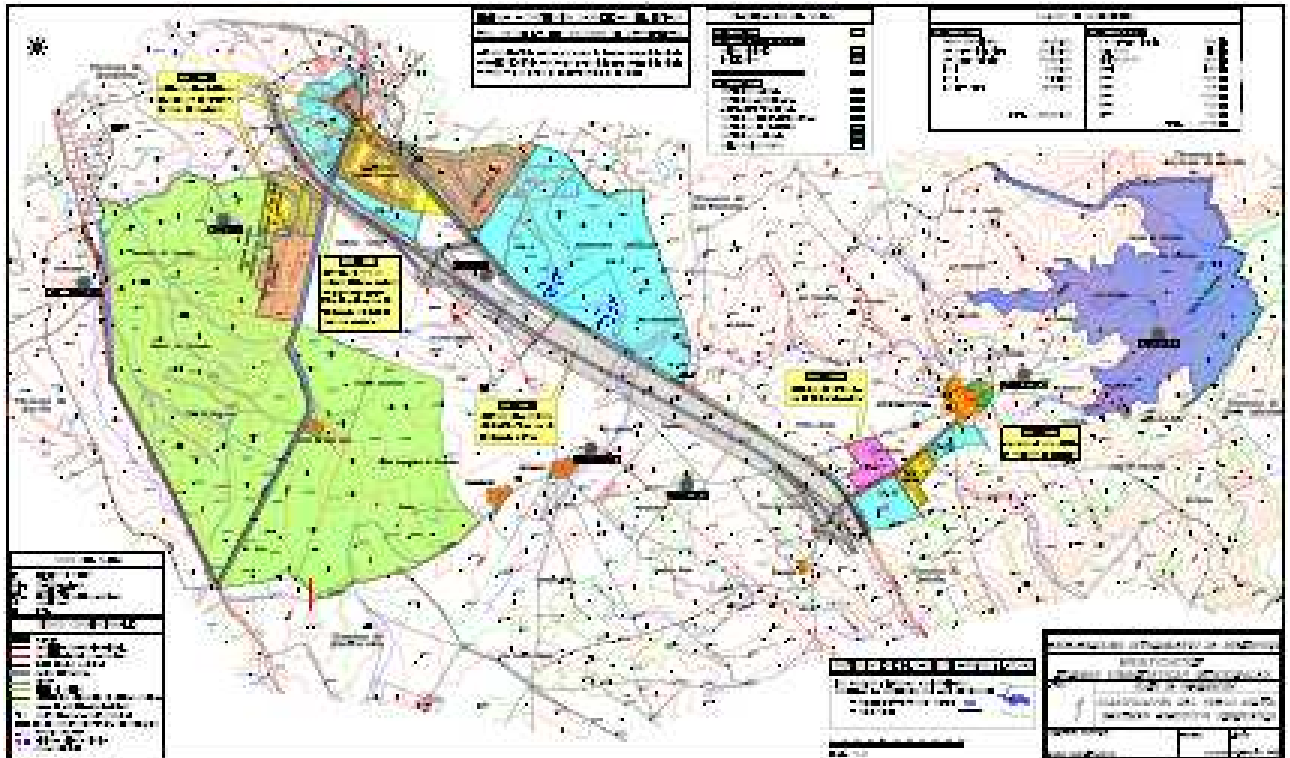


MODIFICACION N°1 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE BUENAVISTA



PROMOTOR: EXCMO AYUNTAMIENTO DE BUENAVISTA
REDACTOR: TOMÁS MARTÍN MARTÍN, ARQUITECTO MUNICIPAL

**MODIFICACION N°1 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
MUNICIPALES
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BUENAVISTA**

INDICE:

1.- ANTECEDENTES

2.- AMBITO DE APLICACIÓN

3.- PLANEAMIENTO VIGENTE - RESUMEN EJECUTIVO

4.- MEMORIA VINCULANTE.

4.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.

4.2 DESCRIPCIÓN PORMEMORIZADA. OBJETIVOS.

4.3 ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN
SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.

5.- TRAMITACIÓN

5.1. TRÁMITE AMBIENTAL

5.2. TRAMITACIÓN GENERAL

1.- ANTECEDENTES

Por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Buenavista (Salamanca) se redacta la presente **Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales** de Buenavista, Salamanca (en adelante N.U.M.), al amparo de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla León, Ley 4/2008 de 15 de Septiembre que modifica la anterior, y RUCyL de 9 de Julio de 2009, así como las disposiciones vigentes concordantes.

El término municipal de Buenavista cuenta con Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente el 08/12/2007, y publicadas en el BOCyL el 28/04/2008.

La modificación se desglosa en objetivos independientes para que llegado el caso pudieran aprobarse por separado, según el art. 161.3.c) del RUCyL.

2.- AMBITO DE APLICACIÓN

Constituyen el ámbito de aplicación de la presente modificación los terrenos clasificados en las N.U.M. vigentes como Suelo Urbanizable en ejecución, los Suelos Urbanizables del Sector 6 (SR-6) y el Sector Industrial (SI-1), y el Suelo Rústico de protección del entorno del cementerio municipal, y el Suelo Rústico de protección de infraestructuras.

Por distintas causas, cada uno de estos terrenos se han visto afectados con el paso de estos dos últimos años desde la aprobación definitiva de las Normas, bien sea por cambios legales, o fundamentalmente por la ejecución de obras privadas o públicas, amén del propio interés municipal.

En el plano de Resumen Ejecutivo se grafían con claridad estos sectores afectados en su configuración actual, para poder ser comparados con comodidad con la propuesta que aquí se formula.

3.- PLANEAMIENTO VIGENTE - RESUMEN EJECUTIVO

El municipio de Buenavista cuenta con Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente el 08/12/2007 por la Junta de Castilla León.

Como hechos destacables desde su aprobación, se han acometido las obras de urbanización en distintas unidades de ejecución, que a día de hoy tendrían el carácter de suelo urbanizado según se regula en el nuevo RUCyL.

Por otra parte el planeamiento establecía plazos para el desarrollo de los sectores señalados, que ahora se pretenden impulsar.

Por último la serie de cambios normativos de estos dos últimos años aconsejan actualizar la protección del cementerio a como dispone el nuevo RUCyL, ya que al ser un núcleo (Buenavista) muy pequeño, afecta a gran parte del entorno urbano, dicha protección que ahora quedaría liberada como suelo Rústico (Rural) común según la terminología que emplean las N.U.M. en su conjunto.

Al plano de información con el planeamiento actual, se superpone otro según el art. 130, b) 3º, del RUCyL, denominado **resumen ejecutivo** donde se marcan claramente los objetivos de esta modificación.

4.- MEMORIA VINCULANTE.

4.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA.

La redacción de esta modificación, se justifica por la concurrencia de factores en distintos ámbitos que hacen necesaria una adaptación tanto a las nuevas disposiciones legales de reciente aparición (Ley de Urbanismo, y su Reglamento) como a los propios imperativos de las normas que ahora se modifican.

Así, se proponían 5 sectores urbanizables en dichas normas con distintos plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo con periodos desde un año, hasta 8 años.

Además, el ayuntamiento junto con los promotores de los sectores implicados está llevando a cabo el **abastecimiento de agua** para todos ellos, (con una toma directa en el río Tormes desde Siete Iglesias) con una **inversión cercana a los 5 millones de Euros**, una cantidad muy importante dado el tamaño actual de la población fija y flotante del municipio.

Está realizado hasta la fecha más del 50% de dicho proyecto. Esta gran inversión solo tiene sentido si efectivamente se desarrollan los sectores propuestos por las N.U.M. y especialmente en los plazos previstos.

A pesar de la actual coyuntura económica, tanto el ayuntamiento como los promotores afectados siguen contribuyendo al impulso de las infraestructuras que harán posible el desarrollo efectivo de los distintos sectores existentes continuando con la inversión prevista, para poner nuevo suelo a disposición del mercado.

A día de hoy el Sector SR-4 aprobado como ordenación detallada de las N.U.M., está tramitando el Proyecto de actuación correspondiente ante el ayuntamiento, y se están realizando las gestiones pertinentes para la ejecución de una rotonda de acceso desde la N-630, que sirva conjuntamente a los sectores 3 y 4.

