las líneas eléctricas de alta tensión.
b) Se señala la necesidad de aplicar el artículo 14 de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias cuando por motivos de obras de infraestructuras u otros estas pudieran verse afectadas, lo que implica la solicitud previa de autorización al Servicio Territorial de Medio Ambiente.

c) Se adoptarán en la normativa urbanística las medidas que implique la Orden FYM/510/2013 de 25 de junio en relación con la prevención contra incendios forestales en Castilla y León.
Propuesta.- Trasladar estas condiciones a los capítulos correspondientes de la normativa urbanística.

8. Servicio Territorial de Fomento. Ponencia Técnica de la CTU.- Este Organismo acordó manifestar las siguientes objeciones, cada una de las cuales tiene su propia propuesta de resolución al Ayuntamiento, aunque es preciso aclarar que todas las propuestas están ya recogidas en el documento aprobado inicialmente, debido a que durante el tiempo transcurrido entre la solicitud de los informes sectoriales y la aprobación inicial se han emitido todos los informes y se han podido incorporar casi todas sus observaciones antes de la aprobación inicial.

A) DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO
Insuficiencia de información acerca de las infraestructuras. Deben ser reflejadas al menos las de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.
Propuesta.- El documento informado contenía las que parecían fundamentales, es decir, el abastecimiento de agua y el saneamiento, que la CTU ha considerado suficientes en muchas ocasiones, aprobando las NUM así presentadas, incluso este mismo año. No obstante, este equipo redactor ha solicitado a IBERDROLA la información requerida, añadiéndose el plano correspondiente del servicio de abastecimiento de energía eléctrica.

B) MEMORIA VINCULANTE
B1) Justificación del cumplimiento del artículo 81.2.b) del RUCyL: en suelo urbanizable no pueden preverse más viviendas que la suma de las existentes más las que permita el planeamiento en las parcelas vacías o con edificaciones ruinosas en suelo urbano. Es decir, en suelo urbanizable sólo puede edificarse el 50% del número total de viviendas previstas en las NUM.
Propuesta.- La justificación se realizaba en el apartado 4.3.4 de la Memoria Informativa. Se repite la justificación, incluso de forma más detallada, en el apartado 4 de la Memoria Vinculante. Utilizando el censo de 2001 (3225 viviendas) y sumándole las aproximadamente 1000 viviendas construidas en los últimos 10 años, las viviendas previstas en las NUM en suelo urbanizable no llegan al 20% del total. Incluso sólo considerando el censo de 2001, el número máximo de viviendas previsto en suelo urbanizable, 1007, no supera el 24% del total, con lo que el artículo 81.2.b) se cumple con mucha holgura.
Para mayor abundamiento, el Ayuntamiento, a instancias del equipo redactor, solicitó un certificado catastral con el número de viviendas actualizado que se expone a continuación:

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE SALAMANCA

GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO

Procedimiento:	CORRESPONDENCIA DE ENTRADA
Expediente:	00484396.37/13
Documento:	1071273

CT370005960000001071273

AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE
PZ CONSTITUCION 17 PI:00
37300 PEÑARANDA DE BRACAMONTE
(SALAMANCA)

En relación a su petición, por parte de esta Gerencia Territorial del Catastro se envía la cartografía catastral de urbana y rústica en formato DWG. Asimismo, se les informa que el número total de viviendas existenes en la actualidad en Peñaranda asciende a 4.136.

Salamanca, 16 de diciembre de 2013
GERENTE TERRITORIAL
LUIS HERNANDEZ CERVERA

Documento firmado electrónicamente con código seguro de verificación (CSV) [illegible]

Ayuntamiento
Peñaranda de Bracamonte
Registro General - Entradas
Registro: 2013/4346
Fecha: 27-12-2013 12:52

CSV: [illegible]

CORREO ELECTRÓNICO
gerencia.salamanca@catastro.minhap.es

Para mayor información o concertar cita previa
Línea Directa del Catastro 902 37 36 35
www.catastro.minhap.es

[illegible]

Página 1 de 1

El número de viviendas actual es de 4136, con lo cual el cumplimiento se hace todavía más patente.

B2) Deben marcarse los criterios sobre el equipamiento comercial del municipio, por aplicación de los artículos 2 y 3 del Decreto 28/2010 de 22 de julio, Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial en Castilla y León.
Propuesta.- Se han introducido estos criterios en el apartado 3.3 de la Memoria Vinculante, distinguiendo los grandes establecimientos comerciales del resto, según la definición contenida en el artículo 17.1.c) de la Ley 16/2002 de 19 de diciembre de Comercio de Castilla y León. Consecuentemente, se han modificado los siguientes artículos de la Normativa Urbanística de las NUM: 26.5º), Dotaciones urbanísticas, 50.4 y 5, Relación y definición de usos detallados y 52, Cuadro de compatibilidad entre usos pormenorizados y detallados.

B3) Entre las determinaciones de ordenación general, deben incluirse los objetivos y propuestas de ordenación y el Catálogo.
Propuesta.- El catálogo estaba ya entre los objetivos y propuestas del apartado 2 de la Memoria Vinculante, donde permanece, si bien ampliando su contenido. También se hace referencia al mismo en el punto 3.7 de la misma Memoria.

B4) Debe justificarse el cumplimiento del artículo 23 del RUCyL, Criterios de clasificación de suelo urbano, en todo el suelo clasificado de esta forma, en especial los sectores de suelo urbano no consolidado.
Propuesta.- Se amplía y especifica el contenido del apartado 1.a) de la Memoria Vinculante, aportando los argumentos suficientes para la justificación del cumplimiento del citado artículo. En realidad, el suelo urbano consolidado tiene, salvo pequeños retoques, la misma delimitación que en las Normas Subsidiarias de 1987, aunque naturalmente se añaden aquellos sectores de suelo urbanizable que se han ejecutado a lo largo de los años y cuya urbanización ha sido recibida por el Ayuntamiento. Por tanto, la justificación que se pide sólo se refiere al suelo urbano no consolidado, que en su mayor parte estaba compuesto en el primer documento de las NUM (el que fue objeto de los informes sectoriales) por sectores que recogían una parte de las ocupaciones irregulares de suelo (sólo las colindantes con el suelo urbano consolidado, porque el resto se clasificaba como suelo rústico de asentamiento irregular), las cuales constituyen uno de los problemas fundamentales del municipio en materia de urbanismo.
Esta solución fue cuestionada por el nuevo equipo de gobierno municipal, manifestando su preferencia por clasificar todas las zonas con ocupación ilegal como suelo rústico de asentamiento irregular. Por este motivo, no es necesario justificar la mayor parte del suelo urbano no consolidado que se añadía en el primer documento, puesto que ya se clasifica como suelo rústico.

B5) Para determinadas dotaciones urbanísticas previstas para ser obtenidas a partir de la aplicación del planeamiento propuesto, es decir los espacios libres públicos que ocupan la zona de afección de la variante de la N-501, los cuales no pueden ser edificados, se emplea la denominación “sistemas generales” o “dotaciones generales” en distintos documentos de las NUM. Debe aclararse cuál es el carácter de estas dotaciones unificando su denominación.

Propuesta.- La intención de las NUM es que estos terrenos no edificables debido a línea de protección de la variante puedan tener unos derechos urbanísticos que serían ejercidos en los sectores de suelo urbanizable residencial y por tanto estarían adscritos a ellos. La obtención de estos terrenos para el municipio es muy recomendable porque tendrían una misión de filtro verde entre las infraestructuras viarias estatales y el desarrollo urbano, aparte de servir de esparcimiento en un municipio que no se distingue precisamente por poseer grandes parques públicos. Esta intención se explica en las NUM, siendo la denominación una cuestión secundaria. No obstante, se unifican las denominaciones para este concepto como "dotación asimilable a sistema general" o, simplemente, "sistema general". Hay que aclarar que en las Normas Urbanísticas, al contrario que en los Planes Generales, no es obligatorio reservar sistemas generales.

C) NORMATIVA URBANÍSTICA

C1) Deben corregirse el contenido de la Normativa si se ve afectada por las modificaciones referentes a la Memoria Vinculante.

Propuesta.- Como puede verse en el apartado B), correspondiente a la Memoria Vinculante, todas las modificaciones que tienen trascendencia en la Normativa se han corregido en su articulado.

C2) En el artículo 26 de las NUM debe especificarse las dotaciones urbanísticas generales que se adscriben a los sectores afectados, así como su calificación y las superficies totales como las que corresponden a cada sector.

Propuesta.- Siempre hubo en este artículo un cuadro en el que se especificaban todas estas cuestiones y en todo el documento se definen los sistemas generales adscritos como sistema de espacios libres públicos o equipamiento público, por lo que no hay nada que modificar.

C3) En el mismo artículo 26 debe suprimirse el párrafo en el que se dice que es posible computar las plazas de aparcamiento necesarias para la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable.

Propuesta.- Se ha suprimido dicho párrafo.

C4) El catálogo debe escindirse de la Normativa urbanística y constituir documento independiente, según el artículo 130.e) del RUCyL.

Propuesta.- De la lectura del artículo 130.e) no es posible deducir que el catálogo debe ser un documento independiente, sino más bien todo lo contrario:

Las Normas Urbanísticas deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente todas sus determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada y al menos las siguientes:

…

c) La normativa, que debe recoger sus determinaciones escritas de carácter obligatorio, en forma de texto articulado…

…

e) El catálogo, que debe recoger todas las determinaciones escritas y gráficas relativas a la catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados, conforme al artículo 121. El catálogo debe incluir la información suficiente para identificar cada uno de sus elementos y los valores singulares que justifiquen su

catalogación, con las medidas de protección, conservación y recuperación que procedan en cada caso.
Es evidente que el catálogo es una de las determinaciones de ordenación general de las Normas, siendo por tanto un documento normativo, el cual debe figurar en el texto articulado. El hecho de que el RUCyL destaque específicamente la obligatoriedad de su inclusión no significa que necesariamente deba constituir un documento independiente, disposición demasiado singular como para no ser recogida explícitamente en el inciso e), sino más bien recalcar su importancia.
En todo caso, esta cuestión no tiene mayor trascendencia que la edición de las NUM, por lo que se desarrollan en un tomo independiente los artículos 22, Criterios de catalogación y definición de categorías, 23, Normas generales y 24, Fichas de catalogación. En estas NUM se reflejan gráficamente todos los elementos catalogados, por ser una determinación de ordenación general, pero sólo se regulan y se incluyen las fichas de los elementos culturales exteriores a la delimitación del Plan Especial del Conjunto Histórico (PEPCH), el cual se está tramitando a la vez y es el que contiene todo el detalle de la catalogación interior al Conjunto.

C5) Los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable deben contar con una ficha por cada sector en el que figuren las determinaciones de ordenación general.
Propuesta.- Los artículos 41 y 42 de las NUM contienen todas las fichas, expresadas en cada renglón de sendos cuadros, las cuales contienen las determinaciones de ordenación general, salvo aquellas que son comunes a todos los sectores (plazos, viviendas de protección pública), las cuales se encuentran en la parte común de ambos artículos. No se considera necesario modificar la expresión de estas determinaciones, lo que no obliga a modificar el documento.

C6) La consideración en el artículo 49 de las alineaciones como ordenación detallada en suelo urbano consolidado no es compatible con su condición de definidoras de las vías públicas como dotaciones urbanísticas, salvo que en las NUM se distinguiera entre sistemas generales y locales, en cuyo caso se asociaría la ordenación general al primero y la detallada al segundo.
Propuesta.- En primer lugar, podría detectarse una cierta contradicción entre la primera afirmación, es decir, que las alineaciones son determinaciones de ordenación general porque definen dotaciones urbanísticas, y la segunda, en la que se establece, no una excepción, sino el método para saber cuando las alineaciones son de ordenación general o detallada. Está claro que, si se admite esta última posibilidad, se invalida la generalización de la primera afirmación. Por tanto, es posible que lo que se quiera decir es que, por defecto, si no se especifica nada, las alineaciones deben ser consideradas como una determinación de ordenación general, pero puede matizarse si se distinguen los sistemas generales de los locales.
De una lectura más general del RUCyL, no sólo del artículo 120, se deduce más bien todo lo contrario, es decir, que por defecto las alineaciones forman parte de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado. En efecto, para empezar el RUCyL no contempla ordenación general específica en suelo urbano consolidado, sino sólo ordenación detallada (artículo 127). Pero además, el sistema urbanístico autonómico asocia sin lugar a dudas la carga del coste de urbanización de los sistemas generales (ordenación general) a

las administraciones públicas, debido a su capacidad de servir a toda la comunidad, mientras que a los propietarios de suelo les asigna el deber de urbanizar cuando se trata de sistemas locales (ordenación detallada). Esto se ve con claridad en los artículos 40 y 41 del RUCyL:

Artículo 40. Derechos en suelo urbano consolidado.-

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes derechos:

…

3º. Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

Artículo 41 Deberes en suelo urbano consolidado.-

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes:

a) Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.

La jurisprudencia también abunda en asignar las competencias municipales y de la Comunidad Autónoma, distinguiendo entre ordenación general y ordenación detallada, de modo que, a grandes rasgos, la primera correspondería a la Comunidad Autónoma y la segunda a los ayuntamientos, Así, en la S. de 6 de abril de 1998 puede leerse:

QUINTO.- Conforme a lo acabado de exponer, hemos de poner de relieve que ***el cambio de alineación de una calle es una cuestión o determinación de índole discrecional integrada exclusivamente en el ámbito de los intereses puramente municipales no afectante a ningún otro tipo de interés supramunicipal, por lo que en principio no puede ser objeto de revisión por la Administración Comunitaria con ocasión del ejercicio de sus competencias en la aprobación definitiva de este tipo de planeamientos urbanísticos****, aunque si, desde luego, puede ejercer sus facultades revisorias dentro del control de estricta legalidad como lo es en todo caso la observancia del interés general en las determinaciones ex novo y en las modificaciones de los elementos normativos de un Plan General de Ordenación Urbana, puesto que el ius variandi exige y presupone el interés público o general.*

De todas formas, el equipo redactor, aún estando convencido de que por defecto, según se ha tratado de demostrar, las alineaciones en suelo urbano consolidado en principio y si no se especifica otra cosa forman parte de su ordenación detallada, ha optado por diferenciar con toda claridad los sistemas generales y los sistemas locales, para lo cual se propone la modificación del punto 2.3 de la Memoria Vinculante, los artículos 25, 26, 48 y 49 del Normativa Urbanística y el plano de Estructura Urbana.

D) PLANOS DE ORDENACIÓN

D3) Se echa en falta grafiar en un solo plano los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, así como los sistemas generales adscritos a este último, incluyendo un cuadro en el que se especifique la superficie asignada a cada sector.

Propuesta.- Se utiliza el plano de OG2, Clasificación de Suelo, Desarrollo Relacionado con el Núcleo Urbano, para señalar la designación, delimitación y superficie de todos los sectores, así como las de los sistemas generales, además del cuadro de asignación de superficies.

D4) Los planos con las determinaciones de ordenación detallada deben estar a escala 1/1000.

Propuesta.- En la actualidad no importa tanto a qué escala se impriman los planos como la calidad y escala de precisión a la que se haya efectuado el vuelo de la cartografía, porque las posibilidades informáticas de visualizar los planos con la máxima precisión posible son independientes de la escala, que es un concepto ligado a la representación en papel. De hecho, a todos los organismos públicos el Ayuntamiento solicita los informes sectoriales en soporte digital, tal y como se prescribe en el 153.2 del RUCyL, así como las consultas ambientales. Hay que tener en cuenta que la base gráfica sobre la que se hace la impresión virtual es vectorial, por lo que las posibilidades de ampliación son indefinidas, incluso en la página web, donde también es obligatoria su publicación. Para mayor abundamiento, casi todos los planos cuentan con escala gráfica. No obstante, y si fuera necesario para un determinado fin, se han impreso en papel a escala 1/1000 todos los planos correspondientes a la ordenación detallada del suelo urbano consolidado.

D5) Sería conveniente delimitar todas aquellas actuaciones aisladas que las NUM prevean sobre suelo urbano consolidado.

Propuesta.- El artículo 60 de las NUM establece que, salvo los casos en los que las propias Normas determinen la delimitación de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, no resulta conveniente, para que el Ayuntamiento y los propietarios cuenten con un mayor grado de flexibilidad en la inclusión de las parcelas afectadas, la delimitación de ámbitos de actuaciones aisladas en las NUM, porque de hecho esta modalidad de gestión, cuando son actuaciones aisladas de urbanización, está ligada al otorgamiento de las licencias urbanísticas cuando se trata de gestión privada (artículo 212.2.a), ***en cuyo caso el propietario asume la condición de urbanizador, y como tal: a) Promueve la actuación sobre el ámbito necesario para que su parcela adquiera la condición de solar, presentando en el Ayuntamiento una solicitud de licencia urbanística.*** **En el caso de gestión pública, el Ayuntamiento u otras entidades públicas promueven y ejecutan la actuación conforme a la legislación sobre régimen local para las obras públicas ordinarias.**

Si se trata de actuaciones aisladas de normalización, según el artículo 218 del RUCyL, la delimitación puede constar en los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, pero también puede modificarse el planeamiento, y cuando es exclusivamente para este fin, es decir, para la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización, la modificación puede tramitarse conforme al artículo 171 del RUCyL, lo que implica que el Ayuntamiento la aprueba definitivamente, y por esta razón no sale del ámbito de su competencia.

En realidad, el objetivo que persiguen las NUM es llamar la atención al Ayuntamiento sobre la posibilidad de que determinadas parcelas periféricas de suelo urbano consolidado no cuenten todavía con la condición de solar, por lo que debe estar atento a la exigencia de que esto ocurra de manera previa o simultánea a la concesión de la licencia urbanística, siendo el instrumento de gestión apropiado la actuación aislada.
No obstante, se ha optado por señalar gráficamente todos aquellos ámbitos de actuaciones aisladas de normalización y/o urbanización previstas en las NUM en el plano OD2 Ordenación Física del Suelo Urbano Consolidado, sin perjuicio de que el Ayuntamiento utilice este instrumento de gestión cuando lo considere necesario en otras parcelas.

E) CATÁLOGO
E1) Debe constituirse un documento único e independiente, el cual debe especificar que las NUM autorizan un PEPCH que concrete y complete todas las determinaciones de catalogación, en particular en lo concerniente al Conjunto Histórico declarado BIC.
Propuesta.- Esta observación es reiterativa de la ya expuesta en la parte relativa a la Normativa Urbanística y ha sido analizada en ese apartado. En este caso, sin embargo, esta observación incide directamente sobre las posibilidades reales o prácticas de tramitar un PEPCH sin que antes o simultáneamente vengan reflejadas las determinaciones generales que lo avalan u autorizan, en la misma línea argumental del informe del Jefe de Servicio de Urbanismo emitido a solicitud del Ayuntamiento para poder tramitar el PEPCH con anterioridad a las NUM. Por tanto, se ha optado por establecer en las NUM las determinaciones de ordenación general, incluida la especificación de todos los elementos catalogados y tramitar casi simultáneamente un PEPCH con toda la ordenación detallada del suelo urbano dentro de su ámbito.

E2) Deben identificarse nominalmente todos aquellos elementos singulares del catálogo.
Propuesta.- Se han completado con la identificación nominal todos los elementos del catálogo.

9. Servicio Territorial de Fomento. Sección de Conservación y Explotación de Carreteras.- El informe es favorable, por lo que no incide en el documento de las NUM aprobado inicialmente.

10. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.- El informe es favorable, aunque hace la advertencia de que se debe proceder a la exclusión del catálogo de las fichas A4, A5, A7 y A8 debido a su escasa consistencia arqueológica.
Propuesta.- En el documento aprobado inicialmente se han suprimido las fichas del catálogo que la CTPC ha indicado, aunque se ha cometido un error material al no suprimirlas del plano OG1 de Clasificación de Suelo, por lo que se propone la rectificación de este error suprimiendo las protecciones culturales correspondientes a estas fichas, que pasarían a ser suelo rústico común.

11. Agencia de Protección Civil y Consumo.- Fue solicitado con fecha 14-06-2013 y recibido en el Ayuntamiento con fecha 02-07-2013. En el mismo remite al

Ayuntamiento a solicitar informes sectoriales directamente a los organismos correspondientes (que ya fueron solicitados) y remite informe de de industria y energía manifestando que las NUM no afectan a la infraestructura energética básica de esta Administración. Por tanto, no supone cambios en el documento urbanístico.

12. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, informe referente a las excavaciones en el yacimiento "La Santillana".- Con fecha 26 de noviembre de 2014 la CTPC emite informe favorable sobre los resultados y delimitación final del yacimiento de "La Santillana", reduciéndolo en aproximadamente un 90%.
Propuesta.- Trasladar a los planos afectados (OG1, OG2 y OG3) la nueva delimitación del yacimiento, así como sustituir la ficha correspondiente del catálogo

13. Diputación Provincial de Salamanca.- Con fecha 17 de diciembre de 2014 se emite informe del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Salamanca en el que se establecen los límites de edificación y vallados para la carretera de la que es titular, la CV-19 (DSA-150), de Peñaranda de Bracamonte a Mancera de Abajo, fijando en 3m desde la arista exterior de la explanación la construcción de vallados diáfanos, en 21m desde el eje las edificaciones en suelo rústico y 6m desde el eje en suelo urbano consolidado.
Propuesta.- Aunque la distancia de 21m en suelo rústico ya se contempla en las Normas, se comprobará el cumplimiento de todas estas distancias en los documentos gráficos y escritos, introduciéndose las especificaciones que sean precisas.

C) La observación relativa a la alimentación de las aves necrófagas se ha introducido en la normativa a efectos de que tanto el Ayuntamiento como el público en general conozcan la obligatoriedad de lo referido en la Memoria Ambiental.
Propuesta.- Se recoge literalmente en el artículo 36 del la Normativa Urbanística.

D) La observación referente a la obligatoriedad de tramitar un estudio de impacto ambiental simplificado cuando se lleve a cabo la redacción de la ordenación detallada de los sectores de uso predominante industrial se tiene en cuenta.
Propuesta.- Se recoge literalmente en el artículo 42.f) de la Normativa Urbanística.

3. Alegaciones de los particulares.- El Pleno del Ayuntamiento por unanimidad ha aceptado el informe redactado ex profeso para estas alegaciones, así como el resto de la documentación remitida desde los distintos Organismos implicados, habiéndose recogido las modificaciones pertinentes en el documento refundido de las NUM que se aprobará provisionalmente. Para las alegaciones de los particulares el equipo redactor se remite al informe específico ya aprobado por el Pleno del Ayuntamiento y que figura en el expediente de las NUM.

4. Subsanación de errores materiales advertidos por el nuevo equipo de gobierno municipal.-
Se refieren fundamentalmente mejoras en la redacción de algunos artículos, complementando algunos conceptos, además de subsanar meros errores materiales en el primer documento refundido entregado al Ayuntamiento para su consideración. Son los siguientes:
4.1. Mejora en la redacción de las determinaciones de los equipamientos públicos y su relación con los usos detallados.
Se especifican estos extremos con más claridad en el artículo 25.3º de la Normativa Urbanística, introduciéndose un nuevo uso detallado, "Administrativo público" en artículo 50.5 de las NUM.
Subsanación de la repetición de uno de los cuadros de compatibilidad entre usos detallados y pormenorizados (artículo 52 de las NUM)
Mejora de la redacción del artículo 55 de las NUM relativo a la relación de tipologías evitando repeticiones que pueden resultar contradictorias, y los retoques que en consecuencia han requerido los cuadros de regulación del volumen en cada uso pormenorizado.
4.2. Subsanación de un error material en la delimitación del equipamiento privado del Patronato en la calle Nuestra Señora, ajustándolo a la realidad.

5. Introducción de los cambios necesarios por la aceptación de iniciativas privadas y por el cumplimiento del informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de 27 de enero de 2016.-
5.1. Clasificación del suelo.- El Ayuntamiento ha asumido una iniciativa en el sentido de que es posible justificar el cumplimiento del artículo 23 del RUCyL para que un pequeño sector muy incrustado en suelo urbano próximo al ferrocarril pudiera clasificarse como suelo urbano con el fin de acoger una ampliación de una industria existente hace años en el colindante suelo urbano industrial del polígono Inestal I. En el presente documento se clasifica como dos sectores de suelo urbano no consolidado, uno industrial y el otro residencial. Con el fin de no incurrir en una desigualdad de trato, se ha incluido como suelo urbano no consolidado otro sector de suelo urbanizable residencial, también de pequeñas dimensiones, uno de cuyos

límites es la calle Hernán Cortés, que contiene todos los servicios urbanísticos, a lo largo de 400 metros.
Se introducen dos nuevos sectores de suelo urbanizable industrial en el entorno de la variante de la carretera nacional N-501, en el límite este del municipio, con el fin de acoger una iniciativa de inversión en esta clase de suelo para un uso de carácter productivo, si bien por el contrario, el sector I1 de suelo urbanizable industrial se ha reducido drásticamente por iniciativa de los propietarios particulares, cuyo suelo pasaría a ser rústico común, de modo que el sector se limita prácticamente a la propiedad municipal.
Se refunden dos sectores de suelo urbanizable, uno de ellos residencial y otro industrial, en uno solo, ampliado hasta el doble de la superficie anterior, de uso predominante industrial con el fin prever suelo suficiente para la ampliación de una industria actualmente ubicada al este de la antigua travesía de la carretera N-501, junto a la Plaza de Toros. La denominación del nuevo sector es UBZ-I3.
5.2. Ordenación detallada en suelo urbano consolidado.- Por indicación de algunos propietarios, se revisan las estructuras de propiedad en dos de las Áreas Problema, la 1 y la 22, con el fin de adecuarlas mejor a la realidad. Asimismo, se asume la ordenación detallada ya tramitada en su día mediante un Estudio de Detalle en vigor, la número 3.
Se ha detectado la necesidad de detallar mejor las ordenanzas del uso pormenorizado Terciario, al haberse ampliado considerablemente a raíz del periodo de información pública.
5.3. Normativa en suelo rústico.- La aparición de nuevas formas globales e integradas de prestación de servicios destinados a facilitar y mejorar la explotación agropecuaria indica la necesidad de introducir este nuevo uso, dotándolo de las normas que permitan su implantación de forma ordenada y adecuada a sus fines.
Se introduce el nuevo yacimiento arqueológico denominado “Alderete”, aun que sea a expensas de la prospección del mismo, así como la renumeración del catálogo, tal como se prescribe en el informe citado de la CTPC de enero de 2016.

5. Categoría de las modificaciones introducidas.- Los cambios introducidos respecto del documento aprobado provisionalmente podría no considerarse sustanciales aplicando estrictamente la definición del artículo 158 del RUCyL. No obstante, tienen la suficiente importancia como para que, en aras de una mayor transparencia, participación y garantías para el ciudadano, se exponga este nuevo documento refundido de nuevo al público durante el plazo de un mes, sin que sea necesario solicitar nuevos informes sectoriales, salvo en todo caso el de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

6. Modificaciones introducidas por el nuevo informe de la Unidad de Carreteras de Salamanca, Demarcación de carreteras del Estado en Castilla y León Occidental.- Aunque con fecha 25 de marzo de 2015 las NUM fueron informadas favorablemente, el 1 de febrero de 2017 fueron de nuevo remidas, por lo que, según la Unidad de Carreteras del Estado en Salamanca, resulta de aplicación la Ley 37/2015 de 29 de septiembre
Febrero de 2017. Se introducen las siguientes modificaciones:

Este informe modifica los planos OG1, OG2 y OG3 en cuanto a las distancias mínimas de edificación en los ramales de intersección y en la línea de expropiación. Por dificultades de acceso también determina la supresión del sector UBZ-I6 de suelo urbanizable industrial. Se modifica el texto del apartado 27.2.11 de la Normativa

7. Modificaciones introducidas por el nuevo informe del Ministerio de Fomento, Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, Secretaría General de Infraestructuras.- Se introducen las siguientes modificaciones:

Del las conclusiones contenidas en el punto 4 del informe, solamente afecta al documento aprobado provisionalmente el primer apartado, es decir, que se debe cambiar la referencia a la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario por la alusión a la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, que ha sustituido a la anterior durante el periodo de tramitación de las NUM. Las otras dos observaciones se han cumplido, puesto que ADIF ha emitido su informe y en el art.27.2.10 de la Normativa Urbanística se contempla el sistema general ferroviario como una zona de servidumbre acústica según la Ley 5/2009 del Ruido de Castilla y León.
En todo caso, en la Normativa Urbanística, artículo 28.3.c), sólo se cita el Reglamento del Sector Ferroviario, que continúa vigente. Se modifica la única referencia a la Ley, en la Memoria Vinculante, apartado 1.4, en el que se cita la Ley que figuraba en el primer informe del Ministerio de Fomento.

8. Modificaciones introducidas por las objeciones de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo.- Son las siguientes:

- No se analizan convenientemente en la Memoria vinculante las demandas de suelo que puedan justificar la clasificación de SUR establecida, tal y como exige el art.27 del RUCyL. Si bien la clasificación del SUR residencial puede considerarse razonable a la vista del número de viviendas construidas en la última década, la superficie de SUR industrial clasificado no se sustenta en datos objetivos que puedan acreditar la necesidad de esa cantidad de suelo para usos productivos.

Se amplía el apartado 2. Objetivos y propuestas de la Normas.- a) Clasificación de suelo de la Memoria Vinculante (págs. 49 y 50). Se introduce el siguiente texto, con el que se considera justificada la clasificación de suelo urbanizable industrial (se suprime por el informe de carreteras el sector UBZ-I6):

- Hay cierta confusión en lo que se refiere a los sistemas generales adscritos a los sectores de SUR. Los cuadros en los que se cuantifican las superficies de dichos SSGG presentan discrepancias numéricas. Así, los valores que figuran en las págs.53 y 54 de la MV no coinciden con los de las págs.58 y 63. La misma discrepancia aparece entre las págs.32 y 69 de la Normativa. Debe corregirse.

Se corrigen todos los cuadros, incluidos los que figuran en el plano OG2. Además hay que adaptarlos a la supresión de un sector de suelo urbanizable industrial.

- Debe especificarse con precisión qué terrenos concretos se adscriben como SG a cada uno de los sectores de SUR, tal y como exige el art.83.4 del RUCyL, con el fin de facilitar la posterior gestión urbanística.

Se amplía el apartado 3.3 de la memoria vinculante con la justificación correspondiente:

- El sector R1A de SUNC procede de una Modificación de las actuales NSM que incluía su ordenación detallada. Dado lo reciente de dicha modificación (publicada en BOCyL el 15-07-2009), debe aclararse si las NUM mantienen en vigor dicho planeamiento de desarrollo, lo derogan, o combinan ambas posibilidades, respondiendo así a una de las opciones que contempla el art.129.1 del RUCyL.

Se amplía el apartado 3.5 de la Memoria Vinculante (pág. 60) y el art.41.3 de la Normativa (pág.68) con los textos correspondientes.

- Las fichas NI-3 y NE-1 del Catálogo no contienen el nombre del elemento que se protege; debería incluirse para facilitar su identificación. Por otro lado, la ficha AQ2 incluye un plano en el que la delimitación del yacimiento arqueológico no coincide con lo grafiado en el plano OG1. Debe corregirse.

Se incluye la denominación del elemento catalogado en las fichas correspondientes. Según puede verse en el plano corregido OG1 que se acompaña, se asimila la delimitación del yacimiento AQ2 a la ficha del catálogo.

- Se sugiere que la calificación de los usos excepcionales en SR como permitidos, autorizables o prohibidos que se incluye en el art.30 de la Normativa se sustituya por la remisión directa al régimen previsto en los arts.59 a 65 del RUCyL, sin ningún desarrollo ni matización. Las NUM se limitarían así a establecer los parámetros y condiciones aplicables a los permitidos y autorizables, dado que la nueva redacción del art.124 del RUCyL tras la entrada en vigor del Decreto 6/2016, de 3 de marzo, que lo modifica, así lo determina.

No se considera conveniente la remisión genérica en este caso, porque en el cuadro se supeditan algunos usos a la tramitación de un Plan Especial, por ejemplo, aparte de que, de la redacción actual del artículo 124 no se deduce que las NUM no puedan matizar determinados usos dependiendo de las características del municipio.

- Debe incluirse el Informe de Sostenibilidad Ambiental entre los documentos de información de las NUM (RUCyL, art.130). Por otro lado, en el apartado *II. Trámite ambiental* del documento de NUM analizado, se anuncia la inclusión del Documento de Referencia de dicha tramitación ambiental sin que finalmente se aporte.

Se incluirá en la edición definitiva de las Normas, si bien el Documento de Referencia se sustituirá por la Memoria Ambiental, dado que se trata del documento ambiental que culmina el trámite.

- En la serie de planos OD1 falta el plano 1.6. Análogamente, en la serie OD2, falta el plano 2.6.

Se incluirá en la edición definitiva de las Normas.

- Se debería revisar el grosor de las líneas de saneamiento en el plano I3 de información, con el fin de mejorar la representación.

Se incluirá en la edición definitiva de las Normas.

- En el plano OD1-1.4 de calificación en usos pormenorizados de la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, falta la designación general del conjunto de estos planos.

Se incluirá en la edición definitiva de las Normas.

Noviembre de 2016
José Carlos Marcos Berrocal Ángel León Ruiz

Arquitectos

AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

José Carlos Marcos Berrocal y Ángel León Ruiz, arquitectos

noviembre de 2016

NORMATIVA

ÍNDICE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I.- NORMAS GENERALES
Capítulo 1 Objeto y aplicación
Artículo 01.- Objeto de las Normas.
Artículo 02.- Determinaciones de las Normas. Definiciones.
Artículo 03.- Ámbito de aplicación
Artículo 04.- Vigencia y supuestos de revisión o modificación.
Artículo 05.- Función complementaria de otras normativas.

Capítulo 2 Régimen del suelo
Artículo 06.- Derechos urbanísticos generales.
Artículo 07.- Deberes urbanísticos generales
Artículo 08.- Derechos específicos en suelo urbano consolidado
Artículo 09.- Deberes específicos en suelo urbano consolidado
Artículo 10.- Derechos específicos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.
Artículo 11.- Deberes específicos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.
Artículo 12.- Derechos específicos en suelo rústico.
Artículo 13.- Deberes específicos en suelo rústico.

Capítulo 3. Intervención en el uso del suelo
Artículo 14.- Conceptos básicos.
Artículo 15.- Condiciones generales de otorgamiento de las licencias.
Artículo 16.- Condiciones mínimas para toda clase de edificios
Artículo 17.- Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.
Artículo 18.- Usos y edificaciones disconformes con el planeamiento.
Artículo 19.- Usos y edificaciones declarados fuera de ordenación.
Artículo 20.- Declaración de ruina.

Capítulo 4. Normas para la protección del patrimonio cultural
Artículo 21.- Condiciones generales
Artículo 22.- Criterios de catalogación y definición de categorías
Artículo 23.- Normas generales de protección.
Artículo 24.- Fichas de catalogación.

Capítulo 5 Dotaciones urbanísticas
Artículo 25.- Dotaciones urbanísticas existentes
Artículo 26.- Dotaciones urbanísticas obtenidas en ejecución del planeamiento.
Artículo 27.- Normas específicas para dotaciones de urbanización.

TÍTULO II.- NORMAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO

Capítulo 1 Regulación del suelo rústico

Sección 1ª Ordenación general obligatoria

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

Sección 2ª Ordenación general potestativa

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

Sección 3ª Desarrollo de las determinaciones

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

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

Sección 1ª Ordenación general obligatoria

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

Sección 2ª Ordenación general potestativa

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

Sección 3ª Desarrollo y gestión de las determinaciones

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

Capítulo 3 Regulación del suelo urbano consolidado

Sección 1ª Ordenación general potestativa y ordenación detallada.

