

I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

D. OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Servicio Territorial de Fomento de Salamanca

ACUERDO de 14 de febrero de 2018, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, por el que se aprueba definitivamente el proyecto de Normas Urbanísticas Municipales de Calvarrasa de Arriba (Salamanca). Expte.: 107/16.

En la sesión de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, celebrada el 14 de febrero de 2018 en relación con las Normas Urbanísticas Municipales de CALVARRASA DE ARRIBA (Salamanca). Promotor: Ayuntamiento. Redactor: José Antonio Flórez González. (Expte.: 107/16), se examinó el contenido del expediente de referencia, en el que constan los siguientes:

ANTECEDENTES

Primero.– El objeto de este expediente es la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Calvarrasa de Arriba, con el fin de establecer la ordenación general de todo el término municipal, así como la ordenación detallada del suelo urbano consolidado (SUC). Las determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales se resumen en:

I) ORDENACIÓN GENERAL

Objetivos y criterios de ordenación.

1. Objetivos de protección ambiental.

- Conservación de los espacios naturales más valiosos.
- Protección de los recursos naturales singulares o específicos.
- Protección y mejora de infraestructuras y sistemas generales.
- Protección frente a riesgos tecnológicos y naturales para la población.
- Protección de los recursos naturales destinados a fines productivos.
- Protección del patrimonio histórico y cultural.
- Diseño de sistemas urbanos continuos y compactos.
- Protección frente a ocupaciones indiscriminadas de actividades extractivas, vertederos y parcelaciones irregulares.
- Incremento de la calidad de vida de la población.
- Recondicionar procesos de ocupación del territorio descohesionados y faltos de planificación.

2. Objetivos y criterios de ordenación en el suelo urbano.

- Establecer aspectos a regular y adaptar, partiendo de la legislación urbanística y sectorial de rango superior.
- Cumplir los parámetros urbanísticos vigentes recogidos en la LUCyL y el RUCyL.
- Clasificar el suelo con arreglo a criterios base, tanto en suelos predeterminados como en aquellos a determinar.

3. Criterios de ordenación del suelo rústico y otros.

Objetivo básico: Articular una regulación racional y coherente sustentada sobre dos pilares: Primacía de la conservación y recuperación de valores naturales sobre el mero consumo; y prevalencia del interés general sobre el de los particulares.

Objetivos más concretos:

- Conservar y potenciar los recursos naturales más valiosos.
- Revertir la situación de las áreas más degradadas.
- Facilitar el normal desarrollo de las actividades productivas minimizando los posibles efectos negativos.
- Respetar las formas tradicionales de ocupación del territorio.
- Respetar la estructura del parcelario, restringiendo las segregaciones.
- Establecer reservas de suelo para sistemas generales.
- Anticiparse a nuevas formas de ocupación del territorio encauzando futuros desarrollos.

Clasificación del suelo.

La clasificación de suelo establecida se define en los planos PO-02 y siguientes, detallándose pormenorizadamente en la Memoria vinculante. Se distinguen las siguientes clases de suelo:

Suelo urbano (SU).

Se distingue entre urbano consolidado (SUC) y no consolidado (SUNC):

SUC.– El preexistente que cumple las condiciones necesarias, con ciertos reajustes de borde. Se delimitan 7 Actuaciones Aisladas de Normalización.

SUNC.– 7 sectores: Uno al norte, cuatro al este y dos más al oeste; con el objetivo de regular la parcelación existente y conectarse con el desarrollo del suelo residencial en vacíos al E y al O.

Suelo urbanizable (SUR).

No se clasifica.

Suelo Rústico (SR).

Se distinguen las siguientes categorías: Suelo rústico con protección natural (SR-PN), suelo rústico con protección cultural (SR-PC), suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI), suelo rústico de asentamiento irregular (SR-AI) y suelo rústico común (SR-C).

SR-PN.– Se aúnan en esta categoría, para su protección:

- Dehesas de encinares y zonas arboladas.
- Vías pecuarias: Vereda de Alba de Tormes-Cordel de Alba de Tormes y Vereda del Valle-Vereda de la Vega.
- Cauces, arroyos y cursos de agua (dominio público+servidumbres).

SR-PC

- 7 yacimientos arqueológicos.
- 1 BIC con categoría de Sitio histórico («Campo de Arapiles»).

SR-PI

- Dominio público de las carreteras.
- Caminos estructurantes del término municipal.
- Líneas de Alta Tensión y Centro de Transformación.

SR-AT.– Terrenos ocupados por parcelaciones irregulares de viviendas unifamiliares en SR.

- 10 Áreas de asentamiento irregular. Se prevé su regularización con planes especiales.
- 7 parcelaciones incipientes o de menor escala en zonas de «dehesas». Se declaran fuera de ordenación.

SR-C.– Resto del término municipal, una vez descontados el SU y el SR protegido.

La edificabilidad máxima prevista por el desarrollo de los 7 sectores de SUNC es de 38.826 m², con un número máximo de viviendas de 288. De ese total, 11.648 m² se destinarían a VPP (el 30%, equivalente a unas 86 viviendas).

Dotaciones urbanísticas.

En la Memoria informativa se relacionan las principales dotaciones urbanísticas públicas *existentes* en el municipio, diferenciando entre Equipamientos, Espacios Libres e Infraestructuras y servicios urbanos; las últimas en forma de las distintas redes municipales (abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público-energía eléctrica y viario-pavimentación, reflejadas asimismo en los correspondientes planos de información 09 y 10).

Respecto a las dotaciones previstas, los apartados 5.5 y 5.6 de la Memoria vinculante incluyen varias propuestas:

- Movilidad urbana: Transformación de la travesía en una vía integrada en la trama urbana, conexión Oeste-Sur-Este mediante una vía de ronda desde la carretera de Arapiles hasta el camino de Machacón y prolongación de trama existente hacia los nuevos crecimientos.
- Saneamiento: Previsión de nueva EDAR centralizada.

En los planos de ordenación se reflejan, tanto las dotaciones existentes como las previstas (estas últimas en forma de reservas de suelo para nueva EDAR, previsión de nuevas conducciones de las infraestructuras, rectificación de alineaciones en unidades de actuaciones aisladas y previsiones de viario y otras dotaciones en sectores de SUNC).

Se señalan tres sistemas generales en SR: Uno existente (SG-EQ cementerio) y dos previstos (SG-SU Nueva EDAR y SG-VP Ronda Sur). Los terrenos previstos para estos últimos se obtendrán mediante expropiación, compra o permuta.

Catálogo.

Se incluye un Catálogo compuesto por 17 bienes, agrupados como sigue:

- Fichas 01 a 07: Yacimientos arqueológicos («Plaza de toros» / «Camino de las Torres» / «Otero de María Asensio» / «Los Rollos» / «Otero II» / «Valdoviercos» / «Ermita de la virgen de la Peña»). Protección *integral*.
- Ficha 08: Sitio histórico BIC «Campo de los Arapiles». Protección *integral-BIC*.
- Ficha 09: Iglesia parroquial «S. Pedro Apóstol». Protección *integral* con *área de cautela arqueológica*.
- Fichas 10, 16 y 17: Elementos singulares (Pórtico de piedra de acceso al cementerio / Fuente y otros elementos de piedra junto a plaza de toros / Piedras del molino eléctrico). Protección *integral*.
- Fichas 11, 12 y 13: Edificios residenciales unifamiliares. Protección *estructural*.
- Ficha 15: Elemento de cubierta en edificio residencial unifamiliar. Protección *estructural*.
- Ficha 14: Edificio residencial unifamiliar. Protección *ambiental*.

Sectores de SUNC.

Estas son las principales determinaciones de ordenación general establecidas:

Sector U-n				
Superficie				
Uso predominante				
Edificabilidad máxima				
Densidad de viviendas (mín-máx)				
Reserva VPP				
Otras determinaciones vinculantes				
U-1	U-2	U-3	U-4	
11.145,89 m ²	28.840,79 m ²	15.280,57 m ²	7.593,56 m ²	
Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	
4.000 m ² /ha	4.000 m ² /ha	4.000 m ² /ha	4.000 m ² /ha	
20-30 viv/ha	20-30 viv/ha	20-30 viv/ha	20-30 viv/ha	
30%	30%	30%	30%	
Ubicación del viario	Ubicación del viario	Ubicación del viario	Ubicación del viario	
U-5		U-6	U-7	
10.455,85 m ²		10.708,64 m ²	13.040,70 m ²	
Residencial		Residencial	Residencial	
4.000 m ² /ha		4.000 m ² /ha	4.000 m ² /ha	
20-30 viv/ha		20-30 viv/ha	20-30 viv/ha	
30%		30%	30%	
Ubicación del viario, ELP y EqP		Ubicación del viario	Ubicación del viario	

Suelo rústico.

Se regula en el Título Tercero de la Normativa.

El Cap. 26 comienza con una serie de conceptos generales, derechos y deberes, condiciones diversas (parcelación, paisaje, higiénico-sanitarias, núcleo de población, etc.) para, a continuación, establecer el régimen de protección aplicable a cada una de las categorías (SR-PN, SR-PC, SR-PI, SR-AI y SR-C), adscribiendo los posibles usos a los regímenes de usos permitidos, autorizables o prohibidos, así como las condiciones de edificación de los usos permitidos y autorizables.

Los siguientes capítulos de la Normativa incluyen la afección general en SR, ordenanzas específicas en SR-PI y ordenanzas específicas en SR-PN.

II) ORDENACIÓN DETALLADA DEL S.U.C.

En cuanto a la ordenación detallada del SUC, se define entre la Normativa y los Planos de ordenación, estableciendo la calificación urbanística mediante las siguientes ordenanzas:

- Núcleo tradicional (NT).
- Ensanche (EM).
- Unifamiliar aislada/pareada (UA).
- Talleres y almacenes (TA).

- Espacios libres públicos (EL).
- Espacios libres privados (ELpr).
- Equipamientos (E).
- Viario.

Se delimitan 7 Actuaciones Aisladas (ámbitos de gestión urbanística), todas ellas de urbanización y normalización de fincas –NF–.

En el plano PO-08 se recogen todos los elementos del Catálogo en SUC, con sus correspondientes niveles de protección, así como el área de cautela arqueológica en torno a la iglesia. Se ilustra mediante fotografías.

Segundo.– El asunto se conoció por última vez en la sesión de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, celebrada el 14 de diciembre de 2017 acordándose SUSPENDER el proyecto de las Normas Urbanísticas Municipales para que se aportará informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (Telecomunicaciones) o bien Certificado del Secretario Municipal de su no emisión una vez transcurrido el plazo previsto para ello.

Tercero.– Por el Ayuntamiento de Calvarrasa de Arriba, se remite con fecha 9 de enero de 2018 informe favorable del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (Telecomunicaciones) con el objeto de que se proceda a la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales.

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

Quinto.– El informe del Servicio Territorial de Fomento de fecha 8 de febrero de 2018, el cual obra íntegro en el expediente de referencia, indica que por lo que se refiere a la tramitación administrativa ha sido subsanadas las deficiencias que fueron observadas en la CTMAyU de fecha 14 de diciembre de 2017 y desde el punto de vista técnico no se observan deficiencias relevantes en la última documentación técnica remitida.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Primero.– La competencia para resolver sobre la aprobación definitiva le corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca, a tenor de lo dispuesto en los artículos 54, 58 y 138 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de

Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, en el artículo 161 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Segundo.– Examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento respecto de lo acordado por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Salamanca de 14 de diciembre de 2014, resultan subsanadas todas las deficiencias señaladas, por lo que procede su aprobación definitiva.

Por lo expuesto y en su virtud, la COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO ACUERDA *APROBAR DEFINITIVAMENTE* las Normas Urbanísticas Municipales de CALVARRASA DE ARRIBA (Salamanca). Promotor: Ayuntamiento.

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

Este Acuerdo se comunica sin que se haya aprobado el Acta correspondiente, lo que se le advierte de conformidad con el artículo 18.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo de conformidad con los artículos 121 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El recurso contencioso-administrativo se interpondrá, de conformidad con el Art. 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Sala de idéntica denominación del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 10, 14.1 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998 sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Salamanca, 10 de abril de 2018.

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

V.º B.º
*El Presidente de la Comisión Territorial
de Medio Ambiente y Urbanismo,
Fdo.: BIENVENIDO MENA MERCHÁN*

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)****ÍNDICE:**

TOMO I	DI	DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA	
	MI	MEMORIA INFORMATIVA	
	PI	PLANOS DE INFORMACIÓN	
		01	Normas provinciales de Salamanca.
		02	Normas en tramitación 2008-2009.
		03	Usos del suelo término municipal.
		04	Usos y tipologías núcleo urbano.
		05	Medio físico – Ortofoto término municipal.
		05.1	Estado actual – Ortofoto núcleo urbano.
		06	Estado actual – Catastro de rústica y urbano.
		07	Vías pecuarias, cauces y dehesas. Infraestr. generales.
		08	Yacimientos arqueológicos.
		09	Infraestr. básicas. Abastecimiento y Saneamiento.
		10	Infraestr. básicas. E.E., Alumbrado y Pavimentación.
	EsAE	ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	
	EsArq	ESTUDIO ARQUEOLÓGICO	
TOMO II	DN	DOCUMENTO NORMATIVO	
	MV	MEMORIA VINCULANTE	
	NU	NORMATIVA URBANÍSTICA	
		Anexo	FICHAS DE ORDENACIÓN
	CT	CATÁLOGO	
	PO	PLANOS DE ORDENACIÓN	
		01	Modelo territorial.
		02	Clasificación del suelo del término municipal.
		03	SR con protección natural y de infraestructuras.
		04	SR con protección cultural.
		05	Clasificación del suelo urbano.
		06	Áreas de gestión.
		07.1	Suelo urbano consolidado y no consolidado. Hoja 1.
		07.2	“ Hoja 2.
		07.3	“ Hoja 3.
		08	Catálogo.
		09	Infraestructuras básicas
		10	zonificación acústica



AYUNTAMIENTO DE CALVARRASA DE ARRIBA
EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SALAMANCA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA) -2017-



DN. DOCUMENTO NORMATIVO
MV. MEMORIA VINCULANTE
EE. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ -arquitecto-urbanista-



DN-MV: MEMORIA VINCULANTE

Redactor:

. JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-Arquitecto-urbanista-director del equipo-



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINCULANTE 1

ÍNDICE

<u>PRESENTACIÓN</u>	2
<u>INTRODUCCIÓN - MARCO LEGAL</u>	3
<u>MV. MEMORIA VINCULANTE</u>	5
<u>1.- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO - MODELO Y MARCO TERRITORIAL</u>	6
<u>2.- ANÁLISIS DE LA TRAMITACIÓN DE LAS ANTERIORES NORMAS</u>	25
<u>3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN</u>	27
<u>OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL</u>	
<u>3.1.- OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL CONSIDERADOS POR LAS NUM</u>	29
<u>3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN EN EL SUELO URBANO C y NC</u>	31
<u>3.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN EL SUELO RÚSTICO Y OTROS</u>	32
<u>3.4.- ALTERNATIVAS URBANÍSTICAS CONSIDERADAS</u>	34
<u>4.- PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DE LAS NUM</u>	40
<u>4.1.- PROPUESTAS SÍNTESIS DE LAS NUM</u>	40
<u>4.2.- PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN</u>	42
<u>4.2.1.- ORDENACIÓN URBANA GENERAL</u>	42
<u>4.2.2.- SECTORES</u>	45
<u>4.2.3.- SOSTENIBILIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE</u>	46
<u>4.2.4.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL</u>	47
<u>4.2.5.- CALIDAD URBANA Y COHESIÓN SOCIAL</u>	47
<u>4.2.6.- EQUIDISTRIBUCIÓN</u>	47
<u>4.2.7.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN</u>	48
<u>4.3.- IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES</u>	49
<u>5.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL</u>	55
<u>PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO DE LAS NUM</u>	55
<u>5.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO</u>	55
<u>5.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</u>	57
<u>5.3.- SUELO RÚSTICO</u>	59
<u>5.4.- PROPUESTA DE CATÁLOGO</u>	64
<u>5.5.- PROPUESTA DE MOVILIDAD URBANA</u>	65
<u>5.6.- OTRAS PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN</u>	66
<u>6.- CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES DE LAS NUM</u>	67
<u>7.- RESUMEN EJECUTIVO</u>	72
<u>EE. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA</u>	74

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVULANTE 2

PRESENTACIÓN

En cumplimiento del contrato suscrito con la Diputación de Salamanca, en el marco de colaboración con el Ayuntamiento de Calvarrasa de Arriba para la redacción de las NUM de dicho municipio, se presenta el **Documento para APROBACIÓN PROVISIONAL**, para continuar la tramitación de las NUM, una vez tramitado el Avance como Documento Inicial Estratégico, elaborado el Documento de Alcance y realizado el periodo de consultas, exposición e información pública y tramitado igualmente el Documento de APROBACIÓN INICIAL.