El sector SR-6 estaba condicionado por las obras de la autopista, y tiene un plazo para la redacción de su ordenación de 4 años, de los que se han cumplido ya dos de ellos.

El sector industrial SI-1, que se consideraba primordial para el municipio, ha ido retrasando su planeamiento afectado por una parte por las obras de la autovía, y por otra por cuestiones prácticas de mayorías para el impulso del plan parcial. Hoy en día se encuentra fuera de plazo, para la redacción, ya que las normas establecían un año, desde su aprobación definitiva, y el ayuntamiento quiere contribuir a la realización del planeamiento de desarrollo, facilitando en lo posible la gestión a los propietarios interesados.

En la actualidad se encuentran en ejecución las obras de acceso al núcleo, con la creación de una rotonda junto al sector, que se considera idónea para convertirse en el acceso natural al sector, por lo que se propone incorporar los terrenos colindantes a dicho sector SI-1.

La conveniencia y oportunidad de esta modificación se justifica también por la aprobación reciente de la modificación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León que modifica entre otros el régimen del Suelo Rústico (Rural) en la Región, y por tanto afecta al municipio directamente, que tiene clasificado como Suelo Rústico, la mayor parte de la superficie de su término.

Así en el artículo 169 del RUCyL se describe pormenorizadamente el concepto de Modificación que ahora se pretende y que se distingue del Art. 158 (Revisión) porque no se trata de la total reconsideración de la ordenación general, sino de aspectos que a continuación se describirán pormenorizada y separadamente incluyendo la Ordenación Detallada del Sector SR-6.

4.2.- DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA. OBJETIVOS

La modificación que detallamos a continuación tiene cinco objetivos independientes que se desarrollan pormenorizadamente a continuación:

- OBJETIVO A: Reconocimiento de la clasificación de Suelo Urbano (Urbanizado según la nueva Ley) de los terrenos que han alcanzado la condición de solar.
- OBJETIVO B: Desarrollo del Sector SR-6 como Ordenación Detallada, con adaptación de linderos a la realidad física de la finca.
- OBJETIVO C: Redefinición del Sector Industrial SI-1 para impulsarlo, una vez transcurridos los plazos establecidos en las Normas.
- OBJETIVO D: Adaptación al RUCyL de la Protección especial del cementerio.
- OBJETIVO E: redefinición de la protección de infraestructuras en torno a la autovía una vez finalizado su trazado.

4.2.1- OBJETIVO A: RECONOCIMIENTO DE LA CLASIFICACIÓN DE TERRENOS LEGALMENTE URBANIZADOS, COMO SUELO URBANO (urbanizado RUCyL).

Este primer objetivo, es consecuencia de la finalización de las obras de urbanización en los sectores urbanizables en ejecución según el planeamiento vigente.

Se trata pues de reconocer la condición de suelo urbano de las unidades de actuación o sectores, que han desarrollado un proyecto de urbanización, que da el carácter final de solares por la efectiva existencia de los servicios urbanísticos tal y como requiere el RUCyL en la actualidad, y que son:

- El Sector UR-R3.
- La Unidad de actuación “Canteras Hondas” correspondiente al Sector UR-R2.
- La unidad de actuación “R.3.X”, correspondiente al Sector UR-R1., modificando a su vez el art. 97.88 de las N.U.M. estableciendo como compatible el uso de apartamentos turísticos.

Todos ellos aparecen en el plano adaptado de Clasificación del Suelo de las N.U.M. de Buenavista.

4.2.2- OBJETIVO B: DESARROLLO DEL SECTOR SR-6 CON ORDENACIÓN DETALLADA, UNA VEZ ADAPTADOS LOS LINDEROS A LA FINALIZACIÓN DE LA AUTOVÍA.

Conforme al art. 128.1. del RUCyL, se tramita como 2º objetivo de esta Modificación, la Ordenación Detallada del sector SR-6, para lo que se solicita previamente un deslinde al Ministerio de Fomento (Ver Anejo), en su delegación de Salamanca, de los terrenos expropiados por la autovía así como de la línea de mayor influencia de esta carretera, que es la de la línea de edificación, que se encuentra a 50 m. de la línea blanca de arcén de la autovía.

Con estas premisas bien marcadas, junto con un nuevo levantamiento topográfico, se acomete la Ordenación Detallada, adaptada a su vez al nuevo RUCyL. y se desarrolla conforme al art. 128. 2 de dicho reglamento.

El levantamiento topográfico realizado a tal efecto se incorpora a los planos de información, y ajusta la superficie del sector a la realidad física de la finca que lo comprende, con los condicionantes antes nombrados con una medición de 106.352 m².

4.2.2.1. Calificación Urbanística

La ordenación propuesta Califica un total de 7 parcelas resultantes, de las cuales, una se destina a los equipamientos públicos del sector, cuatro a edificación residencial, una a servicios e infraestructuras del sector y otra a las zonas libres, siendo el resto de la superficie las vías públicas, por donde discurren los servicios.

La configuración propuesta parte de las dos conexiones posibles al sector, una desde el cordel de merinas, y la otra desde una calle del Sector 1. La forma de la vía principal viene a ser similar al trazado del sector 1 al que es colindante. La disposición de las manzanas edificables se hace según lo dispuesto por el ayuntamiento, que requiere que la zona de equipamientos quede establecida junto al cordel donde podrá servir en su caso con mayor facilidad al resto de sectores del entorno.

El aprovechamiento urbanístico no será superior al fijado en las Normas que se modifican según el art. 152 de su Normativa:

- Densidad máxima: 20 viv/Ha.
- Aprovechamiento medio máximo: 0.25 m²/m².

Capacidad Residencial Propuesta

VC1: 2.499,00 m².....22 viviendas protegidas (10% cesión).
VC2: 2.399,04 m².....22 viviendas protegidas.
VC3: 2.663,04 m².....22 viviendas protegidas.
VC4: 17.339,76 m².....144 viviendas.

Por tanto se dispone un número máximo de viviendas de 212 (20 viv./Ha), de las cuales un 30% con protección pública según art. 122.2.e) del RUCyL.

4.2.2.2. Reservas de suelo para los Servicios Urbanos del Sector.

Conforme al art. 128.2.b) del RUCyL la O.D. establece y define el sistema local de servicios urbanos.

Para ello, en el plano de conexiones a redes se explica convenientemente la resolución de estas infraestructuras, haciendo especial incidencia en el ciclo del agua, ya que se parte de la red de nuevo trazado en construcción que abastece al sector y que figura como de obligado cumplimiento en la aprobación definitiva de las N.U.M. Por su parte la depuración vierte a la misma zona que el sector 1. Para este cometido se dispone de un bombeo desde la parcela reservada en el límite del sector, hacia la depuradora del sector 1, que previamente será reforzada para la dotación de estas nuevas 212 viviendas que se habilitan.

El resto de servicios se acometerán a las redes disponibles en las proximidades del cordel de merinas, como figuran en planos.

Abastecimiento de agua

El plano 2.4 se esboza las redes de abastecimientos de agua necesarias para el eficaz funcionamiento del desarrollo urbano propuesto. Aplicando la Norma Tecnológica NTE-IFA, para el caso de un núcleo inferior a 6.000 habitantes, se obtienen los siguientes cálculos:

CÁLCULO DE LAS NECESIDADES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

| | |
|--|------------|
| * Viviendas reales:..... | 212 v. |
| * Viviendas equivalentes, en equipamientos:..... | 200 v. |
| * Viviendas equivalentes en jardines:..... | 20 v. |
| NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS DE CÁLCULO | 432 v. |

Con éste número de viviendas y con una dotación de 750 litros por vivienda y día, equivalente a 250 l/h d, obtenemos, según la misma NTE-IFA, las siguientes cifras del consumo diario y del caudal punta totales de la Unidad de Ejecución:

Consumo diario total: $432 \text{ v} \times 750 \text{ l/v d} = 324 \text{ m}^3/\text{día}$.

Caudal punta total: $432 \text{ v} \times 0.035 \text{ l/v s} = 15 \text{ litros/seg}$.