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

Sección 2ª Ordenanzas reguladoras
Artículo 50.- Relación y definición de usos detallados.
Artículo 51.- Relación y definición de usos pormenorizados.
Artículo 52.- Cuadro de compatibilidad entre usos pormenorizados y usos detallados.
Artículo 53.- Aprovechamiento urbanístico.
Artículo 54.- Ordenanzas comunes.
Artículo 55.- Relación y definición de tipologías edificatorias.
Artículo 56.- Ordenanzas específicas para cada uso pormenorizado.

Sección 3ª Desarrollo y gestión de las determinaciones

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

TÍTULO I.- NORMAS GENERALES
Capítulo 1 Objeto y aplicación

Artículo 01.- Objeto de las Normas.
El objeto de las Presentes Normas Reguladoras es el de establecer las determinaciones que deben tener las acciones de planeamiento, gestión, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el municipio de Peñaranda de Bracamonte al amparo de las Normas Urbanísticas Municipales (NUM), denominación que sustituirá de ahora en adelante a la de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales por ser equivalente.

Artículo 02.- Determinaciones de las Normas. Definiciones.
02.1. Las Normas Urbanísticas Municipales definen las determinaciones de carácter general para toda clase de suelo previsto en el término municipal de Peñaranda de Bracamonte, es decir, urbano, urbanizable y rústico, además de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, la cual, junto con las determinaciones de ordenación general potestativa que se establezcan para esta categoría de suelo urbano, tendrá carácter de ordenanzas de uso y edificación del suelo. Las determinaciones concretas para suelo urbano consolidado en el ámbito que las presentes NUM delimitan el ámbito que será objeto de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) declarado, el cual incluye el entorno de protección del Convento de Carmelitas como Bien de Interés Cultural, de acuerdo con el artículo 145.5.b) del RUCyL. Además de los objetivos de protección cultural, el mismo ámbito será objeto de un Plan Especial de Reforma Interior a los efectos de su regeneración urbana, en aplicación de los artículos 146.1 y 448.1 del RUCyL; según este último, las actuaciones de regeneración urbana deben plantearse de forma preferente los espacios urbanos vulnerables, así como en los ámbitos que hayan sido declarados o incoados como bien de interés cultural. Por tanto el PEPCH se denominará en adelante PEPRICH de Peñaranda de Bracamonte. El PEPRICH tendrá una tramitación independiente y separada, aunque se pretende hacerla simultánea con la de estas NUM.
Todas las determinaciones contenidas en el Título I de estas Normas tienen categoría de ordenación general, con excepción de las que reflejan prescripciones relativas a la legislación sectorial, que se someterán a los cambios que eventualmente procedan de las instituciones con competencias para legislar en cada caso.

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

a) Conceptos generales:

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

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

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

-Alineación asumida: es la procedente de algún planeamiento de desarrollo ejecutado en cumplimiento de la normativa anteriormente vigente.

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

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

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

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

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

-Finca: unidad de suelo registral y catastralmente diferenciada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Relativos a la parcela:

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

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

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

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

-Superficie de parcela: área delimitada por los lineros.

c) Relativos a la posición de la edificación:

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

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

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

d) Relativos al volumen y la forma de edificación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el uso pormenorizado de Manzana de Plan Especial, se permiten las siguientes excepciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 03.- Ámbito de aplicación.

El ámbito territorial de las NUM es la totalidad del término municipal de Peñaranda de Bracamonte.

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

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

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

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

Artículo 05.- Función complementaria de otras normativas.

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

Capítulo 2 Régimen del suelo

Artículo 06.- Derechos urbanísticos generales.

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

Las Normas Urbanísticas Municipales pueden alterar los derechos que otorgan las Normas Subsidiarias que se revisan sin que haya lugar a indemnización, aún en el caso de disminuir el aprovechamiento urbanístico, en todo el territorio del término municipal, excepto en aquellos ámbitos que se encuentren en ejecución como consecuencia de un planeamiento de desarrollo vigente desde hace menos de ocho años, en los cuales las presentes Normas asumen el planeamiento vigente en la actualidad. En este caso se encuentran todos aquellos sectores o ámbitos equivalentes con planeamiento publicado en 2002 o en años posteriores: ordenación detallada del Área Problema nº 15 (11-02-2005), la del Área Problema nº 2 (22-11-2005), la modificación de la ordenación detallada de la zona de RENFE (9-06-2006), el Estudio de Detalle del Área Problema nº 8 (5-03-2008) y el Plan Especial de Reforma Interior de un sector de suelo urbano no consolidado en el paraje de San Roque (17-07-2009). No obstante, también se asume el resto del planeamiento de desarrollo actualmente en vigor: las ordenaciones detalladas de las Áreas Problema números 3, 6, 7, 14 y 16, y los Planes Parciales de “Los Regueros”, del sector 2 de las Normas Subsidiarias (Camino del Inestal y de Macotera) y del nuevo polígono industrial o “Inestal II”.

A continuación se transcribe la página de la Junta de Castilla y León que relaciona el planeamiento vigente con anterioridad a la tramitación de estas NUM, que representan los derechos de los que parte dicha tramitación:

Mapa Web Ayuda y FAQ Atención al Ciudadano

Junta de Castilla y León

Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio vigente

PLAU

Provincias

- AVILA
- BURGOS
- LEON
- PALENCIA
- SALAMANCA
- SEGOVIA
- SORIA
- VALLADOLID
- ZAMORA

Búsqueda avanzada

Inicio | PLAU | Selección de Municipio | Listado de Documentos

PEÑARANDA DE BRACAMONTE

Código INE: 37246 (0023.0 km2)

Ver mapa | Ver árbol de documentos | Vista de Impresión

Ubic.	Documento	Fecha de publicación	Fecha de entrada	Título	
PL	NS	15/11/2001	24/07/2001	Modificación Puntual: Cambio de Calificación [illegible]	
PL	NS	23/03/2004	[illegible]/05/2003	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ESCALA DE LA CARRETERA DE JUBA DE TURMES (EDIFICIO NUEVOS ESTUDIOS)	
PL	NS		19/05/1997	NS MUNICIPALES	
PL	NS		29/11/1999	MODIFICACIÓN DE CASTILLO Y AVILA LOS CAMOENES	
PL	NS	07/05/1999	24/05/2000	MODIFICACIÓN PUNTUAL: [illegible] (ANTIGUA DE LA ESTACIÓN)	
PL	PERI		[illegible]	PERI AREA PROBLEMA 7	
PL	NS	04/06/1999	[illegible]	MODIFICACIÓN PUNTUAL: [illegible]	
PL	PP	14/12/2000	31/10/2000	PROPIEDAD [illegible]	
PL	PP	29/01/1993	23/11/1992	PP2 4 LOS REGUEROS	
PL	PERI	08/06/1994	25/05/1994	PERI AREA PROBLEMA 15	
PL	PERI	04/02/1992	13/12/1991	PERI AREA PROBLEMA 14	
PL	NS	29/01/1993	13/05/1992	MODIFICACIÓN A REGUEROS	
PL	NS	19/06/2006	23/04/2006	CORRECCIÓN DE ERROR DE LAS NAVES [illegible] PROBLEMA Nº 10 (PLANOS 2 Y 3)	
PL	NS	22/11/2006	[illegible]/09/2006	MODIFICACIÓN DE LAS NAVES [illegible] PROBLEMA Nº 2 [illegible]	
PL	NS	08/06/2006	[illegible]/06/2006	MODIFICACIÓN DE LAS NAVES [illegible]	

MOSTRANDO RESULTADOS 1-15 DE 19

PÁGINA DE RESULTADOS: 1-15 16-19 Siguiente > Última |>

Notas e informes: Dedíquese a los documentos judiciales

FIGURAS:

CU Convenios Urbanísticos

CN_UR: Convenios Urbanísticos

CUP: Convenios Urbanísticos de Planeamiento

CUG: Convenios Urbanísticos de Gestión

CUPYG: Convenios Urbanísticos de Planeamiento y Gestión

Mapa Web Ayuda y FAQ Atención al Ciudadano

Junta de Castilla y León

Archivo de Planeamiento Urbanístico y Ordenación del Territorio vigente

PLAU

Provincias

- AVILA
- BURGOS
- LEON
- PALENCIA
- SALAMANCA
- SEGOVIA
- SORIA
- VALLADOLID
- ZAMORA

Búsqueda avanzada

Inicio | PLAU | Selección de Municipio | Listado de Documentos

PEÑARANDA DE BRACAMONTE

Código INE: 37246 (0028.0 km2)

Ver mapa [illegible] Ver mapa de Protección

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	Título	
PU	[illegible]	11/02/2008	[illegible]	[illegible]	
PU	[illegible]	[illegible]/2008	[illegible]	[illegible]	
PU	ED	[illegible]/2006	[illegible]	ESTUDIO DE DETALLE DEL [illegible]	
GU	PAU	01/02/2002	[illegible]	PROYECTO DE ACTUACIÓN [illegible]	

[illegible]

PÁGINA DE RESULTADOS: [illegible]

[illegible]

FIGURAS:

CU Convenios Urbanísticos
- **CN_URB:** Convenio Urbanístico
- **CUP:** Convenios Urbanísticos de Planeamiento
- **CUG:** Convenios Urbanísticos de Gestión
- **CUPYG:** Convenios Urbanísticos de Planeamiento y Gestión

EU Entidades urbanísticas
- **JC:** Juntas de Compensación
- **AP:** Asociaciones de Propietarios
- [illegible]

GU Gestión urbanística
- **PAU:** Proyectos de Actuación Urbanística
- [illegible]

IO [illegible]
- **DOAS:** Directrices de Ordenación de [illegible]
- **PORN:** Planes de Ordenación de los Recursos Naturales
- [illegible]
- **PRAS:** [illegible]
- [illegible]
- **DECYL:** Directrices Esenciales de Castilla y León
- **PRAT:** [illegible]
- [illegible]

PU Planeamiento urbanístico
- **PGOU:** Plan General de Ordenación Urbana

Artículo 07.- Deberes urbanísticos generales.
Por aplicación de la Sección 2ª, Capítulo I, Título I del RUCyL, los propietarios de bienes inmuebles deberán cumplir las obligaciones que se derivan de las determinaciones de las presentes Normas en cuanto a uso, dotación de servicios, adaptación al entorno, prevención de riesgos y conservación, en los plazos y condiciones que se establezcan para cada clase y categoría de suelo.

Artículo 08.- Derechos específicos en suelo urbano consolidado.
Por aplicación del artículo 40 del RUCyL, los propietarios de bienes inmuebles incluidos en suelo urbano consolidado tienen el derecho al uso y la forma de edificación determinados en las presentes Normas cuando la parcela así clasificada cuente con la condición de solar conforme a la definición del artículo 24 del RUCyL.
Por entenderse que en la presente revisión no se incrementa el aprovechamiento real que conceden las Normas Subsidiarias que se revisan, corresponde a los propietarios de suelo urbano consolidado el 100% del aprovechamiento real, cuantificado por la densidad del uso predominante en cada calificación de suelo y por la edificabilidad vinculada a esa misma calificación contenidas en las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas y aplicadas a la superficie bruta de cada parcela inicial. Se exceptúa las Áreas Problemas nºs 19, 25 y 26 a las que se aplicará el artículo 40.1.b).2º del RUCyL, correspondiéndoles el 90% del incremento del aprovechamiento urbanístico.
Estas parcelas iniciales se determinan gráficamente en el plano OD1, Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado, Calificación de Suelo, que establece las áreas de usos pormenorizados, a cada uno de los cuales corresponde una ordenanza específica en las presentes Normas.
Si la nueva normativa disminuye el aprovechamiento concedido por las Normas Subsidiarias vigentes en el suelo urbano consolidado exterior al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico, no se generará derecho a indemnización alguna debido al hecho de no haberse ejercido las obligaciones urbanísticas dentro del plazo de ocho años desde la entrada en vigor del planeamiento anterior, aplicado por defecto a este último.
Las determinaciones que impliquen una disminución del aprovechamiento urbanístico que no sea inferior al realmente existente en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico tampoco generarán indemnización debido a la aplicación del Artículo 42.4 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León: ***…no se admitirán modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen ni edificabilidad, parcelaciones, agregaciones y, en general, ningún cambio que afecte a la armonía del conjunto. No obstante, podrán admitirse estas variaciones, con carácter excepcional, siempre que contribuyan a la conservación general del bien y estén comprendidas en la figura de planeamiento definida en el siguiente artículo*** [Plan Especial de Protección]. La aplicación de este artículo implica que, desde el momento de la declaración de bien de interés cultural en la modalidad de conjunto histórico, el derecho inicial es exclusivamente el aprovechamiento existente, siempre que no sea una parcela cuyo uso o edificación no estén declarados fuera de ordenación.

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

Artículo 09.- Deberes específicos en suelo urbano consolidado.

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

También deberán ceder de modo gratuito, salvo en el caso excepcional contemplado en el artículo 40.1.b).3º del RUCyL, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas, cuya urbanización correrá también por cuenta de los propietarios; esta última obligación será exigible con independencia de que la vía pertenezca a un sistema local o general, siempre que se trate de obras necesarias para que una parcela concreta adquiera la condición de solar, mediante una actuación aislada o con la mera concesión de una licencia urbanística. Estas cesiones procederán de las alineaciones propuestas que vienen reflejadas en los planos OD2 de estas Normas, Ordenación Detallada en Suelo Urbano Consolidado, Ordenación Física. Las alineaciones forman parte de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, por lo que pueden ajustarse o modificarse mediante un Estudio de Detalle cuando conformen de un sistema local de vías públicas, tal como se define en el artículo 25 de la presente normativa y en el plano OG3, Dotaciones Urbanísticas, pero en ningún caso suprimirse o modificarse tanto que se desvirtúe su funcionalidad urbana. En caso de que las alineaciones conformen un sistema general de vías públicas, asimismo según el artículo 25 y el plano OG3 citado, su variación requerirá la modificación de las propias NUM.

Cuando una nueva ordenación proceda de una modificación de estas NUM, además de entregar al Ayuntamiento con carácter gratuito los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas, se entregarán también los terrenos precisos para cumplir las obligaciones que se deducen de la aplicación de los artículos 172 y 173 del RUCyL, en su caso.

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

segundo, desarrollar Estudios de Detalle en aquellos ámbitos calificados como "Áreas Problema" según se delimitan en el plano OD2, de forma obligatoria cuando así lo establezca esta Normativa y de forma potestativa cuando no se obligue expresamente, con el aprovechamiento y demás elementos de la calificación urbanística que se fijen en cada caso en las ordenanzas correspondientes a la Áreas Problema como uso pormenorizado.

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

Como en estas Normas no se incluye ninguna ordenación detallada en estas dos clases suelo, salvo las asumidas expresamente en el artículo 06, será de aplicación el artículo 46 del RUCyL, es decir, los propietarios tendrán derecho a promover la urbanización de cada uno de los sectores delimitados en el plano OG2, Clasificación de Suelo 2, previa tramitación del instrumento de planeamiento de desarrollo pertinente (Estudio de Detalle o Plan Parcial, respectivamente), así como de los Proyectos de Actuación que gestionen las actuaciones integradas.

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable será posible conceder licencias para usos provisionales aplicando el régimen de suelo rústico común (artículo 47 del RUCyL), con las condiciones de que el uso se extinga al aprobarse las determinaciones completas de reparcelación y de que el promotor renuncie explícitamente a cualquier tipo de indemnización si la instalación o edificación que se produzca debido al uso provisional concedido mediante licencia según el artículo 313 del RUCyL resulta incompatible con la ordenación detallada del sector.

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

Por aplicación del artículo 43 del RUCyL, el único sector de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada aprobada y asumida por el presente planeamiento, es decir, la de la zona denominada de "San Roque" (denominado R1A en las NUM), con aprobación definitiva de 30 de julio de 2008 (BOCyL 15/07/2009), los propietarios deben proceder al inicio de los procedimientos de gestión y urbanización para el desarrollo del sector en un plazo máximo de cinco años desde la entrada en vigor de la presente normativa, aunque pueden, al tratarse de un planeamiento asumido, iniciar estos procedimientos en cualquier momento, incluso aunque esté en curso la tramitación de estas Normas Urbanísticas Municipales.

En aquellos sectores donde no se haya tramitado la ordenación detallada, deberá promoverse su actuación urbanística conforme al artículo 48 del RUCyL, presentando para su tramitación la ordenación detallada en el registro municipal, en un plazo máximo de cinco años desde la entrada en vigor de estas Normas, para los sectores de suelo urbano no consolidado y de ocho años para los sectores de suelo urbanizable. El incumplimiento de estos plazos dará lugar a la aplicación del artículo 50 del RUCyL.

Artículo 12.- Derechos específicos en suelo rústico.

Por aplicación del artículo 56 del RUCyL, los propietarios de suelo rústico en Peñaranda de Bracamonte podrán ejercer los derechos ordinarios en suelo rústico siempre que no sean incompatibles con las condiciones de protección

que las presentes Normas establecen para cada una de las categorías en que se divide la clasificación de suelo rústico, en especial, la protección natural de las vías pecuarias y del dominio público hidráulico, la protección cultural de los yacimientos arqueológicos y el respeto de las protecciones de infraestructuras como carreteras, ferrocarril, caminos públicos y gasoducto. En suelo rústico de asentamiento irregular, los derechos concedidos por las NUM no podrán ejercerse hasta que se apruebe el procedimiento de gestión que el Plan Especial de Regularización establezca en cada unidad de actuación.
Los derechos excepcionales podrán ejercerse siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en el Título II, Capítulo 1 de las NUM y en el plano P1, Clasificación del Suelo.

Artículo 13.- Deberes específicos en suelo rústico.
Además del cumplimiento de las determinaciones de las presentes Normas para suelo rústico, serán de especial relevancia las medidas de carácter medioambiental que se expresen en la Memoria Ambiental que acompañará al documento urbanístico que se apruebe definitivamente de las Normas Urbanísticas Municipales, las cuales deberán ser tenidas en cuenta en los proyectos públicos y privados y controladas por el Ayuntamiento en todos los procesos de concesión de licencias urbanísticas y ambientales, además de las posibles tramitaciones de planeamiento de desarrollo y en las eventuales futuras modificaciones del planeamiento general. Se incorporan a esta Normativa en su artículo 36.
Los propietarios de suelo rústico de asentamiento irregular deberán presentar en el Ayuntamiento los Planes Especiales que les afectan en un máximo de cinco años desde la entrada en vigor de estas Normas.

Capítulo 3. Intervención en el uso del suelo

Artículo 14.- Conceptos básicos.

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

A) Los actos constructivos sujetos a licencia serán los siguientes:
1º) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2º) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases que impliquen aumento del volumen edificado.
3º) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo caso de ruina inminente o de orden de ejecución.
4º) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tengan carácter integral o total. Se entenderá por reforma o rehabilitación integral aquella que implique un riesgo grave tanto para los operarios participantes directamente en la construcción como para los usuarios finales de la misma y por tanto una responsabilidad que deba ser asumida por los agentes de la edificación con competencia técnica para definir y controlar este acto constructivo, según el Capítulo 3º de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
Se considerará riesgo grave todo acto de reforma o rehabilitación que afecte a la estructura existente, incluida la cimentación, de modo sustancial, con la única exclusión de la simple sustitución de elementos secundarios de las cubiertas de madera (cuartones, tablazón). También se considerarán riesgos graves los aumentos de potencia eléctrica contratada que supere en un 50% la existente y los cambios en las condiciones de uso que supongan un incremento de las medidas contra incendios.
También serán objeto de licencia todos los actos reforma o rehabilitación que afecten sustancialmente a los motivos por los que se protegen los distintos elementos que componen el catálogo para la protección del patrimonio cultural contenido en estas NUM.
5º) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
6º) Desmontes, excavaciones, explanaciones aterramientos, vertidos y demás movimientos de tierra.

7º) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
8º) Construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados y acotados expresamente para ello (campamentos de turismo, recintos feriales y otros ámbitos similares).

B) Los actos no constructivos sujetos a licencia serán los siguientes:
1º) Primera ocupación y utilización de construcciones e instalaciones.
2º) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
3º) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas, aunque no impliquen la necesidad de alguno de los actos constructivos relacionados en el apartado A).
4º) Constitución y modificación de complejos inmobiliarios de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal y normativas concurrentes.
5º) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano consolidado y no consolidado.
6º) Cambios del uso global del suelo, tal como se define en el artículo 02.2.a) de las presentes NUM.

II) Declaración responsable.- Por aplicación del artículo 314 bis del RUCyL, es el documento mediante el cual el promotor de alguno de los actos que figuran en la relación contenida en dicho artículo manifiesta, bajo su exclusiva responsabilidad, que el acto que pretende realizar cumple las condiciones prescritas en la normativa aplicable, que posee la documentación técnica que así lo acredita y que se compromete a mantener el cumplimiento de dichas condiciones durante todo el tiempo que requiera la consecución del acto declarado. La responsabilidad civil o penal que implica la declaración será atribuida en exclusiva al promotor del acto, sin que el hecho de haber declarado le releve de la misma.

Al igual que la licencia, los actos a los que se somete a esta modalidad pueden ser constructivos o no constructivos.
A) Los actos constructivos sujetos a declaración responsable son los siguientes:
1º) Modificación, reforma o rehabilitación de construcciones e instalaciones, cuando tenga carácter no integral o parcial. Se podrá habilitar este procedimiento cuando la obra propuesta no cumpla las condiciones que se establecen en el apartado I).A).4º) de este mismo artículo 14.
2º) Cerramientos y vallados perimetrales o interiores de parcelas cuando no comporten ninguna clase de parcelación o segregación.
3º) Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública, siempre que no incumplan la legislación sectorial, especialmente cuando afecten a las carreteras, para las que, en todo caso, deberán contar con la autorización del organismo titular.
4º) Instalación de tendidos eléctricos, telefónicos, de conducciones de gas y similares. En caso de que estas conducciones afecten a elementos de urbanización municipales y en general a dotaciones urbanísticas, el Ayuntamiento lo advertirá al promotor, pudiendo exigir la fianza que corresponda proporcionalmente a la envergadura de la obra.

5º) Ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando no tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o ampliación ni afecten a elementos estructurales.
6º) Obras de sustitución, mejora y reparación de elementos constructivos no esenciales para la seguridad estructural y de utilización de los edificios.
7º) Trabajos previos a la construcción siempre que no requieran procedimientos tecnológicos complejos o que puedan comportar situaciones de riesgo para terceros o para la vía pública.

B) Los actos no constructivos sujetos a declaración responsable son los siguientes:
1º) Cambio de usos detallados, según se define en el artículo 02.2.a) de las presentes NUM.
2º) Uso del vuelo sobre construcciones e instalaciones existentes, siempre que sea compatible con el planeamiento y no contradiga el que figure en la licencia que, en su caso, ya poseyera la construcción o instalación.

III) Licencia ambiental.- Es el acto administrativo por medio del cual el Ayuntamiento, con la tramitación que sea preceptiva dependiendo de la actividad, controla los usos que pudieran tener incidencia en el medio ambiente, según la legislación vigente en la materia. Se concederá junto con la urbanística conforme al artículo 297 del RUCyL.
Se someterán a licencia ambiental dentro del ámbito administrativo municipal todas aquellas que actividades que no estuvieran incluidas en los anexos I, II y III del Decreto Legislativo 1/2015 de 12 de noviembre, texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

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 2,50m, 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 3,50m 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.
En caso de otorgarse la licencia con proyecto básico, no podrá comenzarse las obras hasta la aportación del correspondiente proyecto de ejecución, con la solicitud de autorización del comienzo. Una vez concedida la licencia urbanística con proyecto básico, se establece un plazo máximo de seis meses para presentar el proyecto de ejecución, que deberá estar obligatoriamente

visado por el colegio profesional que le corresponda, transcurridos los cuales sin que se presente, el Ayuntamiento procederá al archivo del expediente.
Para todo tipo de obras y para los derribos, en cumplimiento del RD 105/2008 de 1 de febrero, se depositará en el Ayuntamiento una fianza que garantice la gestión de los residuos de la construcción según el valor establecido en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

La licencia ambiental se solicitará con una documentación que contenga un análisis de los riesgos ambientales y las medidas correctoras correspondientes, teniendo en cuenta la clasificación de suelo, las zonas acústicas en las que estas NUM dividen el territorio municipal, los riesgos naturales, especialmente de inundación e incendio forestal, y los riesgos tecnológicos provocados por la propia actividad, en especial la contaminación aérea, de los acuíferos y de las aguas superficiales, el riesgo para la flora y la fauna, en caso de suelo rústico y otros impactos que pudieran detectarse en función del lugar donde se proyecte y de las características del uso propuesto.

Las licencias de segregación, división y parcelación de terrenos se requerirán al menos:
Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística en cuanto a la parcela mínima en cualquier clase de suelo y de la conservación de la condición de solar en todas las parcelas resultantes cuando se trate de suelo urbano, con especial atención a no privar a ninguna de ellas de acceso directo desde la vía pública.
Plano de cotas y superficies de las parcelas iniciales.
Plano de cotas y superficies de las parcelas resultantes.
Fotografías de la parcela.

Las declaraciones responsables cuyo contenido sea alguno de los siguientes supuestos, requerirán un proyecto suscrito por profesional con titulación adecuada que contenga la definición suficiente de todas las actuaciones previstas:

-Primera implantación de uso en locales vacíos. Si este uso es residencial, se justificará el cumplimiento de la habitabilidad en función de lo establecido en los artículos 16 y 17 de estas NUM. Si el uso fuera de garaje o aparcamiento de vehículos de motor, se justificará el cumplimiento de las condiciones contra incendios para locales de riesgo especial de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.

-Modificación de la distribución y de las instalaciones en viviendas existentes. El proyecto definirá el alcance de los cambios introducidos, incluyendo la justificación de que se conservan o adquieren las condiciones de habitabilidad.

-Cambio de uso de locales cuando la nueva actividad deba ser objeto de licencia ambiental y se requieran obras de adaptación.

Previamente a la concesión de licencias urbanísticas de edificación destinadas a viviendas, usos hospitalarios, asistenciales, educativos o culturales, el promotor, por sí mismo o incluido en el proyecto básico, deberá presentar un estudio acústico realizado por una Entidad de Evaluación Acústica que

determine los niveles sonoros ambientales existentes en la parcela donde se ubicará el edificio (artículo 28 de la Ley 5/2009 de 4 de junio del ruido de Castilla y León). Se excluyen aquellos edificios que se construyan para una sola vivienda aislada, entendiendo como tal aquella que no presente elementos constructivos comunes con otras edificaciones colindantes, capaces de transmitir sonidos por vibración directa de los mismos.

La solicitud de la concesión de licencias de primera ocupación o utilización deberá acompañarse de la siguiente documentación, visada por el colegio profesional que corresponda:

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

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

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

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

-Fotografía de las fachadas.

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

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

-Certificado del Organismo de Inspección de Telecomunicaciones y de los relativos a las instalaciones del edificio o, en su caso, los boletines de las mismas, respecto del cumplimiento de la legislación sectorial que le afecte.

-Certificado de técnico titulado de la empresa autorizada como instaladora y mantenedora de la instalación contra incendio que refleje el cumplimiento de la normativa aplicable, así como del resto de las instalaciones.

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

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

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

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

Artículo 15.- Condiciones generales del control del uso del suelo.

a) Para cualquier actuación tanto en suelo urbano consolidado como en suelo rústico será necesario acudir a alguno de los procedimientos definidos en el artículo anterior.

b) En suelo urbano consolidado en el que el planeamiento hubiera delimitado una Actuación Aislada, antes de la solicitud de licencias o de la presentación de declaraciones responsables (salvo para actuaciones urgentes de mera reparación), deberá resolverse, mediante los correspondientes proyectos de normalización de fincas y/o urbanización, la Actuación Aislada prevista.
c) La protección de la legalidad urbanística se llevará a cabo con los procedimientos establecidos en el Capítulo III del Título IV de la LUCYL y del RUCyL.
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.
e) Las licencias se entenderán otorgadas dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, por lo que el Ayuntamiento se abstendrá de intervenir en conflictos entre particulares, siempre que no afecten al dominio público o al patrimonio municipal, o bien se produzca un requerimiento judicial en algún proceso relacionado con la actividad administrativa dentro de sus competencias.
f) Previamente a la solicitud de licencia o a la presentación de una declaración responsable, el interesado podrá solicitar por escrito informe previo al Ayuntamiento sobre los siguientes extremos:
1º) Determinaciones urbanísticas que afectan a la actuación conforme a la legislación urbanística y ambiental, el planeamiento municipal y otras ordenanzas municipales, en su caso.
2º) Especificar la modalidad de tramitación acorde con la actuación que se pretende (licencia urbanística y/o ambiental o declaración responsable).
3º) Documentación que deberá aportar junto con la solicitud de licencia o declaración responsable, incluidos las autorizaciones sectoriales, en su caso.
El cumplimiento del artículo 314 quáter.3.b) en cuanto a la comprobación por los servicios municipales de los requisitos habilitantes del acto declarado, determinará que, si el interesado no hubiera solicitado informe previo, el Ayuntamiento podrá denegar motivadamente la posibilidad de tramitar la actuación solicitada mediante declaración responsable o, aun siendo esta posible, si estima motivadamente la necesidad de aportar documentación complementaria, en el plazo de 10 días hábiles desde su registro, paralizando la actuación en el caso de que hubiera comenzado hasta que se subsanen las deficiencias encontradas en un plazo máximo de tres meses desde la comunicación al interesado.
El Ayuntamiento contestará en el plazo máximo de un mes a la solicitud de informe previo así definido. En caso de incumplimiento de este plazo por parte del Ayuntamiento, se entenderá que la actuación propuesta es viable bajo los tres aspectos sobre los que debería haber sido informada, siempre que los mismos se encuentren expuestos con suficiente precisión y claridad en la solicitud.
g) Se establece la obligatoriedad de vallar todos los solares vacíos con elementos opacos que podrán ser diáfanos durante el transcurso de las obras. Durante las mismas, se dispondrán todos los elementos protectores necesarios para evitar daños en las personas y en los bienes.

h) Las obras no producirán en ningún caso perturbaciones en la vía pública. El Ayuntamiento impondrá las medidas técnicas de seguridad que en cada caso estime oportunas para evitar los daños a personas y bienes. Deberán reponerse los bienes y servicios públicos que resulten dañados por las obras antes de la concesión de la licencia de 1ª ocupación y, si se prevén riesgos probables de deterioro, el promotor depositará la fianza para cubrir estos riesgos que el Ayuntamiento determine.
i) Las grúas u otros elementos tecnológicos necesarios para la construcción serán objeto de declaración responsable específica o incluida en la que se utilice para la obra.
k) La protección de la legalidad urbanística se llevará a cabo con los procedimientos establecidos en el Capítulo III del Título IV de la LUCYL y del RUCyL.

Artículo 16.- Condiciones mínimas para toda clase de edificios

16.1. Situación.- Ninguna edificación podrá situarse en terrenos cuya naturaleza represente un peligro cierto para las personas que lo utilicen de forma habitual o circunstancial, para terceras personas o para sus bienes.
En especial, se evitarán los cauces públicos y las zonas de previsible inundación, los terrenos comprobadamente inestables por deslizamiento, erosión u otras causas naturales y los bosques cuando la actividad que comporte la edificación sea causa probable de provocación de incendios.

16.2. Respecto al medio ambiente.- Las edificaciones como objetos físicos o funcionales así como los usos del suelo, no serán nunca causa de deterioro medioambiental urbano o rústico, tanto por contaminación física debida a la actividad que se desarrolle, como por contaminación visual que incida negativamente en el paisaje urbano o rústico por falta de adecuación al mismo.
Se exceptuarán los casos cuya compatibilidad se contemple en las presentes Normas, siempre que se cumplan las medidas correctoras que procedan de la tramitación de la licencia ambiental, autorización ambiental o evaluación de impacto ambiental, en su caso.

16.3. Calidad y decoro de las construcciones.- Toda construcción, tanto permanente como provisional, presentará una calidad y decoro suficientes durante todo el tiempo para el que se prevea su vida útil normal, por lo que no se emplearán técnicas constructivas o materiales cuyo rápido deterioro determine prematuramente su mal aspecto.
Las construcciones provisionales serán retiradas una vez que cumplan su objetivo, eliminándose las huellas o residuos que hubieran producido.

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

de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, así como a las condiciones que para este fin establece el Código Técnico de la Edificación.

16.5. Seguridad, higiene y confort.- Toda edificación, dependiendo de su uso contará con las medidas suficientes que permitan el desarrollo de su actividad prevista sin riesgo para la salud de los usuarios o de terceras personas, así como el cumplimiento de las condiciones de higiene y confort en su normal utilización.
A estos efectos, toda construcción de nueva planta o de reforma y ampliación tendrá en cuenta las disposiciones legales vigentes en cada momento, al menos en lo referente a protección contra incendios, instalaciones de todo tipo, aislamiento térmico, aislamiento acústico, ventilación e iluminación, cumpliéndose la Normativa vigente en cada momento.

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

Artículo 17.- Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.
Las siguientes condiciones servirán de base normativa para la concesión de las licencias de primera ocupación de las viviendas terminadas en el término municipal, las cuales, por aplicación del Decreto 147/2000 de 29 de junio, comportan al mismo tiempo la cédula de habitabilidad:

1. Composición, programa y habitaciones de las viviendas.- Toda vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio de 10 m/2 y un cuarto de aseo.
La superficie útil mínima será de 35 m2, medidos como área no ocupada por elementos constructivos, con altura superior a 1,50 m.
Las superficies útiles mínimas por habitaciones serán las siguientes en m2:

Estar-comedor	14
Estar-comedor-cocina	18
Cocina	5

Dormitorio doble, 8 siempre que haya otro de 10

Dormitorio sencillo	6

2. Criterios de distribución.- La disposición de los espacios será libre, excepto el acceso al baño o al aseo, para el que se dispondrán los elementos necesarios que garanticen su uso con suficiente discreción.
En concreto, este acceso no deberá realizarse directamente desde la cocina o desde un dormitorio, salvo que éste sea único o se prevea más de un aseo.
La cocina no dará paso obligado a ningún dormitorio.

3 Dimensiones mínimas.-
Altura libre mínima:
- 2,50 m. Los espacios bajo cubierta dispondrán de esta altura al menos en el 60% de su superficie
- En caso de rehabilitación de edificios catalogados podrá conservarse la altura existente, aunque fuera menor de 2,50 m.

En planta:

- Estancia.- Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro
- Dormitorio.- Dimensión mínima: 2,00 m.
- Pasillos y distribuidores.- Dimensión mínima: 0,85 m.
- Aseo.- Si sólo hay uno será suficiente para una ducha, un lavabo y un inodoro

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

4 Iluminación y ventilación.-

a) Exterioridad de las viviendas.- Toda vivienda tendrá carácter de exterior. Su exterioridad se conseguirá cuando al menos una habitación vividera (espacio que no sirva en exclusiva como cocina, baño o distribuidor) tenga luz y ventilación a espacio de dominio público o a espacio exterior privado completamente libre de edificación en el que pueda inscribirse una circunferencia de 6m de diámetro mínimo y cuente con comunicación directa con el espacio público que garantice el cumplimiento de las medidas contra incendio contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

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

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

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

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

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

b) Fontanería, con instalación para agua sanitaria fría y caliente. En suelo rústico se demostrará la existencia de suministro suficiente y de la calidad adecuada, así como de los correspondientes sistemas de depuración de los vertidos. El agua caliente sanitaria tendrá el apoyo mínimo de energía

renovable que proviene del cumplimiento del Documento Básico HE, Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación.

c) En cuanto a climatización, se dispondrá de los medios suficientes para cumplir la Instrucción Técnica 1.1.4., Caracterización y cuantificación de la exigencia de bienestar e higiene, del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y asimismo el DB-HE.
En todo caso, se cumplirán todos los requisitos impuestos por el Código Técnico de la Edificación. En el ámbito del Plan Especial de Protección éste matizará la aplicación del Código Técnico en aquellas cuestiones que afecten a la imagen urbana de las edificaciones cuando puedan suponer un deterioro de la misma.