Las Normas Urbanísticas Municipales de **CALVARRASA DE ARRIBA** -Salamanca- (en adelante NUM), se encargan y redactan por iniciativa de la Diputación de Salamanca, en convenio con el Ayuntamiento de Calvarrasa, y tienen por objeto **dotar** de planeamiento general al municipio y **adaptar** sus determinaciones al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (en adelante RUCyL), y sus modificaciones posteriores, así como a la nueva normativa urbanística vigente, Ley de Suelo 8/2007 de 28 de Mayo, estatal, y a la Ley 5/99, Modificada por la Ley 4/2008 de 15 de Septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, de la Comunidad Autónoma y la Ley 7/2014, de 12 de setiembre de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo

El presente Documento **NORMATIVO y de ORDENACIÓN**, supone un paso más en la elaboración de citadas NUM y pretende, tras el análisis y diagnóstico de la Información y sobre la base de los Criterios y Objetivos planteados en el Documento Inicial Estratégico (Avance) tramitado, y tras la Aprobación Inicial y su tramitación, establecer las soluciones y alternativas y poner sobre la mesa el esquema territorial y urbano, como documento, que ha de servir para la Tramitación definitiva de las NUM de Calvarrasa de Arriba, hasta que se produzca su Aprobación Definitiva por parte de la CTMAU de Salamanca.

Con los elementos analizados en los documentos de INFORMACIÓN y AVANCE, que definen la estructura general del término y de sus núcleos urbanos, y los CRITERIOS Y OBJETIVOS señalados, se ha dado pie, al principal elemento que sustenta el presente Documento de Aprobación Provisional, que es la PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y DE CLASIFICACIÓN DE SUELO y las condiciones generales de partida, de la propuesta de ordenación establecida para las NUM de Calvarrasa de Arriba.

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA-

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 3

INTRODUCCIÓN - MARCO LEGAL

Las NUM de CALVARRASA DE ARRIBA, supone, como todos los planeamientos generales municipales, la posibilidad para el municipio de contar con un *instrumento* que establezca el marco general, las reglas de juego, los criterios y objetivos a conseguir, la proyección de futuro, las posibilidades de desarrollo del municipio, la regulación de las actividades, usos, edificaciones, y las relaciones sociales, medioambientales, de ocio, industriales, residenciales, turísticas, de equipamientos...etc., que permitan y enmarquen el crecimiento y desarrollo del municipio en los próximos años.

Además, supone, en este caso, dotar de planeamiento general al municipio con unas Normas Urbanísticas, acorde a la nueva legislación urbanística vigente, tanto autonómica como estatal, así como a otros tipos de normativas sectoriales con una creciente influencia sobre el planeamiento y el urbanismo: la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 8/2007 de Suelo (texto refundido aprobado por el Decreto 2/2008, de 20 de junio), la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, sobre "Evaluación Ambiental"...entre otras.

Aún más en el caso de Calvarrasa de Arriba, que no ha llegado a tener nunca un planeamiento general municipal (ni tan siquiera una Delimitación de Suelo Urbano).

No hay que obviar, por otra parte, que la elaboración del planeamiento urbanístico municipal supone una buena oportunidad para acompasar sus propuestas con las de otros tipos de planificaciones territoriales que también afectan al municipio.

Establecido el marco urbanístico legal general, sobre el que se elaboran las presentes Normas, puntar algunos de los elementos básicos sobre los que se establece la redacción de la presente Memoria de las NUM de Calvarrasa de Arriba.

El presente documento para Aprobación Inicial, supone un paso más en la elaboración de las NUM, antes de su aprobación provisional y definitiva, tras la tramitación del correspondiente Documento de Información y Avance (documento INICIAL ESTRATÉGICO), y se redacta y presenta tras las siguientes premisas previas:

. Estudio, recopilación y plasmación gráfica del planeamiento existente sobre el municipio, vigente o en tramitación: Normas Provinciales, Planeamiento de municipios colindantes...etc.

. Elaboración de la INFORMACIÓN URBANÍSTICA sobre el TÉRMINO MUNICIPAL: Espacios naturales, Infraestructuras –carreteras, líneas eléctricas,...etc.-, Yacimientos, áreas agrícolas, áreas sensibles paisajísticamente –cuestas, laderas, zonas arboladas-, cauces...etc.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 4

. Y sobre los NÚCLEOS URBANOS: tipologías, bienes etnográficos, catálogo, infraestructuras, densidades, alturas, ocupación... etc., así como sobre otros elementos de interés colaterales a los anteriores (propiedades municipales y previsiones supramunicipales sobre el territorio, planeamiento de municipios colindantes... etc.).

De estos elementos, se presenta un DOCUMENTO DE INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO, que se ha realizado con mayor profundidad sobre los aspectos relacionados con el territorio (el SUELO RÚSTICO), entendiéndose desde un punto de vista metodológico, que las decisiones sobre este tipo de suelo, junto con la delimitación, bastante reglada, del Suelo Urbano, son determinantes a la hora de la toma de decisiones sobre el resto del territorio (crecimiento y desarrollo previsto).

La práctica totalidad de estos elementos básicos, presentes en el territorio, se han analizado y representado en los Planos de Información del presente Documento, al igual que otros referidos a los núcleos urbanos.

No obstante, lo anteriormente reseñado ha sido suficiente, junto con las determinaciones que se han ido señalando desde el Ayuntamiento de Calvarrasa, para establecer un marco de referencia general, básicamente LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL, como punto de partida de las NUM en el presente documento.

Reuniones con las responsables municipales del Ayuntamiento de Calvarrasa de Arriba, además de con otros organismos públicos implicados, en las que se han ido perfilando los criterios y objetivos generales para la elaboración de las NUM, junto a los ya definidos por los pliegos de condiciones que sirvieron para la contratación de los trabajos de elaboración de las presentes NUM.

. Traslación de esa información a las CLASES Y CATEGORÍAS de suelo a las establecidas por La Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León Modificada por la Ley 4/2008, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 7/2014, de 12 de setiembre de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo y el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y así:

. LAS PRIMERAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN GENERAL Y DE DETALLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL, como punto de partida, en el presente documento.

Habiéndose recopilado, analizado y trasladado a la cartografía, los aspectos más relevantes de la información urbanística, fundamentalmente del término municipal, así como aspectos puntuales, a seguir desarrollando, del núcleo principal de Calvarrasa de Arriba, se establecen en este documento, las directrices generales, primeras grandes líneas de ordenación y propuestas sobre el término, así como alternativas y criterios y objetivos generales (que han servido y seguirán sirviendo para perfilándose hasta la definición formal y final), en este Documento de APROBACIÓN INICIAL.

Por tanto se trata de un segundo paso que permita seguir con la toma de decisiones paulatina por parte de la Corporación, tras los procesos de participación e información pública, y su posterior traslado a documentos técnicos que vayan perfilando el Documento Definitivo de las NUM de Calvarrasa de Arriba.

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINCULANTE 5

MV. MEMORIA VINCULANTE



Con los elementos analizados en los documentos de INFORMACIÓN y AVANCE, que definen la estructura general del término y de sus núcleos urbanos, y los CRITERIOS Y OBJETIVOS señalados, se ha dado pie, al principal elemento que sustenta el presente Documento de Aprobación Inicial, que es la PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y DE CLASIFICACIÓN DE SUELO y las condiciones generales de partida, de la propuesta de ordenación establecida para las NUM de CALVARRASA DE ARRIBA.

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 6

1.- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO - MODELO Y MARCO TERRITORIAL

Simultáneamente al marco legislativo general reseñado, CALVARRASA DE ARRIBA se integra en un ámbito territorial muy específico, el del área metropolitana y la Comarca de Salamanca capital (Campo de Salamanca “Campo Charro”), dentro de una situación y en un entorno medioambiental que las NUM no pueden ignorar.

En relación con el NUM de Calvarrasa de Arriba, con su posterior Informe de Sostenibilidad Ambiental que se integrará en las presentes NUM y con su Evaluación Ambiental, la existencia de las Normativas Sectoriales, así como la legislación urbanística vigente y las Normas Provinciales, así como las no vigentes Directrices de Ordenación de Salamanca, viene a representar algo así como poder dar por recorrida la parte principal del camino. Cuando en esos documentos y ámbitos, se mencionan entre sus objetivos el de “fundamentar un modelo territorial de sostenibilidad, concebido hacia el largo plazo, donde se establezcan las condiciones de conservación de la naturaleza y del paisaje y se garantice un objetivo global de calidad medioambiental”, y cuando toman luego las medidas necesarias para alcanzarlo, delimitando áreas y definiendo niveles de protección, están en realidad estableciendo las líneas maestras de un modelo territorial dentro del cual debe encajar el planeamiento urbanístico, en este caso el de Calvarrasa de Arriba.

Podría decirse que esos instrumentos proponen el dibujo, señalan las líneas maestras de la composición y distribuyen por la tela las grandes manchas de color. Para completar el cuadro, a los planeamientos municipales se les reserva la tarea, no menos trascendente por otra parte, de introducir matices y rematar el acabado. Pero, afortunadamente, eso que desde el punto de vista de la capacidad de decidir del NUM es una limitación, a los efectos de la Evaluación Ambiental, de sus determinaciones, es una garantía.



PLANO DE ORDENACIÓN DE LAS NORMAS PROVINCIALES
en ámbito de Calvarrasa de Arriba

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 7

Establecido este nivel básico de referencia territorial, un primer análisis de síntesis territorial del municipio podría establecerse en los siguientes términos:

El Municipio de Calvarrasa se encuentra dentro del área de influencia de la ciudad y la comarca de Salamanca, junto a otros municipios del entorno. Se sitúa así mismo, al sureste de la capital de Salamanca.

Colinda con los términos municipales de Pelabravo, Calvarrasa de Abajo y Machacón al Norte; al Este con Villagonzalo de Tormes; al Sur con Terradillos y al Oeste con Arapiles y Carbajosa de la Sagrada.

Se trata, de un término municipal situado en la Mancomunidad del Tormes, Calvarrasa-Terradillos, con una superficie de 25,73 Km², una población de 615 habitantes (2014), una baja densidad de 24 hab/Km² y con un territorio que participa de la altiplanicie, teniendo montículos que forman parte de las últimas estribaciones de la Sierra de Francia, muy poco accidentado y a una altitud media de 860 m. (variando entre 853 y 866 m.), en el entorno inmediato de la "Peña".

Por tanto se encuentra ubicado en la primera corona del área de influencia directa de la capital de Salamanca, con la que se conecta a unos 10 Kms. a través de la carretera autonómica CL-510.



CALVARRASA DE ARRIBA, CON SALAMANCA CAPITAL AL FONDO.

Esta carretera CL-510, que conecta Calvarrasa de Arriba con Salamanca y que se prolonga hasta Piedrahita, a través de Alba de Tormes, constituye el principal eje estructurante del sistema general viario del término municipal.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 8

Junto con esta infraestructura, son destacables los caminos a Pelabravo, Machacón y Villagonzalo al Norte y Noreste del término municipal y especialmente el Camino de la Peña y el Camino de Arapiles al Oeste del término.

Todos ellos, junto a las veredas de Alba de Tormes (Norte-Sur del término municipal) y de la Vega (situada al Sur del Término municipal con trazado Oeste-Este), conforman la trama de infraestructuras viarias del término y el núcleo urbano que lo estructuran desde un punto de vista territorial.

Todos ellos ejes y corredores infraestructurales estructurantes, de una u otra importancia, sobre los que se apoya la estructura urbana del núcleo principal de Calvarrasa y que, en menor medida sirven igualmente de soporte a las diferentes parcelaciones irregulares, tanto al Norte como al Sur del núcleo principal.



NÚCLEO URBANO PRINCIPAL AL FONDO CON LAS PARCELACIONES IRREGULARES DEL SUR DEL TÉRMINO MUNICIPAL, APOYADAS EN LA RED BÁSICA DE CAMINOS PRINCIPALES. EN PRIMER PLANO LA URBANIZACIÓN "EL ENCINAR". AL SUR, EN EL LÍMITE CON EL TÉRMINO MUNICIPAL DE TERRADILLOS



PARCELACIONES IRREGULARES AL NORTE Y SUR DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 9

A estos elementos hay que añadir una infraestructura eléctrica (Línea de Alta Tensión) que atraviesa Norte-Sur, el término municipal, al Oeste del núcleo urbano.

Por último, en este apartado de elementos viarios estructurantes, reseñar el Proyecto de Autovía entre Salamanca y Alba de Tormes, paralizado en la actualidad, pero con un documento de alternativas de Trazado, que afectaría, en su momento, al término de Calvarrasa de Arriba.

El Estudio informativo de 2011, se contemplaban 3 alternativas de trazado para esta autovía de la CL-510, que partiría de la A-50 para atravesar Calvarrasa y Terradillos, hasta Alba de Tormes.

En relación a la influencia sobre el término de Calvarrasa, en principio, la más razonable sería la alternativa Este, ya que la que utiliza la actual carretera CL-510 y la que transcurre al Oeste del Núcleo, tendrían mayores dificultades y afecciones de trazado, al atravesar el núcleo urbano una de ellas y la otra estar demasiado próxima al Sitio Histórico de Arapiles, encajonada entre éste y el núcleo urbano.

No obstante, en la actualidad, dicha autovía no supone una prioridad en las inversiones previstas por la Comunidad Autónoma, por lo que las Normas la tendrán en cuenta, únicamente a efectos de posibles reservas o cautelas para su posible desarrollo en el futuro.



**ALTERNATIVAS DE TRAZADO DEL ESTUDIO INFORMATIVO DE LA AUTOVÍA DE LA CL-510 (SALAMANCA-ALBA DE TORMES)
A SU PASO POR EL TÉRMINO DE CALVARRASA DE ARRIBA,**

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 10

Como tal núcleo y término municipal perteneciente al entorno de Salamanca, desde el punto de vista urbanístico, se encuentra incluido en el ámbito de las Normas Provinciales de Salamanca, instrumento de ordenación de rango supramunicipal, que afecta a las determinaciones urbanísticas del municipio. No obstante, en este caso, dichas determinaciones no tienen prácticamente incidencia en las determinaciones de las Normas, salvo en aspectos muy generales.



ORTOFOTO-TÉRMINO MUNICIPAL DE CALVARRASA DE ARRIBA

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 11

Como se desarrollará posteriormente, orográficamente Calvarrasa de Arriba participa de la altiplanicie, teniendo montículos que forman parte de las últimas estribaciones de la sierra de Francia. Sus mayores altitudes se hallan al oeste, siendo la cota de la Peña la que alcanza mayor altura, a 866m., sobre el nivel del mar, mientras que el poblado se haya a 853m.

Tierra fundamentalmente de secano, el término municipal de Calvarrasa de Arriba es principalmente cerealístico, salvo su parte más este ocupada por pastos y arbolado de encina. Entre los cereales ocupa el primer lugar el trigo, seguido de la cebada, su fuente fundamental, mientras que en la zona de pastos, que se extiende al sur y este del Caserío de Otero, pastan unos cientos de cabezas de ganado lanar y porcino, mientras que el ganado cabrío, avícola u cunicular obtiene porcentajes muy bajos, (el total de Unidades Ganaderas es de 426).

Calvarrasa de Arriba constituye un solo municipio con ayuntamiento propio que pertenece al partido judicial de la capital, perteneciendo su parroquia a la diócesis de Salamanca.



Núcleo de Calvarrasa de Arriba al fondo, en la altiplanicie.