Para dichas necesidades el proyecto de urbanización contendrá:

- La conexión necesaria adaptada a estas necesidades a la red en ejecución.

Redes de Alcantarillado

El plano 2.5 se representan los posibles esquemas de las redes de alcantarillado. Se recogerán al menos todas las aguas residuales, para conducir las hasta las acometidas previstas a la red existente. Para las aguas pluviales se dispondrán sumideros y drenajes bajo las calzadas que evacuen el agua de lluvia en parte a los taludes naturales.

Aplicando las tablas de Cálculo de la Norma Tecnológica NTE-ISA bastaría con la sección de 30 cm para todos los tramos de las redes exclusivas de aguas residuales.

Se impone como carga de urbanización la conexión al emisor del sector que aparece en plano de conexiones a redes hasta la depuradora del sector 1 con su redimensionamiento y adaptación a las necesidades de ambos sectores

Redes de distribución de Energía Eléctrica

Siguiendo el proceso de cálculo establecido en la Norma Tecnológica NTE-IER, se obtiene la siguiente previsión de potencia para el conjunto del sector ordenado, que ha sido previamente confirmada por los servicios técnicos de Iberdrola:

La nueva red de suministro de energía eléctrica prevista para la Unidad de Ejecución se esquematiza gráficamente en el plano n° 2.3.

La línea parte del transformador existente junto al casco consolidado desde donde partirán las nuevas redes subterráneas de distribución en baja tensión que suministren energía eléctrica a todas las edificaciones previstas

PREVISIÓN DE POTENCIA ELÉCTRICA

Suma de potencia de viviendas (electrificación media): $P_v = 1.166 \text{ kw}$

Suma de potencia de edificios de equipamientos: $P_e = 500 \text{ kw}$

Alumbrado y varios: 100 luminarias de 150 W : $P_a = 15 \text{ kw}$

PREVISIÓN TOTAL DE POTENCIA: $P_t = P_v + P_e + P_a = 1.681 \text{ kw}$

$$\text{Densidad de potencia} = \frac{P_t}{S} = \frac{1.681 \text{ kw}}{10,60 \text{ Ha}} = 158 \text{ kw/Ha}$$

4.2.2.3. Reservas de suelo para las Vías Públicas del Sector.

Conforme al art. 128.2.c) del RUCyL la O.D. establece y define las vías públicas del sector previendo al menos una plaza de aparcamiento de uso público, por cada 100 m² edificables.

El trazado de la vía principal discurre por la zona de influencia de la autovía y condicionado por el arbolado existente como imponían las N.U.M.

La O.D. establece una superficie edificable de 29.990 m², con una reserva de plazas junto a la vía pública de 264, y 36 más en el suelo EQ1, con lo cual se llega a las 300 previstas. No obstante dado que la edificación residencial va a llevar aparejada según ordenanzas un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda, en semisótano o sótano, se considera suficientemente justificado el número total de plazas disponibles dada la experiencia del aparcamiento en el sector próximo, al que se halla conectado.

BARRERAS URBANÍSTICAS

El cumplimiento exacto del Decreto 217/2001 de 30 de Agosto, se justificará totalmente en el Proyecto de Urbanización indicándose en ese documento los aspectos en que debe cumplirse al realizar la urbanización.

- Principios generales

La urbanización se diseña con aceras superiores a 1, 2 m. de ancho.

Existen zonas con ancho superior a 1,50 m. cada 50 m., libres de obstáculos.

Se garantiza en toda la urbanización la accesibilidad de los discapacitados.

- Itinerarios peatonales

El itinerario peatonal exclusivo va protegido del tránsito rodado, mediante bordillo.

Las características que tendrán en el desarrollo del proyecto de urbanización se ajustan y cumplen el art. 18.

- Mobiliario urbano

Se coloca alineado en el itinerario peatonal al lado de la calzada.

Se cumplirá en el desarrollo del proyecto de urbanización todas las prescripciones del art. 17.

- Aceras

Cumplen los requisitos de los itinerarios peatonales de acuerdo al art. 19.

- Pavimentos peatonales

Cumplirán lo indicado en el art.20 y en el Anexo IV del reglamento.

- Rejillas y registros

Cumplirán lo indicado en el art.21

- Árboles y alcorques

Cumplirán lo indicado en el art.22

- Vados peatonales

Cumplirán lo indicado en el art.23 y anejo IV del reglamento.

- Pasos de Peatones

Cumplirán lo indicado en el art.24 y anejo IV del reglamento.

- Vados para vehículos

Cumplirán lo indicado en el art.25

- Parques, Jardines y espacio público

Diseñados cumpliendo el art. 30.

- Iluminación exterior

Se diseñará en el proyecto de urbanización con las condiciones del art. 33.

- Aparcamientos

Se ajustan al art. 5 del reglamento.

4.2.2.4. Reservas de suelo para los Espacios Libres Públicos del Sector.

Conforme al art. 128.2.d) del RUCyL la O.D. establece y define los espacios libres públicos del sector previendo al menos 15 m² de suelo por cada 100 edificables con un mínimo del 5% de la superficie total del sector.

La O.D. establece 21.318 m² de zonas libres, cuadruplicando los mínimos exigidos, y disponiéndose a lo largo del límite con la autovía de manera que no interfiera la edificación en la zona de exclusión, y que las especies vegetales existentes y a colocar contribuyan al bienestar de la futura población, atenuando la contaminación acústica.

4.2.2.5. Reservas de suelo para los Equipamientos Públicos del Sector.

Conforme al art. 128.2.e) del RUCyL la O.D. establece y define los equipamientos públicos del sector previendo al menos 15 m² de suelo por cada 100 edificables con un mínimo del 5% de la superficie total del sector.

La O.D. establece una superficie de 6.415 m² de suelo para los equipamientos del sector en la zona mejor comunicada, por encima de los necesarios según el Reglamento.

4.2.2.6. Determinación del Aprovechamiento medio del Sector.

Conforme al art. 128.2.f) del RUCyL la O.D. establece y define el aprovechamiento medio del sector, dividiendo el aprovechamiento total (excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas), entre la superficie total del sector.

Así tenemos el siguiente aprovechamiento lucrativo, teniendo en cuenta que todos los coeficientes de ponderación se fijan en 1:

VC1: 2.499,00m².

VC2: 2.399,04 m².

VC3: 2.663,04 m².

VC4: 17.339,76 m².

Que sumado da un total de 24.900,84 m².

La superficie del sector es de 106.352 m².

Por tanto el **aprovechamiento medio es 0,23413 m²/m²**, inferior al medio máximo permitido por las N.U.M. de 0,25 m²/m².

4.2.2.7. Unidades de actuación.

Conforme al art. 128.2.g) del RUCyL la O.D. establece como una única unidad de actuación el conjunto del sector.

MODIFICACIÓN N°1 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE BUENAVISTA
TOMÁS MARTÍN MARTÍN, ARQUITECTO MUNICIPAL

4.2.2.8 Cuadro Resumen Sector SR-6

| NOMBRE | SUP. DE SUELO | EDIFICABILIDAD | SUP. CONSTRUIBLE | NUMERO DE VIVIENDAS | USO | PROPIEDAD |
|----------------|-----------------|----------------|------------------|---------------------|------|-----------|
| EQ1 | 6415,0 | 0,750 | 4.811,25 | 0,00 | DOT | PÚBLICO |
| VC1 | 4998,0 | 0,500 | 2.499,00 | 22,00 | RES | PÚBLICO |
| VC2 | 4998,0 | 0,480 | 2.399,04 | 22,00 | RES | PRIVADO |
| VC3 | 7008,0 | 0,380 | 2.663,04 | 22,00 | RES | PRIVADO |
| VC4 | 48166,0 | 0,360 | 17.339,76 | 146,00 | RES | PRIVADO |
| SEL | 21318,0 | 0,010 | 213,18 | 0,00 | SGEL | PÚBLICO |
| SIP | 648,0 | 0,100 | 64,80 | 0,00 | SGSI | PÚBLICO |
| SGC | 12801,0 | 0,000 | 0,00 | 0,00 | SGC | PÚBLICO |
| | 0,0 | | | | | |
| TOTALES | 106352,0 | | 29.990,07 | 212,00 | | |