Artículo 18.- Usos y edificaciones disconformes con el planeamiento.
Todos lo usos incompatibles con el planeamiento que ahora se tramita, así como las construcciones e instalaciones que no se adapten al mismo se considerarán genéricamente disconformes con el planeamiento y no podrá otorgarse más que licencias para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que, en su caso, permitan las determinaciones del nuevo planeamiento.

Artículo 19.- Usos y edificaciones declarados fuera de ordenación.
Las parcelas que sustenten usos declarados fuera de ordenación se especificarán dentro de las determinaciones de ordenación detallada de suelo urbano consolidado, con alguno de los siguientes criterios: a) los usos deberán encontrarse en terrenos objeto de cesión o expropiación que no puedan obtenerse de modo gratuito por aplicación del artículo 41.1b) del RUCyL; b) los usos .deberán estar emplazados en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto su demolición como forma de restauración de la legalidad en un expediente concluido de infracción urbanística o en sentencia judicial firme.
En el caso de suelo rústico, a los efectos de declaración de fuera de ordenación, se considerará ordenación detallada el conjunto de las determinaciones del Plan Especial de Regularización que afecte a los terrenos clasificados como suelo rústico de asentamiento irregular. Los criterios para que el Plan Especial establezca las declaraciones de fuera de ordenación se desarrollan en el artículo 40 de esta normativa.

Artículo 20.- Declaración de ruina.
Se aplicará la Sección 3ª del Capítulo II, Título IV del RUCyL. En el caso del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico, se aplicarán las determinaciones contenidas en el mismo sobre este particular, además de las condiciones generales de la legislación sobre patrimonio cultural.

Capítulo 4. Normas para la protección del patrimonio cultural

Artículo 21.- Condiciones generales.-

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

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

3. Efectos de la catalogación.-

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

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

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

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

4. Coordinación de las NUM con el PEPRICH.- Los elementos catalogados en el ámbito del PEPRICH figurarán en el plano OG4, Catalogación de las NUM con su referencia y la categoría de protección, así como en un índice completo. Las fichas, así como los criterios, normas y otras previsiones que procedan para su protección y para precisar los términos de adaptación de las edificaciones al entorno urbano del Conjunto Histórico, serán considerados pertenecientes a la ordenación detallada, conforme al artículo 121.5.b) del RUCyL, y por tanto formarán parte del PEPRICH.

Artículo 22.- Criterios de catalogación y definición de las categorías.- ESTE ARTÍCULO SE DESARROLLA EN EL DOCUMENTO INDEPENDIENTE DEDICADO A CATALOGACIÓN

Artículo 23.- Normas generales de protección.- ESTE ARTÍCULO SE DESARROLLA EN EL DOCUMENTO INDEPENDIENTE DEDICADO A CATALOGACIÓN

Artículo 24.- Fichas de catalogación.- ESTE ARTÍCULO SE DESARROLLA EN EL DOCUMENTO INDEPENDIENTE DEDICADO A CATALOGACIÓN

Capítulo 5 Dotaciones urbanísticas

Artículo 25.- Dotaciones urbanísticas existentes

Son las que se expresan gráficamente en el plano OG3 Dotaciones Urbanísticas, con trama de Equipamiento de servicios urbanos, los espacios libres y las vías públicas, con las siguientes características y prescripciones:
Las dotaciones urbanísticas existentes se agrupan en sistemas generales y sistemas locales, según se refleja en el plano citado, el cual sigue los criterios establecidos en el apartado 2.3 de la Memoria Vinculante:

1º) Vías públicas y de comunicación.-

-SISTEMAS GENERALES: Todas aquellas vías cuya titularidad corresponda a un escalón administrativo superior al Ayuntamiento (Estado, Comunidad Autónoma, Diputación). De las de titularidad municipal, se considerarán como sistema general todas las grandes vías estructurantes del tejido urbano, las cuales unen con la suficiente continuidad las distintas zonas de la población y en todo caso, todas las que no procedan de la cesión obligatoria al Ayuntamiento como consecuencia de la ejecución de planeamiento de desarrollo; además, en el PEPRICH se debe entender como sistema general todas las vías que componen la trama del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico o están en contacto con las parcelas lo forman, por tratarse de uno de los motivos esenciales de la protección.

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

2º) Espacios libres públicos.-

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

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

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

3º) Equipamientos.-

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

SISTEMAS LOCALES: Son los procedentes de las reservas de planeamiento de desarrollo asumido en los distintos sectores o en los ámbitos ya ejecutados y recibidos de las Áreas Problema

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

Las determinaciones que regulan los equipamientos públicos y privados se encuentran en el artículo 56 de la presente Normativa. Una parte del equipamiento público y privado estará sometida a las prescripciones del Catálogo.
Los equipamientos públicos se califican con este uso pormenorizado sin presuponer un uso detallado concreto (administrativo, cultural, educacional, etc.), dejando esta normativa urbanística total libertad al Organismo titular del equipamiento adaptarlo a sus necesidades, incluso el cambio total o parcial del uso detallado que tuviera.

4º) Servicios urbanísticos.-

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

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

Artículo 26.- Dotaciones urbanísticas obtenidas en ejecución del planeamiento.
Son las que figuran en el plano OG3, Dotaciones Urbanísticas, con sus tramas específicas, y en los planos OD2, Ordenación Física, más las que surjan como consecuencia de la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, con las siguientes características y prescripciones:

1º) Vías públicas.- Las nuevas vías públicas se obtendrán mediante cesión obligatoria en los casos de actuaciones aisladas en el momento del otorgamiento de la licencia urbanística y a través del proyecto de actuación cuando se trate de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable.
Los trazados contenidos en el plano de ordenación física para el suelo urbano consolidado serán vinculantes, aunque pueden modificarse mediante Estudios de Detalle con el ámbito suficiente como para que se siga garantizando las conexiones que se pretenden en estas Normas. En concreto, deberá

respetarse en todo caso la continuidad de las nuevas vías de conexión especificadas en las Normas y las determinaciones que para este supuesto se concreten en el Capítulo 3 del Título II de estas Normas. Los trazados que afecten a sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable también serán vinculantes, aunque podrán ser modificados en la ordenación detallada de los mismos, siempre que se garanticen las conexiones y la capacidad de las vías previstas en los planos OD2 de Ordenación Física.

2º) Servicios urbanos.- Serán los que surjan como consecuencia de la ordenación detallada de los sectores previstos de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, ya sea de carácter local o de carácter general, por adscripción a los distintos sectores.
Se componen de las nuevas redes que se proyecten, las cuales respetarán como mínimo las condiciones que se expresan en el artículo siguiente de la presente Normativa, y de aquellos espacios que fuera necesario ocupar para depósitos, depuración y otros servicios de carácter similar, señalándose expresamente y diferenciándolos del resto de usos. Los servicios urbanos serán cedidos de la misma forma que las vías públicas, es decir, de forma gratuita, excepto las que correspondan a sistemas generales, cuyo costo lo asume el Ayuntamiento.

3º) Espacios libres públicos.- Son las dotaciones previstas para este fin que se obtengan del desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable según el art. 128 del RUCYL. Éstas podrán ser locales o asimilables a sistemas generales, según se asignan estas últimas a cada sector en la ficha correspondiente.
Se entenderán como pertenecientes al sistema de espacios libres los terrenos de titularidad pública o privada, que se señalan en el plano OG2, adscritos a sectores de suelo urbanizable residencial, excepto uno de ellos, que se adscribe a uno de los sectores de suelo urbanizable industrial.
En todos los espacios libres públicos así obtenidos se podrá utilizar una edificabilidad máxima de 0,05 m2/m2 para usos recreativos y deportivos públicos, con planta baja y altura máxima de 3,5m, si la ordenación detallada lo estima oportuno.

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

5º) Equipamientos.- Los equipamientos determinados por el planeamiento serán los que se obtengan por la tramitación de los Estudios de Detalle y Planes Parciales correspondientes a cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. Podrán ser generales, cuando el equipamiento sea adscrito a los sectores como sistema general, o locales, cuando procedan de la aplicación de las reservas determinadas por el artículo 128 del RUCyL.
Los equipamientos comerciales se distribuirán según su categoría (ver artículo 50.4 de la presente normativa), de tal forma que en suelo urbano consolidado contribuyan a la diversificación de usos mediante la compatibilidad de los de 1ª categoría en las zonas más centrales (Plan Especial de Protección, Manzana

Compacta Grado 1), especialmente en las plantas bajas de los edificios, pudiéndose aumentar la categoría a medida que las parcelas se alejan del centro (Manzana Compacta Grado 2, Industria Reconvertible), si bien se preservarán las parcelas con usos pormenorizados de carácter más residencial (Unidades Agrupadas de Residencia, Unidades Aisladas de Residencia, Residencial en Bloque Abierto). Los grandes establecimientos comerciales podrán situarse en parcelas de Industria en Polígono y en sectores de suelo urbanizable, siempre que su ubicación cumpla las condiciones que se establecen en el artículo 3 del Decreto 28/2010, Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León. Las presentes NUM habilitan la implantación del equipamiento comercial en el municipio de Peñaranda de Bracamonte, pero para todo gran equipamiento comercial se presentará un plan de tráfico que justifique el cumplimiento del citado artículo 3 de la NTU.

6º) Distribución de las dotaciones generales asimilables a sistemas generales entre los sectores afectados.- Se consideran de esta forma los 37.975m2 con calificación de sistema de espacios libres públicos, los 19.260m2 con calificación de sistema de equipamiento público y los 26608m2 de espacio cultural protegido:

	SISTEMAS GENERALES		
	USOS PÚBLICOS	**SUPERFICIE**	
SG1	ESPACIOS LIBRES		15760
SG2	ESPACIOS LIBRES		720
SG3	ESPACIOS LIBRES		2137
SG4	ESPACIOS LIBRES		8423
SG5	ESPACIOS LIBRES		11987
SG6	EQUIPAMIENTO		19260
SG7	ESPACIOS LIBRES		8718
			67005

REPARTO DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECTOR	SUP. NETA	%/SOBRE TOTAL	SUPERFICIE DE SSGG	%/SUP. SECTOR	SUP. BRUTA
R1	84773	19,93	11616	13,70	96389
R2	31859	7,49	4365	13,70	36224
R3	28293	6,65	3877	13,70	32170
R4	57539	13,53	7884	13,70	65423
R5	40436	9,51	5541	13,70	45977
R6	34837	8,19	4774	13,70	39611
R7	19211	4,52	2632	13,70	21843
R8	24416	5,74	3346	13,70	27762
R9	55271	12,99	7574	13,70	62845
R10	48738	11,46	6678	13,70	55416
SUBTOTAL	425373	100,00	58287		483660
I7	93749		8718	9,30	102467
TOTAL	**519122**	100,00	**67005**		**586127**

Los sistemas generales de espacios libres públicos y equipamiento (59009m2) se repartirán proporcionalmente entre los sectores de suelo urbanizable residencial, con excepción de 8718m2 de espacios libre y 852m2 de espacio protegido, que se adscriben exclusivamente al sector I7 de suelo urbanizable industrial.
Las dotaciones urbanísticas que se obtengan o se asuman como consecuencia del planeamiento de desarrollo tendrán carácter de sistemas locales.

Artículo 27.- Normas específicas para dotaciones de urbanización.
27.1. Proyectos de urbanización.-

27.1.1. Definición.-Los proyectos de urbanización son proyectos de obra que tienen la finalidad de llevar a la práctica las propuestas del planeamiento urbanístico (art. 95.1. LUCYL). Al menos sus determinaciones básicas formarán parte del Proyecto de Actuación, pudiendo añadirse posteriormente las determinaciones completas de urbanización o proyecto de urbanización.
Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, gestión urbanística, régimen de suelo y edificación.
No se podrán modificar en ningún caso las previsiones de las Normas y Planes que desarrollen, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras (art. 95.2 LUCYL).

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

27.1.3 Contenido, condiciones y garantías.- Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación.
En los Pliegos de condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las

condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la correcta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

27.2. Condiciones técnicas.-

27.2.1. Abastecimiento de agua.- La dotación mínima de agua potable no será inferior a 190 litros por habitante y día, debiendo justificar el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.
Se entiende por agua potable, aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por el Servicio Territorial de Sanidad, que son las que cumplen las características previstas en el Código Alimentario
- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación, debiéndose considerar por defecto una previsión de 40m3/ha y día para riego de calle o zona verde.
- Para industrias se dotará con un caudal mínimo de 20 m3/día para cada una de las industrias establecidas.
- Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo.
- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.
- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.
- La capacidad de la red de riego será de 40 m3 diarios por hectárea de calle o zona verde. Las bocas de incendio se colocarán cada 200 m.
- Será obligatorio prever redes de goteo automatizado.
- Se dispondrá del número mínimo de hidrantes de incendio que determina la Sección SI4 del Documento Básico SI del Código Técnico de la Edificación. Los hidrantes en todo caso se colocarán por debajo de la rasante de la acera.

Con los mínimos de consumo que se establecen más arriba, el Ayuntamiento valorará el consumo, partiendo del actual, estimado en 17,95 litros/segundo. En caso de exceder la concesión derivada del embalse de El Milagro en el río Almar (43,3 l/s), el Ayuntamiento tramitará ante la CHD el incremento necesario y se comprometerá a no utilizar mayor caudal hasta que el expediente se resuelva. También podrá optar por la regularización administrativa del sondeo ya ejecutado para una solicitud de aguas subterráneas de 100.000 m3.

27.2.2. Saneamiento y depuración.- La red de alcantarillado seguirá el trazado de las calles, y deberá dejar resuelta la futura conexión de cada una de las parcelas de manera que no sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.
Para el alcantarillado se adoptarán secciones mínimas de 30cm de diámetro, tanto para el sistema separativo como el unitario.
Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1%, y en los ramales restantes se determinaran de acuerdo con los caudales circulantes para que la velocidades mínimas no desciendan de 0,50 m/sg.

En todo el alcantarillado se dispondrán pozos registro a distancias no superiores a 50 m. o en cambios de dirección y en todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima de 0,50 m3.
Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas residuales el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.
Al final de la red de alcantarillado se dispondrá un aliviadero y una estación depuradora adecuada al volumen de vertido y a las características del terreno conforme a las limitaciones para el vertido fijadas por la Comisaría de Aguas del Duero. Esta depuración será obligatoria y bajo control municipal para todo nuevo desarrollo en la vertiente contraria a la que tiene la mayor parte del casco urbano. Las zonas que no puedan desaguar a la depuradora existente requerirán obligatoriamente la previa obtención de una EDAR por cada zona de manera mancomunada con el fin de que no proliferen los sistemas de depuración. En aquellas zonas de suelo urbano consolidado que no dispongan de depuración o no sea eficaz por cualquier clase de motivos, no podrán concederse licencias para obras de nueva planta que impliquen un aumento de los vertidos a la red de alcantarillado. Últimamente se ha solucionado el vertido y conexión con la EDAR de una zona predominantemente industrial situada en el extremo sur del núcleo urbano, cuya vertiente es contraria a la mayoría de la población, mediante un bombeo de aguas residuales. Tampoco podrá establecerse la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable, cuando los sectores afectados no cuenten con depuración unificada por vertientes.
Todos los sectores de suelo urbanizable que se desarrollen a partir de la aprobación de estas Normas dispondrán de sistema separativo y de sistema de reciclaje de aguas para usos distintos del doméstico.

Se cumplirán, además, las siguientes determinaciones:

Una vez llevada a cabo la conexión de la zona sur del núcleo urbano a la EDAR municipal, el Organismo de Cuenca podrá informar favorablemente el nuevo planeamiento de desarrollo cuyos vertidos no iban hasta ahora a parar en la mencionada EDAR. Respecto a los nuevos desarrollos que no se puedan conectar a la red municipal, se deberá justificar la inviabilidad de dicha conexión, tanto técnica como económicamente, obteniendo en todo caso la autorización de vertido de la CHD para realizar una depuración propia.
En cuanto a la conexión del Polígono “El Inestal” a la EDAR municipal, dado que las aguas residuales son de origen industrial, atendiendo al art. 8 del RD 509/1996 de 15 de marzo, de desarrollo del RD-L 11/1995 de 28 de diciembre, se deberá realizar un pretratamiento de depuración a la totalidad de los vertidos industriales generados en el sector antes del punto de conexión con la red general y deberá cumplir la Ordenanza de Vertido.
Como se pretende que los nuevos desarrollos cuenten con red separativa, para la evacuación de aguas pluviales se dispondrá al menos con un sistema de contención y separador de aceites e hidrocarburos a la salida del punto de vertido, que permita predepurar las primeras aguas de lluvia y evitar posibles vertidos accidentales, o contar con un tanque de tormentas conectado a la red de aguas fecales.

Como se prevé en las NUM la posibilidad de reutilización de aguas residuales generadas, se solicitará para ello autorización según lo dispuesto en el RD 1620/2007 de 7 de diciembre, régimen jurídico de la reutilización de aguas depuradas.

27.2.3. Energía eléctrica y alumbrado público.-
- La dotación mínima de energía eléctrica para uso domestico ser de 0,6 Kw/h por habitante.
- Las líneas de distribución para alumbrado público serán áreas o subterráneas. Las nuevas líneas de alta tensión en suelo urbano o urbanizable serán siempre subterráneas.
- En los casos en que no se dispongan subterráneas, se hará con los centros de transformación y elementos accesorios.
- Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 m. del conductor. Dispondrán de elementos de protección contra electrocución y colisión de la avifauna.
- En los nuevos desarrollos, se deberá solicitar informe de la Compañía suministradora previamente a la elaboración del proyecto de urbanización.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1, 50 m del pavimento) será:
- En vías principales 10 lux
- En vías secundarias 5 lux
- Todas las luminarias contarán con reguladores de intensidad lumínica, lámparas de bajo consumo y elementos opacos contra la contaminación lumínica.

27.2.4. Red viaria.- El sistema viario se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:
- La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes.
- La distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no será inferior a la siguiente:
- Carreteras nacionales 300 m
- Otras carreteras 200 m
- Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema propio de las zonas residenciales. En consecuencia queda prohibido dar acceso de las carreteras a las parcelas.
El ancho mínimo de la calzada será de 6 m.
El ancho mínimo de la acera será de 1,20 m.
En las nuevas urbanizaciones (suelo urbano no consolidado y suelo apto para urbanizar) se preverán plazas de aparcamiento exteriores en razón de 1 por cada vivienda o 100 m2 de superficie edificable en el uso predominante.
La forma normal de construcción de las calzadas que soporten tráfico rodado será una capa de zahorra compactada de 20cm al 95% del Proctor modificado, 20cm de hormigón en masa y 6cm de aglomerado asfáltico en caliente.
Las aceras se construirán sobre capa suficiente de zahorras compactadas, 10cm de hormigón en masa y baldosa hidráulica o terrazo de exteriores.

27.2.5. Tratamiento de residuos.- Se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece aspecto tan fundamental del funcionamiento de las comunidades.
Su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación constituyen un sector industrial muy específico cuyo estudio global es aconsejable.
Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 Kg. (habitante/día), equivalente a un volumen de 1 l.
En todas las obras de edificación se deberá tener en cuenta la gestión de los residuos producidos como consecuencia de las mismas, justificándose en la documentación adjunta a la solicitud de licencia urbanística el cumplimiento del RD 105/2008 de 1 de febrero, Gestión de Residuos de la Construcción.

27.2.6. Conducciones tecnológicas.- Toda nueva urbanización de vías públicas, así como las obras complementarias de aquellas en las que esté incompleta, dispondrá de conductos tecnológicos apropiados para telecomunicaciones, conducciones de gas y, en general, las que el Ayuntamiento prevea a medio plazo.
Las redes de telecomunicaciones deberán adaptarse a las siguientes normas UNE, según el tipo de obra:
1. Canalizaciones subterráneas.- UNE 133100-1:2002
2. Arquetas y cámaras de registro.- UNE 133100-2:2002
3. Tramos interurbanos.- UNE 133100-3:2002
4. Líneas aéreas.- UNE 133100-4:2002
5. Instalación en fachada.- UNE 133100-5:2002

27.2.7. Barreras arquitectónicas.- Todas los planes urbanísticos y proyectos de urbanización competa o complementaria que afecten a cualquier vía pública, así como los proyectos de dotación de servicios, obras o instalaciones de carácter urbano deberán contender los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario.
Estos elementos mínimos son los establecidos en el Capítulo II del Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

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

-Certificado final de obra suscrito por la dirección facultativa

-Documento final de obra gráfico y escrito en el que se reflejen las infraestructuras que se han colocado en la realidad, con sus características geométricas, así como las cotas y pendientes de todos los viales.

-Informes y resultados de los ensayos realizados por la empresa de control de calidad homologada que se haya ocupado del seguimiento de la obra de urbanización en todos los capítulos de la misma.

-Acta de aceptación de cada instalación emitida por la compañía suministradora que corresponda, certificado final de los proyectos suscritos por

el técnico director de cada instalación e informes favorables de Servicio Territorial de Industria para aquellas que sea preceptivo.

-Copia del acta en la que figuran los agentes que han intervenido en el proceso de urbanización.

27.2.9. Conservación de la urbanización.- En aplicación del artículo 208 del RUCyL, hasta la recepción se considerarán gastos de urbanización su vigilancia, conservación y mantenimiento.
Una vez recibida la urbanización, la conservación y mantenimiento corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones del plazo de garantía. No obstante, el Ayuntamiento podrá suscribir un convenio con los propietarios de bienes inmuebles del ámbito que corresponda siguiendo las especificaciones del artículo 208.3. del RUCyL, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 435 a 440 del RUCyL.

27.2.10. Prevención contra el ruido.-
La Ley del Ruido 5/2009 de Castilla y León (LRCyL) contempla la inclusión en el planeamiento urbanístico de la zonificación acústica del territorio. Establece asimismo dos categorías de áreas acústicas: exteriores e interiores. En el presente documento solo se fijan las áreas acústicas exteriores como objeto de planeamiento urbanístico. Las áreas acústicas interiores se han de definir o se definen en otro tipo de normas (ordenanzas, Código Técnico de Edificación, etc…).
A efectos de la modificación de la Ley de Ruido (BOCyL 17 de julio de 2012), se entenderá por vivienda aislada, y por tanto exenta de estudio acústico previo y final por una entidad de evaluación acústica, aquella que cuente con acceso independiente desde la vía pública y no forme parte de una promoción múltiple (adosadas, pareadas) que cuente con estructura común. En todo caso, el técnico municipal deberá valorar la previsión de impactos acústicos directos en el emplazamiento de la nueva vivienda.
En el término municipal de Peñaranda de Bracamonte se han definido los cinco tipos de Áreas Acústicas que tipifica la LRCyL, en base a los siguientes criterios:

Área Acústica TIPO 1:

> En la LRCyL se define esta área para usos sanitarios, docentes y usos en espacio naturales. No se ha considerado relevante establecer áreas acústicas de este tipo para las dotaciones sanitarias y docentes porque no forman zonas exclusivas de dimensiones razonables. Tampoco existen en el término municipal espacios naturales merecedores de reserva acústica.

Área Acústica TIPO 2:

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

Área Acústica TIPO 3:

El uso fijado es para oficinas, servicios, comercial, deportivo, recreativo y de espectáculos. Se ha fijado como área acústica de este tipo la zona deportiva al oeste del suelo urbano de Peñaranda de Bracamonte al comienzo de la antigua travesía de la carretera N-501.

Área Acústica TIPO 4:

Se fijan como áreas acústicas de este tipo las zonas industriales calificadas en el municipio en varias zonas del municipio, coincidentes con suelo urbano o urbanizable industrial.

Área Acústica TIPO 5:

Se ha considerado que, la autovía A-50 y la línea férrea constituyen servidumbres acústicas a los efectos de LRCyL. En este sentido se establece un ancho de 50m a cada lado de la arista exterior de la calzada en la autovía y de unos 75m a cada lado del eje del ferrocarril.

Medidas para prevención y reducción de la contaminación acústica.

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

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

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

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

1.- Áreas urbanizadas, situación nueva:

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

2.- Áreas urbanizadas existentes:

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

2.- Áreas no urbanizadas:

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

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

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

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

27.2.11. Normativa referente a las carreteras de titularidad estatal.-

1.1. Zona de limitación de edificabilidad (art.33 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de Carreteras).- En la zona de limitación de edificabilidad (franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación), queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones existentes.

A ambos lados de las carreteras del estado se establece la línea límite de edificación que se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías, nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, vías de giro y ramales y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

1.2. Ruidos.- No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas (artículo 20 de la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido).

En caso de resultar necesarios medios de protección acústica, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruidos, los mismos serán ejecutados con cargo a los futuros promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

La edificación residencial y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruidos, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública (artículo 33 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de Carreteras).

1.3. Publicidad.- Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma (artículo 37 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de Carreteras).

1.4. Accesos.- Los sectores previstos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable no podrán tener conexión ni acceso directo a la carretera N-501 y a las vías de enlace e intersecciones.

EL PLANO DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA SE EDITA ENTRE LOS PLANOS DE ORDENACIÓN EN EJEMPLAR ESPECÍFICO E INDEPENDIENTE.

TÍTULO II.- NORMAS DE ORDENACIÓN DEL SUELO
Capítulo 1 Regulación del suelo rústico
Sección 1ª Ordenación general obligatoria

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

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

2. Suelo con protección especial de cauces públicos.-Suelo rústico con protección especial por riesgo de inundación (100 m desde el cauce). Es preceptiva la solicitud de autorización para cualquier actuación en esta categoría al Organismo de cuenca.

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

a) Autovía, variante y carreteras.- La autovía A-50 se protege prohibiendo cualquier tipo de edificación sobre y bajo rasante desde la arista exterior de la calzada hasta una paralela a la misma situada a 50m.

La variante se protege de la misma forma que la autovía, pero con un margen de 25m en lugar de 50.

La carretera Nacional N-501: se protegerá mediante una franja no edificable a 28,5 m desde su eje.

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

Carretera autonómica de la red principal CL-610 de Peñaranda de Bracamonte a Medina del Campo, que se protege clasificando como suelo rústico con protección de infraestructuras hasta el margen del dominio público, tres metros desde la arista exterior de la explanación y además, se prohíbe cualquier tipo de edificación y de valla no diáfana a 28,5 m desde el eje.

Tres carreteras autonómicas de la red secundaria: la SA-114 de Peñaranda de Bracamonte a Alba de Tormes, la SA-801, de Peñaranda de Bracamonte a Campo de Peñaranda y la SA-105, de la SA-114 a Macotera. Se protegen de la misma forma que la anterior, pero es suficiente la distancia de 21 m desde el eje. Los vallados en diáfanos en estas carreteras se dispondrán a una distancia mínima de 3m desde la arista exterior de las mismas.

Una carretera con titularidad de la Diputación Provincial, la DSA-150, de la N-501 a la CL-510 por Malpartida. Se protegen de la misma forma que las autonómicas de la red secundaria.

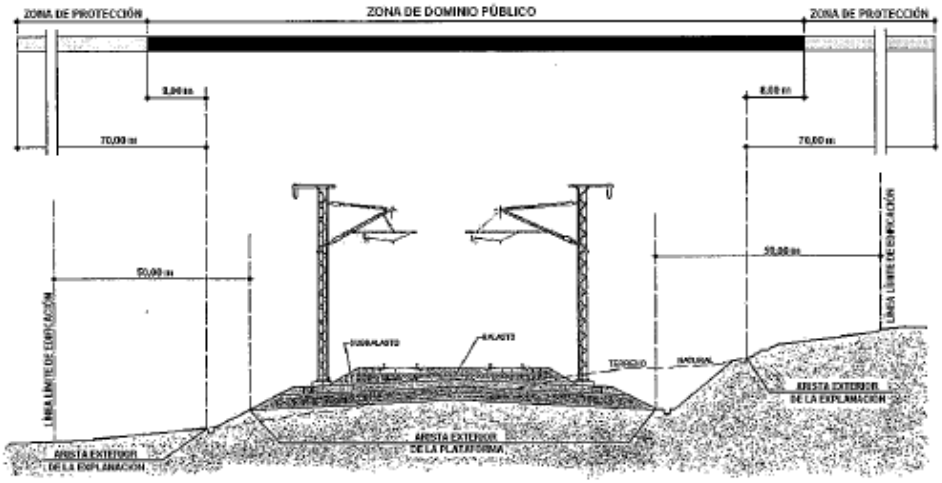
En todos los casos se estará a lo dispuesto en el Título III del Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

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

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

c) Vías férreas.- Se estará a lo dispuesto en el RD 2387/2004 de 30 de diciembre, Reglamento del Sector Ferroviario, según se señala en los planos P1 y P4, con las siguientes especificaciones normativas:

- Zona de dominio público: **8 metros**, medidos desde la *arista exterior de la explanación*. La ley define dicha arista como la línea de intersección entre el talud (desmonte o terraplén) o muro con el terreno natural.
- Zona de protección: **70 metros**, medidos desde la *arista exterior de la explanación*.
- Línea límite de edificación: **50 metros**, medidos desde la *arista exterior más próxima de la plataforma*. Plataforma es la infraestructura ferroviaria sobre la que se disponen las capas de asiento y el resto de la superestructura ferroviaria.



-Sólo en el caso de suelo urbano consolidado:

- Zona de dominio público, **5 metros**.
- Zona de protección, **8 metros**.

-En el caso de zona urbana:

- Línea límite de edificación, **20 metros**.

- En zona de **dominio público** sólo podrán realizarse obras o instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación de un servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de domino público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

- Dentro de la **zona de protección** no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

  Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

- Desde la **línea límite de edificación** hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario (31 de diciembre de 2004), previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

d) Gasoducto.- No se permitirá ningún tipo de edificación a menos de 10m a cada lada de su eje.

e) Líneas de alta tensión.- Se identifican en el plano OG1. Se protegerán las franjas en torno a ellas, definidas como la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de la proyección, según se define en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero y en el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre.

4. Suelo rústico con protección natural.- Está constituido por las siguientes vías pecuarias: Cañada Real de Extremadura, protegiéndose una anchura de 75,22 m en la longitud de los 400 m de su paso por el municipio; Cordel de Merinas, protegiéndose una anchura de 37,81 m a lo largo de los 4000 m de paso por el municipio; Vereda de la Calzada de Salamanca, protegiéndose una anchura de 20,89 m a lo largo de los 3000 m de su paso por el municipio. Las vías pecuarias no se regularán por las fichas sino por la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.
También se protege con protección natural la banda de zona de servidumbre del dominio público hidráulico delimitada por una línea a 5 m a cada lado de un cauce público, estimado en Peñaranda de Bracamonte en cinco metros desde el eje, sin perjuicio de requerirse un estudio hidrológico cuando se redacte la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que estén afectados por algún cauce público, según se determine en las fichas de dichos sectores. Se regulará por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
Aparte de la aplicación de la legislación sectorial, queda prohibida toda edificación, disminución del ancho de las vías pecuarias y de los cauces actuales.
Al no contar Peñaranda de Bracamonte con ninguna zona extensiva catalogada o con suficiente interés para su protección natural, esta categoría de suelo rústico no se incluye en las fichas reguladoras.

5. Equipamientos en suelo rústico.- Se han considerado tres:
5.1. La finca del Inestal, de propiedad municipal, que tiene carácter de sistema general para espacio libre público. Se consolida su utilización actual, como espacio recreativo público, en el que sólo se permite la plantación de especies vegetales, la instalación de mobiliario urbano y edificaciones auxiliares de servicio con un máximo de 500m2 construidos y planta baja con 3,5m de altura hasta el alero. Como para el resto de elementos del territorio con protección natural no es posible permitir ninguna clase de ocupación (vías pecuarias y dominio público hidráulico), no se considera relevante la regulación de esta categoría en las fichas.
5.2. El cementerio, que por tratarse de un municipio entre 5000 y 20000 habitantes, afectará a un entorno a 50m de su perímetro, en el que no podrá variarse su actual clasificación de suelo rústico. Dentro de su recinto podrán realizarse todas las obras necesarias propias de su función, de acuerdo con el Reglamento de Policía Mortuoria de Castilla y León.

5.3. Depuradora de aguas residuales (EDAR).- Se protege toda la parcela ocupada no permitiendo más que las obras necesarias para su mejora, mantenimiento y conservación.

6. Suelo rústico con protección cultural.- Está constituido por los yacimientos arqueológicos procedentes de la prospección realizada y aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Aparte de la regulación incluida en las fichas contenidas en esta Sección, se aplicarán los artículos 21 y 23 de la presente Normativa.

7. Suelo rústico de asentamiento irregular.- Se delimita una zona situada colindante con un camino público, a unos 250m al sur de la línea de ferrocarril. Se trata de un conjunto de ocupaciones irregulares de suelo, con algo más de 10ha y media de superficie, que contiene parcelación urbanística y edificación con usos predominantemente residenciales de segunda vivienda. Representa un problema medioambiental de impacto considerable que debe ser objeto de tratamiento urbanístico mediante un Plan Especial cuyos objetivos se definen en los artículos 35 y 40 de la presente Normativa.

Artículo 29.- Relación y definición de usos excepcionales.

1. Usos relacionados con la naturaleza rústica de los terrenos:
1.1. Agrícola en general y ganadería extensiva
1.2. Ganadería intensiva (industrial estabulada).
1.3. Industria agropecuaria
1.4. Actividades extractivas

2. Infraestructuras y obras públicas e instalaciones a su servicio

3. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

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

5. Usos considerados de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público o porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico:
5.1. Dotaciones y equipamientos, incluidos residencias colectivas de carácter social.
5.2. Actividades turísticas y recreativas relacionadas con el medio natural
5.3. Servicio de carreteras.
5.4. Usos industriales, comerciales o de almacenamiento que por sus características técnicas o de dimensión, se justifique que no pueden ser ubicados en suelo el urbano o urbanizable disponible para estos usos en el municipio.
5.5. Servicios integrales a los ciclos completos de la producción agroganadera.

Artículo 30.- Cuadro de compatibilidad de usos excepcionales.

USOS EXCEPCIONALES	SUELO RÚSTICO COMÚN	CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO				ASENTAMIENTO IRREGULAR
		PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	PROTECCIÓN NATURAL	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN ESPECIALES	
Agrícolas y Ganaderos Ligados	Permitido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido
Ganaderos Intensivos	Permitido (*)	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido
Industria Agropecuaria	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido
Actividades Extractivas	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido
Instalaciones al servicio de obras públicas e infraestructuras	Permitido (programado)	Permitido (programado)	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Permitido (programado)
Vivienda unifamiliar vinculada a otro uso	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a P.E. Regularización
Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones existentes	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a P.E. Regularización
Dotaciones y equipamientos	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a P.E. Regularización
Actividades turísticas y recreativas	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido
Servicio de carreteras	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido
Otros Industriales	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido
Servicios Ambientales producidos por agregados	Sujeto a Plan Especial	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Sujeto a Plan Especial	Prohibido

(*) Sólo se permiten a 1km del límite del suelo urbano, excepto las explotaciones porcinas, para las que se prescribe 2Km, cuando superen las UGM que aparecen en el cuadro de la letra b) del Anexo III del D. 159/2013 de 12 de noviembre, de la Ley de Prevención Ambiental CyL. Si no se superan, estas distancias podrán reducirse a la mitad.