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 12



Llanura cerealista con encinares al fondo

Junto a este elemento determinante del paisaje del término municipal, primeros elementos de ubicación territorial, el elemento más característico del municipio y el que le dota de una especial singularidad, son sin duda los “cortados” del Oeste del término municipal, sobre las huertas y el praderío del “Sitio Histórico de Arapiles”, en la confluencia con los términos municipales de Carbajosa de la Sagrada y Arapiles.



JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 13

En este entorno natural, se enmarcan elementos singulares del patrimonio histórico como son la Ermita de la Virgen de la Peña y la Plaza de Toros y Fuentes, de época romana, además de otros singulares espacios arqueológicos.

**ENTORNO DE LA ERMITA Y LA PLAZA DE TOROS****ERMITA EN LOS CORTADOS - FUENTE PIEDRA - PLAZA DE TOROS -ÉPOCA ROMANA-****JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ**
-arquitecto-urbanista-**NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-**

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 14

Junto con este espacio natural-cultural-arqueológico, hay que señalar otro enclave histórico, situado al Sureste del término, denominado "Otero de María Asensio", del que en la actualidad únicamente se mantiene parte de la Iglesia, trazas y restos de su estructura urbana.

**ENCLAVE "OTERO DE MARÍA ASENSIO"****RESTOS DEL ENCLAVE Y LA IGLESIA**

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 15

Este espacio singular, se ubica en el entorno del otro elemento singular desde el punto de vista paisajístico y medioambiental, como es la “dehesa” con los encinares del sur sureste del término municipal.



DEHESAS Y ENCINARES DEL SUR SURESTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL



JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 16

Por último en esta síntesis, hacer referencia a los arroyos que transcurren por el término municipal, del que quizás el más significativo sea el que transcurre norte sur, al Oeste del término municipal, bajo los cortados del Sitio de Arapiles, el Arroyo de la Ribera, que tiene un curioso sistema de lagunaje en su recorrido.

**ARROYO DE LA RIBERA**

En gran medida el compendio de elementos que conforman este paisaje y estos ámbitos, constituyen la base sobre la que potenciar y plantear la acogida de actividades económicas relacionadas con los aspectos culturales, turísticos, productivos y recreativos en los que orientar parte de las decisiones a tomar, en relación con el territorio municipal y **complementar el sector turístico y cultural a través de la protección y mejora del paisaje y de los valores naturales existentes, así como la conservación de las manifestaciones arquitectónicas populares, el fomento de la rehabilitación de los centros urbanos y enclaves históricos, y en el caso de Calvarrasa de Arriba la mejora de la accesibilidad y conexión con la ciudad de Salamanca.**

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 17

Todos estos elementos constituyen y definen, no sólo el marco territorial, sino la estructura general del término municipal y sus núcleos urbanos (el núcleo principal y los núcleos de parcelaciones irregulares dispersos) desarrollándose en la presente Memoria, hasta la definición completa de sus determinaciones, a través de las propuestas de ordenación de las presentes Normas Urbanísticas.

En lo referente a la trama urbana y a su núcleo urbano:

El núcleo tradicional de Calvarrasa de Arriba se ha desarrollado básicamente en la margen izquierda de la carretera de Salamanca a Piedrahita (CL-510), aproximadamente entre los puntos kilométricos 7,000 y 7,600; es de estructura irregular habiendo crecido de una manera orgánica no determinada.

La construcción dentro del casco actual es bastante compacta con pocos espacios libres y calles estrechas. El crecimiento del Casco Urbano ha quedado limitado al Este Por la calle Naciente y el Camino de Machacón y al Oeste por la Carretera a Piedrahita por lo que se ha ido extendiendo al otro lado de esta última con algunos núcleos consolidados a ambos lados del camino del Cementerio y del Camino de la Peña; entre ambos núcleos urbanos se han trazado calles perpendiculares a la Carretera que cuentan con servicios de agua y alcantarillado y con bastantes viviendas construidas.

Las áreas urbanas del término municipal de Calvarrasa de Arriba, están constituidas por un único enclave o núcleo urbano: Lo componen, el núcleo apoyado en la travesía de la CL-510, básicamente en su margen izquierda, si bien en los últimos años se está produciendo una ocupación, que de ser lineal, ha pasado a irse incrementando en su fondo, en la margen derecha, a base de prolongaciones perpendiculares a citada travesía.

Se reseña ahora una breve síntesis de las características, formación y evolución de la trama urbana del núcleo urbano de Calvarrasa de Arriba.

**NÚCLEO URBANO DE CALVARRASA DE ARRIBA**JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 18

El elemento estructurante y diferenciador del desarrollo urbano del núcleo de Calvarrasa, lo ha constituido, el trazado de la travesía de la CL-510, a la que da frente y que ha servido de soporte para la configuración de su estructura urbana consolidada.



TRAZADO DE LA TRAVESÍA DE LA CL-510, A SU PASO POR EL NÚCLEO URBANO



JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 19

**TRAVESÍA CON VISTAS A MARGEN DERECHA DEL NÚCLEO****TRAVESÍA AMBAS MÁRGENES****TRAVESÍA CON VISTAS A FRENTE DEL MARGEN IZQUIERDO DEL NÚCLEO**JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 20

A partir de ese elemento, el núcleo más central del desarrollo urbano de Calvarrasa de Arriba, lo constituye el área comprendida entre esa travesía de la CL-510, y las Rodríguez de Celis, Calles Naciente, Hoyo Maza-La Paloma, Salamanca y Ángel García Paradas, ámbito que engloba a la práctica y más antigua estructura urbana del núcleo.

**CALLE RODRIGUEZ DE CELIS-PROLONGACIÓN CALLE LARGA-CALLE NACIENTE**

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 21

A partir de ahí, el otro elemento básico sobre el que se estructura el núcleo tradicional, lo constituye este ámbito definido anteriormente, que se vertebra con la Plaza Mayor y el entorno de la Iglesia Parroquial, en la cabecera suroeste del mismo.



ENTORNO DE LA PLAZA MAYOR, CABECERA DEL DESARROLLO MORFOTIOLÓGICO DE LA TRAMA URBANA DEL NÚCLEO.



JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 22

Surgiendo de este espacio se produce el desarrollo morfológico del núcleo urbano, a través de estrechas calles, de trazado irregular que definen la estructura total del ámbito.



CASERÍO Y ESTRUCTURA URBANA, DEL NÚCLEO CENTRAL DEL NÚCLEO URBANO

Dicha estructura inicial, se ha ido consolidando en sus bordes, extendiéndose hasta la travesía al Norte a través de la consolidación de las Calles, El Caño, Egido Bajo y El Baño, La Capilla, Sindicato, Angosta... consolidándose igualmente el frente de la travesía hacia el Norte.



Dentro de esta estructura del núcleo histórico, existen además de los invariantes tipológicos que luego se señalan, una serie de elementos o invariantes singulares, características y propias de esta estructura urbana del núcleo de Calvarrasa de Arriba.

Algunos de ellos, como ejemplo, lo componen el "Seriado" urbano de los frentes de fachadas, con patio-edificación-patio, así como composiciones armónicas de frentes de edificación, que aún se mantienen en la estructura urbana:

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 23

**ENTORNO DE LA PLAZA MAYOR Y CALLE RODRÍGUEZ DE CELIS**

Plazuelas y esponjamientos del viario a modo de plazas:

La estructura urbana reseñada anteriormente y enmarcada por la trama viaria, se esponja en ocasiones, creando en diferentes ámbitos ampliaciones del viario a modo de plazuelas, que constituyen otro de los invariantes propios de esta estructura del núcleo histórico, además de las Plazas como tales espacios públicos que se reseñan más adelante. Algunos ejemplos:

**PLAZUELA SALAMANCA****PLAZUELA CALLE LARGA CON CAMINO LA CHARCA Y CALLE NACIENTE**

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 24

Es en este entorno del núcleo urbano tradicional, donde se ubican además la práctica totalidad de los edificios de interés, que formarán parte en documentos posteriores del catálogo de las presentes NUM.

En el presente documento se incluye un anexo de Edificios y elementos de interés histórico y arquitectónico del término municipal de Calvarrasa de Arriba, que servirá de base para la elaboración del correspondiente Catálogo.

A partir de esta estructura básica, definida por el núcleo más tradicional, a un lado y otro de la travesía de la CL-510, se ha ido desarrollando lo que podíamos denominar el "ensanche" del núcleo urbano, que forma de igual manera los actuales bordes del crecimiento urbano del núcleo principal.

Al Oeste, atravesando la travesía, en su margen derecha, se ha ido generando un desarrollo residencial, básicamente unifamiliar, a base de pequeñas ampliaciones de suelo, sobre una estructura viaria perpendicular a la travesía y de un escaso dimensionado de trazado, anchos...etc.

PARCELACIONES IRREGULARES.

Dada la cercanía del Municipio a Salamanca capital han proliferado parcelaciones ilegales en todo el término municipal que se señalan en los Planos de Información.

Las más importantes se encuentran a ambos lados de la Carretera CL-510 a Piedrahita, donde hay 4 Urbanizaciones con unas 35 viviendas unifamiliares aisladas construidas con bastante buena factura aunque carecen de los servicios urbanísticos primordiales y con los caminos de acceso en muy mal estado.

En la zona S-E del término y dentro de la parte adhesionada del mismo existen otras 5 parcelaciones de peor factura y con pocas viviendas construidas, muchas veces están las parcelas valladas con algún caseto de fin de semana y presentando un aspecto deplorable de abandono que destaca en medio de la belleza de los encinares donde están enclavados.



EJEMPLO DE URBANIZACIÓN Y PARCELACIÓN IRREGULAR EN EL ENCINAR AL SUR, SURESTE DEL TÉRMINO

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 25

2.- ANÁLISIS E INCIDENCIA DEL DESARROLLO DE LA TRAMITACIÓN ANTERIOR DE UNAS NUM.

Urbanísticamente, el municipio no cuenta con planeamiento municipal de ningún tipo. En el año 2008 y siguientes, se tramitaron unas NUM, que no han llegado a aprobarse definitivamente.

Dicho documento establecía unos parámetros generales de clasificaciones de suelo, que a continuación se detallan de forma general, a modo de referencia de sus postulados.



PLANO DE CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LAS NSM tramitadas en el 2008-10



CLASIFICACIÓN SUELO URBANO Y URBANIZABLE DE LAS NORMAS TRAMITADAS EN EL 2008-10

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 26



Como cifras más significativas, en síntesis, de lo establecido en el documento:

NUM tramitadas, sin aprobar (2008-10):

- . 8 Sectores de Suelo Urbanizable (4 en Delimitado y 4 en No Delimitado: 1 Industrial y 7 Residenciales, para un total de 3.658 viviendas.
- . 5 Sectores en SUNC, para un total de 132 viviendas.
- . Más de 29 Has. de Suelo Urbano, con 7 Actuaciones Aisladas (2,5 Has)
- . 135 Has. aprox. de Suelo Urbanizable Delimitado y 205 Has. en No Delimitado.
- . Previsión de población 9.452 habitantes (sin contar el No Delimitado)

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 27

3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

3.1.- OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

SITUACIÓN AMBIENTAL ACTUAL. PROBLEMÁTICA EXISTENTE

El diagnóstico medioambiental de un territorio tiene obviamente una componente, la principal, objetiva, sustentada en el análisis de sus características y sus circunstancias reales. Pero tiene también una componente subjetiva, derivada del modo en que sus habitantes perciben la calidad del medio ambiente que les rodea. La primera es estable, permanente en el tiempo. La segunda no, ya que varía con los códigos de valores, las modas, la sensibilidad... con las preferencias sociales en definitiva de cada momento histórico.

En Calvarrasa de Arriba, el análisis objetivo de la situación medioambiental del municipio lleva a concluir que no estamos ante un territorio de una excepcional riqueza natural y paisajística, aunque sí con matices y raíces singulares, que también han sido o pueden llegar a ser agredidos. No puede pasársenos por alto, algunas instalaciones en el suelo rústico que posee el municipio, asentamientos residenciales unifamiliares –parcelaciones ilegales- o pequeños industriales...etc. han de ser vigiladas en sus procesos de desarrollo. Junto con éstas, otras razones de desarrollos residenciales, la propia capacidad de atracción de un medio rural, el “descubrimiento” del ocio asociado a la naturaleza, la fácil accesibilidad, la vecindad con Salamanca capital, el dinamismo transformador de unas sociedades que en las últimas décadas han puesto patas arriba los modelos socioeconómicos tradicionales..., especialmente en la ubicación de zonas residenciales aisladas y desconectadas entre sí, todo un conjunto de causas estrechamente interrelacionadas que, operando al unísono, han alterado en parte y pueden hacerlo más los paisajes conservados durante siglos.

Llevado al específico ámbito del urbanismo, ese modo de proceder ha tenido consecuencias diversas para Calvarrasa: desarrollos de viviendas unifamiliares salpicadas en el suelo rústico que no estaban planificados, desarrollos inconexos en zonas de borde del casco tradicional, ajenos a cualquier tipo de referencia morfotipológica...Todo a la escala proporcional a la vitalidad del municipio, y con unas consecuencias fáciles de adivinar: viario urbano insuficiente y desestructurado, escasez de relación entre espacios públicos, falta de definición en la ordenación de la trama urbana y carencias de movilidad, y algunas insuficiencias en las redes de servicios...

En ese diagnóstico, propio de un instrumento de ordenación como el Normas Urbanísticas, se coincide en la identificación de los problemas, para los vecinos de Calvarrasa de Arriba la gravedad de la situación no es preocupante, y prueba de ello es que se percibe la situación medioambiental del municipio, globalmente, como “aceptable, buena o muy buena”.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 28

Y tampoco detecta la Diagnósis Ambiental las situaciones peligrosas respecto a materias más específicas, tales como las amenazas a especies de fauna protegida o sensible, inundaciones, la proporción de suelos degradados respecto al conjunto de la superficie agrícola... o la existencia de amenazas serias por riesgos naturales tales como incendios o procesos de erosión de laderas, entre otros.

En un breve resumen de los principales problemas medioambientales del municipio, atendiendo a los criterios del equipo redactor del Normas Urbanísticas y del propio Ayuntamiento, el listado de prioridades incluiría:

- Mantener la vigilancia y la protección de los espacios naturales más relevantes del municipio, (especialmente los territorios incluidos en la Red Natura 2.000 y los protegidos por legislaciones sectoriales –MUP...etc.-) poniéndolos a salvo de posibles intentos de ocupación, adecuando los usos permitidos a las características particulares de cada ámbito, ajustando las intensidades de esos usos, etc.
- Potenciar, la ordenación de suelos de borde, con inclusión de espacios libres públicos que integren las tramas residenciales.
- Impedir los desarrollos urbanísticos incontrolados, apostando por el respeto al planeamiento urbanístico, reconduciendo procesos de parcelación y ocupación no ordenada ni prevista y potenciando los desarrollos compactos frente a los aislados.
- Resolver los problemas de los vertidos futuros y algunos de los inexistentes en la actualidad, para mejorar la calidad de sus aguas.
- Resolver problemas de movilidad interna en el caso de Calvarrasa de Arriba, concentrados sobre todo en lo que representa la travesía (potenciando su transformación urbana) y en la poca permeabilidad entre los desarrollos del Este y del Sur y el núcleo tradicional al Oeste de la travesía.
- Asegurar la protección del paisaje, degradado por agresiones de muy diversa índole: ubicación de parcelaciones irregulares, algunas instalaciones pequeño-industriales, almacenes...

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 29

3.1.- OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL CONSIDERADOS POR LAS NUM.

Sin menoscabo de lo establecido por la legislación sectorial específica sobre medio ambiente, la protección medioambiental del territorio y de sus recursos es un objetivo de larga tradición en la legislación urbanística, tanto la de ámbito nacional como la autonómica. Y no sólo eso, es un objetivo cuya importancia no ha dejado de crecer, si se analiza esa legislación con una perspectiva histórica.

En la actualidad, conceptos como los de “desarrollo sostenible”, “uso racional de los recursos naturales”, “protección del medio ambiente”... figuran entre los *Principios Generales* de la *Actividad Urbanística Pública* que recogen los Títulos Preliminares de la Ley (Art. 4, según redacción dada por la Ley 4/2008) y el Reglamento de Urbanismo (Art. 5). De modo que difícilmente podían las NUM de CALVARRASA DE ARRIBA ser ajenas a esos principios.