4.2.2.9 Ordenanzas de uso del suelo Sector SR-6

CAPÍTULOS

1. GENERALIDADES

2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO

4. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

5. ORDENANZAS PARTICULARES ZONA DOTACIONAL

6. ORDENANZAS PARTICULARES DE LOS ESPACIOS LIBRES

7. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

8. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO

CAPITULO 1. GENERALIDADES

Artículo.1 *Las presentes ordenanzas, que serán de aplicación a los terrenos ordenados del sector SR6, se redactan de acuerdo con lo establecido en el Art. 130.c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.*

Artículo. 2 *A fin de facilitar su identificación y la posibilidad de su transcripción por referencia se ordenan de modo sistemático en forma de artículos englobándose los mismos dentro de capítulos.*

CAPITULO 2. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo. 3. *A efectos de las presentes Ordenanzas cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican tendrán el significado que taxativamente se exprese en los artículos siguientes.*

Artículo. 4. *Se entiende por SOLAR, la superficie de suelo urbano apta para la edificación, de acuerdo con las normas mínimas que el presente plan establece, que son: dotación de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, acometida de energía eléctrica, alumbrado público, acceso pavimentado y encintado de aceras.*

Artículo. 5. *ALINEACIONES Son las líneas que separan sobre el terreno dos usos diferentes, se distinguen las siguientes:*

Alineaciones oficiales: Son las que define el presente plan Parcial y pueden ser:

1.- Alineaciones EXTERIORES: Son las que fijan el límite de las parcelas edificables con los espacios públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes.

2.- Alineaciones INTERIORES: Son las que fijan los límites de los espacios edificables de parcela con el espacio libre interior público o privado.

3.- Alineaciones de FACHADA: Son líneas impuestas por las Ordenanzas que delimitan las áreas edificables (pueden coincidir con las alineaciones exteriores e interiores).

Artículo. 6. *RETRANQUEO: Es la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior y la línea de fachada, se podrá fijar también a las restantes lindes de la parcela.*

Artículo. 7. *ESPACIO EDIFICABLE DE PARCELA: Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones interiores de parcela y línea de fachada.*

Artículo. 8 *ESPACIO NO EDIFICABLE DE PARCELA: Es la parte del solar comprendida entre las alineaciones interiores y de fachada y los lindes de parcela.*

Artículo.9. *PATIO DE MANZANA: Es el espacio de parcela no edificable en plantas superiores definido por las alineaciones oficiales interiores.*

Artículo.10. *PATIO INGLES: Es un patio de fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.*

Artículo.11. *PATIO DE PARCELA: Son los patios situados en los espacios edificables de parcela se dividen en:*

1. - Patios *CERRADOS: Cerrados en todos sus costados.*

2. - Patios *ABIERTOS: Abierto en uno o más de sus costados.*

Artículo.12. *RASANTES: Son los perfiles longitudinales resultado de unir con pendiente uniforme las cotas definidas en el plano correspondiente del Plan para la red viaria.*

Artículo. 13. *ALTURAS: Son magnitudes lineales verticales, se consideran:*

1. - *Altura de la EDIFICACION: Es la distancia vertical desde la rasante del terreno o acera en su caso a la línea de encuentro de la fachada con el forjado de cubiertas medida en el punto medio de la fachada y cara inferior del forjado.*

2. - *Altura de PISO: Es la altura útil final en cada planta del edificio.*

Artículo. 14. *SUPERFICIES: Son magnitudes cuadráticas horizontales. Se consideran:*

1.- *Superficie OCUPADA: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la construcción, sin considerar los vuelos.*

2.- *OCUPACIÓN: Es la relación que resulta de dividir la superficie ocupada por la de la parcela edificada. Se expresa en %.*

Artículo. 15. *VOLUMENES: Son magnitudes cúbicas, se consideran:*

1. - *Volumen TOTAL EDIFICADO: Es el producto de la superficie edificada por la altura de la edificación. No se computarán los espacios construidos por debajo de la cota de +1,00 m. desde la rasante, medido en el punto medio de la fachada que de frente a vía pública, ni los destinados a instalaciones o portal en las viviendas colectivas, hasta un máximo de 150 m² por bloque.*

Artículo.16. *EDIFICABILIDAD: Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en un área determinada de suelo. Se pueden especificar de cualquiera de las siguientes formas:*

1. - *Por la cifra absoluta de la superficie edificada expresada en m².*

2.- Por la cifra relativa obtenida como cociente entre la superficie total construida y la superficie total de la parcela o de la zona que se trate, expresada en m^2/m^2 .

Artículo. 17. EDIFICIOS: Son las construcciones realizables en los espacios edificables de parcela. Se consideran las siguientes definiciones:

1.- Edificio exento

Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

2.- Sótano

Se consideran como sótano toda planta cuya cara inferior del techo se encuentre al menos en el 50% de los puntos de su perímetro a 100 o menos centímetros por encima de la cota de rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

3. Semisótano

Se entiende por semisótano la planta cuya cara inferior del techo se encuentra a más de 100 cm y menos de 150 cm sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y la cara superior del suelo se encuentra por debajo de las citadas rasantes.

4. - Planta baja

Se considera planta baja aquella cuya cara superior del suelo se encuentra a igual o superior altura de la rasante de la acera o terreno con la edificación y nunca a más de 1.50 cm.

5.- Planta de piso

Se consideran plantas de piso aquellas cuyas caras superiores de suelo se encuentran a más de 150 cm de las rasantes aludidas.

6.- Áticos

Se considera como ático toda construcción realizada por encima de la "Altura de la Edificación" como fachada retranqueada respecto a la "Alineación de fachada" del edificio.

7. Portal

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

8.- Pasajes

Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales y conexión peatonal entre espacios de uso público.

9.- Patio mancomunado

Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado fehacientemente de acuerdo en cuanto a sus cargas y beneficios.

10.- Chimeneas de ventilación

Se denominan chimeneas de ventilación los espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que desembocan en cubierta y que no presentan dimensiones que los hagan susceptibles de denominarse patios.

11.- Entrantes, salientes y vuelos

- 1. Se denominan entrantes los espacios no cerrados que, situándose en el interior de la "alineación oficial exterior", obligan a retranquear la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.*
- 2. Se denominan salientes los espacios cerrados que, situándose al exterior de la "alineación oficial exterior", hacen avanzar la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.*
- 3. Se denominan vuelos a toda clase de construcciones que se realizan por fuera de la "alineación oficial exterior".*

12.- Balcones, cornisas y alero

- 1. Se denominan balcones a las construcciones voladas constituidas por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado.*
- 2. Se denomina cornisa al cuerpo volado generalmente ornamental, con molduras o sin ellas, que sirve de remate a un edificio.*
- 3. Se denominan aleros las partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.*

13.- Portadas, escaparates y vitrinas

- 1. Se denominan portadas a los ornatos arquitectónicos de las fachadas, generalmente en accesos o zonas importantes.*
- 2. Se denominan escaparates a los huecos de las fachadas de comercio dispuesto para exhibir mercancías.*
- 3. Se denominan vitrinas a los escaparates salientes de fachada.*

14. - Marquesinas y toldos

1. *Se entiende por marquesina al vuelo no visitable que protege la planta baja de los edificios, emergiendo de la fachada a una altura tal de la rasante, de la acera que permita la circulación peatonal bajo ella, sin rebasar el ancho de la acera.*
2. *Se denomina toldo al vuelo de material ligero y flexible que, pudiendo colocarse y retirarse sin afectar la estructura general, se despliega frente a una ventana, puerta, balcón o abertura para dar sombra, a una altura que permita la circulación peatonal o calado que, situado en la alineación oficial, separa el espacio público del privado en determinados casos, a saber: cuando es un solar, cuando los bajos comerciales no han sido habitados, etc.*

15.- Protecciones

Se llama protección al elemento macizo o calado que tiene por finalidad delimitar exteriormente balcones, terrazas, ventanas muy bajas, etc., constituyendo una barrera defensiva del vacío.