47

Artículo 31.- Relación y definición de tipologías constructivas

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

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

1.2. Cerramientos de fincas de cualquier clase. No podrán superar la altura de 1,50m

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

1.4. Invernaderos realizados con sistemas constructivos desmontables.

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

3. Contenedores genéricos.- Recintos completamente cerrados de planta baja y altura no superior a 8 m hasta la intersección entre el plano de fachada y el plano de cubierta (naves industriales, naves agrícolas, almacenes).
Estos recintos tienen una configuración simple y no albergan usos que impliquen transformación de los productos, incluido el frío industrial, aunque sí el almacenamiento, lavado, envasado y empaquetado de los mismos tal como son recolectados o extraídos en origen.
El aspecto básico será una nave de planta rectangular con cubierta inclinada con materiales y colocación adaptados a las pautas tradicionales en la zona, que además no supere los 5000 m2 de superficie construida. Para superficies superiores a este límite se deberá tramitar un Plan Especial a los efectos del artículo 143.2.d) del RUCyL.

4. Contenedores especializados.- Recintos completamente cerrados con un máximo de 3 plantas y 10,5 m de altura hasta la intersección entre plano de fachada y el plano de cubierta, cuya envolvente podrá ser utilizada.
Estos recintos pueden tener una configuración compleja y albergar industria de transformación agropecuaria relacionada con la producción agrícola o ganadera (secaderos, industria chacinera en general) de la finca donde se implante y también contener dotaciones de equipamiento público o privado e instalaciones turísticas o recreativas cuya ubicación en suelo rústico esté

justificada por ser propia del mismo, por ser inadecuado en suelo urbano o urbanizable o porque la capacidad de estos últimos resulte insuficiente.
El aspecto es variable y dependerá de las necesidades funcionales, si bien en todo caso se cumplirán los deberes de adaptación al medio rural donde se implanten, recurriendo a diseños sencillos y a materiales, colores y texturas adaptadas a las pautas tradicionales, con un límite de 5000 m2 construidos. Para superficies superiores a este límite se deberá tramitar un Plan Especial a los efectos del artículo 143.2.d) del RUCyL.

5. Edificaciones de servicio.- Construcciones provisionales o no, relacionadas con las infraestructuras, ya sea para su construcción, mantenimiento y actividades complementarias generadas por ellas (áreas de servicio de carreteras, etc.)
Se trata de edificaciones sencillas, de planta baja y altura no superior a 3,5 m, adaptadas en todo caso al ambiente rústico donde se implanten, salvo las provisionales necesarias en el periodo de realización de las propias infraestructuras.

6. Edificaciones domésticas vinculadas a otro uso excepcional.- Construcciones para uso de vivienda unifamiliar o las que puedan ser anexas y al servicio de la misma (garajes, instalaciones, almacenamiento privado, etc.), siempre
Su diseño, empleo de materiales, color y texturas se adaptarán a la arquitectura tradicional de la zona, debiendo ser apoyadas las soluciones en ejemplos existentes que se aportarán como justificación.
La altura no superará 6,5 m hasta el alero y las dos plantas y la superficie construida conjunta para cada unidad de vivienda y espacios complementarios será inferior a 350 m2.
Las edificaciones domésticas solamente pueden ser vinculadas a otros usos excepcionales, siempre que dicho uso sea compatible en la categoría de suelo donde se vaya a implantar. En todo caso, se podrá disponer de una sola vivienda vinculada a cada uso posible en una misma parcela.
Se podrán conservar los usos domésticos no vinculados existentes antes de la aprobación provisional de estas NUM y las actuaciones de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones que los albergan, con los límites establecidos en el artículo 39 de esta Normativa.

7. Complejo integral de servicios agropecuarios.- Conjunto de edificaciones e instalaciones dedicadas exclusivamente a proveer de servicios de todo tipo (materias primas, maquinaria, abonos, productos fitosanitarios, almacenamiento, comercialización y promoción de la producción, etc.) para que sea posible llevar a cabo el ciclo completo de explotación de las distintas unidades agroganaderas que sean posibles dentro de la sostenibilidad natural del territorio comarcal.
Se compondrá de diferentes contenedores genéricos y/o especializados, así como de los sistemas tecnológicos e infraestructuras necesarias para el funcionamiento del complejo en su conjunto.
En todos los casos, su implantación requerirá la tramitación de un Plan Especial en suelo rústico, a los efectos contemplados en los artículos 143.2.d) del RUCyL y 40 de esta Normativa.

8. Cómputo de la edificabilidad.- El sistema propuesto en las NUM es el de relacionar el uso y la tipología constructiva con cada categoría de suelo, pero de forma separada. Primero se debe comprobar si el uso es permitido, sujeto a autorización o prohibido en la categoría de que se trate y después, en caso de que no sea prohibido, cuál es la manera de materializar este uso mediante una determinada tipología constructiva que también sea compatible en la categoría de suelo rústico. Por tanto, una parcela rústica puede albergar varios usos compatibles que se podrán materializar mediante varias tipologías, cada una de las cuales aportará su edificabilidad de forma acumulativa, si bien con el límite conjunto para cada tipología que fije la ficha correspondiente, con independencia de que dicha tipología se configure mediante uno o más edificios o contenedores constructivamente independientes.

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

1. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AUXILIARES							
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES
DE SUELO		Parcela mínima	Ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura	
Suelo Rústico	Compatible	Parcelario	10%	No se fijan	No se consume	Planta baja	Se respetará los elementos tradicionales
Común		catastral	edificación abierta			4,5m	existentes
Protección de	Compatible	Parcelario	No se permite edificación nueva	Normativa sectorial	No se consume	Vallas diáfanas	Se deberá fuera de ordenación cualquier elemento
Infraestructuras		catastral	edificación abierta	y general		de 1,5m mismo	constructivo distinto de las vallas diáfanas
Protección cultural	Compatible	Parcelario	No se permite edificación nueva	No se fijan	No se consume	Vallas diáfanas	Se podrá con la autorización de la Comisión
		catastral	edificación abierta			de 1,5m mismo	emitir el de Patrimonio Cultural
Protección especial	Compatible	Parcelario	10%	No se fijan	No se consume	La establecida en	Se permite la demolición de los elementos
Cuencas		catastral	edificación abierta			elementos tradicionales	tradicionales existentes
Asentamiento	Compatible	Según Plan	Según Plan	Según Plan	Según Plan	Según Plan	Ver artículo 40 de las NUV
Irregular		Especial	Especial	Especial	Especial	Especial	

51

		2. SISTEMAS TECNOLÓGICOS					
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES
DE SUELO Suelo Rústico Común	Compatible	Parcela mínima Parcelario catastral	Ocupación No se fija	Retranqueos No se fijan	Edificabilidad No se consume	Altura Según necesidad técnica	Se tramitará licencia ambiental
Protección de	No compatible						
Infraestructuras Protección cultural	No compatible						
Protección especial Cuencas	Compatible	Parcelario catastral	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad técnica	Se tramitará licencia ambiental Se requerirá permiso de la CUT
Asentamiento Irregular	Compatible	Según Plan Especial	Según Plan Especial	Según Plan Especial	Según Plan Especial	Según Plan Especial	Ver artículo 40 de las NUM

52

			3. CONTENEDORES GENÉRICOS					
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES	
DE SUELO		Parcela mínima	Ocupación	Retranqueos	Edificio m2/m2	Altura (*)		
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcelario catastral	15%	5m	0,15	8m hasta el 6 pendiente más 30%	La implantación de edificaciones de más de 5000m2 requerirá la tramitación de un Plan Especial	
Protección de Infraestructuras	No compatible							
Protección cultural	No compatible							
Protección especial Cuencas	Compatible	Unidad mínima de cultivo	10%	10m	0,1	8m hasta el 6 pendiente más 30%	No se permiten actuaciones que supongan superar 3000 m2 construidos en cada unidad mínima de cultivo	
Asentamiento	Compatible	Según	Según	Según	Según	Según	Solamente en el ámbito de uso predominante industrial	
Irregular		Plan Especial	Plan Especial	Plan Especial	Plan Especial	Plan Especial	Ver artículo 40 de las NUM	

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

53

			4. CONTENEDORES ESPECIALIZADOS						
CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES		
		Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Altura (*)			
Suelo Rústico	Compatible	Parcelario	15%	5m	0.15	3 plantas/10,5 al alero	La implantación de edificaciones de más de 5000m2		
Común		catastral				pendiente máx 20%	requerirá la tramitación de un Plan Especial		
Protección de	No compatible								
Infraestructuras									
Protección cultural	Compatible	SÓLO EQUIPAMIENTO PÚBLICO CULTURAL RELACIONADO CON EL ESTUDIO Y LA DIVULGACIÓN DEL YACIMIENTO, BAJO EL CONTROL							
		DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL.							
Protección especial	Compatible	Unidad mínima de	5%	10m	0.05	1 planta/3,5m al alero	No se permiten actuaciones que supongan suponer		
Cuencas		cultivo				pendiente máx 20%	3000 m2 [illegible] unidad mínima de cultivo		
Asentamiento	No compatible								
Irregular									
(*) Se permite mayor altura si se justifica que se requieren elementos [illegible] de [illegible]									

5. EDIFICACIONES DE SERVICIO									
CATEGORÍAS	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES		
DE SUELO		Parcela mínima	Ocupación	Retranqueos	Edificab. m2/m2	Altura			
Suelo Rústico	Compatible	200m2 min.continua	20%	Según normas	0,2	1 planta/3,5 el alero	Si el uso de servicio requiere una parcela mayor de		
Común		1000m2 max.continua		sectoriales		salvo elementos técnicos	1000m2, se tramitará un Plan Especial.		
Protección de	Compatible	200m2 min.continua	20%	Según normas	0,2	1 planta/3,5 el alero	Si el uso de servicio requiere una parcela mayor de		
Infraestructuras		1000m2 max.continua		sectoriales		salvo elementos técnicos	1000m2, se tramitará un Plan Especial.		
Protección cultural	No compatible								
Protección especial	Compatible	200m2 min.continua	20%	Según normas	0,2	1 planta/3,5 el alero	Si el uso de servicio requiere una parcela mayor de		
Cuencas		1000m2 max.continua		sectoriales		salvo elementos técnicos	1000m2, se tramitará un Plan Especial.		
Asentamiento	No compatible								
Irregular									

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	6. EDIFICACIONES DOMÉSTICAS VINCULADAS A OTROS USOS EXCEPCIONALES CONDICIONES DE OCUPACIÓN Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	CONDICIONES DE VOLUMEN Edificabilidad	Altura	CONDICIONES ESPECIALES
Suelo Rústico Común	Compatible	Unidad mínima de cultivo	No se fija	6 m en general y 10 m en linderos con suelo urbano	250 m2	2 plantas/3,5 al alero pendiente máx. 35%	Sólo se podrá superar la edificabilidad si se rehabilita un edificio tradicional de mayor superficie.
Protección de infraestructuras	No compatible						
Protección cultural	No compatible						
Protección especial	No compatible						
Cuencas Asentamiento Irregular	Compatible	Según Plan Especial	Según Plan Especial	Según Plan Especial	Según Plan Especial	Según Plan Especial	Ver artículo 40 de las NUM

56

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN: Parcela mínima	CONDICIONES DE OCUPACIÓN: % ocupación	CONDICIONES DE VOLUMEN: Retranqueos	CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificab. m2/m2	CONDICIONES DE VOLUMEN: Altura	CONDICIONES ESPECIALES
7. COMPLEJO INTEGRAL DE SERVICIOS AGROPECUARIOS							
Suelo Rústico	Compatible	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0,5	[illegible]	[illegible]
Común		[illegible]		[illegible]		[illegible]	[illegible]
Protección de Infraestructuras	No compatible						
Protección cultural	No compatible						
Protección especial Cauces	No compatible						
Asentamiento Irregular	No compatible						

57

Artículo 33.- Normas de parcelación

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

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

a) En zonas no afectadas por la concentración parcelaria, se permiten segregaciones cuando las fincas resultantes tengan al menos la superficie de la unidad mínima de cultivo en Peñaranda de Bracamonte, es decir, 8 ha en secano y 3 ha para regadío, admitiéndose que las parcelas sean discontinuas.

b) En las zonas afectadas por la concentración parcelaria, las segregaciones estarán reguladas por la Ley 14/1990 de 29 de noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León y, en general, se cumplirá el artículo 24 de la Ley 19/1995 de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias, los artículos 309 a 311 del RUCyL y el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 2/2008, texto refundido de la Ley de Suelo, siempre que sus determinaciones sean más exigentes que las de las presentes Normas.

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

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

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

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

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

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

1. Definición de núcleo de población

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Establecimiento de servicios urbanos comunes, como abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, energía eléctrica, etc, con

excepción de los ámbitos de asentamientos irregulares sometidos a un Plan Especial de Regularizacíón.

5. Cualquier nueva Implantación de todo tipo de edificaciones domésticas o industriales no vinculadas a otros usos excepcionales compatibles en suelo rústico.
Se permitirá la permanencia de los usos domésticos existentes antes de la aprobación provisional de estas NUM y las obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación en las edificaciones que alberguen dichos usos, con los límites establecidos en el artículo 39 de estas NUM.
El Ayuntamiento tendrá en cuenta que se trata de infracciones urbanísticas graves o muy graves, dependiendo de la protección del suelo rústico, según lo especificado en el art. 115 de la LUCYL.

Las medidas expuestas en los apartados anteriores se aplicarán en todo el suelo rústico del municipio de Peñaranda de Bracamonte, con excepción de los ámbitos delimitados para la tramitación de Planes Especiales de Regularización en suelo rústico de asentamiento irregular, a los que se aplicarán los artículos 35 y 40 de estas NUM.

4. Régimen jurídico del suelo rústico:

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

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

Sección 2ª Ordenación general potestativa

Artículo 35.- Delimitación de ámbitos de planeamiento especial.

Se delimitan cuatro ámbitos de suelo rústico de asentamiento irregular:
PEAI-1, de 163587m2
PEAI-2, de 59454m2
PEAI-3, de 106413m2
PEAI-4, de 47581m2
Cada uno de ellos constituye el territorio de un Plan Especial de Regularización (PER) para los fines establecidos en el artículo 142.2.d) del RUCyL, aunque se permite que los propietarios, puestos de acuerdo por unanimidad, puedan presentar al Ayuntamiento alternativas de delimitación de más de un PER por ámbito, siempre que se justifique su necesidad para lograr objetivos de una mayor calidad ambiental o simplificar la gestión. Cada PER podrá gestionarse siendo dividido en unidades de actuación, pudiéndose emplear los mismos sistemas que para el suelo urbano o urbanizable. Se delimita gráficamente en los planos de ordenación de las Normas, siendo vinculante el límite contenido en el plano OG2.
El artículo 40 de esta Normativa establece las determinaciones generales que deben ser tenidas en cuenta para el desarrollo de los Planes Especiales.
La delimitación de otros Planes Especiales previstos de modo genérico en estas NUM (cuando se superan determinadas superficies construidas o cuando se requiera implantar un complejo integral de servicios agropecuarios) se propondrá al Ayuntamiento mediante el documento para aprobación inicial del propio Plan Especial.

Artículo 36.- Normas específicas medioambientales.

Se resumen en el presente documento para aprobación inicial los criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad contenidos en la Orden MAM2006/2009 de 7 de octubre, por la que se aprueba el Documento de Referencia para la evaluación ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte, en lo que afecten fundamentalmente al suelo rústico y las conclusiones contenidas en la Memoria Ambiental. Estos criterios deberán ser tenidos en cuenta en las actuaciones que impliquen licencias o autorizaciones ambientales, así como evaluaciones de impacto ambiental en suelo rústico, pero también en el planeamiento de desarrollo que se tramite para los sectores previstos de suelo urbano no consolidado y, sobre todo, de suelo urbanizable.

1. Usos del suelo y modelo territorial.- Se tendrá en cuenta que, aunque la mayor parte del medio rústico presente el alto grado de intervención humana propio de las llanuras cerealistas, debe reconocerse su valor ambiental como un hábitat especialmente apto para aves esteparias, así como por la importancia de las vías pecuarias, que actúan a modo de corredores ecológicos entre distintos hábitats, de las masas arboladas aisladas y de las formaciones vegetales asociadas a los cursos fluviales.
Debe procederse en el menor tiempo posible a la regularización urbanística de los asentamientos irregulares, a través del planeamiento especial en suelo rústico, con los objetivos fijados en estas Normas.

2. Espacios naturales.- Debe comprobarse mediante el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) la pervivencia real de los hábitats de interés comunitario que en principio están definidos para este municipio en la Directiva Hábitats 92/43/CEE: 6220, Zonas subestépicas de gramíneas y anuales y 6420, Prados mediterráneos de hierbas altas y juncos.
Toda actuación en suelo rústico debe garantizar la conservación de los espacios y elementos naturales más importantes del término, en concreto los hábitats que subsistan, las masas arboladas y los cauces; Estas NUM recogerán las conclusiones del ISA en este aspecto, introduciendo las modificaciones que el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental estimen pertinentes. Además, se pondrán los medios para la conservación y, en su caso, recuperación, de las vías pecuarias clasificadas en el municipio, que deben ser reservadas para los usos contemplados como compatibles en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Cuando por motivos de obras de infraestructuras u otros usos pudieran verse afectadas las vías pecuarias, se solicitará autorización previa al Servicio Territorial de Medio Ambiente.
En función de la importancia y proximidad de estos recursos naturales, se determinarán los efectos indirectos sobre los mismos de la expansión urbana prevista.

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

4. Patrimonio cultural.- En el suelo rústico se respetarán las zonas que en el Plano OG1, Clasificación del Suelo, tienen la categoría de protección cultural, correspondientes a los yacimientos arqueológicos catalogados en el artículo 24, aplicando como mínimo las ordenanzas expresadas en el artículo 23 y sometiendo en todo caso cualquier actuación en los terrenos afectados al criterio de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

5. Fauna.- Las líneas de alta tensión dispondrán de dispositivos para salvaguardar la avifauna de los riesgos de colisión y electrocución (RD 1432/2008 de 29 de agosto). Además, en cumplimiento del apartado V de la Memoria Ambiental, se llama la atención en este artículo que el municipio se encuentra dentro de las Zonas de Protección para la Alimentación de Especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN) por necesidades de conservación y recuperación de estas especies, tal como establece el Decreto 17/2013 de 16 de mayo, por el que se desarrolla en Castilla y León el uso de determinados subproductos animales no destinados al consumo humano para la alimentación de especies necrófagas de interés comunitario.

6. Riesgos naturales.- Se adoptarán las medidas contenidas en ala Orden FYM/510/2013 de 25 de junio en relación con la prevención contra incendios forestales en Castilla y León.

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

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

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

De manera excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar las acometidas derivadas de usos que se declaren previamente de interés público a las redes de las que sea titular, acordando expresamente que tales acometidas no tienen carácter de urbanización de los espacios públicos o privados por donde transcurran (por tanto no serán utilizables por terceros) y siempre que las consecuencias de las conexiones a los servicios municipales no sean significativas tanto por la cantidad como por la calidad en su funcionamiento normal.

Sección 3ª Desarrollo de las determinaciones

Artículo 38.- Usos permitidos.

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

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

Artículo 39.- Usos sujetos a autorización.

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

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

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

Las condiciones establecidas en el artículo 308.1 del RUCyL no serán exigibles para la autorización de obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación cuando ésta última no suponga más del 50% de la superficie de las construcciones e instalaciones existentes en suelo rústico, que cumplan tener una antigüedad inferior a 20 años (según cómputo del artículo 316.4 del RUCyL) y no estar incursas en algún procedimiento de restauración de la legalidad o declaradas fuera de ordenación.

Artículo 40.- Desarrollo de Planes Especiales.

40.1. Planes Especiales de Regularización en suelo rústico de asentamiento irregular.- Los Planes Especiales de Regularización previstos para los ámbitos delimitados de suelo rústico de asentamiento irregular tendrán por objeto, para cumplir lo establecido en el artículo 146.bis del RUCyL, la integración de la parcelación y de las edificaciones existentes en el medio rural en que se encuentran y la solución a los problemas debidos a las infraestructuras mínimas necesarias para evitar el deterioro medioambiental, especialmente en lo referente al ciclo del agua.

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

ordenación los usos, edificaciones e instalaciones que se encuentren en zonas de suelo rústico con alguna clase de protección, en especial de las infraestructuras ferroviarias y del dominio público hidráulico y su servidumbre.
El Plan Especial regulará las condiciones para obtener dichos objetivos, que como mínimo serán los siguientes, de acuerdo con el artículo 124 del RUCyL:
No se permitirán segregaciones de la finca matriz que no estuvieran realizadas con anterioridad mediante un procedimiento legal, aunque se podrán distinguir terrenos de uso común que sirvan de acceso y soporte a las infraestructuras admisibles y terrenos de uso privado con arreglo a un régimen de propiedad compartida o pro indiviso. Los terrenos de uso común no podrán ser objeto de cesión al Ayuntamiento y los de uso privado serán las unidades actualmente deslindadas, sin que se permita subdividirlas. Estos criterios deberán ser utilizados para la definición de la parcela mínima por el Plan Especial.
Se regulará la implantación de infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración y energía eléctrica, siendo optativa la implantación de pavimentación y alumbrado exterior. La solución y el mantenimiento de tales infraestructuras deberán ser autónomos, de forma que en ningún caso supongan una carga para el Ayuntamiento, que no podrá recibirlas.
Para cumplir el artículo 146 bis.2.c) del RUCyL, es decir, la consolidación de cada asentamiento conforme a las usos autorizables del artículo 61 bis, el cual a su vez remite al supuesto previsto en el apartado 4º del artículo 57.g), ambos también del RUCyL, se establecen las siguientes determinaciones:

Se regulará la permanencia de los usos de vivienda unifamiliar en los ámbitos PEAI-1, 3 y 4, valorando las necesidades de obras para alcanzar la habitabilidad de las mismas con arreglo a la normativa vigente. Se declararán expresamente fuera de ordenación todos los demás usos, aunque podrán ser sustituidos por el de vivienda unifamiliar, cumpliéndose la relación de una sola vivienda por cada unidad de terreno deslindado de uso privado existente. En los terrenos actualmente identificables como vacantes de uso privado, el Plan Especial deberá analizar y justificar la posibilidad de permitir una vivienda en cada unidad de terreno deslindado, pero en todo caso, como máximo tendrá una superficie construida de 200m2.
En el caso del ámbito delimitado como PEAI-2 se regulará la permanencia de predominante de usos industriales, debiendo establecer el Plan Especial la compatibilidad con otros usos, declarando expresamente fuera de ordenación todos aquellos usos incompatibles con los usos industriales. En todo caso, será necesario que el Plan Especial determine los usos detallados de carácter industrial en función de sus repercusiones ambientales, por lo que deberá consultarse al Organismo ambiental competente de la Junta de Castilla y León sobre el trámite ambiental adjunto al documento urbanístico de desarrollo. En los terrenos actualmente identificables como vacantes de uso privado, el Plan Especial deberá analizar y justificar la posibilidad de permitir una nave en cada unidad de terreno deslindado, pero en todo caso, como máximo contará con una superficie construida de 300m2.
Los parámetros de ocupación, edificabilidad, altura y distancias entre edificaciones o entre edificación y límites de parcelas de uso privativo se regirán por criterios derivados de la forma habitual en cada asentamiento y no deberán implicar derechos de aprovechamiento de carácter urbano, es decir, en función de la superficie de suelo de la que se disponga, sino que, con

independencia de dicha superficie, se establecerá un volumen máximo definido mediante una superficie máxima en m2, no superior a 200 en uso residencial y 300 en uso industrial, y una altura, no superior a dos plantas y 6,5m en uso residencial y 8m en uso industrial.
Las edificaciones existentes que superen estos parámetros en más del 100% se declararán fuera de ordenación y las que los superen en más del 50%, disconformes con el planeamiento.

De acuerdo con el artículo 146 bis.3 del RUCyL, las determinaciones de cada Plan Especial de Regularización podrán ejecutarse mediante los procedimientos de gestión urbanística previstos en la normativa urbanística autonómica vigente para suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable.

40.2. Planes Especiales para la implantación del uso excepcional denominado Complejo Integral de Servicios Agropecuarios.- Aparte de cumplir con los criterios medioambientales contenidos en el artículo 36 de estas NUM y de la aplicación del Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, los Complejos Integrales de Servicios Agropecuarios se situarán de forma que no lleguen a formar núcleos de población según se definen en el artículo 34 de esta Normativa.
Para su implantación será preciso en todos los casos que se tramite un Plan Especial que abarque las parcelas afectadas a los efectos del artículo 143.2.d) del RUCyL y además se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El Plan Especial definirá con claridad los objetivos del servicio, que en todo caso no excederán de las necesidades de la producción agropecuaria.
b) No se contemplarán usos que impliquen procedimientos industriales que requieran la transformación de los productos que procedan directamente de las explotaciones agroganaderas, más allá de su almacenaje y conservación.
c) El Plan Especial definirá la ordenación del ámbito en cuanto a usos y volúmenes, no excediendo las condiciones generales impuestas en la ficha 7 del artículo 32 de estas NUM.
d) No se permiten segregaciones de las fincas catastrales existentes en el momento de la aprobación inicial de las NUM, aunque sí agregaciones, que deberán constatarse en el Plan Especial, así como vinculaciones a fincas discontinuas de suelo rústico común a efectos del cumplimiento de la edificabilidad y de la ocupación.

40.3. Planes Especiales para la implantación de usos excepcionales que superen los límites de superficie impuestos en estas NUM.- Se tramitará un Plan Especial para cada actuación con el fin de cumplir los objetivos contenidos en el artículo 143.2.d) del RUCyL.

Capítulo 2 Regulación del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.
Sección 1ª Ordenación general obligatoria

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

41.1. Determinaciones comunes.-

a) Delimitación: Será la que figura en el plano OG2, Clasificación de Suelo: Desarrollo Relacionado con el Núcleo Urbano.

b) Usos: Cuando el uso predominante sea residencial, podrán hacerse compatibles con él los usos terciarios y de equipamiento, quedando prohibidos todos los demás usos globales.

Cuando el uso predominante sea el industrial, podrán hacerse compatibles con él los usos terciarios, de equipamiento en parcela independiente y vivienda vinculada al uso industrial con un límite de 100m2 por parcela.

c) Plazos: Se concede un plazo de cinco años para establecer la ordenación detallada.

d) La edificabilidad y densidades máximas y mínimas de viviendas, se expresan en cuadro adjunto.

e) Índice de integración social: debido a las especiales circunstancias de los sectores de suelo urbano no consolidado, la proporción dedicada a viviendas de protección pública sobre la superficie edificable total en uso residencial será del 10%.

41.2. Cuadro de fichas de los sectores.- La denominación “R” indica uso predominante residencial.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR	USO P.	SUP.TOTAL	D.B.+	Nº VIV.+	D.B.-	Nº VIV.-	I.E.B.	SUP.CONS.	CESIÓN AYTO.
R1A	Residencial	36725	30	110	20	73	0,500	18363	918
R1B	Residencial	54844	30	165	20	110	0,500	27422	1371
R2	Residencial	14692	30	44	20	29	0,475	6979	0
R3	Residencial	6748	30	20	20	13	0,475	3205	0
R4	Residencial	13086	30	39	20	26	0,475	6216	0
R5	Residencial	29836	30	90	20	60	0,475	14172	0
I1	Industrial	8394	0	0	0	0	0,500	4197	0
I2	Industrial	4883	0	0	0	0	0,500	2442	0
I3	Industrial	19387	0	0	0	0	0,500	9694	0
TOTALES		**188595**		**468**		**312**		**92688**	

D.B.+= Densidad Bruta Máxima en viviendas/ha

D.B.-= Densidad Bruta Mínima en viviedas/ha

Nº VIV.+= Número máximo de viviendas

Nº VIV. -= Número mínimo de viviendas

I.E.B.= Índice de edificabilidad bruta

SUI.CONS.= Superficie máxima edificable

CESIÓN AYTO.: Cesión del 5% del aprovechamiento derivado de la aplicación del planeamiento asumido (modificación de las Normas Subsidiarias aprobada definitivamente, zona de San Roque).

41.3. Condiciones especiales.- Los sectores R1A y R1B, procedentes de una modificación de las Normas Subsidiarias, son asumidos por las presentes NUM en cuanto a las determinaciones de ordenación general de dicha modificación. Del R1A se asume además la ordenación detallada, que también está en vigor. El resto de los sectores de uso residencial tendrán un aprovechamiento patrimonializable igual que los asumidos, es decir, 0,475m2/m2.

Estas NUM asumen en su integridad la ordenación detallada del sector R1A, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 30-07-2008. (BOCyL 15-07-2009).

Artículo 42.- Sectores de suelo urbanizable. Fichas.

42.1. Determinaciones comunes.-

a) Delimitación: Será la que figura en el plano OG2, Clasificación de Suelo: Desarrollo Relacionado con el Núcleo Urbano.

b) Usos: cuando el uso predominante sea residencial, podrán hacerse compatibles con él los usos terciarios y de equipamiento, quedando prohibidos todos los demás usos globales; cuando el uso predominante sea el industrial, podrá hacerse compatible con él el uso terciario en la misma parcela que el industrial y el uso de equipamiento en parcelas específicamente calificadas para este uso, quedando prohibidos todos los demás usos globales, permitiéndose una vivienda vinculada por parcela con un máximo de 100m2.

c) Plazos: Se concede un plazo de ocho años para establecer la ordenación detallada de los sectores de uso predominante residencial y cuatro años para los de uso predominante industrial.

d) La edificabilidad y densidad de viviendas, en su caso, se expresan en cuadro adjunto.

e) Índice de integración social: la proporción dedicada a viviendas de protección pública sobre la superficie edificable total en uso residencial será del 30%.

f) Condiciones especiales relativas a los sectores de suelo urbanizable industrial: en cumplimiento del apartado V de la Memoria Ambiental, se advierte que los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de los sectores en suelo urbanizable de uso industrial deberán someterse a evaluación de impacto industrial simplificada al estar incluidos en el Anexo I.c) del Decreto Legislativo 1/2015, de de 12 de noviembre por le que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

42.2. Cuadro de fichas de los sectores.- La denominación “R” indica uso predominante residencial y la “I”, industrial (las siglas SSGG se refieren a los sistemas generales adscritos a cada sector.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SECTOR	USO P.	SUP.NETA	SUP.SSGG	SUP.TOTAL	D.B.+	Nº VIV.+	D.B.-	Nº VIV.-	D.N.	I.E.B.	SUP.CONS.	I.E.N.
R1	Residencial	84773	11616	96389	20	193	15	145	23	0,3	28917	0,34
R2	Residencial	31859	4365	36224	20	72	15	54	23	0,3	10867	0,34
R3	Residencial	28293	3877	32170	20	64	15	48	23	0,3	9651	0,34
R4	Residencial	57539	7884	65423	20	131	15	98	23	0,3	19627	0,34
R5	Residencial	40436	5541	45977	20	92	15	69	23	0,3	13793	0,34
R6	Residencial	34837	4774	39611	20	79	15	59	23	0,3	11883	0,34
R7	Residencial	19211	2632	21843	20	44	15	33	23	0,3	6553	0,34
R8	Residencial	24416	3346	27762	20	56	15	42	23	0,3	8329	0,34
R9	Residencial	55271	7574	62845	20	126	15	94	23	0,3	18854	0,34
R10	Residencial	48738	6678	55416	20	111	15	83	23	0,3	16625	0,34
I1	Industrial	129315		129315		0		0	0	0,45	58192	0,45
I2	Industrial	64043		64043		0		0	0	0,45	28819	0,45
I3	Industrial	65376		65376		0		0	0	0,45	29419	0,45
I5	Industrial	92473		92473		0		0	0	0,45	41613	0,45
I7	Industrial	93749	8718	102467		0		0	0	0,45	46110	0,49
TOTALES		**870329**	**67005**	**937334**		**967**		**642**			**261528**	

D.B.+= Densidad Bruta Máxima en viviendas/ha

D.B.-= Densidad Bruta Mínima en viviedas/ha

D.N.= Densidad Neta (sin sistemas generales) <30 Viviendas/ha

Nº VIV.+= Número máximo de viviendas

Nº VIV. -= Número mínimo de viviendas

I.E.B.= Índice de edificabilidad bruta

I.E.N.= Índice de edificabilidad neta (sin sistemas generales) <0,5m2/m2

SUI.CONS.= Superficie máxima edificable

Sección 2ª Ordenación general potestativa

Artículo 43.- Inclusión de dotaciones en suelo urbano no consolidado.
No se prevé la adscripción de dotaciones urbanísticas públicas asimilables a sistemas generales a los sectores de suelo urbano no consolidado.

Artículo 44.- Inclusión de dotaciones en suelo urbanizable.
Se adscriben parcelas de dotaciones generales de espacios libres públicos a los sectores de uso predominante residencial, con una superficie total de 59009m2. Se reparten de forma proporcional a la superficie de cada sector, puesto que el aprovechamiento es el mismo para todos, tal como se refleja en el cuadro del artículo 26 de estas NUM. El sector I7 tendrá adscrito, dentro de su ámbito, un sistema general de espacio libre público de 8718m2. En el cuadro del artículo 42 y en la Memoria Vinculante se justifica que la edificabilidad y la densidad netas (aplicando las obtenidas con sistemas generales a cada sector estricto) no supera los máximos establecidos en el artículo 122 del RUCyL.

Artículo 45.- Otras condiciones concretas de ordenación.
De acuerdo con la Memoria Ambiental, en el suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, todos los elementos valiosos del paisaje y especialmente la vegetación, deben ser protegidos en la ordenación detallada, con la obligación de que pasen a formar parte de las zonas verdes públicas de reserva obligatoria. En cada sector, la ordenación se organizará en torno a los espacios libres públicos y de equipamiento, integrándose con la estructura urbana y territorial existente, de modo que el sistema de espacios libres asuma una función articuladora del espacio urbano. Además, el correcto emplazamiento de las zonas verdes será la que les permita el cumplimiento de una función amortiguadora de los impactos de las zonas urbanizadas sobre los espacios rústicos circundantes, cuando éstos estén dotados de valores naturales y paisajísticos.
En aquellos los sectores UBZ R2, UBZ R3, UBZ R9, UBZ R10, UBZ I4 y UBZ R5, afectados por cauces públicos, se elaborará un estudio hidrológico-hidráulico que deberá obtener el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero. En todo caso, los espacios libres públicos se dispondrán preferentemente en el entorno de estos cauces.
En sectores directamente colindantes con áreas acústicas tipo 5 se tomarán las medidas amortiguadoras pertinentes, con especial preferencia por los sistemas naturales, como la vegetación absorbente.

Sección 3ª Desarrollo y gestión de las determinaciones.

Artículo 46.- Ordenaciones detalladas en suelo urbano no consolidado.
Se utilizará como planeamiento de desarrollo el Estudio de Detalle.
En los sectores se podrá establecer para su gestión una o más unidades de actuación independientes dentro de cada actuación integrada, habilitando las compensaciones necesarias entre ambas para equidistribuir las reservas obligadas por el artículo 128 del RUCyL. Las viviendas de protección pública solo tendrán que ser previstas en la unidad de actuación no edificada, en proporción a su propia edificabilidad.

Artículo 47.- Ordenaciones detalladas en suelo urbanizable.
Los sectores de suelo urbanizable se desarrollarán mediante la tramitación de Planes Parciales que afecten a la totalidad de cada uno de ellos.
La gestión se llevará a cabo mediante actuaciones integradas con una o más unidades de actuación en cada sector, aunque en el Plan Parcial deberá proponerse la división en más de una unidad y justificarse el procedimiento para resolver la equidistribución de las reservas obligatorias para dotaciones urbanísticas y para viviendas de protección pública, en su caso.

Capítulo 3 Regulación del suelo urbano consolidado
Sección 1ª Ordenación general potestativa y ordenación detallada.