Los objetivos de protección ambiental que ha tenido presente las NUM los exigían igualmente, predeterminándolos incluso, y de un modo no precisamente desdeñable, las Normativas Sectoriales que unen la perspectiva de un marco territorial más amplio que el puramente municipal de las NUM.

En un repaso breve, tales objetivos de protección serían los siguientes:

- Conservación de los espacios naturales más valiosos, tanto si ya disponen de alguna normativa de protección específica (Red Natura 2000, Vías pecuarias, Ley de Aguas, legislación forestal...) como si no.
- Protección de recursos naturales singulares o específicos (flora, fauna, agua, suelos...) que no formen parte de espacios naturales como los mencionados en el apartado anterior. Directiva 92/437CEE del Consejo relativa a la conservación de los hábitas naturales y de la flora y la fauna silvestre (Berzales, Estepas, Bosques galería...)
- Protección y mejora de las infraestructuras (carreteras, caminos, líneas eléctricas...) y de los Sistemas Generales del municipio, en el entendimiento de que su suficiencia, su máxima eficacia y su plena funcionalidad son sinónimo de beneficios medioambientales indiscutibles para el territorio municipal y para sus habitantes.
- Protección frente a riesgos tecnológicos: Planificación en materia de Protección Civil...etc.
- Protección de los recursos naturales destinados a fines productivos, así como de las infraestructuras construidas con el fin de maximizar sus rendimientos, procurando racionalizar en la medida de lo posible, desde la perspectiva de los intereses colectivos, el uso que se haga de ellos, especialmente en las pequeñas Vegas asociadas a las riberas de los arroyos que discurren por el término municipal.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 30

- Protección del patrimonio histórico y cultural (Entorno de la Ermita de la Peña, Plaza de Toros, Otero de María Asensio, Yacimientos arqueológicos...)
- Diseño de sistemas urbanos continuos y compactos, impidiendo los crecimientos urbanos discontinuos.
- Protección de las zonas con riesgo de inundación, de acuerdo a las determinaciones del organismo de Cuenca, la CHD (Zonas de Flujo Preferente, de inundación peligrosa y de zonas inundables 10, 100 y 500 años), de los arroyos existentes.
- Protección frente a ocupaciones indiscriminadas de explotaciones de áridos o vertederos incontrolados y contención de las proliferación de parcelaciones irregulares en suelo rústico.
- Incremento de la calidad de vida, mediante el diseño de un urbanismo integrador, atento a mejorar todas las formas de movilidad, el acceso a los espacios de ocio y los equipamientos, la reducción del gasto energético, la calidad del aire, la protección del paisaje, etc.
- Eliminar, o disminuir en lo posible, los riesgos para la población por causa de incendios, inundaciones... y procesos de naturaleza similar.
- Reconducir, en la medida de lo posible, las dinámicas que a pequeña escala, han llevado a procesos de ocupación del territorio descohesionados, faltos de cualquier tipo de orden y de planificación (parcelaciones irregulares).

CALVARRASA DE ARRIBA es un municipio muy ligado a la cercanía y relación con Salamanca Capital a través de la CL-510. Su travesía y la relación entre márgenes de la misma han mantenido históricamente una relación, en muchos tramos sin resolver, que sin embargo no resultaba todo lo respetuosa hacia la población en su tránsito, cruce...etc. La mejora de dicha relación, una vez se realice la semironda Oeste prevista (en el desarrollo urbanístico previsto), incluido el desvío del camino de Arapiles a la nueva rotonda prevista, hará que disminuyan los problemas de relación, fluidez rodada y peatonal entre ambas márgenes de la misma, con mejora sustancial de la calidad de vida de la población.

Estos son algunos de los objetivos básicos de las NUM, en materia de protección ambiental al que puede unirse otro, que es la completa depuración de vertidos con la propuesta de nueva EDAR y la regulación de las parcelaciones irregulares existentes en el término municipal.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 31

3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN EN EL SUELO URBANO (CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO)

. Establecer sobre el territorio los aspectos de la realidad física actual a **REGULAR y ADAPTAR**, teniendo como punto de partida la legislación Urbanística y la Legislación Sectorial de rango superior aplicable en la actualidad sobre el territorio.

. Dar cumplimiento a los parámetros que estarán vigentes en el territorio en el transcurso del desarrollo de las NUM, como son: el RUCyL, Ley 4/2008 y otras sectoriales...; del mismo modo las consideraciones pertinentes en relación con el planeamiento de los municipios colindantes, y su posible continuidad – discontinuidad, en el municipio de CALVARRASA DE ARRIBA.

. Establecer las diferentes clasificaciones de suelo: URBANOS (Consolidados y No Consolidados) con arreglo a los siguientes criterios base:

los SUELOS YA PREDETERMINADOS:

- En Suelo URBANO: los existentes con consolidación e infraestructuras en las áreas existentes y de borde, como URBANOS CONSOLIDADOS.
- En este ámbito, igualmente la regulación específica y concreta del ámbito del Núcleo Tradicional, con sus diferentes tipologías y ordenanzas diferenciadas.
- En Suelo URBANO NO CONSOLIDADO: los existentes en tramitación, como SECTORES, con los posibles ajustes puntuales y necesarios.

y los SUELOS A DETERMINAR:

- En Suelo URBANO: los PREDETERMINADOS y los tendentes a ser URBANOS directamente como CONSOLIDADOS o a través de Sectores NO CONSOLIDADOS o Actuaciones Aisladas de Normalización de Fincas; todos ellos apoyándose en las AREAS CONSOLIDADAS EXISTENTES.
- En Suelo URBANIZABLE: No se plantean en este momento desarrollos urbanísticos en esa Clase de Suelo.

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 32

3.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO Y OTROS

- En Suelo RÚSTICO: los PREDETERMINADOS por la legislación Sectorial y los tendentes a proteger los anteriores, como ESPECIALMENTE PROTEGIDOS y el Rústico COMUN, en consonancia con la clasificación de URBANOS Y URBANIZABLES y los límites de los PROTEGIDOS, en consonancia con las previsiones municipales.
- En Suelo RUSTICO: los establecidos por la legislación Urbanística y Sectorial (incluida la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo), en base a la siguiente clasificación: con protección NATURAL, con protección DE INFRAESTRUCTURAS, con protección CULTURAL y los Suelos Rústicos de Asentamiento Irregular y las
- Afecciones de Normativa Sectorial

Expresado en una línea, el **objetivo básico** de las NUM de CALVARRASA DE ARRIBA, consiste en articular una regulación de los usos del suelo rústico racional y coherente, sustentada sobre dos pilares principales:

- Primacía de los principios de conservación y/o recuperación de los recursos naturales sobre el de su mero consumo, o lo que es lo mismo, de la perspectiva del plazo largo sobre la del plazo inmediato.
- Prevalencia del interés general sobre los de los particulares.

Formulado el objetivo, los **mecanismos** para intentar alcanzarlo obviamente, no pueden ser sino los previstos al efecto en la legislación urbanística:

- La asignación de usos permitidos y autorizables a las distintas áreas en que se zonifique el territorio municipal (categorías del suelo rústico), individualizadas en función de sus características peculiares. Será esa personalidad particular de cada una, determinada por sus potencialidades pero también por los riesgos a que se puedan ver sometidas o por las circunstancias de degradaciones ya consumadas, la que dicte qué utilización resulte más conveniente en cada caso.
- El establecimiento de las condiciones de edificación, de suficiencia de servicios, higiénico-sanitarias, paisajísticas y de adaptación al ambiente... para cada tipo de uso permitido o autorizable y en cada categoría del suelo rústico.

Además, tanto en relación con los usos del suelo como respecto a sus condiciones de edificación, las NUM distinguirán, porque lo exige la ley, el rango de sus determinaciones, señalando cuáles son "determinaciones de ordenación general" y cuáles "determinaciones de ordenación detallada".

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVULANTE 33

Descendiendo del objetivo general a **objetivos más concretos**, la ordenación urbanística del suelo rústico prestará atención prioritaria a:

- Conservar cuando menos, y potenciar cuando sea posible, los recursos naturales más valiosos del municipio, ya sean el agua, los suelos, la vegetación, la fauna... o lo que será más habitual, aquellos ecosistemas y paisajes más interesantes producto de la combinación de todos ellos.
- Revertir la situación de las áreas más degradadas, impidiendo las causas y los procesos generadores de consecuencias no deseadas y abriendo cauces para iniciativas de rehabilitación.
- Facilitar, sin menoscabo de los enunciados anteriores, el normal desarrollo de las actividades económicas o productivas específicas del suelo rústico, entendiendo que constituyen uno de los mecanismos más adecuados y eficaces para promover su conservación, siempre que se atienda a minimizar posibles efectos negativos.
- Respetar y proteger las formas tradicionales de ocupación del territorio (caseríos, granjas...), y de modo particular aquellos elementos o formas de arquitectura popular más amenazados.
- Respetar y proteger, igualmente, la estructura del parcelario, restringiendo las segregaciones de parcelas rústicas por motivos urbanísticos (una opción contemplada en la legislación agrícola) a unos pocos supuestos de edificación muy concretos.
- Establecer reservas de suelo para la construcción de los Sistemas Generales que sean necesarios y, si procediera, para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.
- Anticiparse, en la medida de lo posible, a las nuevas formas y modos de ocupar y de usar el territorio que se vislumbren en el horizonte (nuevas formas de ocio, de comunicación...), con el fin de encauzar su futuro desarrollo.

Todos esos objetivos se plantean, sin embargo, en relación con un territorio plagado de **compromisos ya adquiridos** y de **servidumbres legales**. Y en relación también con un territorio que continúa más allá de los límites del término municipal de CALVARRASA DE ARRIBA, que es vecino de otros y que se integra en conjuntos espaciales más amplios. Desde ese punto de vista, el planeamiento urbanístico municipal no puede sino ser sensible a:

- Las obligaciones y limitaciones derivadas de la propia legislación urbanística vigente (deberes de adaptación al ambiente, de prevención de riesgos, etc.)
- Las obligaciones y estrategias conocidas de aquellos instrumentos de Ordenación del Territorio que afecten al municipio.
- Las afecciones territoriales y las protecciones impuestas por las legislaciones sectoriales: carreteras, aguas, redes eléctricas, agrícola, de Patrimonio, Protección Civil, Medio Ambiente, Carreteras, etc., incluyendo las afecciones de infraestructuras, carreteras, antenas de telefonía, redes eléctricas...
- La mejora en las conexiones internas y externas de las áreas residenciales del término municipal.

3.4.- ALTERNATIVAS URBANÍSTICAS CONSIDERADAS.

La elaboración de las NUM de Calvarrasa de Arriba responde a una iniciativa del Ayuntamiento del municipio sustentada en un punto de partida muy claro: dotar al municipio de su primer planeamiento municipal, que por razones diversas, no ha finalizado su tramitación en los intentos de 2008 a 2010 y así mismo, adaptar ese planeamiento general a los principios y determinaciones de la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma, es decir la Ley 4/2008 y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Asumida esa necesidad de elaborar unas NUM, y reconducir el proceso iniciado en el 2008, al menos en los postulados referidos al Suelo Urbanizable, entre otros, parecía obvio que se podía aprovechar la ocasión para reajustar en parte y reforzar el modelo urbanístico y territorial del municipio, para acomodarlo a un contexto y unas circunstancias que, como el marco legal, también eran distintas: a lo establecido en la anterior tramitación de las NUM y a la situación urbanística real del territorio municipal, en el contexto social y económico actual.

Por tanto, la **alternativa 0**, que supondría mantenerse sin planeamiento municipal y seguir dependiendo de la aplicación directa de los preceptos generales que establece el RUCyL para los municipios sin planeamiento, **desapareció** pues, desde el momento en que se escogió y decidió elaborar las presentes NUM.

Es más, si no se hubieran previsto cambios respecto al modelo urbanístico del municipio, y cambios además importantes, el documento de inicio ambiental que ahora se elabora ni siquiera habría existido (en cierto modo es un contrasentido que la normativa medioambiental obligue a contemplar la **alternativa 0** en la elaboración de los Documentos Estratégicos Previos-Avances, para su tramitación ambiental, porque con alternativa 0 los Informes y Análisis de Evaluación Ambiental, simplemente no existen, no hay nada que evaluar).

Descartada la alternativa 0 y metidos definitivamente en la tarea de elaborar un documento de planeamiento urbanístico para el municipio, la cuestión que se ha planteado es la de hasta dónde llegar con ello, es decir, la de buscar los límites a las reclasificaciones y las recalificaciones del suelo, así como la reconsideración o no de las previstas en su día por la anterior tramitación de las Normas en el 2008, herramientas mediante las cuales el planeamiento municipal define un modelo urbanístico y territorial.

Obviando esa alternativa 0, la primera disyuntiva, lo que podríamos llamar la **alternativa 1**, podía ser retomar la tramitación que se había efectuado de las Normas en los años 2008-2010, y terminar el proceso, sin modificar el contenido, o adaptación con puesta al día de ese contenido.

La opción escogida no deja margen para la duda cuando se propone la elaboración de unas nuevas NUM, es decir de **reconsideración total de las determinaciones de ordenación general establecidas por el instrumento de planeamiento, en función de la evolución de las circunstancias sociales, económicas, ambientales y de todo orden que afecten al término municipal**, en palabras textuales del Art. 168 del Reglamento de Urbanismo. En este caso, **la reconsideración total de práctica totalidad de las determinaciones de las Normas tramitadas en su día, sobre todo en aspectos relacionados con el desarrollo previsto (Suelo Urbanizable).**

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 35

En la **alternativa 1**, se planteaba la posibilidad de mantener en parte las determinaciones planteadas en la tramitación de las anteriores Normas.

Esta alternativa, planteaba, en parte, el supuesto de la alternativa 0 en tanto en cuanto, asumía en parte un planeamiento "obsoleto" como es el de la tramitación de las NUM del 2008, introduciendo además un conflicto con determinaciones parciales de la ordenación del territorio actual y aspectos medioambientales insostenibles, lo cual SE HACÍA INCOMPATIBLE.

En este mismo sentido, compatibilizar determinaciones de este documento, con las previsiones actuales en materia de desarrollo urbanístico y su compatibilidad con las nuevas determinaciones de la legislación urbanística, resulta inequívocamente imposible, dadas las características socioeconómicas tan dispares entre los momentos en los que se realizó dicho documento y el actual.. De ello, no surge, ni contemplando la posibilidad de hacerlos compatibles, un modelo territorial plausible para CALVARRASA DE ARRIBA.

No se trata de ofrecer una alternativa razonable de compatibilidad y adecuación a la legislación vigente y al momento actual, de aquellos planteamientos, ni en dimensionamiento de crecimientos, ni en propuestas sobre la estructuración urbana..., sino de que la suma de ambos no puede ofrecer un modelo territorial de cara al futuro, ni sostenible, ni posible, sin renunciar a gran parte de sus postulados iniciales.

Aún con eso, el reconocimiento y asunción de algunos de los planteamientos de aquel documento, principalmente en la clasificación y definición del suelo urbano del núcleo y su crecimiento colindante...etc., pueden ser elementos a valorar e incorporar al nuevo planeamiento.



DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 36

En la **alternativa 2**, se planteaba, una vez descartados y olvidados los postulados de las Normas tramitadas en su día, olvidándose de los desarrollos externos al núcleo urbano, ajustando las clasificaciones a las determinaciones de la nueva legislación urbanística y planteando crecimientos en paquetes de suelo urbanizable en el entorno inmediato del núcleo urbano. Una vez reconocido el carácter de Urbano de los suelos merecedores de dicha clasificación.