Artículo.18. *USOS CARACTERÍSTICOS.* *Son usos característicos los que se determinan como principales en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, concordantes con las previsiones del Planeamiento y para los que se establecen los parámetros urbanísticos tipo.*

Artículo.19. *USOS PROHIBIDOS.* *Son usos prohibidos aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, en correspondencia con la zonificación del Planeamiento.*

Artículo.20. *USOS COMPATIBLES.* *Son usos que se consideran complementarios de los Característicos para los que se establecen los coeficientes de ponderación necesarios.*

Artículo.21. *OBRAS MENORES. Se consideran como tales las siguientes:*

- a) Colocación de andamios. (Direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).*
- b) Enfoscado o revestido de muros con cemento o materia análoga en fachadas a la vía pública, que no alteren la arquitectura del edificio original.*
- c) Pintura y revocos en fachadas a la vía pública.*
- d) Colocación de carpintería interior y exterior, así como pintura de la misma.*
- e) Reforma de huecos de fachada sin cargaderos.*
- f) Colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada. (Direcciones facultativas visadas por el Colegio respectivo).*
- g) Repaso y sustitución de canalones, limas y bajantes.*
- h) Construcción e instalación de retretes en patios en los casos permitidos por las Ordenanzas Municipales.*
- i) Cerramiento de solares.*
- j) Demolición y construcción de tabiques o mostradores.*
- k) Colocación de escayolas y chapados.*
- l) Colocación de banderines y muestras, toldos y tejadillos de toldos.*
- m) Blanqueo de patios y medianerías que no den a la vía pública.*

n) Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.

ñ) Reparación y sustitución de solados.

o) Obras en los retretes consistentes en colocación o reparación de depósitos y bajadas interiores.

p) Recorrido de los tejados y trabajos de carpintería en el interior.

q) Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores.

Artículo.22. *OBRAS MAYORES. Son todos los actos de edificación y uso del suelo que no estando comprendidos en el apartado anterior, figuren enumerados en el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo, además de la construcción de piscinas.*

Artículo.23. *TRAMITACIÓN LICENCIAS DE OBRAS. La tramitación de las solicitudes de licencias de obras, mayores y menores, se sujetarán a lo establecido en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas Municipales.*

Las obras menores no exigirán proyecto técnico, pero podrá exigirse que a la solicitud se acompañe croquis, y la dirección facultativa cuando así se hace constar.

La solicitud de licencia se realizará mediante instancia dirigida al Ayuntamiento, acompañada de proyecto suscrito por técnico competente, visado por el correspondiente Colegio Profesional, por duplicado ejemplar, en el que debe existir plano que sirva para la clara identificación de los terrenos.

En los casos en que se solicite la licencia sin que el suelo tenga la calificación de SOLAR el Ayuntamiento estará sujeto a lo dispuesto en el Reglamento de

Urbanismo en relación con las garantías exigibles para su urbanización simultánea.

La validez de las licencias será de un año desde la notificación de su concesión.

CAPITULO 1. GENERALIDADES. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo.24. USOS PORMENORIZADOS. *A efectos de las presentes ordenanzas se consideran los siguientes usos principales:*

a. Residencial:

*Vivienda colectiva máximo 26 unidades por bloque,
[modificado para TODOS los sectores de las N.U.M. con esta tipología]*

b. Terciario

Hostelero, Comercial

c. Dotacional:

Equipamientos:

Educación

Cultura

Ocio

Salud

Bienestar social

Servicios e infraestructuras.

Dentro de cada zona se califican los usos como predominantes, compatibles o prohibidos con el significado que a dichos términos se da en los Art. 18, 19 y 20 de las presentes Ordenanzas.

Artículo.25. ESTUDIOS DE DETALLE. *Será necesaria la redacción de estudios de detalle para la adaptación o reajuste de las alineaciones OFICIALES EXTERIORES y RASANTES establecidas en la Ordenación, u ordenar los VOLUMENES de acuerdo con sus prescripciones fundamentalmente en las viviendas colectivas.*

Los Estudios de detalle se ajustarán en sus prescripciones y contenido a lo establecido en los art. 131 y siguientes del RUCyL..

Artículo.26. PARCELACIÓN. *El plano parcelario que se contiene en la documentación gráfica de esta ordenación tiene carácter indicativo reflejándose en él las parcelas que en principio se consideran como unidades lógicas a fin de constituir lotes calificables independientes. No obstante deberá ser el proyecto de Actuación, el que acometa la Parcelación definitiva.*

Artículo.27. SEGREGACIÓN DE PARCELAS. *Se admite siempre que se respeten las condiciones fijadas para la parcela mínima y no tengan carácter de indivisibles.*

En tales casos las nuevas parcelas configuradas deberán respetar los criterios marcados para los retranqueos de fachada y a los lindes de parcela que se establecen en el plano de alineaciones para la zona en que se encuentren ubicadas.

Sus condiciones de edificación resultarán de aplicar a su superficie total el coeficiente de edificabilidad de la zona.

Artículo.28. AGREGACIÓN DE PARCELAS. *Se permite el agrupamiento de parcelas sin número tope para formar otra de mayores dimensiones.*

En tal caso la nueva configurada deberá respetar las condiciones de retranqueo que correspondan a la zona en que se ubique respecto de los nuevos linderos consecuencia de la agrupación.

Sus condiciones de edificación resultarán de aplicar a su superficie total el coeficiente de edificabilidad de la zona en que se encuentre.

Artículo.29. *PARCELA MÍNIMA. Se establece en las ordenanzas específicas de zona en función de las diferentes tipologías.*

Artículo.30. *PARCELA INDIVISIBLE:*

Tendrán tal consideración:

1. Las determinadas como mínimas a fin de construir fincas independientes en el artículo anterior.

2. La que sus dimensiones sean menores que el doble de las determinadas por el Art. 29 como mínimas, salvo que el exceso sobre el mínimo se agregue a colindante para formar una mayor.

3. Aquellas que hubieren ejercido el derecho de construcción correspondiente al volumen asignado en función de su superficie en su totalidad, o en el supuesto que se edificare en proporción menor, la porción en exceso, con la salvedad que se indica en el apartado anterior.

Artículo.31. *PROYECTOS DE URBANIZACIÓN*

Se ajustarán en su contenido y determinaciones a lo establecido en el RUCyL.

Se referirán a las siguientes obras y servicios:

- Enlace con el viario.*

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras red peatonal y espacios libres.*

- *Redes de distribución de agua, riegos e hidrantes contra incendios.*
- *Red de Alcantarillado para evacuar de aguas pluviales y residuales.*
- *Red de Distribución de energía eléctrica.*
- *Red de alumbrado público.*
- *Jardinería en el Sistema de Espacios Libres.*

Podrá refundirse en un sólo proyecto o bien redactarse por separado total o parcialmente, en orden a satisfacer las exigencias establecidas en el RUCyL

Artículo.32. *RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO, E INCENDIOS.*

La dotación mínima se establece en 200 Litros / habitante-día.

Las redes de distribución pueden ser ramificadas o en anillos, de fibrocemento o PVC, garantizándose una presión mínima suficiente en el punto más desfavorables de la red.

Se realizarán enterrados con una profundidad mínimas de 40 cms y dotándolas de los refuerzos necesarios en los cruces de vías con tráfico rodado.

Se dotarán de bocas contra incendios y riegos con llaves de paso individuales y diámetros y normalizados en sus tomas.

Artículo.33. *RED DE SANEAMIENTO*

El sistema deberá servir para la recogida tanto de aguas pluviales como residuales. Aunque se procurará en lo posible, enviar los pluviales a cauces naturales.

Su realización será enterrada al menos 30 cms por debajo de la red de abastecimiento de aguas en los casos que coincidan ambas, con una profundidad mínima de 50 cms.

La pendiente mínima será el 0,5%, siendo el tipo de canalización preferente la tubería de hormigón.

Se dotará de los correspondientes pozos de registro en todas las intersecciones y cambios de nivel y además en los tramos rectos se establecerán pozos cada 50 m. de recorrido máximo. Señalizándose sus bocas con la expresión "Saneamiento", siendo accesible desde el exterior.