Artículo 48.- Definición de las determinaciones de ordenación general.
Por aplicación del artículo 125 del RUCyL, además de las determinaciones obligatorias especificadas en los capítulos anteriores en cumplimiento de la Sección 2ª, Capítulo III, Título II del RUCyL, serán determinaciones de ordenación general y por tanto solo alterables mediante modificación o revisión de las NUM, las siguientes:
-La calificación del suelo en usos pormenorizados y el cuadro de compatibilidad de éstos con los usos detallados, con excepción de los equipamientos públicos y los servicios urbanísticos, que podrán adaptarse a las necesidades del Organismo Público titular, siempre que no se pierda el carácter público del uso.
-El aprovechamiento urbanístico según se define en las fichas reguladoras del artículo 56 de estas Normas.
-La tipología edificatoria implícita en cada uso pormenorizado.
-El número de plantas y la altura de edificación reguladas en el artículo 56 de estas Normas, cuando sea posible la materialización del aprovechamiento real en las parcelas resultantes de la regularización de viales por aplicación de las alineaciones propuestas en los planos OD2 de Ordenación Física.
-La delimitación del ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico.
-Las alineaciones que figuren en el plano de Estructura Urbana como pertenecientes al sistema general de vías públicas. Aunque las alineaciones de una parcela se definan respecto de un espacio público con carácter de sistema general, su propietario no quedará eximido de los gastos de urbanización que sean necesarios para que la parcela alcance, en su caso, la condición de solar.
-Las determinaciones contenidas en el PEPRICH se entenderán como pertenecientes a la ordenación detallada del mismo, pero no se podrá utilizar el Estudio de Detalle para su modificación, sino la modificación o revisión del propio Plan Especial como planeamiento de desarrollo.
-La ocupación en planta, excepto en los usos pormenorizados de Manzana Compacta Grado 1 y Grado 2.
-La parcela mínima, excepto en los usos pormenorizados de Manzana Compacta Grado 1 y Grado 2 y Equipamientos.

Artículo 49.- Definición de las determinaciones de ordenación detallada.
Serán de ordenación detallada y por tanto, modificables mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, las siguientes determinaciones:

-Las alineaciones que figuren en el plano de Estructura Urbana como pertenecientes al sistema local de vías públicas.
-Las alineaciones propuestas, cuya definición podrá ser completada por un Estudio de Detalle cuando no figure cota numérica en los planos P4 de Ordenación Física. En el caso de existir cota numérica podrán ser modificados, aunque la cota solo podrá alterarse en un 10% de la longitud marcada.
-La parcela mínima. en los usos pormenorizados de Manzana Compacta Grado 1 y Grado 2 y Equipamientos.

-La ocupación en planta en los usos pormenorizados de Manzana Compacta Grado 1 y Grado 2.
-Los retranqueos, allí donde estén permitidos, siempre que se suscriba un acuerdo de colindancia y se respeten las determinaciones sobre patios.
-Las determinaciones sobre patios, siempre que se respeten las condiciones de ventilación establecidas en la normativa sectorial, en especial en el Código Técnico de la Edificación. En caso de patios mancomunados puede procederse mediante un proyecto conjunto y la escritura pública y registro del mismo o acudir a un Estudio de Detalle que fije las condiciones futuras de los mismos, suscribiéndose en todo caso acuerdo de colindancia.
-Las alturas y el número de plantas, con el límite de una planta más de las permitidas en las Ordenanzas, si no fuera posible materializar el aprovechamiento real en la parcela resultante de la regularización de viales.
-El fondo edificable, donde se fije por las ordenanzas.

Sección 2ª Ordenanzas reguladoras

Artículo 50.- Relación y definición de usos detallados.

1. Uso Residencial.-

1.1. Vivienda autónoma, en edificio exclusivo o que convive con otros usos compatibles detallados no predominantes. Puede contar con acceso y servicios exclusivos (vivienda unifamiliar) o comunes (vivienda colectiva).

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

2. Uso Agrario.-

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

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

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

3. Uso Industrial.-

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

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

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

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

4. Uso Terciario.-

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

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

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

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

4.5. Grandes establecimientos comerciales: 1000 o más m2.

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

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

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

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

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

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

5. Uso de Equipamiento.-

5.1. Oficinas públicas y servicios administrativos de todas clases, sin límite de superficie.
5.2. Centros culturales y docentes de primera categoría: hasta 150 metros cuadrados, en cualquier planta.
5.3. Centros culturales y docentes de segunda categoría: sin límite, en edificio exclusivo.
5.4. Instalaciones deportivas de primera categoría: hasta 500 metros cuadrados y altura libre no superior a 4,5 m, en sótano y baja.
5.5. Instalaciones deportivas de segunda categoría: sin límites, en edificio exclusivo.
5.6. Residencias en régimen de comunidad de primera categoría: hasta 10 dormitorios dobles o su equivalente y 250 metros cuadrados, en cualquier planta.
5.7. Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría: sin límite de superficie o número de habitaciones, en edificio exclusivo.
5.8. Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría: hasta 500 metros cuadrados, en sótano, baja y primera.
5.9. Instalaciones asistenciales o sanitarias, de segunda categoría: sin límite de superficie, en edificio exclusivo.
5.10. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones 1ª Categoría, compuestas de elementos aéreos sin edificación, en edificios o suelos públicos o privados.
5.11. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones de 2ª categoría, compuestos de elementos aéreos y de edificación.
5.12. Instalaciones de captación solar térmica para producción de energía para calefacción o agua caliente de carácter doméstico.
5.13. Instalaciones de captación solar térmica para producción de energía para calefacción o agua caliente de carácter industrial. Para suelos con uso pormenorizado de equipamiento, sólo cuando los mismos se encuentren en ámbitos de uso predominante industrial.
5.14. Instalaciones de captación solar para producción fotovoltaica de energía eléctrica de carácter doméstico complementario de la red.
5.15. Instalaciones de captación solar para producción fotovoltaica de energía eléctrica de carácter industrial. Para suelos con uso pormenorizado de equipamiento, sólo cuando los mismos se encuentren en ámbitos de uso predominante industrial.

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

Artículo 51.- Relación y definición de usos pormenorizados.

1. Zona del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico (PEPRICH).- Está constituido por la delimitación del Conjunto declarado Bien de Interés Cultural según el Acuerdo 73/2012 de 23 de agosto (BOCyL 19 de septiembre de 2012) de la Junta de Castilla y León, por el que se adecua en la categoría de Conjunto Histórico del Bien de Interés Cultural denominado "Casco Antiguo de Peñaranda de Bracamonte", delimitando la zona afectada por la declaración, que garantice suficientemente la protección integral de este bien, aplicando la Disposición Adicional Quinta de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
De acuerdo con el artículo 121.2.b) del RUCyL, los criterios, normas y otras previsiones de protección previstas para los elementos catalogados contenidas el PEPRICH en forma de texto o de fichas formarán parte de la ordenación detallada del mismo.

2. Residencial Manzana Compacta Grado 1.- Manzanas exteriores a la Zona del Plan Especial pero colindantes con él, con tipologías similares dentro de la trama históricamente más antigua del casco urbano.

3. Residencial Manzana Compacta grado 2.- Primeros ensanches en continuidad con la trama antigua, con diversas tipologías, aunque predominan los edificios de uso colectivo y residencial.

4. Parcelas de Residencia Agrupada.- Zonas periféricas construidas con uso predominante residencial de carácter suburbano en densidad media, de modo que cada vivienda conserva una cierta independencia funcional respecto de las otras que componen el conjunto que se edifica unitariamente.

5. Parcelas de Residencia Aislada.- Zonas periféricas construidas con uso predominante residencial de carácter suburbano en densidad baja, de modo que cada vivienda presenta un grado completo de independencia física y funcional respecto de otras parcelas y edificaciones colindantes.

6. Residencial en Bloque Abierto.- Uso pormenorizado en forma de edificios exentos de vivienda colectiva, mezclado de manera relativamente aleatoria con otras calificaciones, producto de actuaciones unitarias, cuyo origen más frecuente es la iniciativa pública. Se añade una parcela propiedad de la Junta de Castilla y León con el fin de que puedan promoverse viviendas de protección pública, en principio directamente o través de alguna sociedad pública. Se señala con las siglas VPP.

7. Industria Singular.- Se trata de antiguos establecimientos industriales que, a lo largo del tiempo transcurrido de vigencia de las Normas Subsidiarias En algunos casos permanece la actividad industrial e incluso se ha renovado,

mientras que en otros se ha abandonado progresivamente su actividad original o transformando su carácter unitario por una división de los edificios y las parcelas. En principio se conserva el uso actual, aunque podrán cambiar su uso por otro predominantemente residencial mediante una modificación de las NUM, siempre que se actúe por zonas completas, según la delimitación contenida en los planos, siendo asimiladas a la regulación de la Actualización de Áreas Problema: ámbitos para establecer/completar la ordenación detallada. La modificación que se tramite podrá contener la ordenación detallada del ámbito de que se trate. Si no se superan los parámetros de la ficha reguladora 56.14.1, no será necesario que se aplique el artículo 173 del RUCyL en cuanto a incremento de edificabilidad, pero sí por el de número de viviendas.

8. Industria en polígono.- Zonas donde se ejerce la actividad industrial de forma homogénea a partir de una ordenación unitaria.

9. Usos terciarios.- Refleja los usos de este carácter en el suelo urbano. Algunos de ellos se recogen en el punto 12 del presente artículo, como planeamiento asumido procedente del desarrollo de las Áreas Problema previstas en las Normas Subsidiarias Municipales.

10. Equipamiento público.- Parcelas con usos de servicios de distinta naturaleza y de titularidad pública repartida entre diversas Administraciones, predominando la municipal.

11. Equipamiento privado.- Constituido por diversos usos de titularidad privada, de tipo religioso, educacional y de servicio social.

12. Actualización de Áreas Problema.- Se reconocen y asumen los planeamientos de desarrollo llevados a cabo durante el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias, incluidas las modificaciones que se introdujeron, tanto en el propio planeamiento como en la realidad. Se adaptan algunas de las no ejecutadas a las circunstancias actuales (PEPRICH, estructura real de la propiedad, etc.) y se introducen otras nuevas, unas procedentes de cambio de uso de industrial a residencial y otras debido a algunos retoques en la delimitación de suelo urbano.
Todas ellas se resumen en un cuadro que sirve de ordenanza en el artículo 56.12 de estas NUM.

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

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 adscrita	Condicionado actividad principal	Condicionado actividad principal	Condicionado actividad principal	Compatible condicionado a la actividad principal	Compatible condicionado a la actividad principal	Condicionado actividad principal	Compatible condicionado por la 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 en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
	Vinculada a explotación familiar	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible
INDUSTRIAL	Talleres domésticos	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio empresarial o industrial 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Compatible a servicio del equipamiento	Compatible sin condiciones
	Talleres de servicio empresarial o industrial 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 sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible a servicio del equipamiento	Compatible sin condiciones
	Oficinas 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Comercio 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible edificio exclusivo	Compatible a servicio del equipamiento	Compatible sin condiciones
	Comercio 2ª	Incompatible	Compatible en 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 sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Hotelero 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones
	Espectáculos 1ª	Compatible en sótano y baja	Compatible en 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 en sótano y baja	Compatible en sótano y baja	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en sótano y baja	Compatible sin condiciones	Compatible a servicio del equipamiento	Compatible sin condiciones
	Salas de reunión, recreo y turismo 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible edificio exclusivo	Incompatible	Compatible sin condiciones

79

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS (II)

USOS		USOS PORMENORIZADOS							
GLOBALES	USOS ALLADOS	M. COMPACTA 1	M. COMPACTA 2	UNIFAM AGRUPADA	UNIFAM AISLADA	BLOQUE ABIERTO	INDUSTRIAL	EQUIPAMIENTO	ESPACIO
EQUIPAMIENTO	Oficinas públicas y servicios administrativos	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones
	Centros culturales y docentes 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible sin condiciones
	Centros culturales y docentes 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible sin condiciones
	Instalaciones deportivas 1ª	Compatible en sótano y bajo	Compatible en sótano y bajo	Compatible en sótano y bajo	Compatible en sótano y bajo	Compatible en sótano y bajo	Compatible en sótano y bajo	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible sin condiciones
	Instalaciones deportivas 2ª	Incompatible	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en edificio exclusivo	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible sin condiciones
	Residencias comunitarias 1ª	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Compatible sin condiciones	Incompatible	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible sin condiciones
	Residencias comunitarias 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible sin condiciones
	Instalaciones asistenciales 1ª	Compatible en sótano y bajo	Compatible en sótano y bajo	Compatible en sótano y bajo	Compatible en sótano y bajo	Compatible en sótano y bajo	Incompatible	Compatible condicionado por la actividad principal	Compatible sin condiciones
	Instalaciones asistenciales 2ª	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Compatible en edificio exclusivo	Incompatible	Compatible en 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 en parcela exclusiva	Compatible sin condiciones
	Infraestructuras de telecomunicaciones 2ª	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Compatible en parcela exclusiva	Compatible sin condiciones
	Captación solar térmica doméstica	C.Condicionado a impacto visual	C.Condicionado al impacto visual	C.Condicionado al impacto visual	C.Condicionado al impacto visual	C.Condicionado al impacto visual	Compatible sin condiciones	Compatible condicionado al impacto visual	Compatible sin condiciones
	Captación solar térmica industrial	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Compatible en parcela exclusiva	Compatible en parcela exclusiva
	Captación solar fotovoltaica doméstica	C.Condicionado a impacto visual	C.Condicionado al impacto visual	C.Condicionado al impacto visual	C.Condicionado al impacto visual	C.Condicionado al impacto visual	Compatible sin condiciones	Compatible condicionado al impacto visual	Compatible sin condiciones
	Captación solar fotovoltaica industrial	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible sin condiciones	Compatible en parcela exclusiva	Compatible en parcela exclusiva

Artículo 53.- Aprovechamiento urbanístico.
El aprovechamiento urbanístico se refiere exclusivamente a la edificabilidad, aunque, con el fin de limitar la densidad en usos pormenorizados de Manzana Compacta, se establece una superficie mínima por vivienda de 40 m2 útiles.
La edificabilidad se fija mediante dos procedimientos: el índice de edificabilidad, en m2/m2, y el sólido capaz, resultado de aplicar altura y fondo edificable máximos, cuando éstos se fijen en las ordenanzas de cada uso pormenorizado. El aprovechamiento estará determinado por el que dé como resultado la menor superficie construida.
Cómputo de edificabilidad.- Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:

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

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

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

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

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

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

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

Si la edificabilidad de un edificio existente con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas es mayor que la concedida por éstas, se reconocerá como edificabilidad consolidada, siempre que el edificio no estuviera declarado fuera de ordenación o sometido a un procedimiento de infracción urbanística. Si fuera disconforme con el planeamiento, su renovación, en caso de producirse, deberá adaptarse a la normativa vigente.

Artículo 54.- Ordenanzas comunes.

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

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

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

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

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

2. Medición de alturas.- La medición de alturas se basará en las definiciones contenidas en el artículo 02.2.d) de la presente normativa, aplicada al esquema gráfico siguiente:

REGULACIÓN DE ALTURAS MÁXIMAS

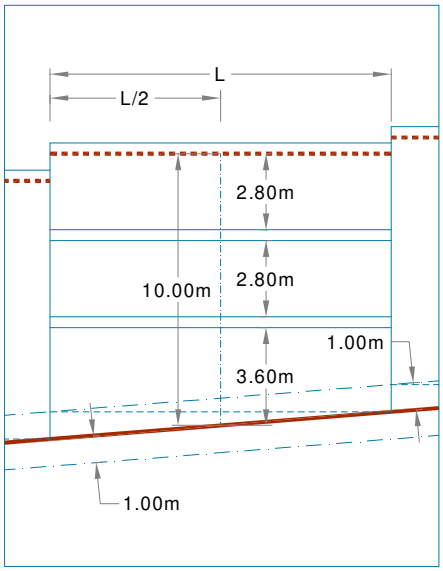


figura 1

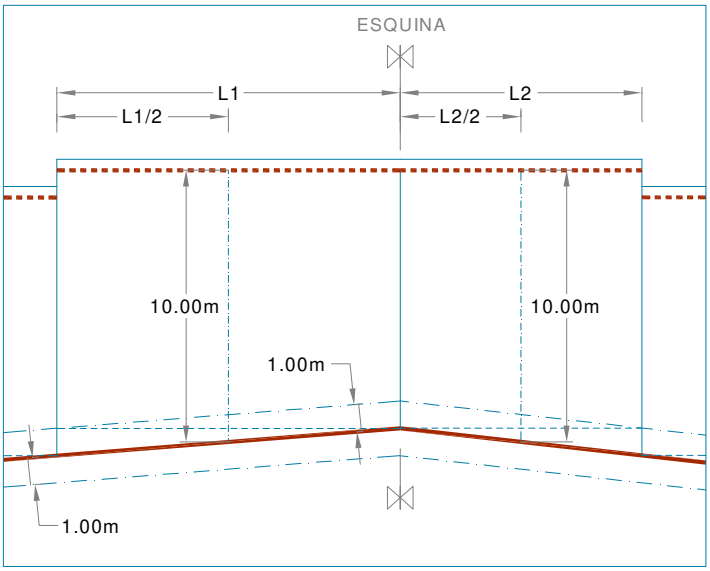
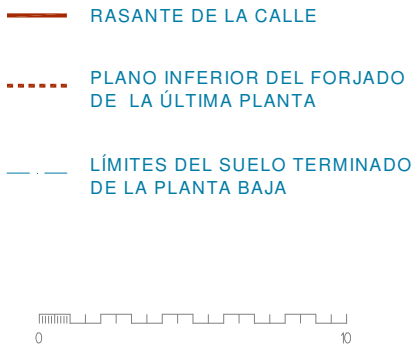


figura 2



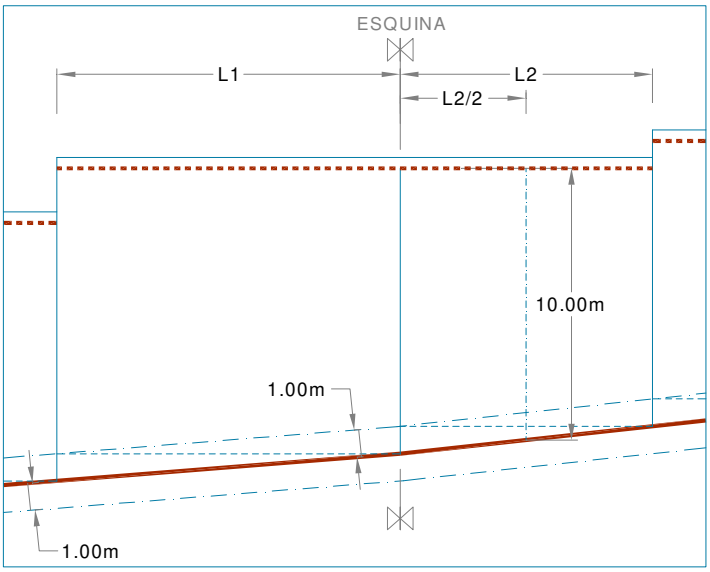


figura 3

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

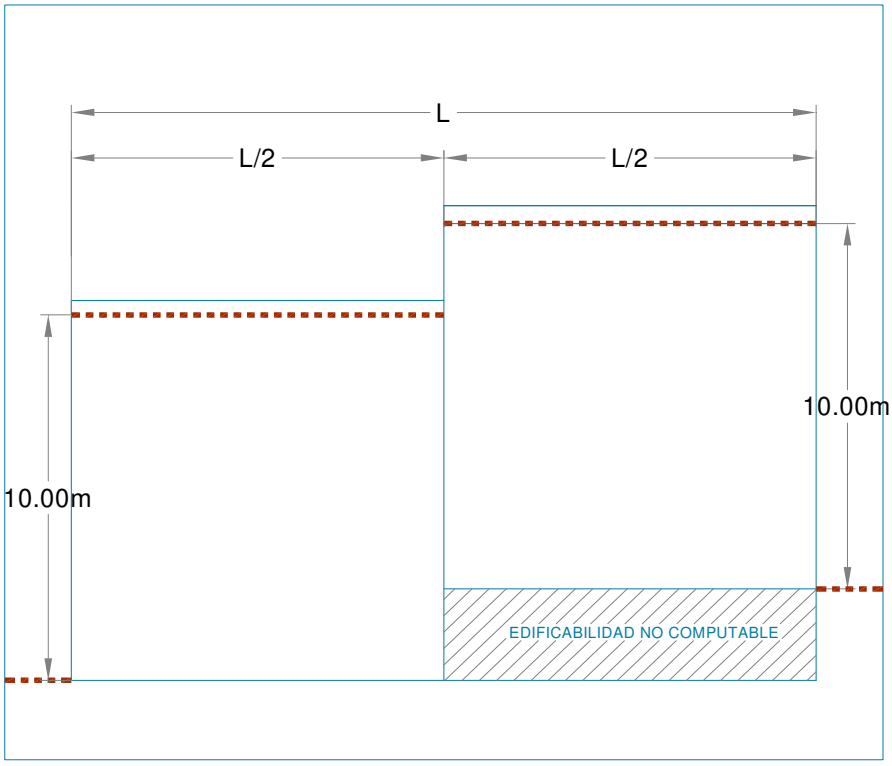
Figura 2: Aplicación del caso común a edificación en esquina con tramos contiguos a la esquina con pendientes contrarias.

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

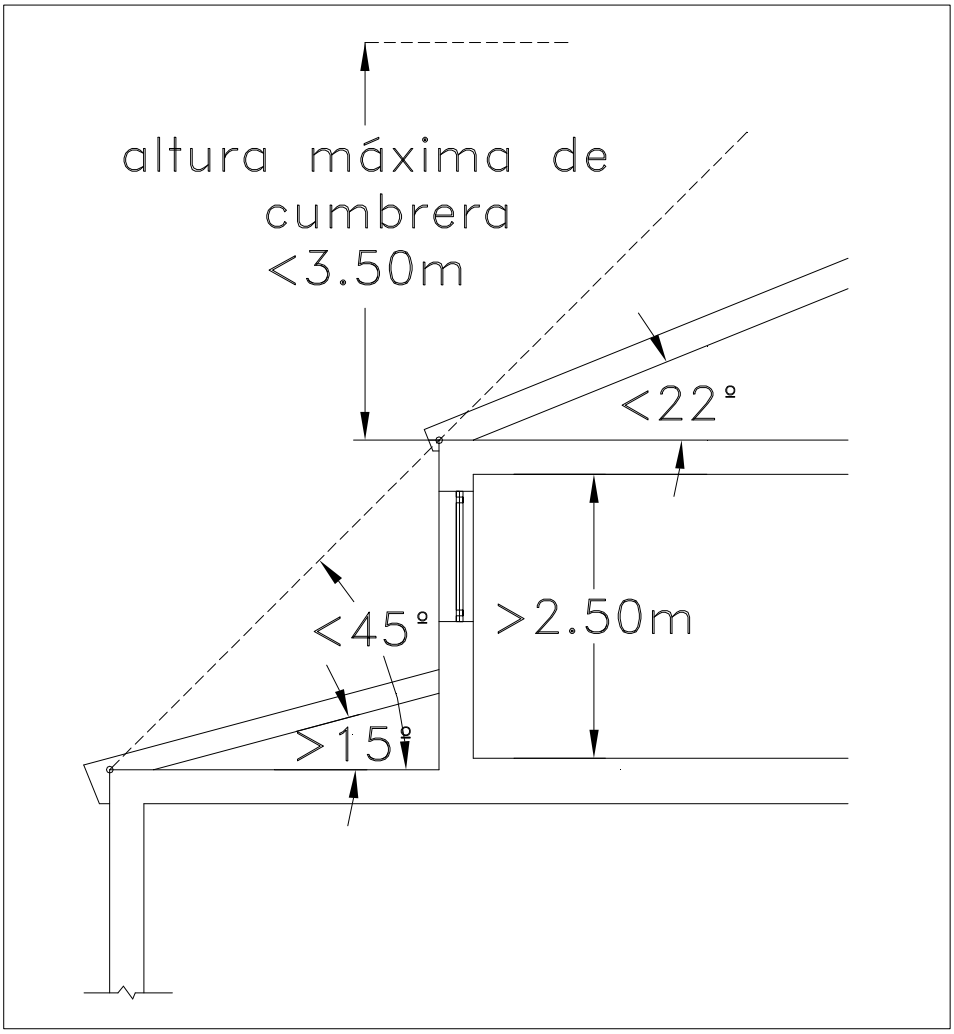
Este esquema gráfico es generalizable al caso de dos plantas, con altura máxima de 6,80m y de 12,5m en caso de cuatro plantas, y, si se trata de edificaciones retranqueadas, sustituyendo la acera por el terreno natural con la topografía previa a las posibles alteraciones que pudiera comportar la construcción.

También se aplicará el sistema de medición a las alturas al esquema obligatorio de sección en el uso pormenorizado de Manzana Compacta Grado 1, cuya sección se expone en el artículo 56.1.1.

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



3. Espacio bajo cubierta.- En aquellos usos pormenorizados donde se permita, se regulará según el siguiente gráfico:



Se aplicará con cubierta inclinada en las parcelas con uso pormenorizado Manzana Compacta Grado 2 en la fachada que la delimite respecto de una vía pública que también sea colindante con manzanas que todas o parte de sus parcelas pertenezcan al PEPCH. En el resto de los usos pormenorizados se permitirán los áticos con azoteas transitables.

4. Alineaciones.- Son las señaladas en el plano de Ordenación Física. En este plano se acotan las alineaciones de las vías que se introducen nuevas, debiéndose entender que para el resto se respetan las existentes. También se expresan aquí (plano de alineaciones) las distancias mínimas obligatorias para la línea de edificación en las carreteras y para el vallado diáfano de las parcelas. En el caso de las carreteras, las líneas que se establezcan para los fines expuestos no presuponen pérdida de propiedad salvo que expresamente se especifique la necesidad de cesión de los terrenos.
En este caso se procederá a la expropiación con cargo a los presupuestos del organismo titular de la carretera o a la inclusión en alguna unidad de actuación, si no es posible la cesión mediante actuaciones aisladas.
En el mismo plano de Ordenación Física se establecen también las alineaciones consolidadas por la edificación en parcelas ya renovadas por

aplicación de las Normas Subsidiarias de 1987. Si existiera alguna diferencia entre las alineaciones del plano y la realidad, predominará esta última, siempre que sea una edificación no sometida a un expediente de infracción urbanística o declarada fuera de ordenación. Cuando la alineación consolidada afecte a una edificación no renovada y esta se encontrase en la realidad no alineada con las ya renovadas, en las condiciones de licencia se impondrá la obligación de construir el nuevo edificio alineado con las renovadas.
En el mismo plano de OD2 de Ordenación Física, se especifican también las alineaciones asumidas por las NUM cuando procedan de una actuación urbanística que hubiera comportado una nueva ordenación, ya sea del desarrollo de Áreas Problema o de Planes Parciales de suelo urbanizable, considerándose sistemas locales.

5.- Previsión de aparcamientos.- En todo edificio de nueva planta se deberá prever una plaza de garaje por vivienda o por cada 100m2 de otros usos, con excepción de los espacios destinados a instalaciones del edificio, si la parcela donde se vaya a construir tuviera una superficie igual o superior a 250m2.
Los garajes se adaptarán a las ordenanzas de VPO y a las normas de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

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 individual 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 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.

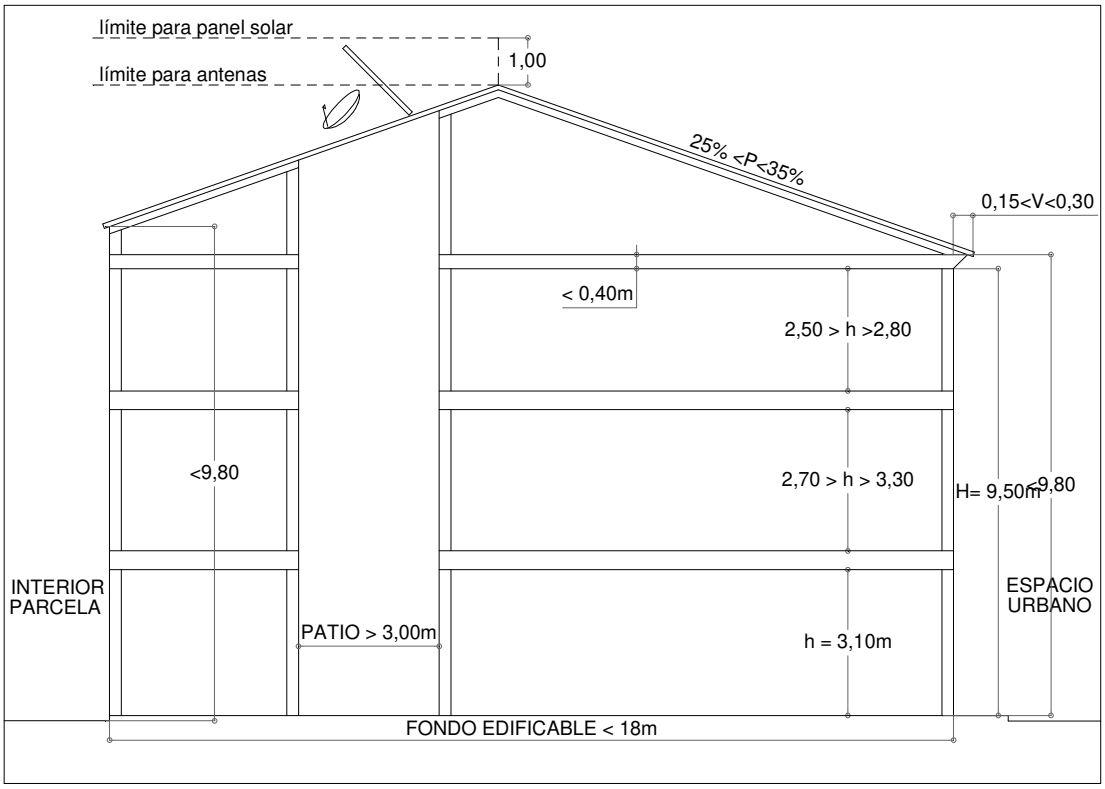
Artículo 56.- Ordenanzas específicas para cada uso pormenorizado.

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

Las parcelas calificadas como de Plan Especial se regularán conforme al Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico (PEPRICH) que se tramite en desarrollo de estas NUM.

56.1. Manzana Compacta Grado 1.-

56.1.1. Ordenanzas de volumen: se empleará el esquema de sección según el siguiente gráfico y mediante la ficha que se exponen a continuación:


límite para panel solar
límite para antenas
1,00
25% <P<35%
0,15<V<0,30
< 0,40m
2,50 > h >2,80
<9,80
2,70 > h > 3,30
H= 9,50m
<9,80
INTERIOR
PARCELA
PATIO > 3,00m
h = 3,10m
ESPACIO
URBANO
FONDO EDIFICABLE < 18m

USO PORMENORIZADO: MANZANA COMPACTA GRADO 1

TIPOLOGÍAS	COMP.	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	MÍNIMO	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	18 m	
Bloque abierto	No							
Vivienda unifamiliar aislada	No							
Vivienda unifamiliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	Sí	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							

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 admite 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.

f) El color blanco, no intenso, se reservará para los elementos decorativos, si se diseñan.
g) 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.
i) 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 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 o abatibles también del mismo color, utilizando los RAL equivalentes a los ya indicados.
1.2.- Plantas superiores.

Se resolverán con ladrillo visto, el cual tendrá las características señaladas en el apartado 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 permiten azoteas horizontales transitables pavimentadas con baldosa cerámica en su color sobre el volumen de planta baja que eventualmente sobresalga del fondo edificable por aplicación de la ordenanza. El material de cubierta inclinada será siempre teja cerámica en su color natural rojo 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 canecillos ni elementos prefabricados. La altura de la cornisa estará comprendida entre 20cm y 40cm.Su vuelo estará comprendido entre los 20cm y los 30cm. Su sección será exclusivamente escalonada, con saltos en su altura menores de 10cm.
Es obligatorio colocar canalón, complementado con bajantes o gárgolas para la evacuación de las aguas. El material para ejecutar estos elementos será preferentemente el cinc, aunque se admite el cobre, salvo que se excluya de forma expresa, en secciones circulares. No se admiten elementos de acero galvanizado, cobre, p.v.c., aluminio o fundición en ninguno de los faldones del edificio.

<u>56.1.2.3.- El diseño de la fachada</u>.

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.
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 de1,4 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.

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.

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	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.

96

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 existentes en el mercado para las cubiertas inclinadas.

III) Carpintería y cerrajería.- En las fachadas de este uso pormenorizado se podrán introducir diversos materiales guardando en todo caso una intencionalidad general de discreción y decoro en las soluciones.

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

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	Si	Catastro.Nuevas: 200m2/vivienda	80%	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	Si	Catastro.Nuevas: 100m2/vivienda	80%	Libre disposición con proy. Mín. 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	Si	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	Solo 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	Si	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	Si	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	Si	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							

102

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.

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
Vivienda unifamiliar aislada	Si	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	Si	Catastro.Nuevas: 100m2/vivienda	90%	Libre disposición con proy. Mín. 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	Si	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							

104

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	COMPATI-BILIDAD	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 EXTENSIVAS E INTENSIVAS						
Bloque abierto	No							
Vivienda unifa-miliar aislada	No							
Vivienda unifa-miliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	No							
Ed. Comunitarios excepcionales	SI	Parcelario catasral 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 tener mayor altura según reglamento sectorial
Naves extensivas	SI	Parcelario catasral vigente.Nuevas parcelaciones:8m long fachada/200m2	90%	Se permite patio delantero para carga y descarga	1,35m2/m2	Baja+1/2planta/6,5m al alero 2,5m alero-cumbrera	No se fija	En caso de patio delantero dispondrá de cerramiento opaco h=2m a vía pública
Naves intensivas	SI	Parcelario catasral 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 dispondrá de cerramiento opaco h=2m a vía pública

106

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 urbanos afectados, en el sentido de incidir en la calidad y durabilidad y de su relación con el entorno, evitando la discordancia con el mismo.

56.8. Industria en Polígono.- Ordenanzas de volumen:

USO PORMENORIZADO: INDUSTRIA EN POLÍGONO

TIPOLOGÍAS	COMPATI-BILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	No							
Bloque abierto	No							
Vivienda unifa-miliar aislada	No							
Vivienda unifa-miliar agrupada	No							
Ed. Comunitarios adaptables	No							
Ed. Comunitarios excepcionales	SÍ	Parcelario catasral vigente.Nuevas parcelaciones:8m long.fachada/750m2	Inestal I:No se fija Inestal II: Plan Parcial	Inestal I:No se fija Inestal II: Plan Parcial	0,85m2/m2	2 plantes 7,5m cara inferior forjado	No se fija	Sólo usos terciarios. Adosamiento, EI180 20m2 aparcamiento/100m2 construidos
Naves extensivas	SI	Parcelario catasral vigente.Nuevas parcelaciones:8m long.fachada/750m2	Inestal I:No se fija Inestal II: Plan Parcial	Inestal I:No se fija Inestal II: Plan Parcial	0,85m2/m2	Según Plan Parcial Inestal II	No se fija	Adosamiento, el cerramiento será EI180 10m2 aparcamiento/100m2 construidos
Naves intensivas	SÍ	Parcelario catasral vigente.Nuevas parcelaciones:20m long.fachada/750m2	Inestal I:No se fija Inestal II: Plan Parcial	Inestal I:No se fija Inestal II: Plan Parcial	0,85m2/m2	Según Plan Parcial Inestal II	No se fija	Adosamiento, el cerramiento será EI180 10m2 aparcamiento/100m2 construidos

108

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 dos alegaciones, contarán con las ordenanzas que se desarrollan a continuación:

56.9.1. Ordenanzas de Volumen.-

USO PORMENORIZADO: USO TERCIARIO

TIPOLOGÍAS	COMPATI-BILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			CONDICIONES ESPECIALES
		PARC. MÍNIMA	%OCUP.	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	ALTURA NORMAL	FONDO EDIFICABLE	
Edificación entre medianeras	No							
Bloque abierto	No							
Vivienda unifa-miliar aislada	No							
Vivienda unifa-miliar 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 construidos
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 construidos
Naves extensivas	Sí	Parcelario catastral vigente.Nuevas parcelaciones:8m long.fachada/300m2	75%	Libre disposición en la parcela. Luces colindante,3m	0,75m2/m2	Baja+1/2planta/8,5m al alero 2,5m alero-cumbrera	No se fija	5m2 de carga y descarga/100m2 construidos 1 plaza de aparcamiento/100m2 construidos
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 construidos 1 plaza de aparcamiento/100m2 construidos

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

110

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.