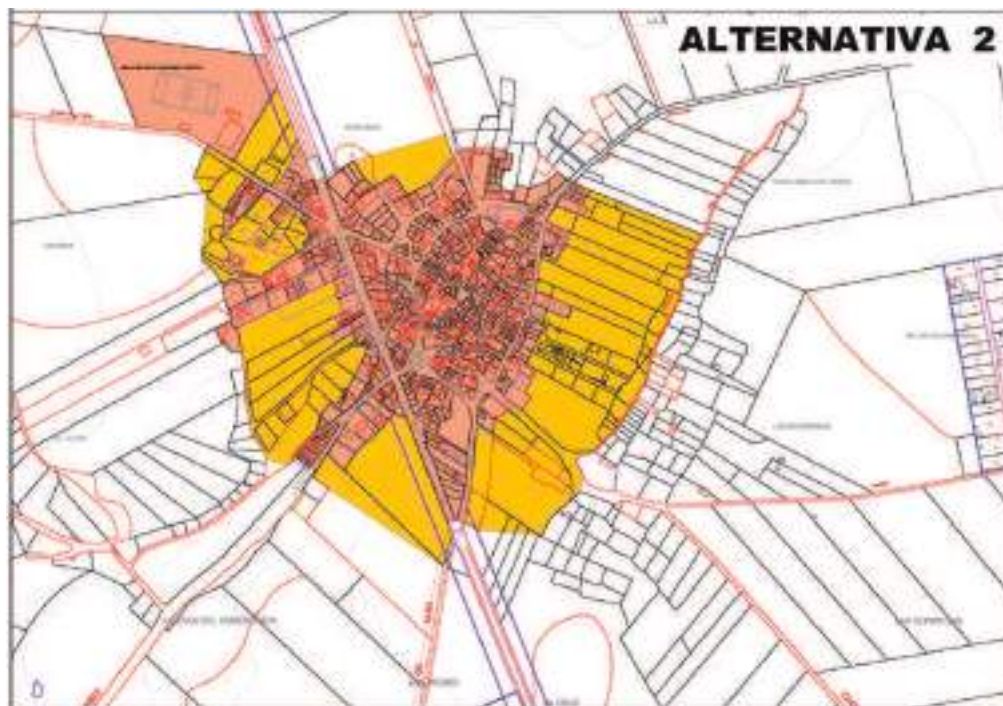
Aparentemente, esta podría ser una alternativa razonable a considerar.

Puede parecer una solución “práctica”, pero demasiado “cómoda” en su postulado tal cual.

Por un lado, es evidente, que no sólo la legislación urbanística ha cambiado, sino que las condiciones socioeconómicas han cambiado sustancialmente, pero no sólo por eso.

El dimensionamiento de las clasificaciones de suelo urbanizable, tal cual así planteadas, genera problemas de gestión importantes, así como un cierto desenfoque de escala en el planteamiento de los desarrollos urbanísticos y una indefinición de bordes y cosido del perímetro urbano en general.

Si a esta situación, aun posiblemente cumpliendo las determinaciones de la legislación urbanística vigente, se añaden otra serie de condicionantes como la innecesidad de determinados crecimientos, la inconcreción normativa y de ordenanzas en el suelo urbano, la falta de mecanismos concisos y claros de gestión de las actuaciones en el Suelo Urbano Consolidado y en bordes urbanos, así como la difícil justificación de los planteamientos iniciales de las NUM, con los criterios que establece la legislación urbanística vigente y los criterios de aplicación de la misma nos lleva a replantearmos esta alternativa en su conjunto y a su desestimación.



JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 37

Si conjugamos parte de las alternativas 2, con otra serie de elementos de facilidad de gestión, tratamiento y cosido de bordes urbanos y otros objetivos establecidos por las NUM, nos aparece la **alternativa 3**, que es la elegida por las NUM para establecer sobre ella las bases y criterios de actuación de las futuras y definitivas NUM.

Estos elementos estructurantes que se superponen están definidos en primer lugar por la propuesta de una **Ronda Oeste-Sur-Este de articulación de posibles desarrollos urbanísticos** al núcleo residencial que aglutine los nuevos crecimientos, pero que sirva fundamentalmente para estructurar estos con **los bordes urbanos indefinidos de la actualidad**.

Por otra completar tramas existentes de borde y consolidaciones perimetrales al núcleo existente, **que formulen “un cosido” y una imagen compacta de identidad del núcleo urbano**, de la que hoy en día adolece. Una propuesta de **Reurbanización y regeneración de la estructura viaria principal de los suelos existentes y colindantes** (completar vacíos urbanos...) Una propuesta razonable de reclasificaciones de suelo residencial (que prácticamente una dinámica de crecimiento de población intrínseca de la actual, con las características y proyecciones demográficas de su pirámide de población) justificaría casi por si sola y un planteamiento de remirar al interior de la estructura urbana residencial existente, para proponer, a través de sencillos mecanismos de gestión, regeneraciones urbanas, mejora en las conexiones internas, mejoras en la permeabilidad transversal y mejoras en la definición de las morfotipologías del núcleo tradicional.

Si de cifras se tratara, estaríamos hablando de unas 9,7 Has. en Suelos Urbanos No Consolidados, junto con unas 2,5 Has. de suelos con actuaciones aisladas de normalización de fincas en Suelo Urbano Consolidado. Para un total de 350 viviendas aprox. Lo que nos daría una proyección, con los existentes, de unos 1.500-1.700 habitantes en el 2030.



JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 38

Con estos elementos y el resto de propuestas que a ellos se suman en el desarrollo de la presente propuesta, se formula y elige esta alternativa 3 como soporte del desarrollo del nuevo modelo establecido por el presente documento de las NUM.

No se pueden entender las Normas Urbanísticas de CALVARRASA DE ARRIBA, ni se pueden valorar adecuadamente los efectos medioambientales de sus determinaciones, si no se tiene en cuenta esa circunstancia: el nuevo Suelo Urbano No Consolidado que se reclasifica con las NUM es un suelo virgen, continuo, compacto, comedido y ajustado a las necesidades y demandas existentes y a los criterios de clasificación del RUCyL. Las reclasificaciones, por tanto, cumplen en este caso la función que la legislación les atribuye: sirven para programar crecimientos.

Más allá de números sobre las hectáreas reclasificadas o sobre las viviendas que caben en ellas, que en todo caso cumplen con los establecidos en el RUCyL (estaríamos así en un desarrollo total aproximado de casi 12,5 Has y un número de viviendas en el entorno de entre 350 y 400 viviendas, para un horizonte de unos 1.500-1.700 habitantes en el 2030), las reclasificaciones de las NUM deben valorarse teniendo en cuenta las características de los terrenos afectados, su situación actual. Si se adopta ese punto de vista, será fácil admitir que las NUM no está optando por grandes transformaciones en los usos del suelo, sino adaptando razonablemente y cosiendo con la estructura existente, el crecimiento propuesto. Casi con la capacidad de crecimiento vegetativo, de la estructura demográfica actual de Calvarrasa de Arriba y su proyección al 2030, estaría justificado dicho incremento, sin tener en cuenta otros futuros factores de mejoras en la relación funcional con Salamanca capital y con su entorno inmediato.

Y lo hace así mismo, con absoluto respeto, no sólo a las determinaciones de la normativa sectorial, sino sobre los ámbitos que propician la no alteración del territorio y sus valores medioambientales.

Y si se adopta ese punto de vista se puede regresar, además, al tema central de este apartado del presente documento, el de las "alternativas", valorando si las reclasificaciones propuestas son excesivas, si son escasas o si se ha adoptado un criterio intermedio que a la vez pretende serlo de prudencia y de racionalidad en cuanto a las orientaciones de los crecimientos proyectados.

¿Cómo? Pues echándole una ojeada a la ortofoto o a la planimetría básica del municipio y, después comparar esa imagen global con las clasificaciones del suelo que reflejan los planos de ordenación. La conclusión no deja margen para las dudas: las NUM ha sido especialmente coherente, prudente y moderado en la elección del modelo de crecimiento.

Han quedado fuera otro tipo de reclasificaciones de suelo, que no fueran las estrictas para formular el cosido "Oeste" del desarrollo urbanístico incipiente en ese área y al "Este", el encauzamiento y la consolidación y mejora igualmente, de los desarrollos iniciados (alguno de ellos al margen de la disciplina urbanística), todo ello en consolidación de los vacíos existentes y primeros suelos colindantes, para los que a modo de cirugía pormenorizada en cada caso se les propone salida a través de pequeñas unidades de actuación aislada en suelo urbano consolidado, mejorando su permeabilidad y conexión viaria, básicamente.

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 39

Las Normas Urbanísticas han optado, en definitiva, por la alternativa que parecía más razonable:

- Clasificar como Suelo Urbano todos los terrenos con requisitos acreditados para serlo.
- Clasificar como Suelos Rústicos con Protección, además de todos los exigidos por la legislación sectorial y las previsiones de programas supramunicipales, los terrenos que las propias NUM han considerado con méritos suficientes para ello (paisaje, especiales...).
- Clasificar como Suelo Rústico Común el resto de los terrenos no llamados a transformarse.
- Clasificar como Suelo Urbano No Consolidado (en pequeños sectores), junto con la revisión de algunos que ya lo eran en la tramitación de las anteriores Normas, determinados paquetes de terrenos asociados a la obtención de infraestructuras y Sistemas Generales fundamentales (Mini-Ronda "Suroeste"), así como áreas, contiguas principalmente al núcleo urbano principal, con verdadera vocación para tal clasificación y el ligado a la consolidación de vacíos urbanos en el ámbito inmediato del núcleo principal.

El modelo urbanístico que finalmente resulta de esas clasificaciones del suelo pretende ser simplemente el más racional de los posibles, adaptado al terreno y capaz de resolver, si no todos, determinados problemas. Y válido para un horizonte temporal amplio, estimado en 15 años, en el entorno del año 2030, tanto por su capacidad de acogida como por las infraestructuras previstas.

Ha sido además, un criterio legal que asume plenamente las NUM de CALVARRASA DE ARRIBA, que clasifica suelo residencial coherentemente continuo con el existente, y en las proporciones adecuadas de acuerdo a los criterios del RUCyL colindantes siempre, con los núcleos urbanos ya existentes.

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 40

4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

4.1.- PROPUESTAS SÍNTESIS DE LAS NUM

A partir de los marcos, legal y territorial y de las alternativas analizadas, anteriormente esbozados, y tomando como base de partida los criterios y objetivos generales de las NUM, reseñados en el documento de Información - Análisis y Diagnóstico, se avanza a continuación algunas propuestas generales, en forma de síntesis, de las presentes NUM.

Para ello nada mejor que utilizar, como base, un epígrafe de la Exposición de Motivos de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, de la Ley 4/2008 y del preámbulo del Reglamento de Urbanismo, en el que se establece, que el propósito del urbanismo “ha de ser que el uso del suelo se realice conforme al interés general, con el objetivo de mejorar la calidad de vida y la cohesión social de la población, en especial mediante su acceso a una vivienda digna y a las dotaciones urbanísticas adecuadas, y de forma compatible con la protección del medio ambiente y el patrimonio cultural”.

Del primer elemento aludido, “el interés general”, las propuestas de las Normas Urbanísticas de CALVARRASA DE ARRIBA, no deja duda que se ubican en esa dirección: clasificación del suelo respetuosa con la legislación urbanística y sectorial aplicable, con las condiciones establecidas por los documentos de ordenación del territorio vigentes y con la realidad física del territorio.

En este sentido, señalar un primer elemento de decisión municipal, como es, el de optar por unos desarrollos de suelo compatibles con las condiciones de capacidad de infraestructuras, de calidad urbana y de respeto por la trama urbana edificada. Una vuelta a mirar hacia el espacio construido en la actualidad y a establecer medidas, para su rehabilitación y regeneración.

Por eso, no utiliza “indiscriminadamente” la clasificación de suelo urbanizable, a la que renuncia en principio, sino que lo hace de una forma pausada y meditada, de acuerdo a las alternativas planteadas, buscando las posibilidades de accesibilidad, la capacidad de las infraestructuras básicas, las posibilidades de ofrecer una “calidad” en la urbanización, la valoración de aspectos medio ambientales y urbanísticos propios del término municipal, no expresamente señalados en la legislación urbanística aplicable, y la capacidad “razonable y sostenible” de absorción de demandas de suelo residencial y otros usos, para clasificar el suelo urbano colindante con el actual e incorporar pequeñas piezas que estructuren el núcleo a través de suelos Urbanos No Consolidados. Clasifica igualmente como suelo protegido aquellos terrenos, que por normativas sectoriales o características propias merecen dicha protección, manteniendo el resto del término como suelo rústico común.

En cuanto a la “mejora de la calidad de vida de la población”, las Normas Urbanísticas establece condiciones específicas de uso y edificación sobre el suelo, tendentes a cumplimentar ese objetivo: controla las densidades (en el entorno de las 30 Viv./Ha, según ámbitos), establece condiciones mínimas de niveles de urbanización (condiciones a los Proyectos de Urbanización), establece compatibilidades de usos (permitidos, compatibles y prohibidos), establece mejoras sobre accesibilidad al núcleo urbano (desde la travesía, ronda oeste y resto de carreteras y caminos radiales, de acceso), propone suelos suficientes para dotaciones urbanísticas públicas (Sistemas Generales y reservas obligatorias en Urbano No Consolidado), propone mejoras en las infraestructuras básicas, en los espacios libres públicos...etc.).

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 41

Al respecto de la “*cohesión social de la población*”, las Normas Urbanísticas establece, a través de su Normativa, una mezcla adecuada de usos (residenciales unifamiliares, colectivos, industriales, comerciales y de servicios...etc.), actividades y grupos sociales, a través de la calificación de suelo, la asignación de usos (básicos, pormenorizados, predominantes, permitidos, compatibles, prohibidos...etc.), la asignación de sistemas generales, y la asignación de porcentajes de viviendas de protección pública y su distribución pormenorizada sobre el territorio.

El acceso de la población a “*una vivienda digna y a dotaciones urbanísticas adecuadas*”, en las presentes Normas Urbanísticas se resuelve, a través de sus ordenanzas de edificación que garantizan niveles de calidad mínima en la edificación (exteriorización de viviendas, superficies mínimas de piezas habitables, iluminación y soleamiento a través de patios mínimos, aparcamientos obligatorios...etc.), y cumplimiento de normativas sectoriales obligatorias (acústicas, térmicas, incendios...etc.), así como el CTE.

Esto se complementa, en las Normas Urbanísticas, con las reservas que establece para viviendas con algún régimen de protección pública en los sectores de suelo Urbano No Consolidado, lo que permite disponer de una bolsa de suelo de viviendas de protección pública (el 30% de la edificabilidad residencial total), que equivalen a algo más de 116 viviendas en el Suelo Urbano No Consolidado.

El acceso a dotaciones urbanísticas adecuadas, queda garantizado en las presentes NUM, por el cumplimiento de las reservas mínimas de sistemas generales (**más de 25 m²/hab. para espacios libres públicos y equipamientos**), en los sectores de suelo urbano no consolidado obligatorios, señalados en las Normas, además de los Sistemas Generales existentes.

Supuesto un marco en el entorno de los 1.500-1.700 habitantes posibles en el agotamiento de las NUM.

Y además, todo ello se propone desde las Normas Urbanísticas, de “*forma compatible con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural*”, a través de la clasificación del suelo y otras medidas normativas que se establecen en el mismo:

- . Especial protección del Ríos, arroyos y riberas de los mismos, vías pecuarias, áreas con posibles riesgos de inundación, áreas de dehesas, banda de protección de carreteras (CL-510 y variante prevista), líneas eléctricas...etc.
- . Especial protección de Yacimientos arqueológicos
- . Especial protección del Núcleo Tradicional, catálogo...etc.
- . Y por último, “la mejora de la calidad urbana”, estableciendo crecimientos en continuidad con el núcleo histórico y proponiendo el “cosido” y ordenación de las áreas desestructuradas, principalmente al Este y Oeste del núcleo.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 42

4.2.- PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN

Partiendo de los Criterios y Objetivos generales (reseñados en el Documento de Memoria de Información-Análisis y Diagnóstico y Documento de Alcance de las presentes NUM) marcados para la redacción de las presentes Normas, y de su adecuación a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, Modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, la Ley 7/2014, de 12 de setiembre de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo y al RUCyL, las propuestas del mismo se centran sobre los siguientes parámetros establecidos en la legislación urbanística vigente.

4.2.1.- ORDENACIÓN URBANA GENERAL

Las Normas Urbanísticas de CALVARRASA DE ARRIBA, resuelve la necesidad de suelo residencial, dotacional... de acuerdo a la evolución y previsiones existentes, al encontrarse en un área susceptible de desarrollo económico. Demanda de suelo residencial en baja y media densidad (área de influencia de Salamanca capital y entorno), demanda de suelo de servicios (área de influencia de Salamanca – turismo, cultura y gastronomía-), y demanda de dotaciones urbanísticas públicas (con los Sistemas Generales y Dotaciones públicas existentes y previstas.)