Deberán establecerse sumideros en las calzadas a fin de evacuar las aguas pluviales del sistema viario, conectados a los correspondientes pozos del sistema de evacuación de aguas, donde no sea posible el vertido a vaguadas naturales.

En los cruces de calzada se reforzará mediante vertido de hormigón la red de Saneamiento.

En las cabeceras de los tramos se construirán cámaras de descarga o pozos de limpia a fin de facilitar su limpieza.

En relación con el vertido se precisará la previa depuración de las aguas, debiendo el proyecto de Urbanización garantizar una Demanda Biológica de Oxígeno (D.B.O.) inferior a 40 mg/l.

Se precisará la autorización de los Organismos competentes en relación con el vertido a cauces públicos.

En relación con las condiciones de cálculo se fijarán como caudales para aguas residuales el mismo que la dotación de agua. Las pluviales se determinarán en función del índice pluviométrico medio establecido en la Información Urbanística, la cantidad de agua correspondientes a un chaparrón de una hora, veinte minutos y cinco minutos y la fijación del coeficiente de escorrentía para las parcelas. El coeficiente de retardo se establece comprendido entre los valores 0,4 y 0,7.

Artículo.34. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La acometida se realizará desde la Red General de la Compañía Suministradora a una tensión de 13,2 KV, con una frecuencia de 50 p.p.s.

La dotación mínima para usos residenciales a efectos de cálculo se estimará en 5,5 KW/h por vivienda.

La red se realizará mediante tendido subterráneo de acuerdo con las Normas para suministros en baja tensión.

La cifra obtenida de las demandas fijadas se incrementará en un 5% a fin de satisfacer las previsiones para servicios generales del Polígono.

Artículo.35. ALUMBRADO PÚBLICO

Los niveles de iluminación mínima que se establecen son los siguientes:

Vías primarias..... 10 lux

Vías secundarias..... 5 lux

Se preverá la centralización de control y mando de la instalación.

La red se realizará subterránea bajo tubo dotándola de los elementos necesarios de registro en sus puntos de intersección cruce.

Artículo.36. RED DE TELEFONÍA, TV CABLE

En el proyecto de Urbanización se preverá la realización de la preinstalación de telefonía y televisión, dejando previstos los tubos necesarios para su alojamiento dotando al sistema de los elementos de registro necesarios.

Artículo.37. JARDINERÍA

Se tenderá a potenciar aquellas soluciones que por sus características tienda a disminuir los costos de mantenimiento, empleando los recursos en especies que por su fortaleza y capacidad de adaptación al medio garanticen una mejor conservación.

No se prevé riego obligatorio.

Artículo.38. RED VIARIA

La red viaria se calculará para tráfico ligero.

Se dotará a las calles de pendientes de 1% hacia uno de sus bordes a fin de garantizar la evacuación de aguas que discurran por la capa de rodadura hacia los imbornales.

La velocidad de cálculo se estimará como de 30 Km/h a fin de determinar los espesores de firme.

Los bordillos deberán sobresalir sobre la capa de rodadura una altura no inferior a 14 cm.

Tanto el acabado de los viales como los aparcamientos serán rígidas, para un tráfico ligero, debiéndose primar soluciones constructivas homogéneas con las aceptadas en el entorno urbanizado.

CAPITULO 4. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Artículo.39. *USOS:* Se regularán de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza n° 24 los correspondientes a cada una de las zonas de la presente Ordenación detallada.

Artículo.40. *VOLÚMENES:* Los volúmenes totales a edificar como máximo vienen limitados por la cifra que resulte de multiplicar el coeficiente de edificabilidad asignado en el cuadro anejo al plano de zonificación de esta ordenación para cada una de las zonas, por la superficie total de la parcela sobre la que se pretenda edificar.

Artículo.41. *ALINEACIONES:* Son las fijadas en el plano de alineaciones, la edificación posible dentro de cada parcela deberá realizarse dentro del recinto definido por sus alineaciones interiores y de fachada.

Artículo.42. *RASANTES:* Son las definidas en los perfiles longitudinales resultado de unir con pendiente uniforme las cotas definidas en el plano de rasantes del Plan.

Artículo.43. *APARCAMIENTOS:* En el interior de cada parcela de las zonas que se señalen deberán reservarse, espacios destinados a aparcamiento en proporción no inferior a una plaza por cada cien metros cuadrados de edificación prevista en usos distintos al residencial, y una plaza por vivienda en el residencial, a tal efecto podrán utilizarse los espacios no edificables de parcela definidos por los retranqueos obligatorios, o integrarse dentro o en el sótano de los edificios.

Artículo.44. *RETRANQUEOS: Se establece en las ordenanzas particulares para cada una de las zonas.*

Artículo.45. *FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: 30 metros con carácter general, modificable según estudio de detalle. En colectivas según ED.*

Artículo.46. *ALTURA MÁXIMA: Se regula una altura máxima para cada una de las zonas. Podrá superarse en 0,6 m. para uso hotelero.*

Artículo.47. *VUELOS: Se permiten los vuelos sobre la alineación de fachada con un máximo de 1 m. a altura superior a 3.20m. desde la rasante del terreno.*

CAPITULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA ZONA DOTACIONAL

Artículo.48. *TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACION: La edificación dentro de dicha zona será de tipología libre condicionada al cumplimiento del resto de las ordenanzas de la presente Ordenación.*

Los espacios libres de edificación deberán ajardinarse.

Artículo.49. *ALTURA MÁXIMA: Se establece como altura máxima la de 11 m. correspondiente a 3 plantas medidas en el eje de la fachada. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.*

Artículo.50. *PATIOS: Se permiten patio abiertos o cerrados. La dimensión de los mismos deberá ser tal que se pueda inscribir un círculo de diámetro superior a 3 m.*

Artículo.51. *SEMISÓTANOS: Se permite la construcción de semisótanos.*

Artículo.52. *SÓTANOS: Será obligatoria la construcción de sótanos donde se alojarán un mínimo de 36 plazas públicas de aparcamiento..*

Artículo.53. *CONDICIONES ESTETICAS: La forma y composición de los edificios es libre con las limitaciones contenidas en las presentes Ordenanzas, debiéndose cuidar especialmente la calidad y color en los recubrimientos en fachadas.*

Se prohíbe el empleo de teja cerámica plana y material de fibrocemento o similares en el exterior.

Artículo.54. *CONDICIONES HIGIENICAS. Todas las construcciones deberán cumplir las condiciones que determinan las Normas a fin de obtener la correspondiente cédula de Habitabilidad reguladas por el Decreto de 29 de Febrero de 1944, o aquellas normas específicas que les sean de aplicación o que en el futuro se publiquen en razón de su uso específico.*

La superficie de los huecos de iluminación y ventilación no será inferior a un décimo de la superficie en planta del local.

Los aseos se podrán ventilar con conductos tipo Shunt o similar.

Las alturas mínimas de planta establecidas se fijan en 2,60 m.

Se permiten los patios ingleses para iluminación y ventilación de semisótanos, en el que se permitirá el uso de vivienda para guardería.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro por tramo, no se admiten escaleras compensadas ni mesetas partidas, debiendo limitarse la altura de tabica a 19 cm, siendo la medida mínima de huella 27 cm, el número máximo de peldaños por tramo será de 16 y la altura máxima de barandilla de 0,90 m.

Se cumplirá la normativa vigente de accesibilidad.

Las instalaciones mínimas serán las correspondientes a agua fría y caliente, eléctrica, alumbrado y toma de tierra.

El cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulicos con sifones registrables y fácilmente accesibles.

Los cuartos destinados a locales húmedos (baños, aseos, etc.) deberán revestirse en todos sus paramentos de azulejo o material impermeable hasta una altura mínima de 2 m.

Artículo.55. EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

EQ-1: 0,75 m²/m²

Artículo.56. OCUPACIÓN MÁXIMA:

50 %

Artículo.57. RETRANQUEOS:

Según plano de alineaciones y rasantes y como mínimo 5 m. a fachada y tres a laterales.