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(m2)	I.E.(m2/m2)	COEF.RED.	A.P.(m2)	C.A. (m2)	ALTURA MÁX.	PLANEAMIENTO	GESTIÓN
1A	Acc. Salamanca	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	2608	1,25	1	3260	0	4x/12,5m	NUM	A.AISLADA N/L
1B	Acc. Salamanca	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	5027	0,5	0,9	2232	251	2p/6,8m	ED	A.AISLADA N/L
2	Cordel Merinas	Terciario	Equipamiento	7149	Existente		Existente		Existente	ASUMIDO	EJECUTADA
3	Carretera Medina	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	13306	1,25	1	15533	0	Según L.E.	ASUMIDO	A.AISLADA N/L
4	Calle Medina	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	8813	1,25	1	11015	0	3x/10m	NUM/ED	A.AISLADA N/L
5	Acc. Salamanca	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	9753	1,25	0,974	11874	317	4x/12,5m	NUM/ED	A.AISLADA N/L
7	Paseo del Prado	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	6785	Existente		Existente		Existente	ASUMIDO (REAL)	EJECUTADA
8	Chamberí/Sta Ana	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	5688	1,25	1	6085	0	Según L.E.	ASUMIDO	A.AISLADA N/L
9	Chamberí	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	5067	1,25	1	6334	0	4x/12,5m	ED	A.AISLADA N/L
10	Hernán Cortés	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	10090	Existente		Existente		Existente	ASUMIDO	EJECUTADA
12	Travesía Ctra Madrid	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	9760	0,6	1	4080	0	2p/6,8m	ASUMIDO	A.AISLADA N/L
14	Acc. Salamanca	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	9291	Existente		Existente		Existente	ASUMIDO	EJECUTADA
16	Ronda de Las Cruces	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	5433	Existente		Existente		Existente	ASUMIDO	EJECUTADA
17	Ronda de Las Cruces	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	17958	Existente		Existente		Existente	ASUMIDO	EJECUTADA
18	Hernán Cortés	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	10239	1,25	1	12799	0	3x/10m	ED	A.AISLADA N/L
19	Nueva apertura	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	3378	1,25	0,9	3800	422	3x/10m	NUM	A.AISLADA N/L
20	San Francisco	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	8842	1,25	1	11053	0	3x/10m	NUM	A.AISLADA N/L
21	Paseo de la Estación	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	3549	1,25	1	4436	0	4x/12,5m	NUM	A.AISLADA N/L
22	Francisco Pizarro	Residencial intensivo	Terciario, equipamiento	2013	1,25	1	2515	0	4x/12,5m	NUM	A.AISLADA N/L
23	Travesía Ctra Madrid	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	13463	0,6	1	6732	0	2p/6,8m	NUM/ED	A.AISLADA N/L
24	Reyes Católicos	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	9293	0,5	1	4646	0	2p/6,8m	NUM	A.AISLADA N/L
25	Las Cruces	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	3783	0,6	0,9	1702	189	2p/6,8m	ED	A.AISLADA N/L
26	Francisco Pizarro	Residencial extensivo	Terciario, equipamiento	6664	0,6	1	3297	0	2p/6,8m	NUM/ED	A.AISLADA N/L

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 **Residencial 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**.

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 concurran 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 del 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.

Noviembre de 2016

José Carlos Marcos Berrocal Ángel León Ruiz

Arquitectos

AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

José Carlos Marcos Berrocal y Ángel León Ruiz, arquitectos
Noviembre de 2016

CATÁLOGO

DOCUMENTO Nº 6 CATALOGACIÓN

A continuación se desarrolla el contenido de los artículos 22, 23, y 24 de la Normativa Urbanística, correspondientes a la catalogación de las Normas Urbanísticas Municipales de Peñaranda de Bracamonte.

Art. 22. Criterios de catalogación y definición de las categorías de protección.- El catálogo se compone de tres apartados: Los edificios urbanos merecedores de protección, según los criterios que se desarrollan a continuación, los yacimientos arqueológicos y los elementos de interés etnológico. Estos dos últimos y los edificios monumentales y singulares, forman parte del informe de prospección que ha sido sometido a la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, la cual ha emitido informe favorable.

Los grupos de edificios que se exponen a continuación son los que el equipo redactor ha encontrado que tienen interés desde el punto de vista del patrimonio cultural con arreglo a los siguientes criterios, de mayor a menor intensidad:

22.1. Criterios de protección.-

1. Edificios de carácter monumental. Se trata de elementos no declarados, que sin embargo tienen un interés evidente y aceptado de forma general. Se permiten obras de restauración.
2. Edificios de carácter singular. Sin llegar a ser monumentos en sentido estricto, su significación cultural por ser representativos de ciertos estilos históricos o por ser muestra de determinadas funciones ya extinguidas es suficiente como para proponer su conservación. Se permiten obras de restauración y rehabilitación interior, respetando los elementos funcionales, constructivos y estéticos que se consideren de interés por ser los que configuran históricamente el edificio.

El resto de criterios serán los establecidos en el artículo 43.3, 43.4, 43.5 y 43.6 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León. La documentación del Plan Especial de Protección será la que establece el artículo 94 del Decreto 37/2007 de 19 de abril, Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

28.2. Definición de las categorías de Protección.-

a) Integral, para aquellos edificios de carácter monumental, aún no declarados como bienes de interés cultural, pero que cuentan con suficientes características de interés histórico y cultural. Se extenderá este nivel de catalogación a los yacimientos arqueológicos y a los bienes de interés etnológico detectados en el informe de prospección. Se conservará el volumen existente, salvo que, mediante justificación procedente de pruebas documentales y del análisis de los distintos elementos constructivos, sea posible eliminar construcciones superpuestas siempre que se mejore el entendimiento cultural del edificio, respetando y poniendo de manifiesto la

historia del mismo cuando sean identificables las distintas épocas que pudieran convivir en la edificación

b) Estructural, para los edificios singulares, aquellos edificios catalogados por ser representante de la arquitectura civil no residencial que posean interiormente un interés evidente en su disposición espacial. Se trata de una catalogación preventiva, que requerirá en todo caso un estudio previo documentado, que incluya un análisis de su estado físico y una valoración de los elementos internos de interés que debieran conservarse. Se conservará la envolvente actual, conforme a los criterios empleados en el apartado anterior.

Art. 23. Normas generales de protección.-
23.1. Ordenanzas de protección general del patrimonio histórico.-
23.1.1- Finalidad.
1.- La presente ordenanza tiene como por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada documentación, protección, investigación, defensa y conservación del patrimonio cultural de Peñaranda de Bracamonte y su término municipal.

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

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

4.- Conforme a lo establecido en el artículo 62 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, constituyen el patrimonio etnológico del municipio de Peñaranda de Bracamonte los lugares y los bienes muebles e inmuebles, así como las actividades, conocimientos, prácticas, trabajos y manifestaciones

culturales transmitidos oral o consuetudinariamente que sean expresiones simbólicas o significativas de costumbres tradicionales o formas de vida en las que se reconozca un colectivo, o que constituyan un elemento de vinculación o relación social originarios o tradicionalmente desarrollados en el territorio de este municipio. También forman parte de este patrimonio aquellos bienes muebles o inmuebles, relacionados con la economía y los procesos productivos e industriales del pasado que se consideren de interés de acuerdo a lo referido en el artículo 1.2 de la citada ley.

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

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

23.1.2.- Marco legal.
Para la finalidad de protección del patrimonio cultural del municipio de Peñaranda de Bracamonte se consideran los siguientes instrumentos previstos en estas Normas Urbanísticas Municipales:

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

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

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

4.- La legislación autonómica en materia de patrimonio cultural, presidida por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y complementada por el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, mediante el desarrollo de la regulación de las distintas figuras y técnicas de protección del Patrimonio

Cultural de la Comunidad previstas en ella, así como de los aspectos relativos a la organización y procedimientos administrativos necesarios para la aplicación de sus normas.

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

23.1.3.- Ámbito de aplicación de la ordenanza.

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

a) Edificios y elementos contenidos en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, tengan o no carácter de Bien de Interés Cultural, y en este último caso, en cualquiera de sus categorías.
b) Yacimientos arqueológicos recogidos en el Inventario de Bienes Integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, e incluidos en el término municipal de Peñaranda de Bracamonte, y todos aquellos que pudieran ser identificados en el futuro. Dichos yacimientos documentados se incluyen en el Catálogo de Elementos Protegidos.
c) Áreas que comprendan los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, en cualquiera de sus categorías, igualmente incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
d) Solares exentos con dedicación agropecuaria situados en las zonas urbanas y urbanizables del casco urbano.
e) Otros elementos integrantes del patrimonio cultural.

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

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

1.- Se entiende por actividades arqueológicas las prospecciones, excavaciones, controles arqueológicos y estudios directos con reproducción de arte rupestre definidas por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y

León, así como cualesquiera otras actividades que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico (artículo 51.1 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León). En función de las características de las actividades se distinguen los siguientes tipos:

Prospecciones arqueológicas, definidas como observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo (artículo 51.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).
Excavaciones arqueológicas, definidas como remociones del terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo (artículo 51.3 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).
Controles arqueológicos, definidos como las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen, en lugares en los que se presuma la existencia de bienes del patrimonio arqueológico pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias arqueológicas que, en su caso, se hallen (artículo 51.4 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).
Estudios directos con reproducción de arte rupestre, definidos como todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o por cualquier otro sistema, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre (artículo 51.5 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

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

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

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

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

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

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

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

a) Seguimiento y supervisión arqueológica por técnico arqueólogo colegiado de las obras previstas en proyecto cuyo resultado podrá determinar la necesidad de realizar una excavación puntual o en área, si los hallazgos exhumados así lo requirieran.
b) Excavación puntual o sondeos arqueológicos, según proyecto suscrito por técnico arqueólogo colegiado que, en función de los hallazgos o estructuras que aparezcan, podrán ser ampliados a una excavación arqueológica en área que afecte en parte al solar o elemento objeto de solicitud de intervención arquitectónica o urbanística, tras el informe del órgano competente.
c) Excavación arqueológica en área, según proyecto suscrito por técnico arqueólogo colegiado, que afecte en parte o en todo al solar o elemento objeto de solicitud de intervención arquitectónica o urbanística, tras el informe del órgano competente.

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

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

realizar previamente los trabajos arqueológicos evitando las demoras o paralización de las obras previstas.
En el momento de realizar esta notificación, el solar o terreno urbanizable deberá estar disponible, libre de escombros y convenientemente vallado de forma que se impida el libre acceso al mismo para garantizar con ello la seguridad de las actuaciones arqueológicas.
Independientemente de la naturaleza de la tramitación de la licencia que afecte a bienes catalogados y con especial consideración en suelo rústico con protección cultural deberá ir precedida de informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca. Para ello se preceptivo el siguiente procedimiento:

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

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

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

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

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

Dicho informe deberá ser evaluado por la Administración competente quien comunicará al Ayuntamiento mediante un informe vinculante la viabilidad y conveniencia de las actuaciones propuestas en el mismo para proceder, en cumplimiento de lo contenido en el artículo 57.2 de la Ley 12/2002 de

Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla, sobre la solicitud de licencia de obras para la intervención arquitectónica o urbanística inicialmente presentada.

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

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

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

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

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

6.- Se considerarán hallazgos clandestinos aquellos que sean fruto de hallazgos casuales no comunicados a la Administración competente, las excavaciones o intervenciones arqueológicas no autorizadas y el fruto del expolio arqueológico. También tendrán esta consideración la continuación de las obras cuando hubieran aparecido restos arqueológicos y no se hubieran adoptado las medidas que figuran en las disposiciones legales vigentes, aunque contaran, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos previos. En tales casos, el Ayuntamiento informará a la Administración competente en virtud de los artículos 2 y 3 de la Ley 12/2002 de Patrimonio

Cultural de Castilla y León, y procederá a dejar sin efecto la situación de la tramitación en que se encuentre cualquier obra en el terreno o solar afectado.

23.1.7.- Del patrimonio etnológico y sus normas de conservación.
1.- Para aquellos bienes o elementos integrantes del patrimonio etnológico incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos o en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, regirá un procedimiento idéntico al descrito en el artículo 0006.
2.- En cuanto al resto, las Administraciones competentes promoverán el inventariado completo de dichos bienes y velarán por su conservación.
3.- Como normas generales de conservación se evitará el uso permanente de materiales y técnicas ajenos a dichos elementos en su reparación o restauración.

23.1.8.- Medios económicos para la protección del Patrimonio Cultural.
Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Peñaranda de Bracamonte previstas en estas Normas Urbanísticas Municipales se consideran los siguientes medios económicos:

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

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

2. Obras de rehabilitación.- Son acciones edificatorias que contribuyen a devolver al edificio su uso y capacidad de servicio cumpliendo los parámetros actuales de seguridad, salubridad y adaptación a la función a la que se destine sin desvirtuar su tipología formal, su expresión arquitectónica ni su imagen urbana.

3. Obras de restitución.- Son las acciones constructivas que permiten reponer partes orgánicas del edificio dañadas o imposibles de mantener, previo dictamen de su estado de ruina. Se entiende que el nuevo elemento o parte debe tener las mismas características formales que el sustituido.

4. Asignación de obras a las distintas categorías.-

Con las matizaciones que se consignan en cada ficha particular, se permiten obras de restauración en los edificios con protección integral y la rehabilitación en los protegidos estructuralmente. Las obras de restitución se prevén aplicar a los protegidos estructuralmente para aquellos elementos constructivos técnicamente imposibles de restaurar o rehabilitar. Se incluyen en el nivel inferior todas las obras permitidas en el superior.

Art. 24.- Fichas de catalogación.-

ÍNDICE DE ELEMENTOS CATALOGADOS

A) RELACIÓN DE ELEMENTOS CON FICHA EN LAS NUM

REF.	TIPO	Nº CATASTRAL	DIRECCIÓN O LUGAR	DENOMINACIÓN O USO	PROTECCIÓN
AQ1	Yacimiento arqueológico	Pol.501/Par.24	Prado Horno	La Santillana	Integral
AQ2	Yacimiento arqueológico	Pol.501/Par.23	Prado Horno	Los Gordillos	Integral
AQ3	Yacimiento arqueológico	Pol.501/Parc.25-232	Los Pozos	Las Bizcocheras	Integral
AQ4	Yacimiento arqueológico	Pol.502/Par.144	Las Adoberas	Las Adoberas	Integral
AQ5	Yacimiento arqueológico	Pol.501/Par.7-8-11	Alderete	Alderete	Integral
N-C1	Conjunto Histórico		Núcleo Urbano	Casco Antiguo de Peñaranda de Bracamonte	B.I.C.
N-C2	Entorno de B.I.C.		Núcleo Urbano	Convento de Carmelitas y entorno	B.I.C.
NI-1	Edificio religioso	50054-01	San Luis, 1	Ermita de San Luis	Integral
NI-2	Edificio religioso	47995-28	Chamberí, 5	Ermita del Humilladero	Integral
NI-3	Espectáculos	58030-02	Ctra. Madrid, 34	Plaza de Toros	Integral
NE-1	Industrial	44999-01	San Francisco, 2	Antigua fábrica	Eatructural

B) RELACIÓN DE ELEMENTOS CON FICHA EN EL PEPCH

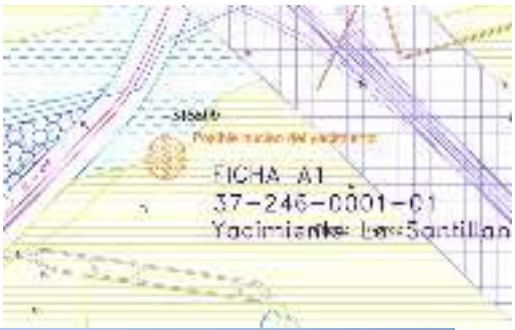
REF.	TIPO	Nº CATASTRAL	DIRECCIÓN O LUGAR	DENOMINACIÓN O USO	PROTECCIÓN
I1	Edificio religioso	47051-01	Pza. Martínez Soler, 16	Iglesia de San Miguel	Integral
I2	Edificio religioso	47025-22-23-24	Nuestra Señora, 73	Convento de Carmelitas Descalzas	Integral
E1	Conjunto arquitectónico			Soportales de Las Tres Plazas	Estructural
E2	Arquitectura civil pública	47035-05	Pza. España, 14	Fachada de la antigua cárcel	Estructural
E3	Arquitectura civil pública	47048-05	Pza.Constitución, 17	Soportal Ayuntamiento	Estructural
E4	Arquitectura civil pública	48030-01	Cerrajeros, 16	Teatro	Estructural
E5	Arquitectura civil privada	46045-04	Nuestra Señora, 10	Residencial	Estructural
A1	Arquitectura civil privada	46030-07	Nuestra Señora, 32	Residencial	Ambiental
A2	Arquitectura civil privada	46045-05	Nuestra Señora, 12	Residencial y comercial	Ambiental
A3	Arquitectura civil privada	46045-06	Nuestra Señora, 14	Residencial y comercial	Ambiental
A4	Arquitectura civil privada	46050-06	Pza.Martínez Soler, 9	Residencial y comercial	Ambiental
A5	Arquitectura civil privada	46050-07	Pza.Martínez Soler, 8	Residencial	Ambiental
A6	Arquitectura civil privada	46050-08	Pza.Martínez Soler, 7	Residencial	Ambiental
A7	Arquitectura civil privada	46050-09	Pza.Martínez Soler, 6	Residencial	Ambiental
A8	Arquitectura civil privada	46054-04	Elisa Muñoz, 8	Residencial y comercial	Ambiental
A9	Arquitectura civil privada	46054-11	San Juan, 4	Residencial	Ambiental
A10	Arquitectura civil privada	46060-02	Bebedero, 7	Residencial	Ambiental
A11	Arquitectura civil privada	46060-03	Bebedero, 5	Residencial	Ambiental
A12	Arquitectura civil privada	46060-05	Bebedero, 3	Residencial	Ambiental
A13	Arquitectura civil privada	47025-01	Carmen, 8	Residencial y comercial	Ambiental
A14	Arquitectura civil privada	47025-03	Carmen, 12	Residencial y comercial	Ambiental
A15	Arquitectura civil privada	47025-08	Carmen, 22	Residencial y comercial	Ambiental
A16	Arquitectura civil privada	47038-01	Félix Mesonero, 1	Residencial y comercial	Ambiental
A17	Arquitectura civil privada	47038-02	Pza.España, 1	Residencial y comercial	Ambiental
A18	Arquitectura civil privada	47038-03	Pza.España, 2	Residencial y comercial	Ambiental
A19	Arquitectura civil privada	47038-04	Pza.España, 3	Residencial y comercial	Ambiental
A20	Arquitectura civil privada	47038-06	Pza.España, 5	Residencial y comercial	Ambiental
A21	Arquitectura civil privada	47038-07	Pza.España, 6	Residencial y comercial	Ambiental
A22	Arquitectura civil privada	47038-08	Pza.España, 7	Residencial y comercial	Ambiental
A23	Arquitectura civil privada	47038-11	Pza.España, 12	Residencial y comercial	Ambiental
A24	Arquitectura civil privada	47038-12	Pza.España, 13	Residencial y comercial	Ambiental
A25	Arquitectura civil privada	47038-14	Carmen, 7	Residencial	Ambiental
A26	Arquitectura civil privada	47038-30	Félix Mesonero, 15	Residencial y comercial	Ambiental
A27	Arquitectura civil privada	47038-31	Félix Mesonero, 13	Residencial y comercial	Ambiental
A28	Arquitectura civil privada	47038-33	Félix Mesonero, 9	Residencial y comercial	Ambiental
A29	Arquitectura civil privada	47038-35	Félix Mesonero, 5	Residencial y comercial	Ambiental
A30	Arquitectura civil privada	47038-36	Félix Mesonero, 3	Residencial y comercial	Ambiental
A31	Arquitectura civil privada	47048-02	Pza.Martínez Soler,1	Residencial y comercial	Ambiental
A32	Arquitectura civil privada	47048-07	Pza.Constitución, 14	Residencial y comercial	Ambiental
A33	Arquitectura civil privada	47048-11	Pza.Constitución, 11	Residencial y comercial	Ambiental
A34	Arquitectura civil privada	47048-12	Pza.Constitución, 9	Residencial y comercial	Ambiental
A35	Arquitectura civil privada	47048-14	Pza.Constitución, 6	Residencial y comercial	Ambiental
A36	Arquitectura civil privada	47048-15	Pza.Constitución, 5	Residencial y comercial	Ambiental
A37	Arquitectura civil privada	47048-16	Pza.Constitución, 4	Residencial y comercial	Ambiental

REF.	TIPO	Nº CATASTRAL	DIRECCIÓN O LUGAR	DENOMINACIÓN O USO	PROTECCIÓN
A38	Arquitectura civil privada	47048-17	Pza.Constitución, 3	Residencial y comercial	Ambiental
A39	Arquitectura civil privada	47048-18	Pza.Constitución, 2	Residencial y comercial	Ambiental
A40	Arquitectura civil privada	47048-19	Pza.Constitución, 1	Residencial y comercial	Ambiental
A41	Arquitectura civil privada	47048-20	Félix Mesonero, 2	Residencial y comercial	Ambiental
A42	Arquitectura civil privada	47048-21	Félix Mesonero, 4	Residencial y comercial	Ambiental
A43	Arquitectura civil privada	47048-24	Félix Mesonero, 10	Residencial y comercial	Ambiental
A44	Arquitectura civil privada	47048-25	Félix Mesonero, 12	Residencial y comercial	Ambiental
A45	Arquitectura civil privada	47048-28	Nuestra Señora, 5	Residencial	Ambiental
A46	Arquitectura civil privada	47048-29	Nuestra Señora, 1	Residencial y comercial	Ambiental
A47	Arquitectura civil privada	47048-30	Elisa Muñoz, 9	Residencial y comercial	Ambiental
A48	Arquitectura civil privada	47050-01	Pza.Constitución, 20	Residencial	Ambiental
A49	Arquitectura civil privada	47050-05	Pza.Martínez Soler,17	Residencial	Ambiental
A50	Arquitectura civil privada	47050-07	Pza.Constitución, 21	Residencial y comercial	Ambiental
A51	Arquitectura civil privada	47051-04	Luz Nueva, 5	Residencial	Ambiental
A52	Arquitectura civil privada	47051-05	Luz Nueva, 3	Residencial y comercial	Ambiental
A53	Arquitectura civil privada	47053-07	Pza.Constitución, 26	Residencial y comercial	Ambiental
A54	Arquitectura civil privada	47053-08	Pza.Constitución, 25	Residencial y comercial	Ambiental
A55	Arquitectura civil privada	47053-12	Luz Nueva, 6	Residencial	Ambiental
A56	Arquitectura civil privada	47053-13	Luz Nueva, 8	Residencial	Ambiental
A57	Arquitectura civil privada	47053-14	Luz Nueva, 10	Residencial y comercial	Ambiental
A58	Arquitectura civil privada	47053-15	Cruz, 2	Residencial	Ambiental
A59	Arquitectura civil privada	47067-12	Luz Nueva, 13	Residencial	Ambiental
A60	Arquitectura civil privada	47067-13	Luz Nueva, 11	Residencial	Ambiental
A61	Arquitectura civil privada	47067-22	Bebedero, 12	Residencial	Ambiental
A62	Arquitectura civil privada	47067-23	Bebedero, 14	Residencial	Ambiental
A63	Arquitectura civil privada	47067-24	Bebedero, 16	Residencial	Ambiental
A64	Arquitectura civil privada	47067-25	Bebedero, 18	Residencial	Ambiental
A65	Arquitectura civil privada	47073-01	Luz Baja, 32	Residencial	Ambiental
A66	Arquitectura civil privada	47073-25	Luz Baja, 25	Residencial	Ambiental
A67	Arquitectura civil privada	48030-02	Carmen, 31	Residencial	Ambiental
A68	Arquitectura civil privada	48030-04	Carmen, 27	Residencial y comercial	Ambiental
A69	Arquitectura civil privada	48030-08	Cerrajeros, 4	Residencial	Ambiental
A70	Arquitectura civil privada	48030-09	Carmen, 10	Residencial y comercial	Ambiental
A71	Arquitectura civil privada	48030-12	Pza. España, 16	Residencial y comercial	Ambiental
A72	Arquitectura civil privada	48030-13	Pza. España, 17	Residencial	Ambiental
A73	Arquitectura civil privada	48030-14	Pza. España, 18	Residencial y comercial	Ambiental
A74	Arquitectura civil privada	48030-15	Pza. España, 19	Residencial y comercial	Ambiental
A75	Arquitectura civil privada	48030-16	Cerrajeros, 6	Residencial y comercial	Ambiental
A76	Arquitectura civil privada	48030-20	Cerrajeros, 14	Residencial	Ambiental
A77	Arquitectura civil privada	48035-01	Carmen, 46	Residencial	Ambiental
A78	Arquitectura civil privada	48035-09	Carmen, 44	Residencial	Ambiental
A79	Arquitectura civil privada	48044-01	Ricardo Soriano, 14	Residencial	Ambiental
A80	Arquitectura civil privada	48044-03	Ricardo Soriano, 18	Residencial	Ambiental
A81	Arquitectura civil privada	48044-04	Ricardo Soriano, 20	Residencial	Ambiental
A82	Arquitectura civil privada	48044-06	Ricardo Soriano, 24	Residencial	Ambiental
A83	Arquitectura civil privada	48044-07	Isabel la Católica, 9	Residencial	Ambiental
A84	Arquitectura civil privada	48044-09	Isabel la Católica, 5	Residencial	Ambiental
A85	Arquitectura civil privada	48044-12	Cerrajeros, 19	Residencial	Ambiental
A86	Arquitectura civil privada	48047-01	Pza. Constitución,32	Residencial y comercial	Ambiental
A87	Arquitectura civil privada	48047-03	Ricardo Soriano, 4	Residencial	Ambiental
A88	Arquitectura civil privada	48047-04	Ricardo Soriano, 6	Residencial	Ambiental
A89	Arquitectura civil privada	48047-05	Ricardo Soriano, 8	Residencial	Ambiental
A90	Arquitectura civil privada	48047-11	Pza.España, 22	Residencial y comercial	Ambiental
A91	Arquitectura civil privada	48047-12	Azucena, 6	Residencial	Ambiental
A92	Arquitectura civil privada	48047-13	Cerrajeros, 11	Residencial	Ambiental
A93	Arquitectura civil privada	48047-18	Cerrajeros, 1	Residencial y comercial	Ambiental
A94	Arquitectura civil privada	48047-20	Pza. Constitución,35	Residencial y comercial	Ambiental
A95	Arquitectura civil privada	48047-21	Pza. Constitución,34	Residencial y comercial	Ambiental
A96	Arquitectura civil privada	48047-22	Pza. Constitución,33	Residencial y comercial	Ambiental
A97	Arquitectura civil privada	48047-24	Pza.España, 20	Residencial y comercial	Ambiental
A98	Arquitectura civil privada	48047-25	Pza.España, 21	Residencial y comercial	Ambiental

REF.	TIPO	Nº CATASTRAL	DIRECCIÓN O LUGAR	DENOMINACIÓN O USO	PROTECCIÓN
A99	Arquitectura civil privada	48050-01	Cruz, 12	Residencial	Ambiental
A100	Arquitectura civil privada	48050-10	Gómez de Liaño, 13	Residencial	Ambiental
A101	Arquitectura civil privada	48050-15	Gómez de Liaño, 15	Residencial	Ambiental
A102	Arquitectura civil privada	48050-16	Gómez de Liaño, 16	Residencial	Ambiental
A103	Arquitectura civil privada	48050-17	Gómez de Liaño, 7	Residencial	Ambiental
A104	Arquitectura civil privada	48055-12	Ricardo Soriano, 31	Residencial	Ambiental
A105	Arquitectura civil privada	48055-16	Ricardo Soriano, 23	Residencial	Ambiental
A106	Arquitectura civil privada	48055-27	Ricardo Soriano, 1	Residencial y comercial	Ambiental
A107	Arquitectura civil privada	48055-28	Pza. Constitución, 31	Residencial y comercial	Ambiental
A108	Arquitectura civil privada	48055-30	Pza. Constitución, 29	Residencial y comercial	Ambiental
A109	Arquitectura civil privada	48055-32	Pza. Constitución, 27	Residencial y comercial	Ambiental
A110	Arquitectura civil privada	48055-33	Gómez de Liaño, 2	Residencial y comercial	Ambiental
A111	Arquitectura civil privada	48060-27	Cruz, 3	Residencial	Ambiental
A112	Arquitectura civil privada	48060-30	Luz Nueva, 14	Residencial	Ambiental
A113	Arquitectura civil privada	48060-34	Luz Nueva, 22	Residencial	Ambiental
A114	Arquitectura civil privada	49035-06	Carmen, 50	Residencial	Ambiental
A115	Arquitectura civil privada	49035-08	Carmen, 52	Residencial	Ambiental
A116	Arquitectura civil privada	49045-34	Isabel la Católica, 4	Residencial	Ambiental
A117	Arquitectura civil privada	49045-43	San Luis, 9	Residencial	Ambiental
A118	Arquitectura civil privada	49050-44	San Luis, 7	Residencial	Ambiental
A119	Arquitectura civil privada	49050-47	San Luis, 2	Residencial	Ambiental
T1	Arquitectura civil privada	46050-10	Pza.Martínez Soler, 4	Residencial y comercial	Tipológica
T2	Arquitectura civil privada	47038-05	Pza.España, 4	Residencial y comercial	Tipológica
T3	Arquitectura civil privada	47038-28	Nuestra Señora, 7	Residencial y comercial	Tipológica
T4	Arquitectura civil privada	47038-32	Félix Mesonero, 11	Residencial y comercial	Tipológica
T5	Arquitectura civil privada	47038-34	Félix Mesonero, 7	Residencial y comercial	Tipológica
T6	Arquitectura civil privada	47048-31	Elisa Muñoz, 7	Residencial y comercial	Tipológica
T7	Arquitectura civil privada	47053-09	Pza. Constitución, 24	Residencial y comercial	Tipológica
T8	Arquitectura civil privada	48047-10	Pza.España, 23	Residencial y comercial	Tipológica
T9	Arquitectura civil privada	48047-19	Pza.España, 24	Residencial y comercial	Tipológica
T10	Arquitectura civil privada	48055-31	Pza. Constitución, 28	Residencial y comercial	Tipológica
T11	Arquitectura civil privada	48050-21	Travesera de la Cruz, 8	Residencial	Tipológica
T12	Arquitectura civil privada	48035-03	Carmen, 38	Residencial y comercial	Tipológica
T13	Arquitectura civil privada	48035-07	Carmen, 48	Residencial y comercial	Tipológica
T14	Arquitectura civil privada	49050-46	San Luis, 3	Residencial	Tipológica
T15	Arquitectura civil privada	49050-45	San Luis, 5	Residencial	Tipológica

Ficha AQ1. Yacimiento arqueológico La Santillana

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 501. Parcela 24
COORDENDADAS GEOGRÁFICAS:	40º54´40"N/5º11´33"W. Coordenadas UTM: X 315342/Y 4531204
MUNICIPIO:	Peñaranda de Bracamonte
LOCALIDAD/ANEJO:	Peñaranda de Bracamonte



2.- DESCRIPCIÓN	
Yacimiento localizado próximo al casco urbano definido por una amplia dispersión de material cerámico en unas 2 has, con un núcleo probable situado en la parcela nº 24 de una extensión de 0,24 has, conclusión extraída de las excavaciones realizadas en 2014 en este yacimiento (Proyecto de intervención arqueológica..Expte: MU-50/2014). No se observa ninguna estructura. Los materiales recuperados –depositados en el Museo de Salamanca- se han atribuido a cronologías bajomedieval y moderna.	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Bajomedieval Cristiana, Moderna
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-246-0001-01 Junta de Castilla y León.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Agrícola
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno

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

Ficha AQ2. Yacimiento arqueológico Los Gordillos

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 501. Parcela 23
COORDENDADAS GEOGRÁFICAS:	40º54´50”N/5º11´40”W. Coordenadas UTM: X 315181/Y 4531525
MUNICIPIO:	Peñaranda de Bracamonte
LOCALIDAD/ANEJO:	Peñaranda de Bracamonte

2.- DESCRIPCIÓN	
Yacimiento localizado en una zona ligeramente alomada, muy próximo a la autovía, que se define por hallarse en superficie un relativo número de materiales arqueológicos en un área de 1,5 has, particularmente cerámicos, aunque no se aprecian estructuras constructivas asociadas a ellos.	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Bajomedieval cristiana (posible), Moderna
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-246-0001-02 Junta de Castilla y León.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Agrícola
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno

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

Ficha AQ3. Yacimiento arqueológico Las Bizcocheras

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 501. Parcelas 35, 36
COORDENDADAS GEOGRÁFICAS:	40º54´29”N/5º11´4”W. Coordenadas UTM: X 316010/Y 4530833
MUNICIPIO:	Peñaranda de Bracamonte
LOCALIDAD/ANEJO:	Peñaranda de Bracamonte

2.- DESCRIPCIÓN	
Yacimiento definido por una dispersión cerámica muy escasa. El trazado de la autovía afectó a su parte norte. Su cronología se deduce del material recogido en superficie. Desconocemos si existe alguna edificación anterior a la que actualmente existe pero en la zona se halla material constructivo muy disperso acompañado de material arqueológico de atribución moderna.	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Moderna
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-246-0001-03 Junta de Castilla y León.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Agrícola
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno

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

Ficha AQ4. Yacimiento arqueológico Las Adoberas

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 502. Parcela 144
COORDENDADAS GEOGRÁFICAS:	40º53´42”N/5º13´14”W. Coordenadas UTM: X 312936/Y 45294844
MUNICIPIO:	Peñaranda de Bracamonte
LOCALIDAD/ANEJO:	Peñaranda de Bracamonte

2.- DESCRIPCIÓN	
En la zona conocida como Las Adoberas y Majuelo Martín al suroeste del municipio a 1 km del casco urbano por la carretera SA-114 se hallan dos fincas de grandes dimensiones limita al sur por un arroyo en la cota 889 y 981 metros. En dicha zona se localiza una fuerte dispersión de materiales cerámicos. La concentración de materiales y la expansión de los mismos por toda la finca es homogénea e intensiva encuadrando por el tipo de materiales en la cronología moderna. En general el material hallado predomina el constructivo, principalmente tejas, junto a restos de fragmentos caracterizados por cronología medieval, moderna y contemporánea, aunque predomina la segunda.	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Bajomedieval cristiano (posible), Moderna, contemporánea (posible)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-246-0001-04 Junta de Castilla y León (propuesta).
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Agrícola
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Buena

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

Ficha AQ5. Yacimiento Alderete

1.- IDENTIFICACIÓN	
REF. PARCELARIO:	Polígono 501. Parcelas 7, 8, 9 y 11
COORDENDADAS GEOGRÁFICAS:	40º55´21”N/5º12´20”W. Coordenadas UTM ETRS89: X314331.32/Y4532514.87
MUNICIPIO:	Peñaranda de Bracamonte
LOCALIDAD/ANEJO:	Peñaranda de Bracamonte

2.- DESCRIPCIÓN	
En la zona conocida como Alderete, en el extremo norte del municipio a escasos metros del límite municipal con Aldeaseca de la Frontera, junto a la carretera SA-801 se localizó en 2013 un hallazgo aislado hoy disperso entre las parcelas 11, 7, 8 y 9 del polígono 501 de rústica. Durante la prospección de 2013 se halló un fragmento de sílex y algún material cerámico a mano. En la prospección de 2016 se localizó únicamente material cerámico de factura local, de época moderna o contemporánea correspondiente a piezas de agua y mesa de alfarería tradicional a torno, con y sin vidriado. Se ha localizado también algún material edilicio, como tejas.	
ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Indeterminado
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-246-0001-04 Junta de Castilla y León.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Agrícola
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Buena. Presencia de escombreras ilegales en la zona.