De la misma forma, las NUM de CALVARRASA DE ARRIBA, orienta el crecimiento de su núcleo urbano principal completando las tramas urbanas existentes y solucionando los problemas urbanísticos de áreas colindantes y actualmente desconexionadas.

. La propuesta de clasificación de Suelo Urbano Consolidado, la orienta las Normas en las siguientes vertientes:

. En primer lugar, reconociendo como urbanos aquellos terrenos que cumplen con los criterios establecidos en el RUCyL para dicha clase de suelo y los terrenos que de forma autónoma se han ido consolidado, estableciendo medidas de resolución de carencias infraestructurales y de conexión con los suelos tradicionalmente ocupados por la trama residencial histórica.

. Para estos últimos, utiliza la fórmula de gestión de Unidades de Normalización de Fincas, en terrenos colindantes al Urbano Consolidado, en condiciones de proporcionalidad y facilidad de gestión para los mismos. Se delimitan 7 Unidades de Normalización de Fincas.



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 43

. La propuesta de clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, la orientan las Normas:

CON CARÁCTER DE PREFERENCIA el crecimiento en continuidad con el núcleo tradicional del término municipal, en la corona siguiente al desarrollo existente en la actualidad, al Oeste y Este del núcleo, lo cual permite un crecimiento compacto y rentabilizar las inversiones tanto de equipamientos como de infraestructuras. Se delimitan 7 pequeños Sectores residenciales, reconsiderando y reordenando algunos de los planteados en las normas tramitadas en el 2008-10.

Con estas premisas y fruto del análisis territorial establecido, la estructura territorial que en estas zonas plantea las Normas, va encaminada a dar conexión y continuidad territorial entre los diferentes áreas existentes, garantizando así una ordenación coherente con la estructura existente y las premisas planteadas y dimensionados de tal forma que su desarrollo en el tiempo, sea asumible desde el punto de vista de la prestación de servicios urbanos, por el Ayuntamiento.

Todos ellos, se plantean sobre suelos rústicos o en transformación anteriormente, capaces de asumir, en condiciones de “calidad urbana”, dicho crecimiento, reforzando y proponiendo medidas de mejora y ampliación, sobre las infraestructuras, todo ello en consonancia con la ordenación del suelo rústico.

Del mismo modo se plantean con versatilidad de usos, residenciales, diferentes tipologías, reservas de equipamientos y espacios libres públicos... etc.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 44

Esta propuesta de Ordenación del crecimiento previsto, se refuerza con la inclusión de otros elementos básicos a mayores:

. La protección del medio ambiente y del patrimonio cultural:

- Clasificación de suelo rústico protegido:
 - . Natural: Dehesas, Ríos, arroyos, riberas y masas arboladas.
 - . Cultural: yacimientos arqueológicos.
 - . De infraestructuras: carreteras, líneas eléctricas y telecomunicaciones.

- Clasificación de Suelo Rústico Común:
 - . Las Normas clasifican como rústico común, aquellos terrenos no incluidos en los protegidos, que considera inadecuados para incorporarse al proceso de urbanización, atendiendo a los criterios de prevención de riesgos (erosión, deslizamiento), de calidad de la urbanización (características topográficas inadecuadas, pendientes, posibilidad de alteración del sistema de asentamiento tradicional, falta de accesibilidad y malas condiciones para la implantación de los servicios urbanos y las infraestructuras) y al criterio de preservar el paisaje tradicional, permitiendo una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural, preservando así perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el núcleo hacia su entorno como a la inversa, no comprometiendo su desarrollo futuro.

 - . Y finalmente el Suelo Rústico de Asentamiento Irregular para las parcelaciones irregulares del término municipal.

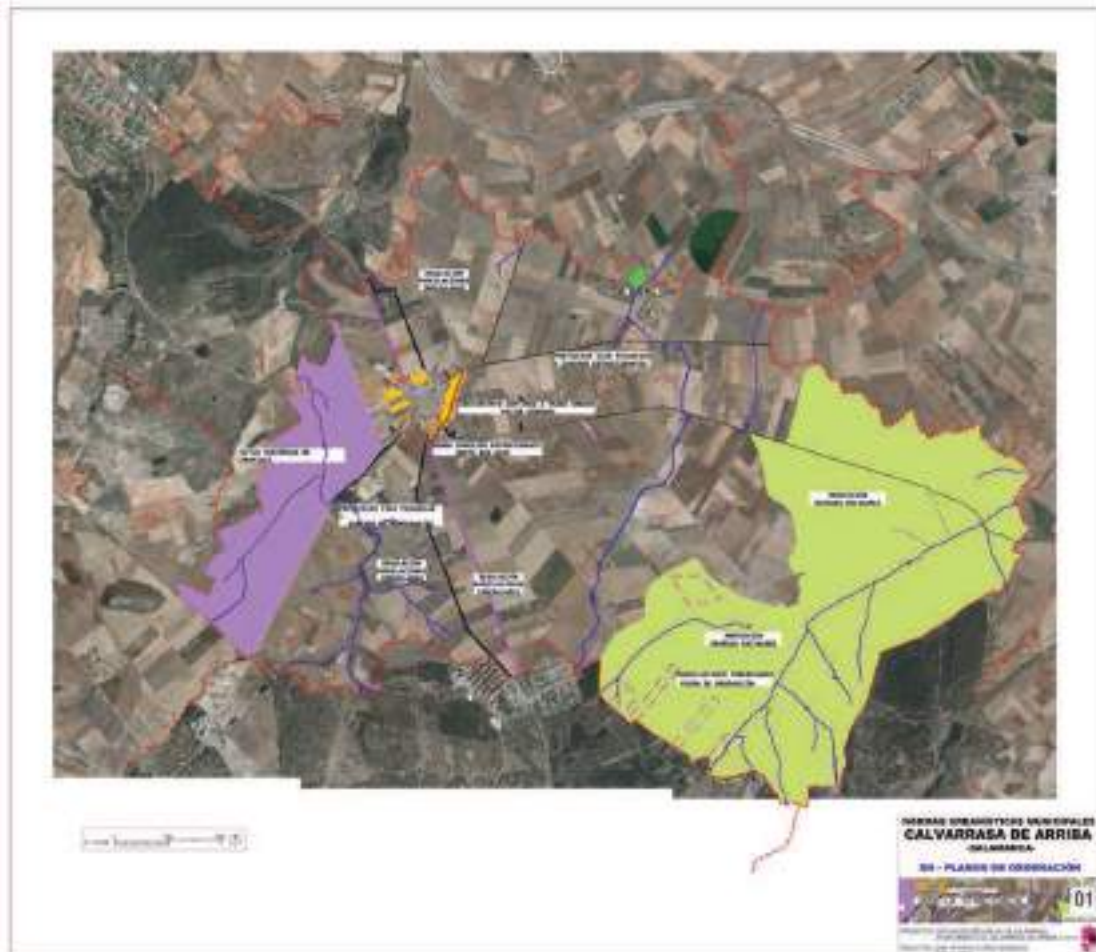
- Medidas de protección del patrimonio cultural:
 - . Catálogo de edificios, elementos y espacios de interés, con medidas concretas de protección, recuperación, rehabilitación y mejora. Además, los yacimientos arqueológicos, de acuerdo al estudio específico de las NUM.

. Las nuevas infraestructuras y los Sistemas Generales:

- Variante Oeste-Sur-Este al núcleo de CALVARRASA DE ARRIBA.
- Reurbanización de la travesía y enlaces.
- Permeabilidad a la estructura urbana del núcleo.
- Previsión de Sistemas Generales, al servicio de toda la población, EDAR...

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINULANTE 45



SÍNTESIS DEL MODELO TERRITORIAL - ESTRUCTURA GENERAL

4.2.2.- SECTORES

Las NUM establecen y definen ámbitos delimitados (considerados no ordenados) para la posterior ordenación detallada del Suelo Urbano No Consolidado y los denomina Sectores.

La delimitación de estos sectores se realiza en las Normas atendiendo a la racionalidad y calidad en la ordenación urbanística, estableciendo pautas de ordenación y conexiones en la relación de unos con otros, con el suelo urbano y con los principales elementos del territorio, habiendo utilizado para ello la referencia de límites de caminos, propiedades completas, y sistemas generales.

En Suelo Urbano No Consolidado los Sectores son ámbitos continuos.



DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 46

4.2.3.- SOSTENIBILIDAD Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

En Suelo Urbano Consolidado las Normas Urbanísticas establecen la ordenación detallada a través de los parámetros edificatorios, usos, aprovechamiento, alturas, tipologías...etc. de acuerdo a lo existente en el entorno, a través de las diferentes ordenanzas de Tipologías en Núcleo Tradicional, Unifamiliares Mixtas (Adosadas, Aisladas...) Ensanche entre medianeras...etc.

En Suelo Urbano No Consolidado la densidad es de 30 Viviendas por Hectárea y 4.000 m² por Hectárea.

Las NUM establecen los índices de variedad de uso mínimos, así como el uso predominante y los diferentes usos permitidos o compatibles. Igualmente los índices de variedad tipológica y de integración social, lo que supone el 30% sobre el total de la edificabilidad residencial de las NUM en el Urbano No Consolidado.

En Suelo Urbano las Normas Urbanísticas establecen la ordenación de las vías públicas, con un dimensionamiento, que permite el adecuado desarrollo del transporte público y la capacidad peatonal de las mismas, posibilidades de arbolado lateral...etc.

Incluye igualmente la obligación de la conexión obligatoria de todos los ámbitos del municipio a la red de abastecimiento y saneamiento municipal y de todos los ámbitos.

En Suelo Rústico, las Normas Urbanísticas establecen las clases de suelos protegidos, con la normativa específica que establece las medidas para su conservación y recuperación.

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 47

4.2.4.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Las Normas Urbanísticas establecen la protección de las áreas de Yacimientos Arqueológicos en el Término Municipal, obligando a redactar un previo Estudio Arqueológico sobre las mismas, cuando se pretenda una actividad de desarrollo urbanístico permitida, sobre ellos. Todo ello con un Estudio ARQUEOLÓGICO ESPECÍFICO, que se incorpora a las NUM.

En Suelo Urbano y Rústico las Normas Urbanísticas establecen un Catálogo de Edificios, áreas arqueológicas y elementos protegidos.

4.2.5.- CALIDAD URBANA Y COHESIÓN SOCIAL.

Las Normas Urbanísticas señalan las siguientes reservas de suelo para dotaciones urbanísticas públicas y Sistemas Generales:

- . Vías públicas.
- . Servicios Urbanos: Instalaciones de prestación de servicios de abastecimiento, riego, saneamiento, depuración y tratamiento de residuos sólidos.
- . Sistema General de espacios libres públicos y Sistema General de equipamientos.

**(Población estimada: 620 hab. de derecho en 2015 + 3 hab./Viv. x 350 (UC-NF- y UNC)
viviendas nuevas previstas = 1.670 habitantes, previstos por la ordenación total de las NUM.)**

ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

. Porcentaje de edificabilidad residencial de cada sector con uso predominante residencial que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública:

En Urbano No Consolidado: el 30% en cada Sector.

4.2.6.- EQUIDISTRIBUCIÓN - PLAZOS

Las Normas definen y establecen el aprovechamiento medio máximo en los 7 Sectores de Suelo Urbano No Consolidado previstos.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 48

4.2.7.- OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Para las **Determinaciones de Ordenación General** las Normas Urbanísticas se remiten al art. 80 del **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León** y señala que, de forma especial, en estas serán:

- . Los Criterios, Objetivos y Propuestas de Ordenación General establecidos en las presentes NUM.
- . La Clasificación del Suelo.
- . La regulación de usos, actividades... etc. de las presentes NUM en el Suelo Rústico, y sus categorías.
- . Los Sistemas Generales existentes y previstos.
- . El Catálogo de las presentes NUM y
- . En el Suelo Urbano No Consolidado, para cada sector: la Delimitación, los Usos predominantes, compatibles y prohibidos, la Densidad máxima, los Plazos para establecer la ordenación detallada, los Índices de Variedad Urbana, la Reserva para la construcción de viviendas con protección pública y los Sistemas Generales y otras Dotaciones Urbanísticas públicas incluidas.

El resto de condiciones, normativa, ordenanzas... etc. establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, se considerarán Determinaciones de Ordenación Detallada.

Además de las señaladas en los apartados anteriores, las propuestas en las diferentes clases y categorías de suelo, se establecen en el apartado de PROPUESTA DE LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO, del presente documento, identificando y caracterizando previamente, los efectos ambientales de la propuesta y alternativa elegida por las NUM.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 49

4.3.- IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS EFECTOS AMBIENTALES.

Llegados al momento de evaluar de las repercusiones medioambientales de la propuesta de ordenación contenida en las NUM, para conocer en qué medida se está ante un modelo urbanístico “sostenible” o no, resulta inevitable llamar la atención sobre varias cuestiones.

La primera se refiere a la imposibilidad de programar desarrollos y de crecer sin consumir más recursos. Las NUM procuran dar salida a las presiones sobre el suelo que pueda tener el municipio, a las lógicas aspiraciones de progreso de sus gobernantes y a las expectativas generadas por la planificación territorial. Es necesariamente, casi por definición, un instrumento donde se concretan políticas urbanísticas expansivas. Lo cual implica inevitables transformaciones del territorio y los consiguientes impactos sobre sus recursos naturales. La cuestión no es, por tanto, evitar absolutamente las transformaciones, sino minimizar en lo posible las consecuencias del crecimiento, buscando un modelo “*eficiente*”, donde el peaje a pagar por el desarrollo sea el indispensable, un modelo “*equilibrado*”, con un saldo entre pérdidas y ganancias compensado, y un modelo “*solidario*”, que tenga presentes los intereses de todos, incluidos los de los municipios vecinos.

La segunda reflexión se refiere al horizonte temporal en el cual se han de materializar las previsiones de las NUM, en el sentido de que no pueden valorarse sus efectos medioambientales, positivos o negativos, como si fueran a producirse todos a la vez y en el instante mismo de su aprobación. Unas Normas Urbanísticas no son un “proyecto” que se redacta, se aprueba y se ejecuta en su integridad. Lejos de eso, el modelo urbanístico que contiene tardará años en hacerse realidad, y sus implicaciones medioambientales se escalonarán durante ese período de tiempo. El tiempo también es una variable a tener en cuenta a la hora de medir impactos.

Para valorar las repercusiones medioambientales de las determinaciones de ordenación que incorpora las NUM se pueden adoptar metodologías o procedimientos muy diversos. Uno de ellos consistiría en realizar un **análisis** de tipo **generalista** sobre los efectos positivos y negativos de esas determinaciones de ordenación.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 50

Los principales **efectos positivos** que para el medio ambiente y los recursos naturales cabe esperar de las Normas Urbanísticas son los siguientes:

1. En relación con los **ecosistemas y los hábitats naturales**, se protegen los más valiosos del municipio, garantizando la estabilidad tanto del medio como de sus poblaciones y la actual diversidad biológica:
 - Las zonas de DEHESAS.
 - Las riberas de ríos y arroyos.

2. En relación con los **recursos productivos y sus infraestructuras** históricas:
 - Se establece una regulación pormenorizada y restrictiva de usos para el Suelo Rústico Común que reconoce la prevalencia de las actividades agropecuarias.
 - Se protege la red de caminos rurales, así como las vías pecuarias.

3. En relación con el **paisaje**:
 - Se protegen las líneas borde y la superficie de la altiplanicie.
 - Se establecen determinaciones de ordenación que obligan a la adecuación paisajística de los proyectos y la integración con el entorno.

4. En relación con las **infraestructuras territoriales**:
 - Se protege la red de carreteras, incluyendo bandas de reservas para los trazados de futuros desdobles o variantes.
 - Se protegen el resto de infraestructuras de carácter supramunicipal (Líneas Eléctricas)

5. En relación con el **patrimonio cultural**:
 - Se protegen los yacimientos arqueológicos y a través del catálogo, las construcciones y elementos históricos y arquitectónicos singulares.