Artículo.58. *USOS:*

| | |
|--------------------------|--|
| <i>Uso Predominante:</i> | <i>Residencia comunitaria asistencial Asistencial Educativa Deportivo Espectáculos</i> |
| <i>Uso Compatible:</i> | <i>Administrativo Comercial</i> |
| <i>Uso Prohibido:</i> | <i>Los restantes</i> |

CAPITULO 6. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo.59. *Queda prohibida la edificación en dichas zonas, salvo instalaciones deportivas al aire libre y kioscos de temporada de superficie menor de 25 m². (no permanentes). Deberá respetarse el manto vegetal existente íntegramente, de manera que no se sobrepasen las 10 Ha de alteración de cubierta vegetal existente en todo el ámbito del sector.*

Artículo.60. *Se prohíben expresamente el vertido de basuras, escombros y el almacenamiento de cualquier tipo de material y objeto que menoscabe el carácter y ornato propio de las mismas.*

Artículo.61. *Su cuidado y mantenimiento correrá por cuenta del Ayuntamiento, una vez recibidas las obras de urbanización, obligándose los mismos al mantenimiento en buenas condiciones de dichas zonas, debiéndose incluir tal*

obligación en los estatutos de la misma con carácter obligatorio cuando se constituya. Se permitirán los convenios para su cuidado y explotación de actividades al aire libre.

CAPITULO 7. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS RESIDENCIALES

Además de las establecidas con carácter General deberá cumplirse:

Artículo.62. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

*Zona **VCx.**: Vivienda colectiva en manzana de configuración libre. Será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle por cada zona VCx. Donde se ordenen los volúmenes, y se tenga especial atención al arbolado existente debiendo respetarse en todo caso los pies de árbol existentes y grafiados en planos, como árboles mayores, pudiendo el matorral ser talado si fuera necesario. El resto de prescripciones será el propio Estudio de Detalle el que las fije atendiendo al resto de determinaciones de las NUM y de las necesidades del municipio cuando sean planteados.*

Artículo.63. ALTURA MÁXIMA:

Se establece como altura máxima la de 11 m. correspondiente a tres plantas de piso. El aprovechamiento bajo cubierta se permite, como planta tercera, computando, todo lo que esté por encima de 1'5 m de la superficie útil, excepto instalaciones del edificio. La altura se mide en la rasante NATURAL del terreno, en la mitad de la fachada del acceso previsto.

En planta de ático si el retranqueo es mayor de 2 m. se admitirá altura de plan en forjado inferior hasta 8 m.

Artículo.64. PATIOS:

Se permiten abiertos ó cerrados. La dimensión de los mismos deberá ser tal que en ellos se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 5 m.

Artículo.65. SÓTANOS - SEMISÓTANOS:

Se permite la construcción de sótanos, o semisótanos.

Artículo.66. EDIFICABILIDAD MÁXIMA. NÚMERO DE VIVIENDAS

| ZONA | EDIFICABILIDAD | NUMERO DE VIVIENDAS |
|----------------|---|----------------------------|
| <i>VC1</i> | <i>0.50 m²/m²</i> | <i>22 VPO</i> |
| <i>VC2</i> | <i>0.48 m²/m²</i> | <i>22 VPO</i> |
| <i>VC3</i> | <i>0.38 m²/m²</i> | <i>22 VPO</i> |
| <i>VC4</i> | <i>0.36 m²/m²</i> | <i>146</i> |
| | | |
| <i>totales</i> | | <i>212</i> |

De aplicación en todas las unidades el art. 86 bis.4) a efectos del cálculo de densidades mínima y máxima, para la construcción de "vivienda joven" según la consejería de fomento, hasta un máximo del 40% del total.

Artículo.67. OCUPACIÓN MÁXIMA

70%.

Artículo.68. PARCELA MÍNIMA:

Zona VCx: A determinar mediante Estudio de Detalle.

Artículo.69 RETRANQUEOS

Zona VCx: Serán fijados mediante Estudio de Detalle

Artículo.70. FONDO EDIFICABLE:

30 m. Medido como profundidad de la edificación, o mediante Estudio de Detalle

Artículo.71. CONDICIONES ESTÉTICAS:

La forma y composición de los edificios es libre con las limitaciones contenidas en las presentes Ordenanzas, debiéndose cuidar especialmente la calidad y color en los recubrimientos de fachadas.

Las medianerías deberán ser tratadas con calidades similares a las del resto de las fachadas, ofreciendo el aspecto de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de teja cerámica plana y material de fibrocemento o similares en el exterior..

Se permiten los revocos siempre que se ejecuten con buena terminación y se mantengan en buen estado.

Se recomienda la utilización de materiales y colores que se integren en el ambiente que los rodea.

Los vallados de parcela se realizarán de acuerdo con el diseño que se apruebe por la junta de compensación y que se incluirá como obligatorio en los estatutos de la Junta de Propietarios de la Urbanización.

No se permite la instalación de elementos accesorios que rompan la armonía visual de la edificación.

Artículo.72. CONDICIONES HIGIENICAS:

Se deberán cumplir las mínimas establecidas por la vigente legislación específica, o aquellas que en el futuro se publiquen.

La superficie de los huecos de ventilación e iluminación no será inferior a un sexto de la superficie en planta de la habitación a que sirvan.

Los aseos y cocinas deberán dotarse de conductos de ventilación activada.

La altura mínima suelo techo se establecen en 2,50 m. salvo en aseos, pasillos y garajes que podrá reducirse a 2,30 m.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 m. siendo el número máximo de peldaños por tramo de 16 y la altura mínima de barandilla de 1,10 m.

Las instalaciones mínimas serán las correspondientes a agua fría y caliente, electricidad alumbrado y toma de tierra.

El cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico con sifones registrables y fácilmente accesibles.

Los cuartos destinados a locales húmedos deberán revestirse en sus paramentos de azulejos o material impermeable.

En cualquier vivienda se instalarán al menos un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo, y ducha.

Se deberán cumplir las normas en vigor o aquellas que se publiquen en lo sucesivo referentes a aislamientos térmicos o acústicos y a protección contra incendios.

Artículo.73. GARAJES COLECTIVOS:

Serán obligatorios los garajes colectivos de acuerdo con las siguientes condiciones:

- 1. Superficie útil mayor a 10 m².*
- 2. Dimensiones mínimas 2,20 x 4,50 m.*
- 3. Ancho mínimo de acceso 2.40 m.*

Las superficies construidas destinadas a garajes o instalaciones del edificio no serán computables a efectos de determinar la superficie máxima edificable, siempre que se construyan en sótanos o semisótanos.

Es obligatoria la reserva de 1 plaza de garaje por cada vivienda

Artículo.74. USOS:

Zona VCx

Uso Predominante: Residencial Vivienda colectiva

Uso Compatible: Comercial y hostelero; hasta 250 m²

*Oficinas hasta 150 m²
Deportivo aire libre e instalaciones anejas.*

Uso Prohibido: Los restantes

CAPITULO 8. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO

Además de las establecidas con carácter General deberá cumplirse:

Artículo.75. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

La necesaria para la función

Artículo.76. ALTURA MÁXIMA:

4 m. una planta.

Artículo.77. SÓTANOS - SEMISÓTANOS:

Se permite la construcción de sótanos, o semisótanos.

Artículo.78. EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

0,1m²/m²

Artículo.79. OCUPACIÓN MÁXIMA

50%.

Artículo.80. PARCELA MÍNIMA:

No se fija, podrán subdividirse las existentes en función de las necesidades

Artículo.81. RETRANQUEOS

3 metros a todos los linderos.

Artículo.82. FONDO EDIFICABLE:

No se fija.

Artículo.83. USOS:

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| <i>Uso Predominante:</i> | <i>Servicios en general</i> |
| <i>Uso Prohibido:</i> | <i>Los restantes</i> |

4.2.3- OBJETIVO C: REDEFINICIÓN DEL SECTOR SI-1, PARA IMPULSARLO UNA VEZ PASADO EL PLAZO ESTABLECIDO EN LAS N.U.M., Y TRAZADO EL ACCESO A LA AUTOVÍA.

Este tercer objetivo, se centra en el Sector industrial SI-1. Las N.U.M. de Buenavista establecían las condiciones para el desarrollo del sector en un plazo reducido de tiempo tras la aprobación definitiva de las mismas, ya que se consideraba de vital importancia para el municipio, la puesta a disposición del mercado de este tipo de suelo.