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

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

CATÁLOGO

Conjunto Histórico

A) CARACTERÍSTICAS

PLANO DE SITUACIÓN

IDENTIFICACIÓN

Número **N-C1**

Nº catastral

Dirección postal

DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación
Calidad de la edificación
Intervenciones

Uso original
Uso actual
Observaciones

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General
Tipológica
Compositiva
Materiales
Elementos singulares
Observaciones

DATOS HISTÓRICOS

Época
Estilo
Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico
Urbana
Arquitectónica
Histórica

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección: **Declaración de B.I.C. como Conjunto Histórico**
Prescripciones específicas: **Redacción y tramitación de un Plan Especial de Protección.**

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

CATÁLOGO

Convento de Carmelitas y su entorno de protección

A) CARACTERÍSTICAS

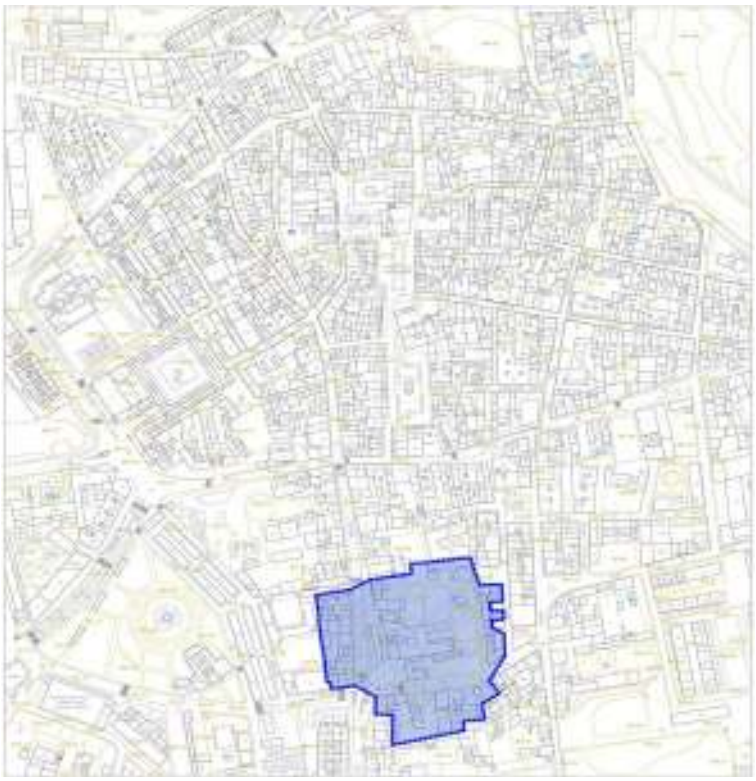
PLANO DE SITUACIÓN

IDENTIFICACIÓN

Número **N-C2**

Nº catastral

Dirección postal



DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación
Calidad de la edificación
Intervenciones

Uso original
Uso actual
Observaciones

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General
Tipológica
Compositiva
Materiales
Elementos singulares
Observaciones

DATOS HISTÓRICOS

Época
Estilo
Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico
Urbana
Arquitectónica
Histórica

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección: **Declaración de B.I.C. y entorno de protección**
Prescripciones específicas: **Inclusión en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.**

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

Ermita de San Luis

A) CARACTERÍSTICAS

PLANO DE SITUACIÓN

IDENTIFICACIÓN

Número **NI-1**

Nº catastral **50054-01**

Dirección postal **C/ San Luis, 67**

DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación **Bueno**

Calidad de la edificación **Buena**

Intervenciones

Uso original **Religioso**

Uso actual **Religioso**

Observaciones

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General **Edificio religioso**

Tipológica **Iglesia**

Compositiva **Simetria axial**

Materiales **Ladrillo visto, con paños revocados**

Elementos singulares

Observaciones

DATOS HISTÓRICOS

Época **Siglo XVII**

Estilo **Barroco**

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico ***4***

Urbana ***4***

Arquitectónica ***4***

Histórica ***5***

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección: **INTEGRAL**

Prescripciones específicas: **Conservación y mantenimiento**

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

Ermita del Humilladero

A) CARACTERÍSTICAS

PLANO DE SITUACIÓN

IDENTIFICACIÓN

Número **NI-2**

Nº catastral **47992-28**

Dirección postal **c/ Chamberí, 5**

DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación **Regular**

Calidad de la edificación **Regular**

Intervenciones **varias**

Uso original **Religioso**

Uso actual **Religioso**

Observaciones

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General **Edificio religioso**

Tipológica **Iglesia**

Compositiva **Simetria axial**

Materiales **Revoco pintado**

Elementos singulares

Observaciones

DATOS HISTÓRICOS

Época **Siglo XVI**

Estilo

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico ***3***

Urbana ***3***

Arquitectónica ***3***

Histórica ***5***

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección: **INTEGRAL**

Prescripciones específicas: **Conservación y mantenimiento**

Eleminación de la imitación de piedra de las fachadas

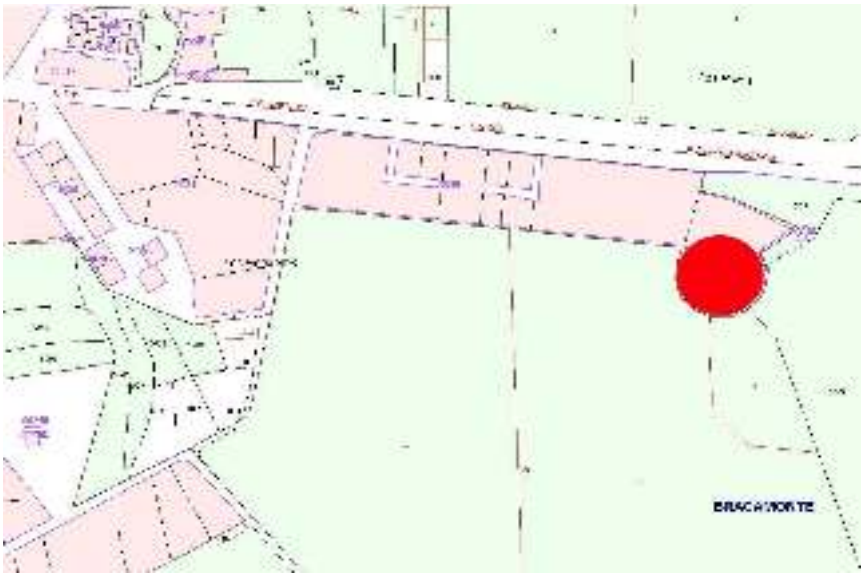
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

PLAZA DE TOROS

A) CARACTERÍSTICAS

PLANO DE SITUACIÓN



IDENTIFICACIÓN

Número	**NI-3**
Nº catastral	**58030-02**
Dirección postal	**Ctra de Madrid,34**

DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación	**Bueno**
Calidad de la edificación	**Buena**
Intervenciones	**varias**
Uso original	**Recreativo**
Uso actual	**Recreativo**
Observaciones	

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General	**Plaza de toros**
Tipológica	**Plaza de toros**
Compositiva	**Seriada**
Materiales	**Ladrillo visto**
Elementos singulares	
Observaciones	

DATOS HISTÓRICOS

Época	**Inicios del siglo XX**
Estilo	
Observaciones	

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico	***4***
Urbana	***4***
Arquitectónica	***4***
Histórica	***4***

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección:	**INTEGRAL**
Prescripciones específicas:	**Conservación y mantenimiento**

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

A) CARACTERÍSTICAS

PLANO DE SITUACIÓN

IDENTIFICACIÓN

Número **NE-1**

Nº catastral **44999-01**

Dirección postal **C/ San Francisco, 2**

DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación **Regular**

Calidad de la edificación **Buena**

Intervenciones

Uso original **Industrial**

Uso actual **Industrial**

Observaciones

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General

Tipológica **Industrial**

Compositiva

Materiales **Revoco pintado**

Elementos singulares **Silo**

Observaciones

DATOS HISTÓRICOS

Época **Años treinta del**

Estilo **siglo XX**

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico ***3***

Urbana ***4***

Arquitectónica ***4***

Histórica ***4***

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección: **ESTRUCTURAL**

Prescripciones específicas: **Conservación y mantenimiento**

Solo se cataloga el silo y los edificios de dos y tres plantas

Noviembre de 2016

Por el equipo redactor,

José Carlos Marcos Berrocal Ángel León Ruiz

Arquitectos

AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

OG1 ORDENACIÓN GENERAL-1 CLASIFICACIÓN DE SUELO: TÉRMINO MUNICIPAL

José Carlos Marcos arquitectos · Angel León

febrero 2017 · escala 1/10000

SUELO URBANO

SUELO URBANIZABLE

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL DE CAUCES

SUELO RÚSTICO COMÚN

EQUIPAMIENTO EN SUELO RÚSTICO (SISTEMAS GENERALES EXISTENTES)

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL VÍAS PECUARIAS

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS CAMINOS RURALES

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (SE CORRESPONDE CON LAS FICHAS DE CATALOGACIÓN)

SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN)

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS ADSCRITO A SUELO URBANIZABLE

SISTEMA GENERAL FERROVIARIO EXISTENTE

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO ADSCRITO A SUELO URBANIZABLE

SISTEMA GENERAL DE ESPACIO PROTEGIDO (ART.27.3 RUCyL) ADSCRITO A SUELO URBANIZABLE

SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (GASODUCTO)

LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

LÍMITE DE ZONA DE EXPROPIACIÓN CARRETERAS ESTATALES

LÍMTE DE EDIFICACIÓN CARRETERAS Y FERROCARRIL

LÍNEAS DE PROTECCIÓN FERROVIARIA

1. ARISTA EXTERIOR MÁS PRÓXIMA DE LA PLATAFORMA
2. ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
3. LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO>8m DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN
4. LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN>50m DESDE LA ARISTA EXTERIOR MÁS PRÓXIMA DE LA PLATAFORMA
5. LÍNEA DE PROTECCIÓN>70m DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN

SUPERFICIES GENERALES					%
SUELO URBANO				1767706	7.72
CONSOLIDADO			1579111		
NO CONSOLIDADO			188595		
SUELO URBANIZABLE				937334	4.09
RESIDENCIAL			425373		
INDUSTRIAL			444956		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS			67005		
SUELO RÚSTICO				20198073	88.19
COMÚN			15750023		
ASENTAMIENTO IRREGULAR			377035		
	PEAI-1	163587			
	PEAI-2	59454			
	PEAI-3	106413			
	PEAI-4	47581			
PROTECCIÓN NATURAL			473740		
	VÍAS PECUARIAS	200657			
	D. P. HIDRÁULICO	273083			
EQUIPAMIENTO EN SUELO RÚSTICO			56703		
PROTECCIÓN CULTURAL			89127		
PROTECCIÓN ESPECIAL CAUCES			2543814		
PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS			2266469		
	COMUNICACIONES	2019171			
	CAMINOS	247298			
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				22903113	100.00

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR	USO P.	SUP.TOTAL	D.B.+	Nº VIV.+	D.B.-	Nº VIV.-	I.E.B.	S.I.P.CONS.	CESION A Y.TO.
R1 A	Residencial	36725	30	110	20	73	0 b60	18363	918
R1 B	Residencial	54844	30	165	20	110	0.500	27422	1371
R2	Residencial	14692	30	44	20	29	0.475	6979	0
R3	Residencial	6748	30	20	20	13	0.475	3205	0
R4	Residencial	13086	30	39	20	26	0.475	6216	0
R5	Residencial	29836	30	90	20	60	0.475	14172	0
I1	Industrial	8394	0	0	0	0	0.500	4197	0
I2	Industrial	4883	0	0	0	0	0.500	2442	0
I3	Industrial	19387	0	0	0	0	0 b60	9564	0
TOTALES		188595		488		312		92888	

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SECTOR	USO P.	SUP.NETA	S.I.P.SSGG	S.I.P.TOT.A.	D.B.+	Nº VIV.+	D.B.-	Nº VIV.-	D.N.	I.E.B.	SUP.CONS.	I.E.N.
R1	Residencial	84773	11816	96589	20	190	15	145	23	0,3	25917	0,34
R2	Residencial	31859	4365	36224	20	72	15	54	23	0,3	10857	0,34
R3	Residencial	28293	3877	32170	20	64	15	48	23	0,3	9651	0,34
R4	Residencial	57539	7884	65423	20	131	15	98	23	0,3	19627	0,34
R5	Residencial	40436	5541	45977	20	92	15	69	23	0,3	13793	0,34
R6	Residencial	34837	4774	39611	20	79	15	59	23	0,3	11883	0,34
R7	Residencial	19211	2632	21843	20	44	15	33	23	0,3	6553	0,34
R8	Residencial	24416	3346	27762	20	56	15	42	23	0,3	8328	0,34
R9	Residencial	55271	7574	62845	20	126	15	94	23	0,3	18854	0,34
R10	Residencial	48738	6678	55416	20	111	15	83	23	0,3	16625	0,34
I1	Industrial	72336		72336	0		0	0	0,5	0,45	65162	0,45
I2	Industrial	64043		64043	0		0	0	0,5	0,45	28819	0,45
I3	Industrial	65376		65376	0		0	0	0,5	0,45	29419	0,45
I7	Industrial	93749	8718	102467	0		0	0	0,5	0,45	46110	0,45
TOTALES		878329	81005	937334		967		642			369528	

REPARTO DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECTOR	SUP. NETA	%/SOBRE TOTAL	SUPERFICIE DE SSGG	%/SUP. SECTOR	SUP. BRUTA
R1	84773	19 93	11816	13,70	96589
R2	31859	7 49	4365	13,70	36224
R3	28293	6 65	3877	13,70	32170
R4	57539	13 53	7884	13,70	65423
R5	40436	9 51	5541	13,70	45977
R6	34837	8 19	4774	13,70	39611
R7	19211	4 52	2632	13,70	21843
R8	24416	5 74	3346	13,70	27762
R9	55271	12 99	7574	13,70	62845
R10	48738	11 46	6678	13,70	55416
SUBTOTAL	425375	100 00	58287		483660
		%			
I7	93749		8718	9,30	102467
TOTAL	519122	100 00	67005		586127

AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

OG2 ORDENACIÓN GENERAL–2 CLASIFICACIÓN DE SUELO: DESARROLLO RELACIONADO CON EL NÚCLEO URBANO

José Carlos Marcos arquitectos · Angel León
GRUPO Y ESCALA S.L.

noviembre 2016

escala 1/4000

SUELO URBANO
- SUELO URBANO CONSOLIDADO MANZANAS CON APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL

SUELO URBANIZABLE
- SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL
- SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

SUELO RÚSTICO (ÁMBITOS DE PLAN ESPECIAL)
- ASENTAMIENTO IRREGULAR CON USOS RESIDENCIALES
- ASENTAMIENTO IRREGULAR CON USOS INDUSTRIALES

- LÍMITE DEL SUELO URBANO
- LÍMITE SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- LÍMITE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
- LÍMITE ÁMBITO DE SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR

LÍMITE EXPROPIACIÓN CARRETERAS
LÍMITE EDIFICACIÓN COMUNICACIONES

DOTACIONES URBANÍSTICAS

EXISTENTES O EN PLANEAMIENTO ASUMIDO

- SISTEMA GENERAL DE VÍAS PÚBLICAS
- SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS
- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- EQUIPAMIENTO PRIVADO
- SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS
- SISTEMA GENERAL DE CAMINOS RURALES PÚBLICOS

OBTENIDAS EN EJECUCIÓN DE LAS NUM

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ADSCRITO A SUELO URBANIZABLE
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO ADSCRITO A SUELO URBANIZABLE

- SISTEMA GENERAL DE VÍAS PÚBLICAS
- SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

LA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO SE ESPECIFICA EN LOS PLANOS OD2

LÍMITE DEL SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO PARCELAS NO DOTACIONALES
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE

AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

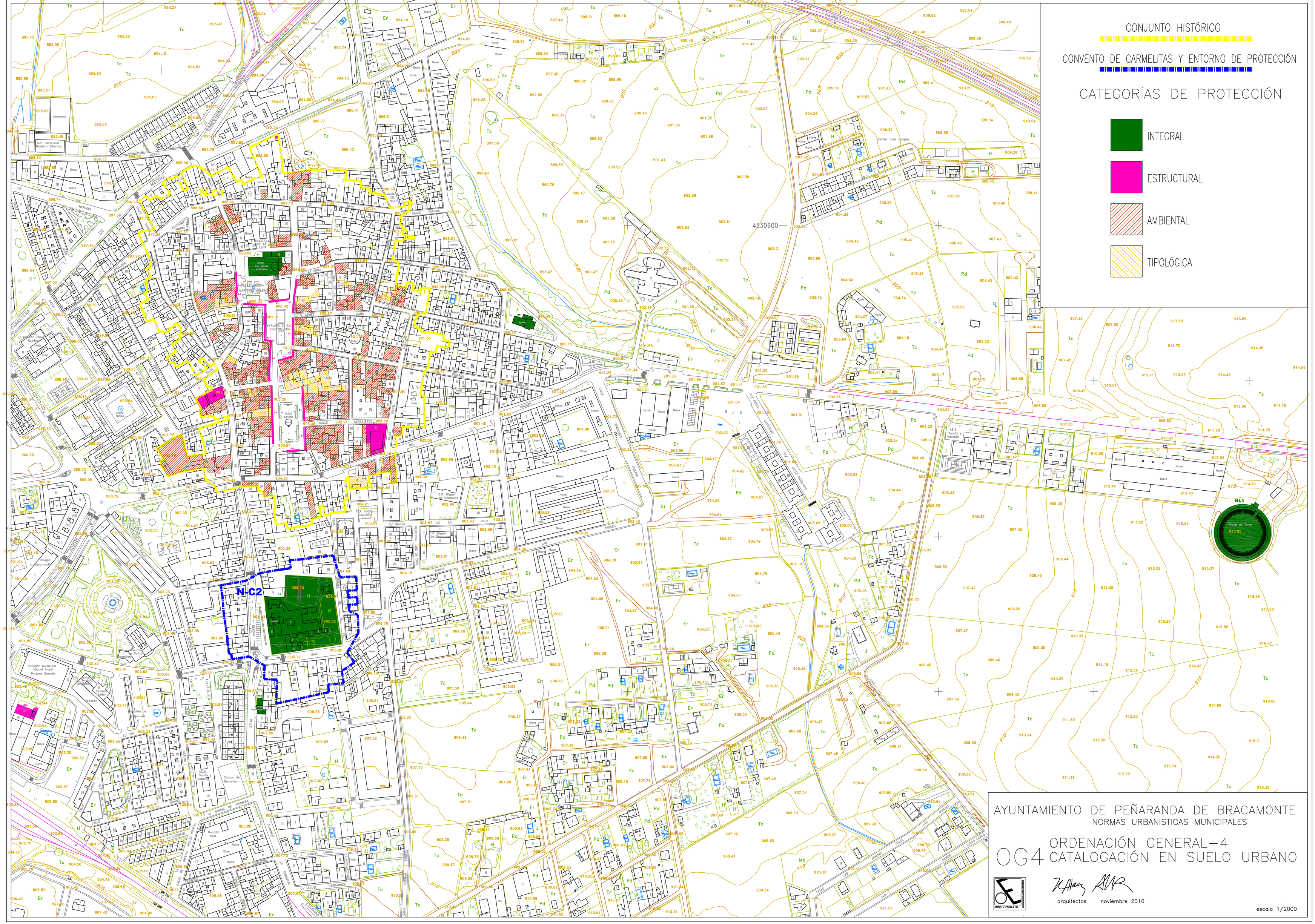
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

OG3 ORDENACIÓN GENERAL—3 DOTACIONES URBANÍSTICAS—SU

OFICIO Y ESCALA S.L.
José Carlos Marcos arquitectos
Angel León

noviembre 2016

escala 1/4000


CONJUNTO HISTÓRICO
CONVENTO DE CARMELITAS Y ENTORNO DE PROTECCIÓN
CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN
INTEGRAL
ESTRUCTURAL
AMBIENTAL
TIPOLÓGICA
N-C2
NI-3
Plaza de Toros
913.95
4530600
Barrio San Roque
Campo de Deportes
Pabellón Municipal Miguel Angel Jimenez Barcala
AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
OG4
ORDENACIÓN GENERAL-4
CATALOGACIÓN EN SUELO URBANO
arquitectos
noviembre 2016
escala 1/2000

AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

OG5 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

OPIDU Y ESCALA S.L.
José Carlos Marcos arquitectos
Angel León
marzo 2016

escala 1/10000

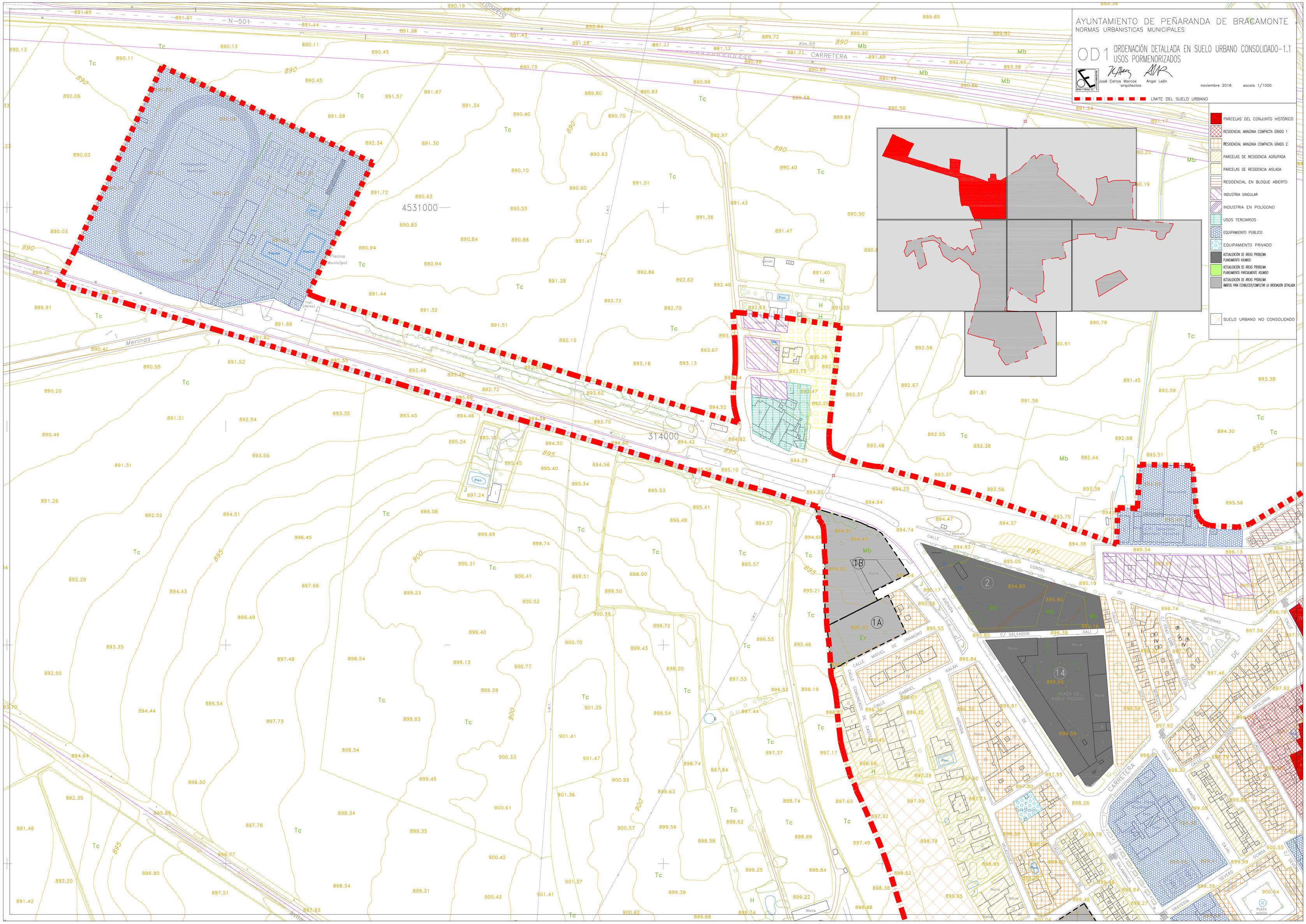
- TIPO 1–ÁREA LEVEMENTE RUIDOSA
- TIPO 2–ÁREA TOLERABLEMENTE RUIDOSA
- TIPO 3–ÁREA RUIDOSA
- TIPO 4–ÁREA ESPECIALMENTE RUIDOSA–ZONA DE SERVIDUMBRE ACÚSTICA

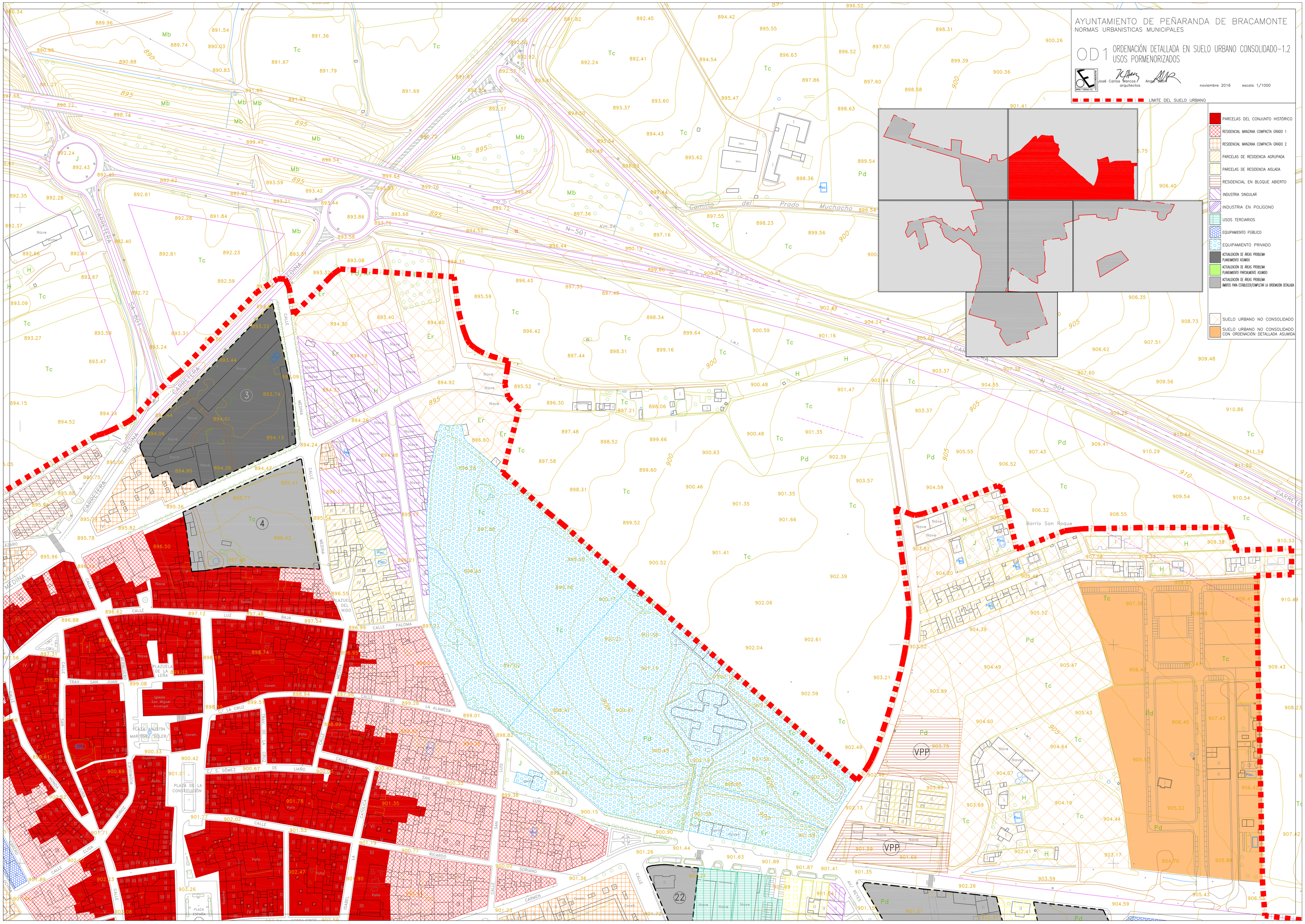
Término Municipal de Aldeaseca de la Frontera

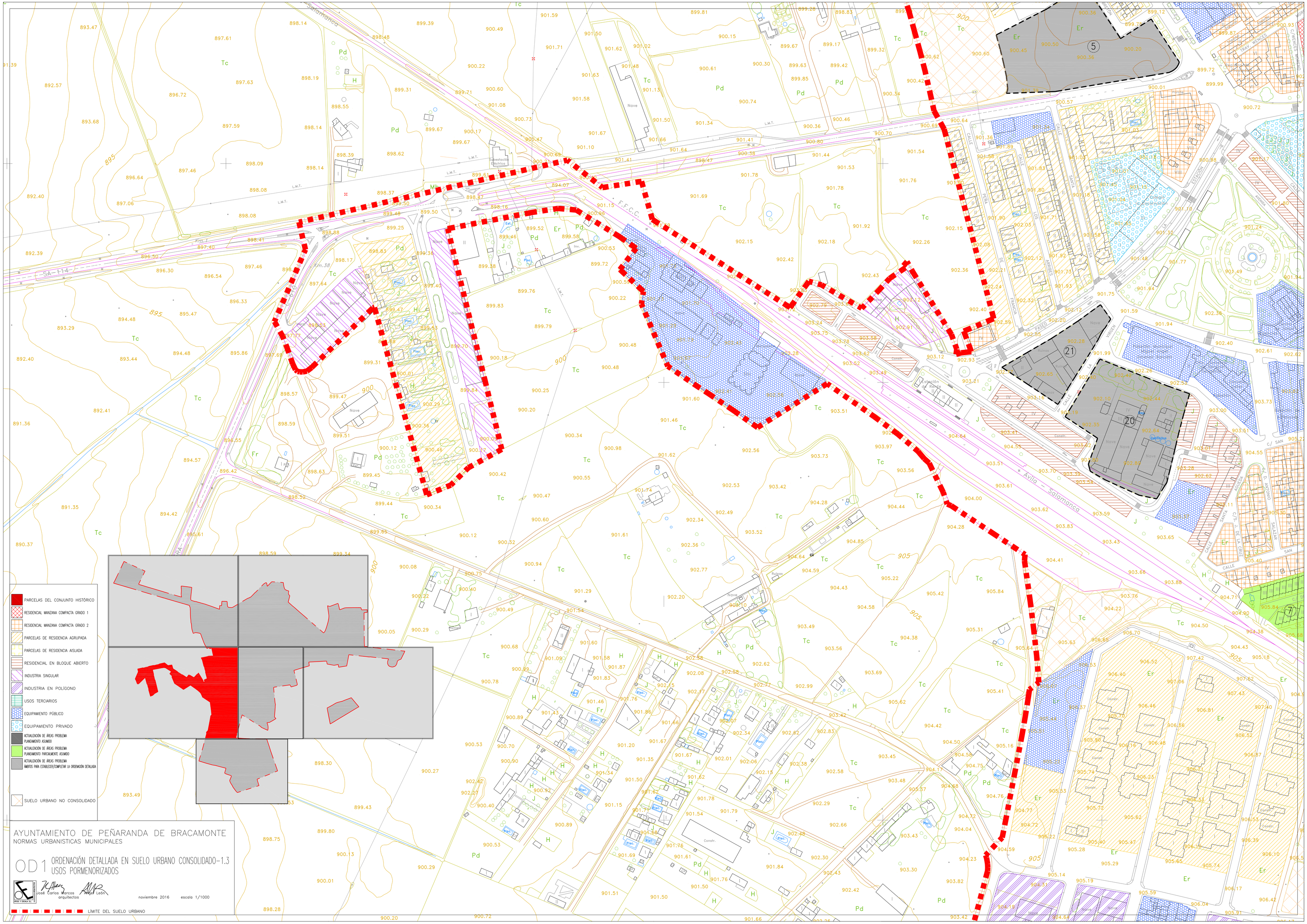
Término Municipal de Cantaracillo

Término Municipal de Nava de Sotrobal

Término Municipal de Bóveda del Río Almar


AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
OD1 ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO-1.1
USOS PORMENORIZADOS
José Carlos Marcos
arquitectos
Angel León
noviembre 2016
escala 1/1000
LÍMITE DEL SUELO URBANO
PARCELAS DEL CONJUNTO HISTÓRICO
RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA GRADO 1
RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA GRADO 2
PARCELAS DE RESIDENCIA AGRUPADA
PARCELAS DE RESIDENCIA AISLADA
RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO
INDUSTRIA SINGULAR
INDUSTRIA EN POLÍGONO
USOS TERCIARIOS
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO PRIVADO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA PLANEAMIENTO ASUMIDO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA AMBITOS PARA ESTABLECER/COMPLETAR LA ORDENACIÓN DETALLADA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
N-501
CARRETERA
Km.55
4531000
314000
Merinas
Piscina Municipal
CALLE CORDEL DE MERINAS
C/ SALVADOR DALÍ
CALLE MIGUEL DE UNAMUNO
CALLE COMUNEROS DE CASTILLA
CALLE GABRIEL Y GALÁN
PLAZA DE PABLO PICASSO
CARRETERA
1A
1B
2
14


AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
OD1 ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO-1.2
USOS PORMENORIZADOS
José Carlos Marcos arquitectos
Angel Gran
noviembre 2016
escala 1/1000
LÍMITE DEL SUELO URBANO
PARCELAS DEL CONJUNTO HISTÓRICO
RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA GRADO 1
RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA GRADO 2
PARCELAS DE RESIDENCIA AGRUPADA
PARCELAS DE RESIDENCIA AISLADA
RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO
INDUSTRIA SINGULAR
INDUSTRIA EN POLÍGONO
USOS TERCIARIOS
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO PRIVADO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA PLANEAMIENTO ASUMIDO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA ÁMBITOS PARA ESTABLECER/COMPLETAR LA ORDENACIÓN DETALLADA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA ASUMIDA
Camino del Prado Muchacho
N-501
Barrio San Roque
VPP
CARRETERA
MEDINA
CALLE
LA ALAMEDA
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN


PARCELAS DEL CONJUNTO HISTÓRICO
RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA GRADO 1
RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA GRADO 2
PARCELAS DE RESIDENCIA AGRUPADA
PARCELAS DE RESIDENCIA AISLADA
RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO
INDUSTRIA SINGULAR
INDUSTRIA EN POLÍGONO
USOS TERCIARIOS
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO PRIVADO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA PLANEAMIENTO ASUMIDO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA ÁMBITOS PARA ESTABLECER/COMPLETAR LA ORDENACIÓN DETALLADA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
OD 1 ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO-1.3
USOS PORMENORIZADOS
José Carlos Marcos
arquitectos
Angel León
noviembre 2016
escala 1/1000
LÍMITE DEL SUELO URBANO

PARCELAS DEL CONJUNTO HISTÓRICO
RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA GRADO 1
RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA GRADO 2
PARCELAS DE RESIDENCIA AGRUPADA
PARCELAS DE RESIDENCIA AISLADA
RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO
INDUSTRIA SINGULAR
INDUSTRIA EN POLÍGONO
USOS TERCIARIOS
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO PRIVADO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA PLANEAMIENTO ASUMIDO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA ÁMBITOS PARA ESTABLECER/COMPLETAR LA ORDENACIÓN DETALLADA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
LÍMITE DEL SUELO URBANO