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 51

6. En relación con el **modelo de desarrollo urbano y los servicios**:

- Se programa un crecimiento compacto, vinculado al núcleo actual, que atienda de modo preferente a rellenar huecos y vacíos.
- Se integran en el desarrollo urbano los elementos naturales más valiosos.
- Se fomenta la conectividad de lo rural con lo urbano y se favorece una transición gradual, pausada, entre uno y otro medio.
- Se mejora y se racionaliza el consumo de agua, renovando las infraestructuras. En los actuales terrenos rústicos ocupados por parcelaciones irregulares podrán dejar de utilizarse recursos subterráneos.
- Se proyecta la depuración de todos los vertidos. En el supuesto anterior desaparecerán las fosas sépticas y los vertidos incontrolados.
- Se planifican los espacios libres y de ocio favoreciendo su interconexión y continuidad, así como la accesibilidad máxima para toda la población. Igualmente nuevas áreas de centralidad de equipamientos, servicios y espacios libres públicos.
- Se aplican iguales criterios para en diseño de la red viaria estructurante, que será vinculante para el planeamiento de desarrollo.
- Se mejora la estructura interna de Calvarrasa de Arriba con intervenciones singulares y de cosido interno, en especial la ronda interior propuesta, hacia una situación más de mejora en la movilidad urbana, de conectividad transversal y de accesibilidad.

No obstante, de las determinaciones de las NUM se derivan también, inevitablemente, **efectos negativos**. El más inmediato y visible será, sin duda, el relativo al consumo de suelo, la pérdida de tierras de cultivo que provocan las reclasificaciones urbanísticas. Pero matizando que no todos los cambios de régimen urbanístico previstos por las NUM tienen de forma inequívoca esa lectura o esa interpretación: como tantas veces se viene reiterando, las reclasificaciones operan, con más frecuencia de la que sería deseable, sobre terrenos donde los cambios de uso del suelo, se han producido con anterioridad. En consecuencia, cuando desde el nuevo planeamiento se reclasifican como Urbanos No Consolidados, esos ámbitos, más que incentivar la pérdida de terrazgo agrícola, se está certificando que la pérdida se ha consumado.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 52

En una ecuación simple, más Suelo para urbanizar significa que se esperan crecimientos de la población (aunque sea de manera muy moderada) y de las instalaciones para actividades productivas, con su correspondiente corolario de incrementos proporcionales en el consumo de agua, en el volumen de los vertidos, en la producción de residuos, en el número de desplazamientos... Pero no necesariamente con todas las connotaciones negativas que del simple enunciado de la ecuación parecen desprenderse.

De entrada, sería un error pensar que son las Normas quienes provocan las dinámicas de crecimiento. No lo es, las Normas crean las condiciones para el desarrollo, colabora para hacerlo posible, pero no es su responsable primero ni su responsable principal.

Por otra parte, tampoco es cierto que más población y más instalaciones productivas impliquen necesariamente aumentos de los vertidos contaminantes, de residuos no tratados... o de contaminación del aire a causa del incremento en el número de los desplazamientos. No, al menos, si el desarrollo se acompaña del adecuado complemento en cuanto a la mejora de las infraestructuras y de los servicios básicos, un equilibrio que está en los fundamentos de cualquier planeamiento urbanístico y que en modo alguno las NUM de Calvarrasa de Arriba han desdeñado, como puede advertirse si se repasan sus previsiones al respecto.

Con el incremento de la población no crecerá la presión ejercida sobre determinados ámbitos. No se traducirá en modificaciones del complejo vegetal natural, que se va a respetar, ni del complejo faunístico, en general.

Como contrapeso a la trascendencia de esos efectos negativos, susceptibles sólo en parte de verse matizados con medidas paliativas, está la circunstancia de que la posible fauna desplazada sigue disponiendo de hábitats idénticos, con buena capacidad de acogida, muy próximos a los de origen.

Todos estos posibles efectos negativos, tienen su consideración en la normativa específica de las NUM, sobre todo a la hora de regular las condiciones de los nuevos desarrollos y la normativa aplicable del Suelo rústico.

Cambiando un poco el modo de enfocar el análisis, la diagnosis respecto a las implicaciones medioambientales de las determinaciones de las NUM se puede hacer también valorando sus implicaciones para cada una de las unidades naturales o ambientales descritas en anteriores apartados del documento de Información y del presente documento. Haciendo un **análisis territorializado**, en definitiva. Con los resultados que muestra el siguiente cuadro.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINULANTE

53

**CUADRO-RESUMEN DE UNIDADES NATURALES.
CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y REPERCUSIONES MEDIOAMBIENTALES.**

Unidad	Características	Criterios de Ordenación	Repercusiones Medioambientales
Riberas, Vegas y pequeños cortados	<ul style="list-style-type: none">- Vegetación galería asociada. Máxima diversidad botánica y faunística.- Inundabilidad.- Alto interés paisajístico.- Interés recreativo, educativo, cultural y científico	<ul style="list-style-type: none">- S.R. de Especial Protección Natural- S.R. de Especial Protección Cultural	<ul style="list-style-type: none">- Disminución de carga contaminante por depuración de vertidos.
Las Dehesas	<ul style="list-style-type: none">- Repoblaciones.- Exposición visual	<ul style="list-style-type: none">- Suelo Rústico de Especial Protección Natural.	<ul style="list-style-type: none">- Conservación masa forestal y paisaje
La Planicie-Terrazas	<ul style="list-style-type: none">- Suelos poco profundos. Aptitud agrícola media- Cultivos de secano- Miradores naturales en zonas de borde al Oeste del término.	<ul style="list-style-type: none">- Suelo Rústico común- Suelo Rústico Asentamiento Irregular, parcelaciones ilegales.- S.R. Protección Infraestructuras.	<ul style="list-style-type: none">- Mantenimiento como espacio agrícola- Regulación parcelaciones urbanísticas irregulares.- Modificaciones en la fauna de áreas urbanas o periurbanas.

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA-

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 54

Una tercera opción, la última en este caso, es la de valorar las repercusiones de las determinaciones de las Normas analizando su incidencia sobre los principales elementos tanto del medio físico como del complejo socioeconómico. Se trataría de un **análisis de factores del medio potencialmente alterables**, destinado a tipificar, según una escala de impactos previamente establecida (positivo, compatible, moderado, severo y crítico) los efectos que sobre cada uno de ellos pueden tener las novedades, en cuanto al modelo urbanístico del municipio, incorporadas por las nuevas NUM.

Dicho análisis, para no reiterar argumentos y razonamientos ya expuestos, se podría sintetizar del modo siguiente:

Elemento	Efectos derivados de las NUM	Impacto
Aguas superficiales	<ul style="list-style-type: none">- Incrementos relativos de los consumos.- Mayor control de vertidos y generalización de la depuración.- No hay afecciones a cauces. Se protegen.	POSITIVO
Aguas subterráneas	<ul style="list-style-type: none">- Disminuyen la permeabilidad del terreno y la capacidad de recarga (urbanización).- Se eliminan consumos de pozos individuales.- Se eliminan pozos negros y fosas sépticas.	POSITIVO
Atmósfera	<ul style="list-style-type: none">- Mejoras en la calidad del aire por nuevas infraestructuras de circulación (mejoras de movilidad) y por la conservación-ampliación de espacios verdes. Compensan el aumento de emisiones derivado del crecimiento.	POSITIVO
Ruido	<ul style="list-style-type: none">- Reducción en el casco de Calvarrasa de Arriba y en entornos de la travesía de la CL-510- Barreras acústicas.	POSITIVO
Suelos agrícolas	<ul style="list-style-type: none">- Pérdidas relativas de terrazgo (afecciones parcialmente consumadas).	MODERADO
Vegetación	<ul style="list-style-type: none">- Se protegen todas las formaciones vegetales importantes.- Se crean nuevas zonas verdes.	POSITIVO
Fauna	<ul style="list-style-type: none">- Se protegen hábitats principales.- Posibles desplazamientos de determinadas especies, pero sin afecciones a especies protegidas.	MODERADO
Paisaje	<ul style="list-style-type: none">- Se incorporan medidas de protección de vistas, de entornos... y de adecuación paisajística de las construcciones en Suelo rústico.- Extensión de las manchas urbanas, pero con un carácter ordenado.	COMPATIBLE
Patrimonio Cultural	<ul style="list-style-type: none">- Se protegen yacimientos arqueológicos.- Se protegen elementos singulares.	POSITIVO
Infraestructuras y servicios urbanos	<ul style="list-style-type: none">- Se proyectan nuevas infraestructuras (SS.GG.), dotaciones y equipamientos públicos.- Se garantiza que no habrá crecimientos urbanos sin las cesiones de suelo exigibles legalmente.	POSITIVO

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 55

5.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL. PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO DE LAS NUM.

Además de las señaladas en los apartados anteriores, las propuestas en las diferentes clases y categorías de suelo, se establecen en este apartado, identificando y caracterizando previamente, los efectos ambientales de la propuesta y la alternativa elegida por las NUM.

5.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se propone la delimitación de su ámbito, recogiendo el preexistente que cumple con las condiciones urbanísticas para su consideración como tal, añadiéndole y reajustando los bordes teniendo como criterio, la delimitación parcelaria y la aparición de edificaciones de borde que pueden asumirse en esta clase de suelo (a través de pequeñas Unidades de Normalización y/o Urbanización de Fincas).

Los parámetros básicos de la ordenación de este suelo, ajustados posteriormente en las ordenanzas específicas, parten de los siguientes:

- regulación de la edificabilidad por sólido capaz.
- regulación de alturas: B+1 (con carácter general), con regulación de plantas bajo cubierta, altillos, alturas de cornisa, inclinación de cubiertas...etc.
- edificabilidad para núcleo tradicional y ensanche, entre 2 y 2,5 m²/m², dependiendo de las superficies de parcela, fondos, frentes y ordenanzas.
- regulación de ocupación, tendente a conseguir espacios privados libres de parcela, por sólido capaz, con fondos máximos en el entorno de entre 15-20 mts.
- elaboración de un catálogo de edificios protegidos, con sus consiguientes categorías.
- regulación precisa y completa de las condiciones de uso (unifamiliares, colectivas, compatibilidad de usos...) y condiciones de la edificación.
- Para las unifamiliares aisladas y adosadas nuevas: edificabilidad en entre 0,75 y 1,5 m²/m², dependiendo de las tipologías; parcelas mínimas entre 150 y 300 m², dependiendo igualmente de las tipologías.

En la documentación gráfica del presente documento, se detallan las Ordenanzas previstas (**Núcleo Tradicional, Ensanche-Edificación Mixta, Unifamiliar Aislada-Pareada, Espacios Libres Públicos, EL Privados, Equipamientos...**). Igualmente se delimitan, las Unidades de Normalización de Fincas propuestas.

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 56

La superficie clasificada como Suelo Urbano Consolidado es de 251.176,52 m2.

Dentro de esta superficie está la superficie clasificada como Actuaciones Aisladas en Normalizaciones de Fincas, con una superficie de 24.111,92 m2, como suma de las 7 NF previstas.



SUELO URBANO CONSOLIDADO (incluidas Actuaciones Aisladas de Normalización de Fincas)

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 57

5.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se delimitan 7 ámbitos, 7 Sectores nuevos, en continuidad con el suelo urbano del núcleo urbano, para regular una incipiente parcelación existente y conectarse con el desarrollo del suelo residencial en vacíos al Este y al Oeste.

Las condiciones de desarrollo se especifican en las fichas pormenorizadas del presente documento, si bien de forma general los parámetros aplicables son: densidad máxima: 30 viv/ha-; edificabilidad máxima: 0,4 m²/m² y 30% de la edificabilidad residencial, de reserva para Viviendas con algún régimen de Protección Pública.

La superficie clasificada como Suelo Urbano No Consolidado es de 97.066,00 m².

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 58

. La superficie total del SUELO URBANO clasificada es de: 348.242,52 m².

SUELO URBANO CONSOLIDADO: 251.176,52 m². (incluidos 24.111,92 m², en Actuaciones Aisladas de Normalización y/o Urbanización de Fincas)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: 97.066,00 m².



SUELO URBANO

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 59

5.3.- SUELO RÚSTICO

La metodología utilizada para los SUELOS RÚSTICOS, parte del encaje de los diferentes ámbitos en las CATEGORÍAS previstas en la Ley y el RUCyL y para ello se han utilizado los siguientes criterios:

5.3.1.- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.

Se aplica a los recursos y los espacios naturales más valiosos, buena parte de los cuales están afectados también por normativas sectoriales. Las posibilidades de uso en estas áreas en ningún modo podrán implicar riesgo de deterioro de las características naturales del terreno o de los ecosistemas. Y sólo en algunos casos excepcionales se permitirán pequeñas edificaciones vinculadas al ocio extensivo, la cultura, la investigación o similares.

Dado el régimen tan restrictivo de esta categoría, se incluyen también en ella aquellos espacios sobre los cuales concurren las circunstancias de posibles riesgos para las edificaciones, tales como las cuestas, laderas y los tramos inundables, cauces y sus zonas de dominio público y servidumbre.

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

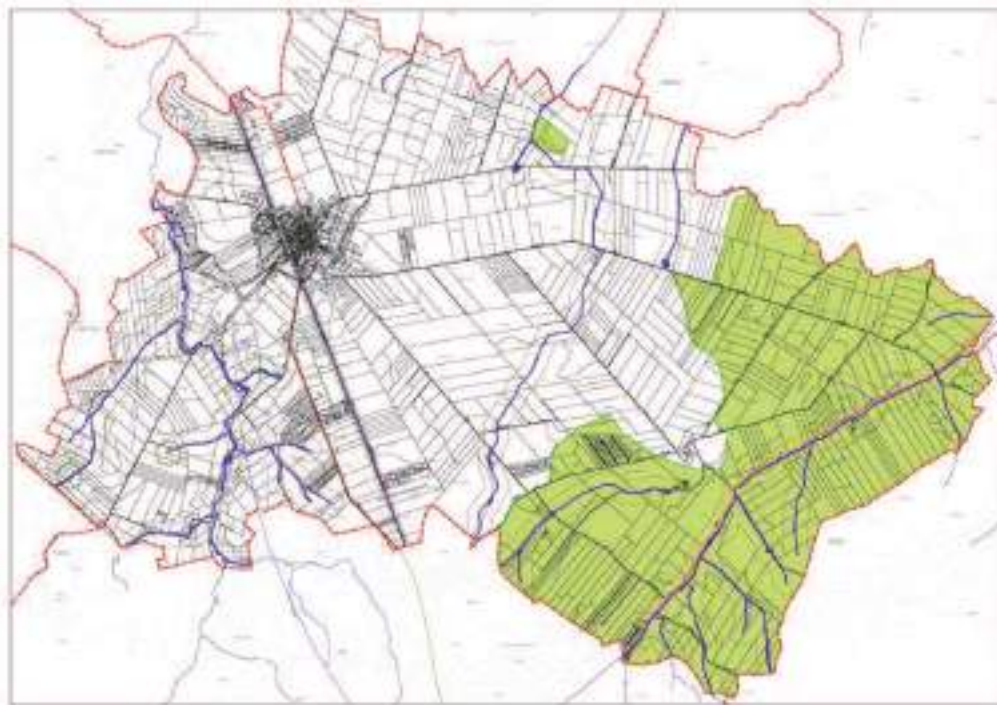
NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 60

Se han incluido en esta categoría de suelo, los siguientes ámbitos:

- Las Dehesas de encinares y Zonas arboladas
- Las Vías Pecuarías: Vereda de Alba de Tormes-Cordel de Alba de Tormes (ancho legal: 20.89 mts.), Vereda del Valle-Vereda de la Vega (ancho legal: 20 mts.).
- Los Cauces, arroyos y cursos de agua, (zonas de dominio público y servidumbre -5 mts. a cada lado), con sus bandas de afección de 100 m.



SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (DEHESAS, ARROYOS Y VIAS PECUARIAS)

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINULANTE 61

5.3.2.- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.

Se han incluido en esa categoría de suelo, por afectar a los terrenos en los que existen yacimientos arqueológicos o bienes etnográficos, siendo su régimen de protección el determinado por la legislación correspondiente, los siguientes ámbitos:

- Yacimientos arqueológicos (de acuerdo al Estudio Arqueológico específico de las NUM, Fichas Arqueológicas y a la Normativa arqueológica de las Ordenanzas de las NUM).