El hecho es que ha transcurrido el plazo marcado en la normativa, y se ha detectado la imposibilidad práctica de llevarlo a cabo, sin modificar la mayoría en los propietarios afectados, que persigue la modificación.

Por otra parte, la corporación a la vista de que se está ejecutando una nueva rotonda en el acceso al núcleo de Buenavista, cree acertado modificar el posible acceso al sector industrial, partiendo de esta misma rotonda, por lo que para ello se hace necesario la incorporación de la finca afectada, como se propone.

El nuevo plazo que se propone es de un año a partir de la aprobación definitiva de esta modificación. El resto de parámetros que definen el sector en el art. 155 de las N.U.M. no cambian.

4.2.4- OBJETIVO D: ADAPTACIÓN AL RUCYL DE LA PROTECCIÓN ESPECIAL DEL CEMENTERIO.

Con la entrada en vigor del nuevo RUCyL, se aprueba la Disposición adicional primera que modifica el Decreto 16/2005 de policía sanitaria mortuoria. Con ello el núcleo de Buenavista pasa a tener una protección entorno al cementerio de 100 a 15 metros.

Dado el pequeño tamaño del núcleo y la inclusión del cementerio en la trama de suelo urbano, esta regulación anterior afectaba mucho al desarrollo del núcleo, que ya tramitó en el pasado una modificación de las Normas Subsidiarias anteriores para la inclusión de un sector de VPO, ahora consolidado, pero que impedía la tramitación de otros de las mismas características.

Por ello se considera adecuado que en el nuevo plano de clasificación del suelo aparezca la protección actualmente vigente reduciendo el radio de protección de 100 a 15 m.

4.2.5- OBJETIVO E: REDEFINICIÓN DE LA PROTECCIÓN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Una vez terminado el trazado de la Autovía A-66, nos encontramos con la paradoja de que en el término hay dos protecciones diferentes para la autovía, ya que la terminación por fases de esta infraestructura, hizo que durante la tramitación de las N.U.M. hubiera un trazado consolidado hasta la salida de Martinamor, y otro, el de la salida en Buenavista, no definido.

Por ello el primero se protegió con la medida de 50 m. desde el arcén, y el segundo quedó con una protección más amplia de 100, que ahora se considera excesiva.

Por lo tanto en el plano de clasificación que se aporta figura una única protección con el trazado definitivo.

4.3.- ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL.

Aunque se puede constatar fácilmente que la modificación propuesta tiene una incidencia nula sobre el modelo territorial propuesto por las N.U.M., veámoslo de forma independiente por objetivos.

Respecto al primer objetivo, nada que decir sobre ningún tipo de impactos ya que se trata únicamente de reconocer un desarrollo efectuado legalmente en los tres casos, y que han adquirido prácticamente a la vez con la ejecución de las obras de urbanización.

Respecto al segundo, se trata únicamente del desarrollo de un sector que ya estaba programado, y que se tramita conjuntamente con esta modificación con todo lo reglamentariamente estipulado para su definición.

Respecto al tercer objetivo, la incorporación de una finca colindante al sector para facilitar la gestión y que permite un acceso más adecuado sin la necesidad de crear uno nuevo en el futuro, parece obvia la pretensión. La finca que se incorpora tiene las mismas características que las que ya forman parte del sector.

Respecto a los objetivos cuarto y quinto (D y E), la modificación libera para suelo rústico común, los terrenos que estaban protegidos artificialmente, y al cesar el estímulo que producía esa clasificación (legal o por obras de infraestructuras acabadas), debe cesar igualmente la protección que ya no existe como tal. Parece lógico por tanto que el plano actualizado de la clasificación del suelo de las N.U.M. de todo el término municipal, figure correctamente adaptado en estos extremos señalados.

5.- TRAMITACIÓN

5.1. TRÁMITE AMBIENTAL

El RUCyL establece en su art. 153 la forma de resolver la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento. No se trata aquí de ninguno de los supuestos contemplados en dicho artículo, ya que por una parte no es una revisión ni un planeamiento general nuevo, sino que se emprende una modificación.

Tampoco estamos en ninguno de los objetivos propuestos ante una modificación que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente como las que dispone dicho artículo en el apartado 2.

Respecto al punto 3, tampoco es necesario el sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ninguno de los objetivos propuestos ya que no se encuentran en ninguno de los supuestos requeridos por la Orden MAM /1357/2008 de 21 de Julio sobre el tipo de modificaciones de planeamiento que han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006 de Castilla y León, ni por el Real Decreto Legislativo 1/2008 de 11 de Enero, de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, ni por la Ley 11/2003 de Prevención ambiental de Castilla y León

5.2. TRAMITACIÓN GENERAL

La tramitación de la presente modificación vendrá determinada por lo dispuesto en el RUCyL y más concretamente lo estipulado en el Capítulo V de dicho reglamento.

APROBACIÓN INICIAL:

Una vez redactado el proyecto y ser de conformidad con el Ayuntamiento, se procederá a la Aprobación Inicial diligenciado el Secretario todos los planos y documentos que se someten a aprobación (art. 155 del RUCyL).

El acuerdo de Aprobación Inicial conllevará la suspensión del Otorgamiento de licencias en todo el ámbito de aplicación de la Modificación según lo estipulado en el art. 156 del RUCyL.

Previamente al acuerdo de aprobación inicial se procederá con los informes previos según lo dispuesto en el art. 153 del RUCyL.

INFORMACIÓN PÚBLICA:

Mediante la inserción en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los periódicos de mayor difusión, y en la página web del

Ayuntamiento se inicia el período de información pública del Proyecto aprobado, por el plazo mínimo de dos meses, para que pueda ser examinado por los interesados, presentando las alegaciones que se estimen oportunas.

Los plazos no empezarán a contar hasta que se produzca la última de estas publicaciones, según los art. 154 y 155 del RUCyL.

Para el caso que nos ocupa no es necesario el trámite ambiental.

CAMBIOS POSTERIORES A LA INFORMACIÓN PÚBLICA:

Las alegaciones presentadas son informadas por el Equipo Redactor y sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo en su caso a la introducción de las modificaciones aceptadas en el Documento.

A la vista de los informes emitidos y de las propias alegaciones, corresponde al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes, respecto del instrumento aprobado inicialmente, y todo ello desarrollado conforme a lo dispuesto en el art. 158 del RUCyL.

APROBACIÓN PROVISIONAL:

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

Deberá desarrollarse conforme al art. 159 del RUCyL.

APROBACIÓN DEFINITIVA:

Una vez aprobado el instrumento que nos ocupa, el ayuntamiento debe remitirlo para su aprobación definitiva al órgano competente de la administración de la Comunidad Autónoma, según art. 160 del RUCyL

El expediente se someterá a la aprobación definitiva de la Administración de la Comunidad Autónoma, que debe examinar el documento, realizando un doble control, de la legalidad de las determinaciones y del procedimiento, y puede aprobarlo definitivamente introduciendo las correcciones o subsanando errores, suspender la aprobación para introducir los cambios necesarios, o aprobar parcialmente el documento si es técnicamente posible como el caso que nos ocupa, según el art. 161.3.c) del RUCyL.

ENTRADA EN VIGOR:

El proyecto, aprobado definitivamente, entra en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, del acuerdo de la aprobación definitiva.

PUBLICIDAD Y EJECUTIVIDAD:

El acuerdo de aprobación definitiva se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación provincial, Registro de la propiedad, y a quienes se personasen durante el período de información pública.

El acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en los Boletines Oficiales de Castilla y León y el de la Provincia. (art. 61 de la Ley de Urbanismo 5/1999).

OBLIGATORIEDAD:

El planeamiento urbanístico será vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares. (art. 62 de la Ley de Urbanismo 5/1999).

En Salamanca, Septiembre de 2009

Fdo: Tomas Martín Martín , arquitecto municipal.

ANEJO

INFORME PREVIO DEL MINISTERIO DE FOMENTO

ANEJO

INFORME DICTAMEN MEDIOAMBIENTAL DE LAS N.U.M.