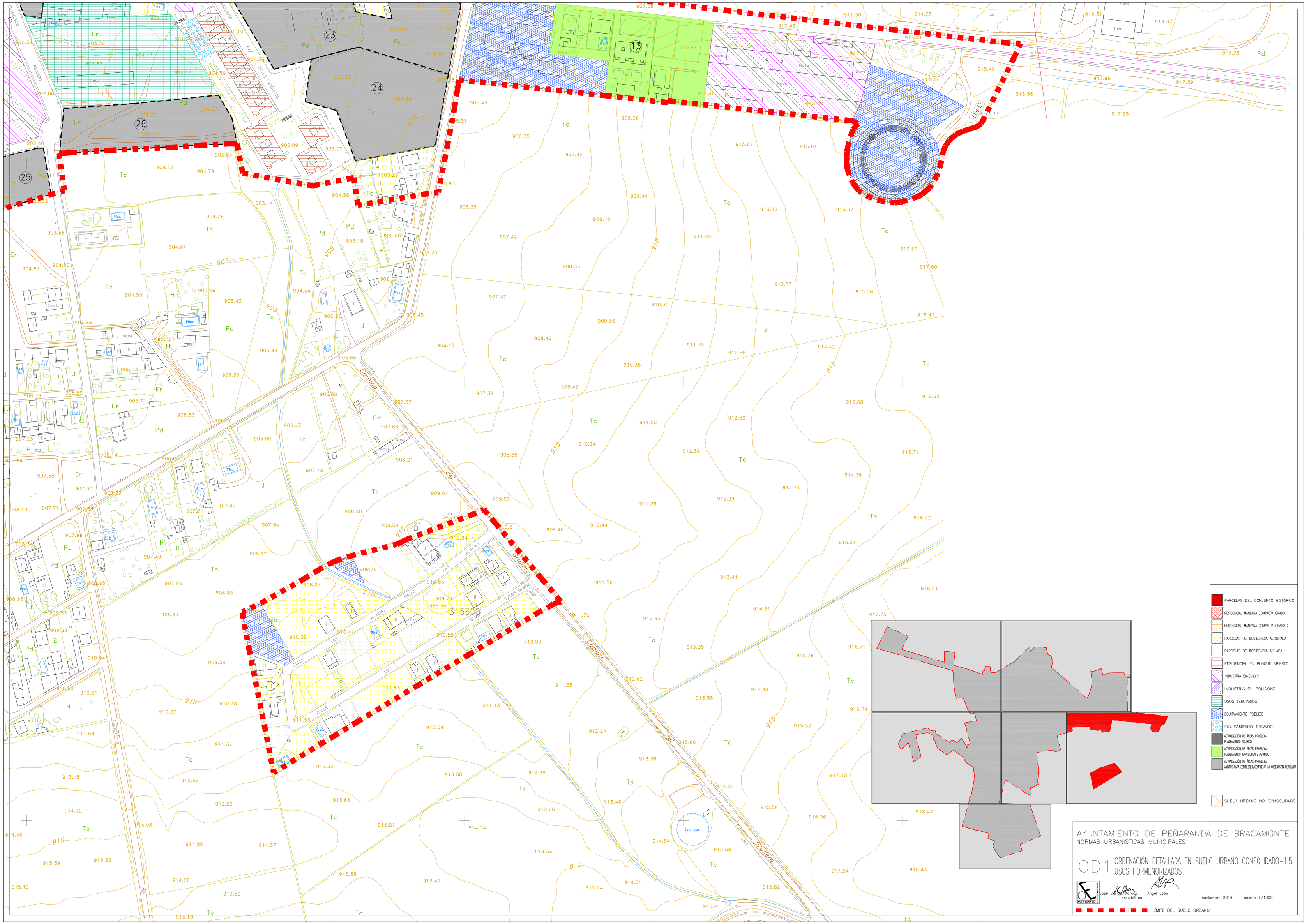
AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

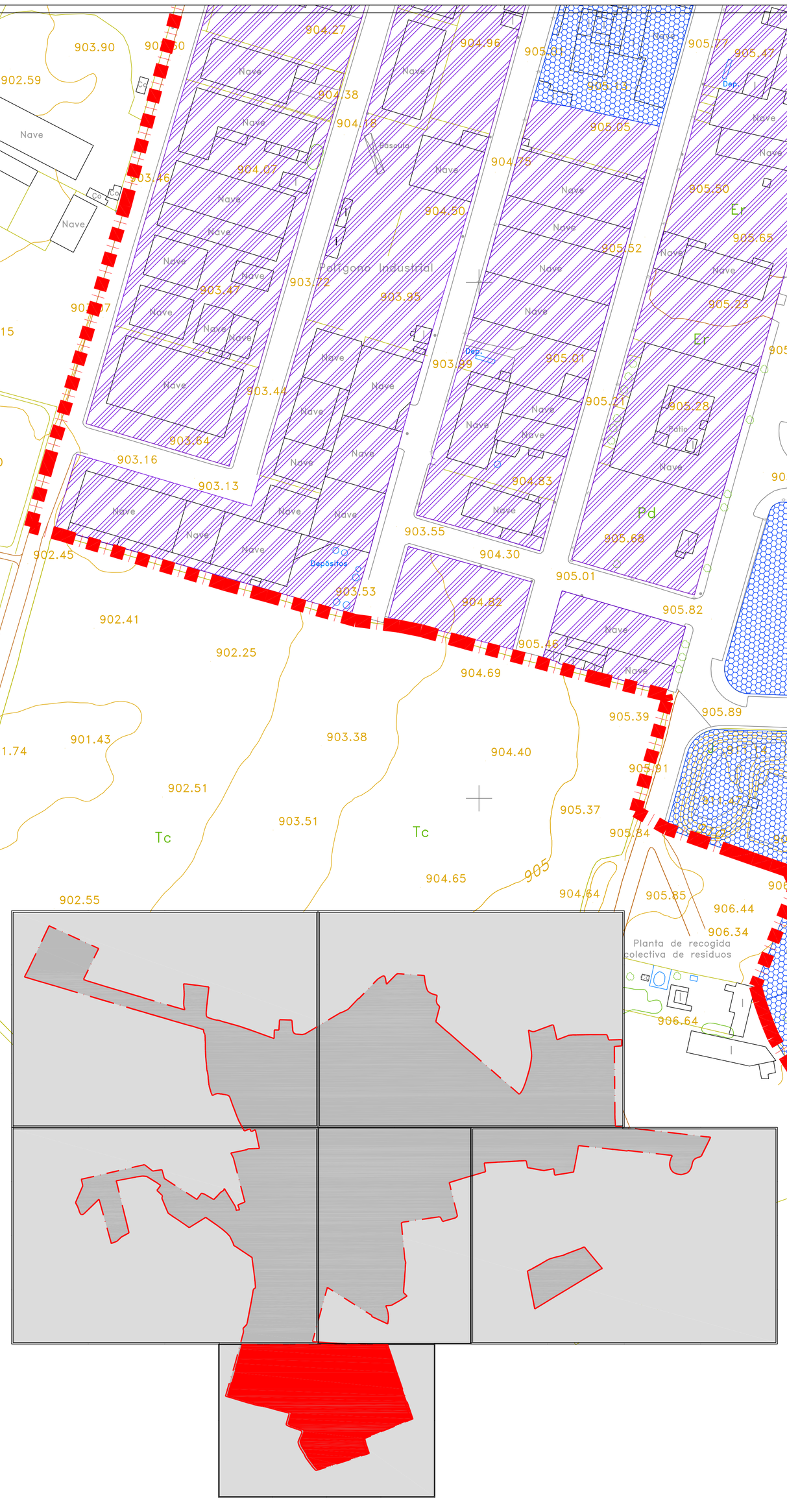
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

OD 1 ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO-1.4 USOS PORMENORIZADOS

OFICIO Y ESCALA S.L. ARQUITECTOS
José Carlos Marcos arquitectos
Angel León

noviembre 2016 escala 1/1000


PARCELAS DEL CONJUNTO HISTÓRICO
RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA GRADO 1
RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA GRADO 2
PARCELAS DE RESIDENCIA AGRUPADA
PARCELAS DE RESIDENCIA AISLADA
RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO
INDUSTRIA SINGULAR
INDUSTRIA EN POLÍGONO
USOS TERCIARIOS
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO PRIVADO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA PLANEAMIENTO ASUMIDO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA ÁMBITOS PARA ESTABLECER/COMPLETAR LA ORDENACIÓN DETALLADA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
LÍMITE DEL SUELO URBANO
AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
OD1 ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO-1.5 USOS PORMENORIZADOS
José Cabello Moreno arquitectos
Angel León
noviembre 2016
escala 1/1000



PARCELAS DEL CONJUNTO HISTÓRICO
RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA GRADO 1
RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA GRADO 2
PARCELAS DE RESIDENCIA AGRUPADA
PARCELAS DE RESIDENCIA AISLADA
RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO
INDUSTRIA SINGULAR
INDUSTRIA EN POLÍGONO
USOS TERCIARIOS
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
EQUIPAMIENTO PRIVADO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA PLANEAMIENTO ASUMIDO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA PLANEAMIENTO PARCIALMENTE ASUMIDO
ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS PROBLEMA ÁMBITOS PARA ESTABLECER/COMPLETAR LA ORDENACIÓN DETALLADA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

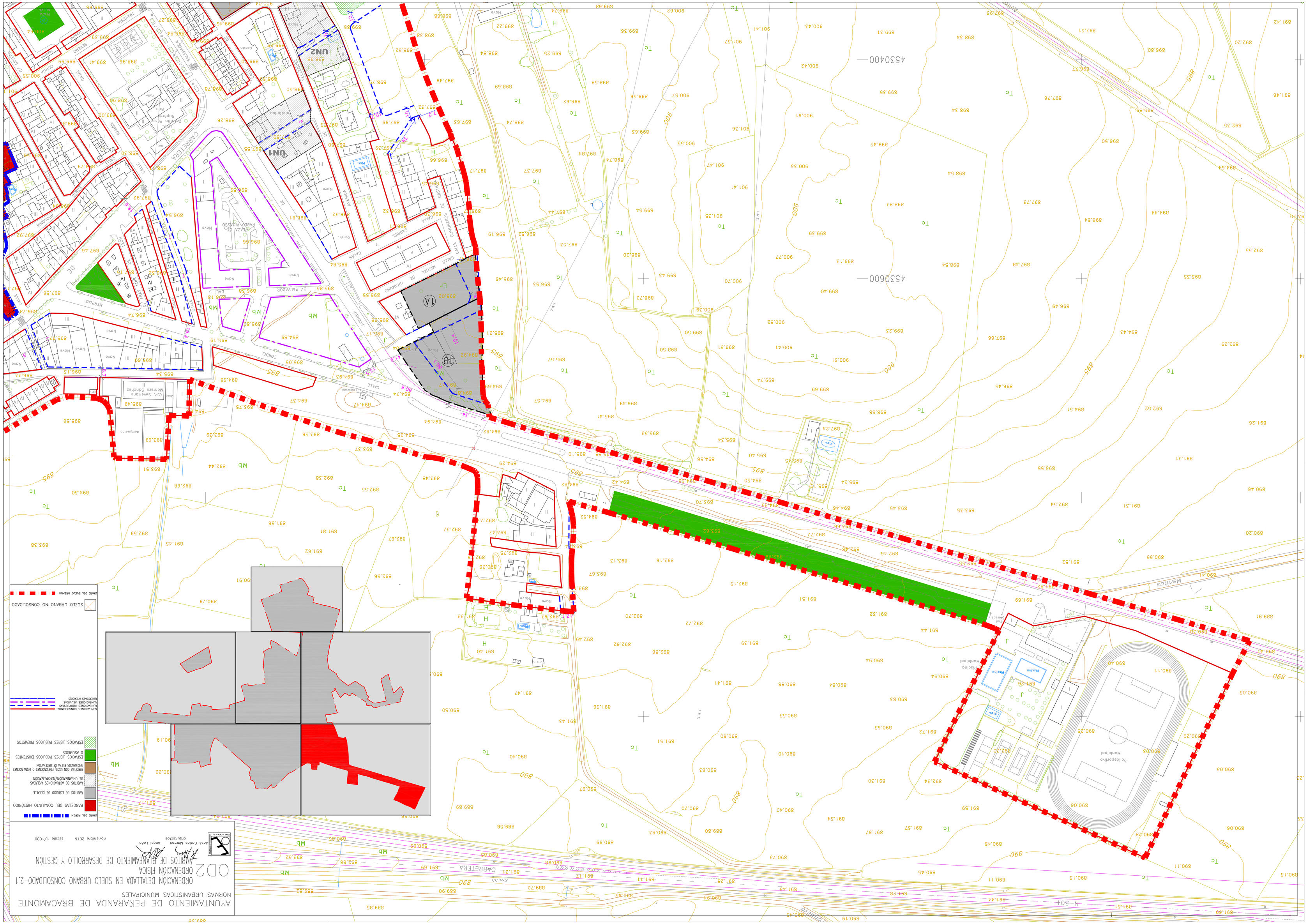
AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

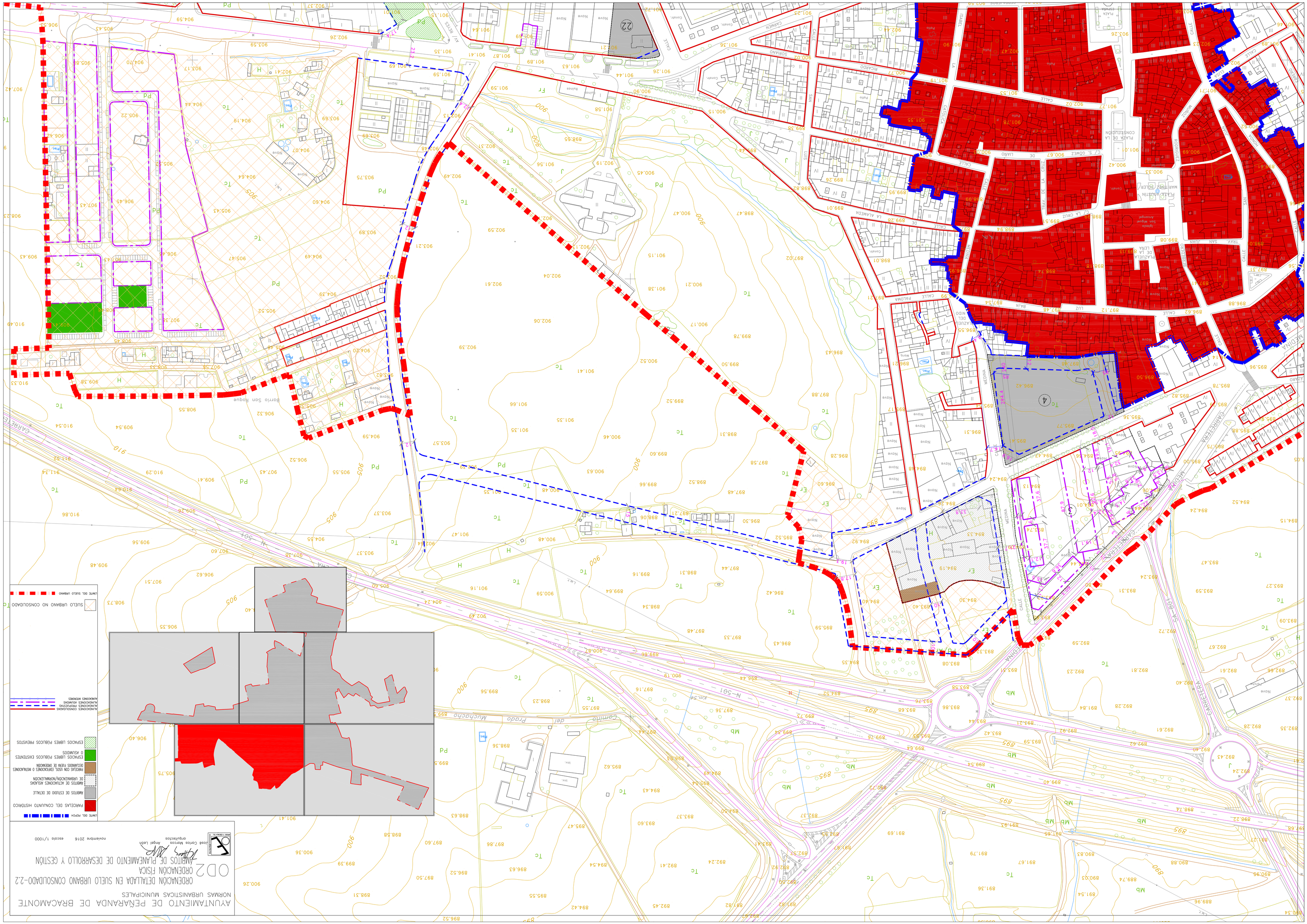
OD1 ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO-1.6 USOS PORMENORIZADOS

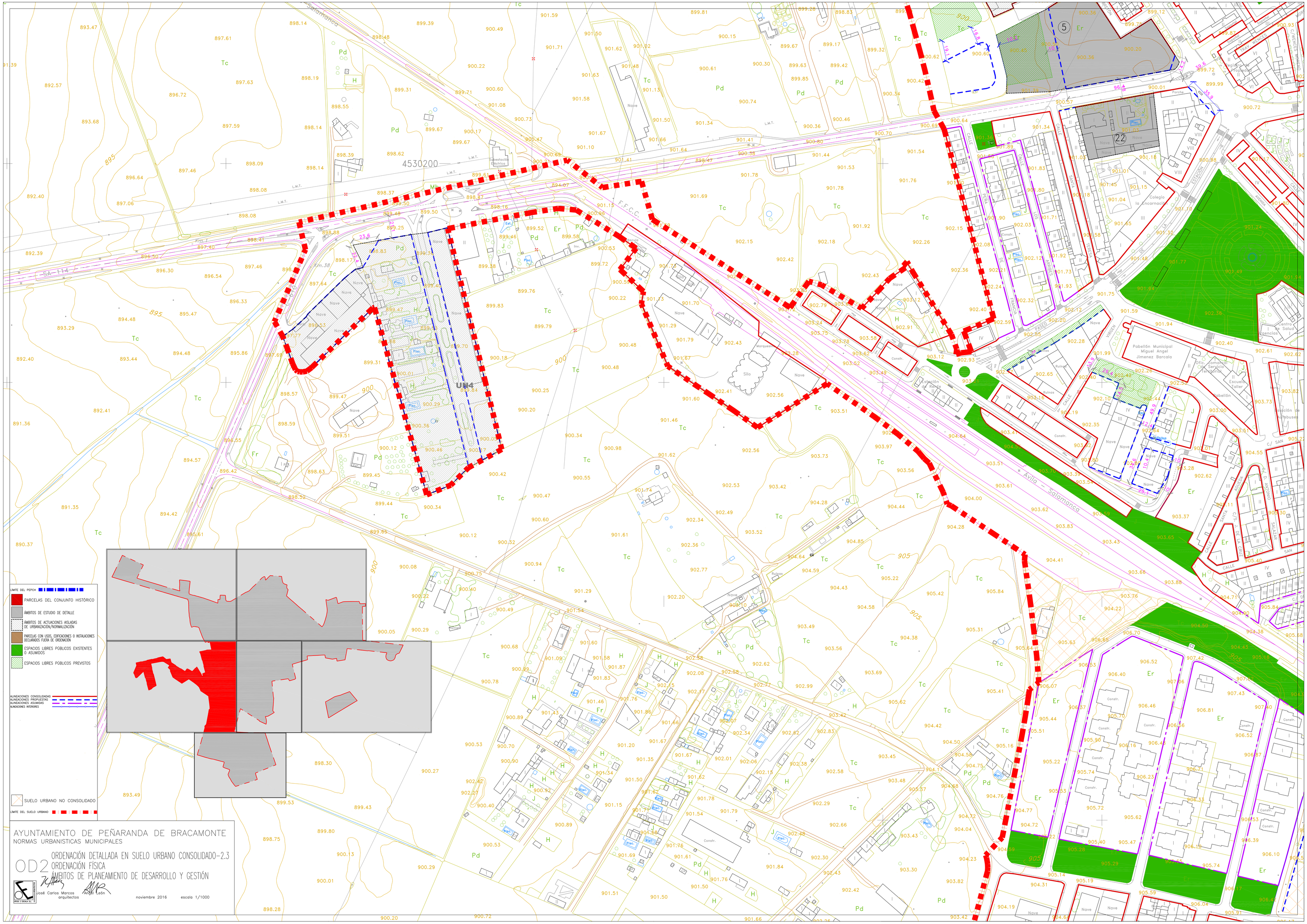
José Carlos Marcos arquitectos
Angel León

noviembre 2016 escala 1/1000

LÍMITE DEL SUELO URBANO


AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
OD2
ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO-2.1
ORDENACIÓN FÍSICA
ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN
José Carlos Marcos arquitectos
Angel León
noviembre 2016
escala 1/1000
LIMITE DEL SUELO URBANO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ALINEACIONES CONSOLIDADAS
ALINEACIONES PROPUESTAS
ALINEACIONES ASUMIDAS
ALINEACIONES MÉTRICAS
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS PREVISTOS
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EXISTENTES O ASUMIDOS
PARCELAS CON USOS, EDIFICACIONES O INSTALACIONES DE URBANIZACIÓN/NORMALIZACIÓN
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN ASIGNADAS AL PLANEAMIENTO DE URBANIZACIÓN
ÁMBITOS DE ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS DEL CONJUNTO HISTÓRICO
LIMITE DEL EPCH
CARRETERA
Pabellón Municipal
Piscina Municipal
Piscina
Merinas
N-501
4530400
4530600


AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES
OD 2
ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO-2.2
ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN
José Carlos Moreno Angel León
arquitectos
noviembre 2016
escala 1/1000
LIMITE DEL PECH
PARCELAS DEL CONJUNTO HISTÓRICO
ÁMBITOS DE ESTUDIO DE DETALLE
ÁMBITOS DE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN/NORMALIZACIÓN
PARCELAS CON USOS EDIFICACIONES O INSTALACIONES DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EXISTENTES
O ASIMILADOS
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS PREVISTOS
ALINEACIONES CONSOLIDADAS
ALINEACIONES REGULADAS
ALINEACIONES PROPUESTAS
ALINEACIONES ASIMILADAS
ALINEACIONES NUEVAS
LIMITE DEL SUELO URBANO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

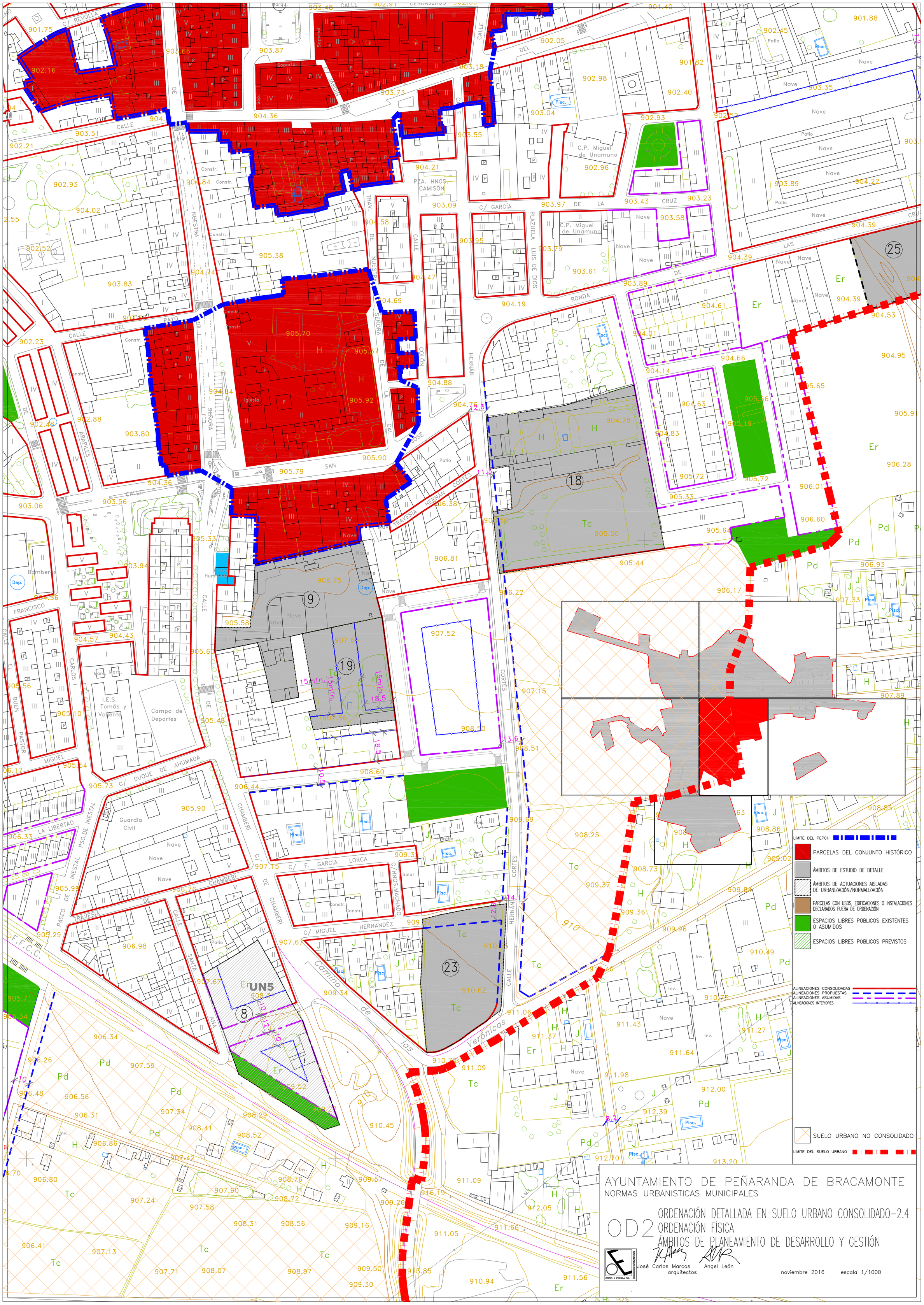


AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE
NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

OD2 ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO-2.3
ORDENACIÓN FÍSICA
ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

José Carlos Marcos arquitectos — Angel León

noviembre 2016 escala 1/1000



LÍMITE DEL PEPCH

PARCELAS DEL CONJUNTO HISTÓRICO

ÁMBITOS DE ESTUDIO DE DETALLE

ÁMBITOS DE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN/NORMALIZACIÓN

PARCELAS CON USOS, EDIFICACIONES O INSTALACIONES DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EXISTENTES O ASUMIDOS

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS PREVISTOS

ALINEACIONES CONSOLIDADAS
ALINEACIONES PROPUESTAS
ALINEACIONES ASUMIDAS
ALINEACIONES INTERIORES

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

LÍMITE DEL SUELO URBANO

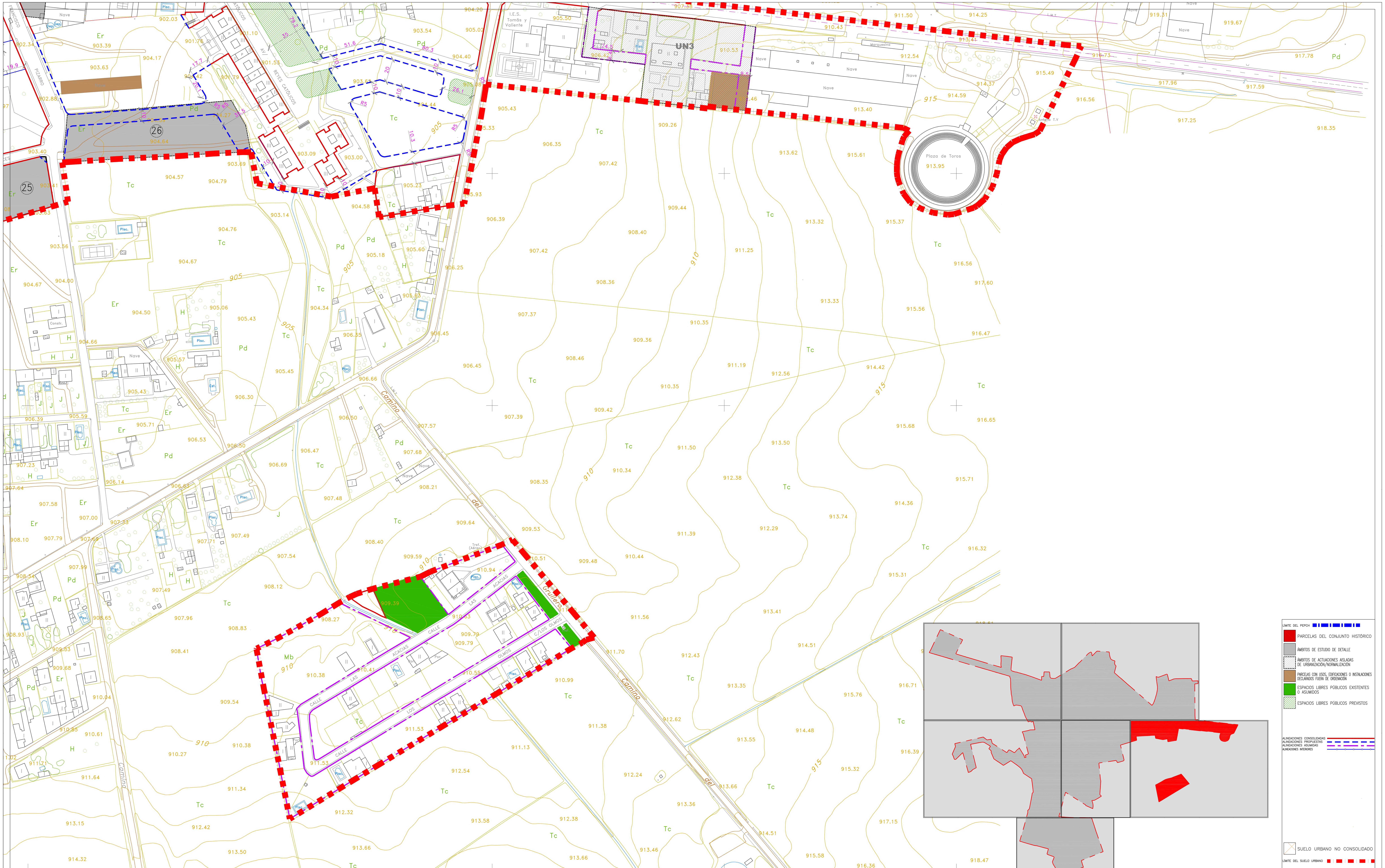
AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

OD2 ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO-2.4
ORDENACIÓN FÍSICA
ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

OFICIO Y ESCALA S.L. ARQUITECTOS
José Carlos Marcos arquitectos
Angel León

noviembre 2016 escala 1/1000



AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

OD2 ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO-2.5

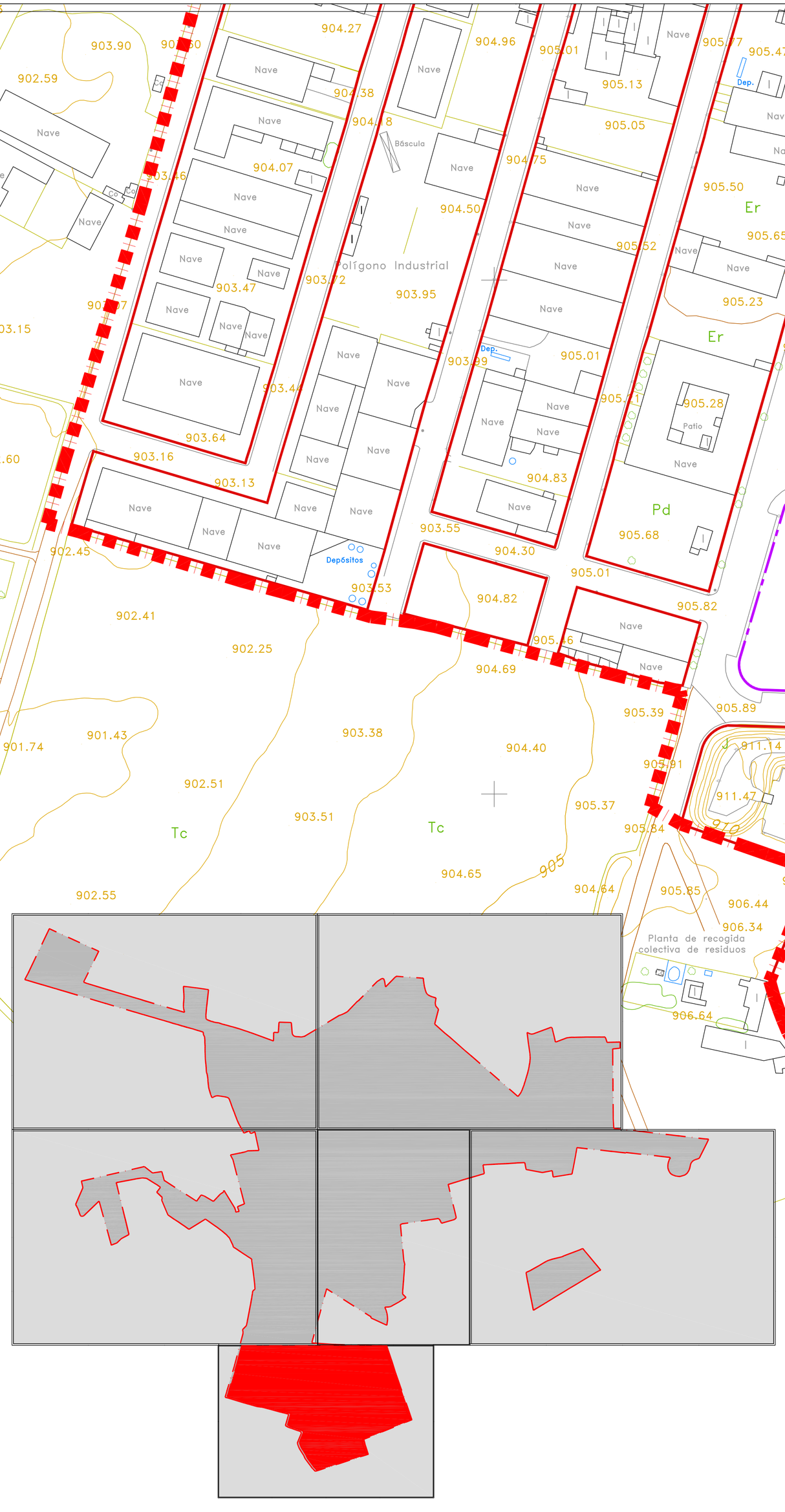
ORDENACIÓN FÍSICA

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

OFICIO Y ESCALA S.L. ARQUITECTOS

José Carlos Marcos Ángel León arquitectos

noviembre 2016 escala 1/1000



LÍMITE DEL PEPCH
PARCELAS DEL CONJUNTO HISTÓRICO
ÁMBITOS DE ESTUDIO DE DETALLE
ÁMBITOS DE ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN/NORMALIZACIÓN
PARCELAS CON USOS, EDIFICACIONES O INSTALACIONES DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EXISTENTES O ASUMIDOS
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS PREVISTOS
ALINEACIONES CONSOLIDADAS
ALINEACIONES PROPUESTAS
ALINEACIONES ASUMIDAS
ALINEACIONES INTERIORES
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
LÍMITE DEL SUELO URBANO

AYUNTAMIENTO DE PEÑARANDA DE BRACAMONTE

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

OD2 ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO-2.6
ORDENACIÓN FÍSICA
ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTIÓN

José Carlos Marcos arquitectos
Angel León
OFICIO Y ESCALA S.L.

noviembre 2016 escala 1/1000