Nº Ficha del Catálogo Arqueológico	Yacimiento / Hallazgo	Municipio	Código IACyL	Elemento/Protección
1	"Plaza de Toros"	CALVARRASA DE ARRIBA	37-070-0001-01	Yacimiento Arqueológico <u>Grado 2-SRPC</u>
2	"Camino de Las Torres"	CALVARRASA DE ARRIBA	37-070-0001-02	Yacimiento Arqueológico <u>Grado 2-SRPC</u>
3	"Otero de María Asencio"	CALVARRASA DE ARRIBA	37-070-0001-03	Yacimiento Arqueológico <u>Grado 2-SRPC</u>
4	"Los Rollos"	CALVARRASA DE ARRIBA	37-070-0001-04	Yacimiento Arqueológico <u>Grado 2-SRPC</u>
5	"Otero II"	CALVARRASA DE ARRIBA	37-007-0001-05	Yacimiento Arqueológico <u>Grado 2-SRPC</u>
6	"Valdoviercos"	CALVARRASA DE ARRIBA	37-007-0001-06	Yacimiento Arqueológico <u>Grado 2-SRPC</u>
7	"Ermita de la Virgen de la Peña"	CALVARRASA DE ARRIBA	37-007-0001-07	Yacimiento Arqueológico <u>Grado 2-SRPC</u>
8	"Campo de Arapiles"	CALVARRASA DE ARRIBA	Decreto 16/1994 de 27 de enero	SITIO HISTÓRICO – BIC- <u>Grado 1-SRPC</u>
9	"Iglesia Parroquial de S. Pedro Apóstol"	CALVARRASA DE ARRIBA		Edificio singular- <u>S.Urbano</u> – <u>Catálogo y Grado 3: Área de Cautela Arqueológica</u>

SRPC: Suelo Rústico con Protección Cultural



SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

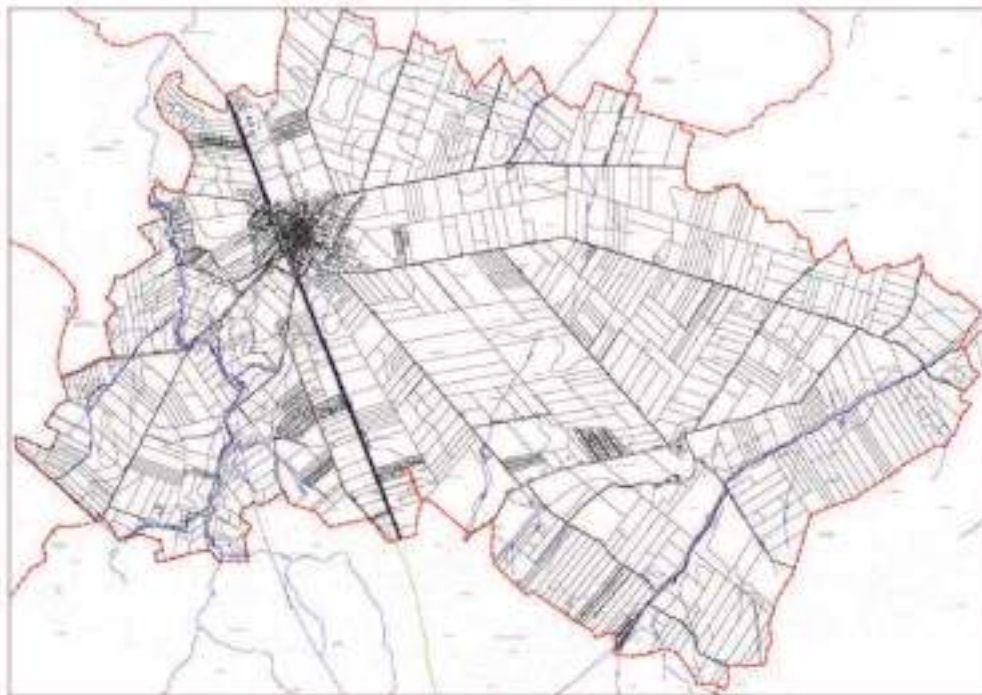
MV - MEMORIA VINVLANTE 62

5.3.3.- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Se han incluido en esa categoría de suelo, todos los terrenos afectados por servidumbres y afecciones sectoriales. La finalidad es trasladar al ordenamiento urbanístico las limitaciones de uso y de edificación impuestas por esa legislación específica (régimen mínimo de protección), con independencia de que puedan complementarse con otras establecidas por el propio planeamiento. Se protegen en concreto dentro de esta categoría los siguientes ámbitos:

- Zona de Dominio Público (terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales – calzada, arcenes, bermas, cunetas, obras de drenaje, etc...- y una franja de 3 mts. a cada lado de la vía), medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. (CL-510).
- Caminos estructurantes del término municipal.
- Líneas eléctricas de Alta Tensión y Centro de Transformación Energía Eléctrica.

Todas ellas referidas a su Normativa Sectorial

**SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 63

5.3.4.- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR

Delimitado por los terrenos ocupados por parcelaciones irregulares de viviendas unifamiliares en suelo rústico.

En concreto se delimitan 10 Áreas de Asentamiento Irregular (que se denominan AI-nº) en los Planos de Ordenación y para las que se prevé su incorporación a la legalidad urbanística a través de Planes Especiales.

Existen otras 7 parcelaciones incipientes o de menor escala o situadas en zonas protegidas de las "dehesas", que expresamente quedan "fuera de ordenación".

5.3.5.- SUELO RÚSTICO COMÚN

Delimitado por exclusión de todos los protegidos, una vez delimitados los desarrollos propuestos para los Suelos URBANOS CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.

Dentro de esta categoría de suelo, se encuentran otros ámbitos que pueden estar ocupados por INSTALACIONES PRODUCTIVAS E INDUSTRIALES O EQUIPAMIENTOS públicos y privados, que pueden coexistir perfectamente con esa categoría de suelo.

Es el suelo rústico restante, sobre el que se podrán materializar todos los tipos de construcciones aisladas contemplados en la legislación urbanística, con los requerimientos individuales que se señalen en cada caso.

Las superficies del Suelo Rústico son:

- SUELO RÚSTICO COMÚN: 1.418,77 Has.
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL: 838,36 Has.
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL: 216,21 Has.
(parte superpuesto a otros suelos)
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS: 18,57 Has.
(sólo dominio público de carreteras y caminos)
- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR: 44,98 Has.

SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL: 2.571,69 Has.

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

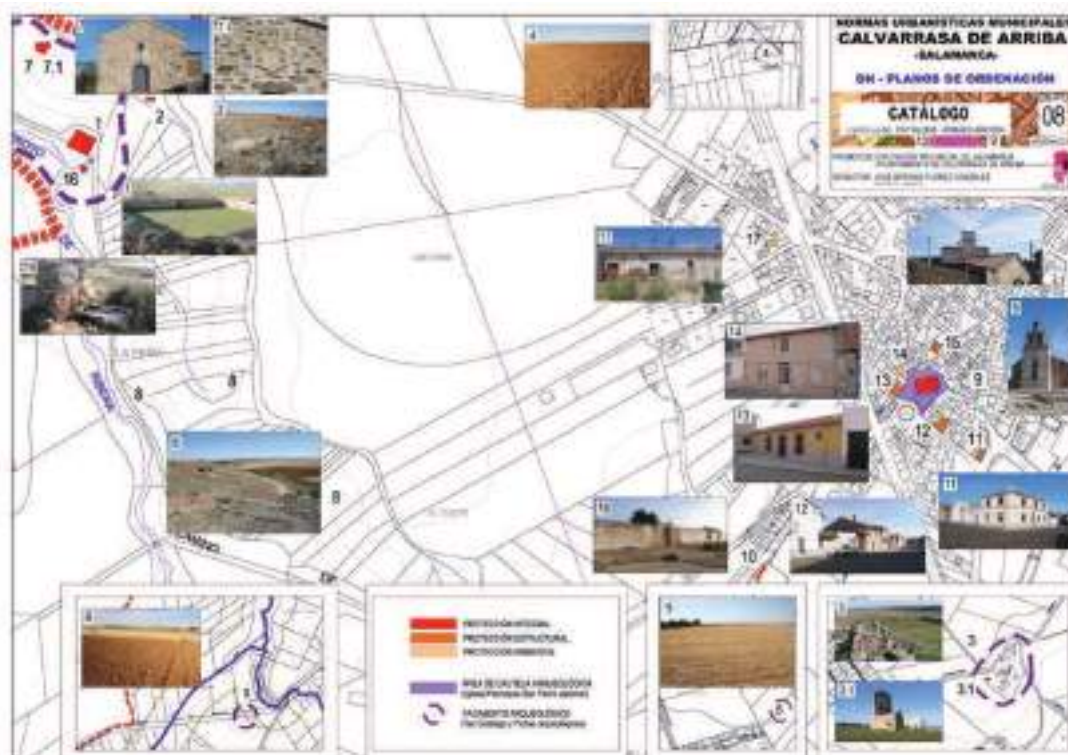
MV - MEMORIA VINULANTE 64

5.4.- PROPUESTA DE CATÁLOGO

Se incluye un Catálogo, con los elementos más relevantes, edificios y espacios urbanos significativos, que merecen algún grado de protección y medidas para su recuperación, adaptación, conservación y rehabilitación.

En las fichas pormenorizadas de este Catálogo y su Plano Específico en Suelo RÚSTICO y en SUELO URBANO, se señalan los elementos que consideramos más relevantes de los edificios incluidos en el Catálogo, para que se respeten y tengan en cuenta en las intervenciones que se realicen en los mismos.

Este Catálogo, incluye Edificios, además de los yacimientos arqueológicos que se señalan en el Informe Arqueológico específico que forma parte de las presentes NUM.



CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 65

5.5.- PROPUESTA DE MOVILIDAD URBANA

Calvarrasa de Arriba no dispone de transporte público interno. Para el transporte externo dispone de líneas de autobuses comerciales en concesiones privadas.

El transporte público y en especial la relación de movilidad con Salamanca capital, depende y pivota de estrategias supramunicipales (fundamentalmente la mejora de la travesía actual), en las que Calvarrasa de Arriba tendrá mucho que ganar y una situación de relativa relevancia por su relación de desplazamientos y dependencia de este ámbito.

En el ámbito interno las NUM han procurado solventar los problemas de movilidad interna entre uno y otro lado de su travesía urbana.

Las relaciones de movilidad viaria rodada, entre ambas márgenes, se verán muy mejoradas con la transformación de esta travesía en una vía integrada en la trama urbana.

Los accesos al núcleo por el sur y su tránsito Oeste-Sur-Este, de igual manera con la previsión de un **viario de ronda desde la Carretera de Arapiles, hasta el Camino de Machacón al Noreste.**

En cuanto a las relaciones internas de ambas márgenes de la travesía, por un lado, aún manteniendo la estructura urbana consolidada, se rectifican, para ampliar y regularizar, los trazados viarios y las alineaciones existentes y por otro las previsiones de anchos y trazados del nuevo viario, se adecuan al desarrollo viario previsto en las NUM. En este sentido las NUM han intentado también prolongar los viarios de la trama urbana existente, hacia los nuevos crecimientos previstos.



DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 66

5.6.- OTRAS PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN

DOTACIONES URBANÍSTICAS Y SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURALES.

Se establecen los ámbitos de Sistemas Generales infraestructurales (nueva depuración y RONDA OESTE-SURESTE a la carretera de Arapiles), así como Espacios Libres y Equipamientos Públicos, además de los existentes en Suelo Rústico (Cementerio, depósitos...etc.).

La red de abastecimiento dispone de capacidad suficiente para el desarrollo previsto **(en la actualidad, se cuenta con caudal de abastecimiento de agua suficiente para el desarrollo previsto en el agotamiento de las previsiones de las NUM, que es de 1.500-1.700 hab.)**.

En cuanto al saneamiento y depuración, la red tendrá destino único a la **nueva depuradora centralizada prevista, que contará con capacidad suficiente para el desarrollo previsto (1.500-1.700 hab.), en el agotamiento de las previsiones de las NUM)**.



DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 67

6.- CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES DE LAS NUM.

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 68

CUADROS DE SUPERFICIES DE CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

SUELO URBANO:

. SUELO URBANO CONSOLIDADO: 251.176,52 m². (incluidos 24.111,92 m², en Actuaciones Aisladas de Normalización de Fincas)

. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: 97.066,00 m². (288 Viviendas)

TOTAL SUELO URBANO: 348.242,52 m²

Las superficies del **Suelo Rústico** son:

- SUELO RÚSTICO COMÚN: 1.418,77 Has.
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL: 838,36 Has.
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL: 216,21 Has.
(parte superpuesto a otros suelos)
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS: 18,57 Has.
(sólo dominio público de carreteras y caminos)
- SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR: 44,98 Has.

SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL: 2.571,69 Has.



DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 69

CUADRO DE DENSIDADES - APROVECHAMIENTOS - EDIFICABILIDADES -PORCENTAJES DE VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA. (en Suelo Urbano No Consolidado).

1.- PORCENTAJES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA. (en Suelo Urbano No Consolidado)

. Porcentaje de Viviendas con algún régimen de protección pública, que se asigna a estos Sectores por las NUM: 30 % de 38.826,37 m². = 11.647,91 m². de edificabilidad residencial (aprox. 116 viviendas)

TOTAL MAXIMO NÚMERO DE VIVIENDAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: 288 viviendas.

2.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA

. en suelo URBANO NO CONSOLIDADO: 38.826,37 m²

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 70

**CUADRO RESUMEN DE
UNIDADES DE NORMALIZACIÓN Y/O URBANIZACIÓN DE FINCAS
EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

	<u>Superficie</u>
UNIDAD NF-1:	1.515,07 m ²
UNIDAD NF-2:	2.708,09 m ²
UNIDAD NF-3:	1.926,53 m ²
UNIDAD NF-4:	3.325,94 m ²
UNIDAD NF-5:	8.085,76 m ²
UNIDAD NF-6:	5.600,76 m ²
UNIDAD NF-7:	949,77 m ²
TOTALES:	<u>24.111,92 m²</u>

CUADRO RESUMEN DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	<u>Superficie.</u>	<u>Edific Máx.</u>	<u>Densid. Máx.</u>
SECTOR U-1:	11.145,89 m ²	4.458,35 m ²	33 Viv. -30 v./ha.
SECTOR U-2:	28.840,79 m ²	11.536,31 m ²	86 Viv. -30 v./ha.
SECTOR U-3:	15.280,57 m ²	6.112,22 m ²	45 Viv. -30 v./ha.
SECTOR U-4:	7.593,56 m ²	3.037,42 m ²	22 Viv. -30 v./ha.
SECTOR U-5:	10.455,85 m ²	4.182,34 m ²	31 Viv. -30 v./ha.
SECTOR U-6:	10.708,64 m ²	4.283,45 m ²	32 Viv. -30 v./ha.
SECTOR U-7:	13.040,70 m ²	5.216,28 m ²	39 Viv. -30 v./ha.
TOTAL:	<u>97.066,00 m²</u>	<u>38.826,37 m²</u>	<u>288 Viv.</u>

RESUMEN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:	<u>38.826,37 m²</u>	<u>288 Viv.</u>
TOTAL EDIFICABILIDAD URBANO NO CONSOLIDADO	<u>38.826,37 m²</u>	<u>288 Viv.</u>



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 71

CUADRO RESUMEN GENERAL DE DOTACIONES URBANÍSTICAS Y SISTEMAS GENERALES.**DOTACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (EXISTENTES):**

. EQUIPAMIENTOS: 15.501,20 m2.

. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: 28.340,02 m2.

TOTAL: 43.841,22 m². + todo el viario público.**DOTACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (PREVISTOS):**

. Pendientes de la gestión del planeamiento de desarrollo.

SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO:. Cementerio: 2.053,18 m². EQUIPAMIENTO PÚBLICO. (Existente).. RONDA SUR-OESTE: 1.304,00 m². VIARIO Y APARCAMIENTO PÚBLICO (Previsto).. NUEVA EDAR: 18.790,27 m². (Previsto).

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 72

7.- RESUMEN EJECUTIVO

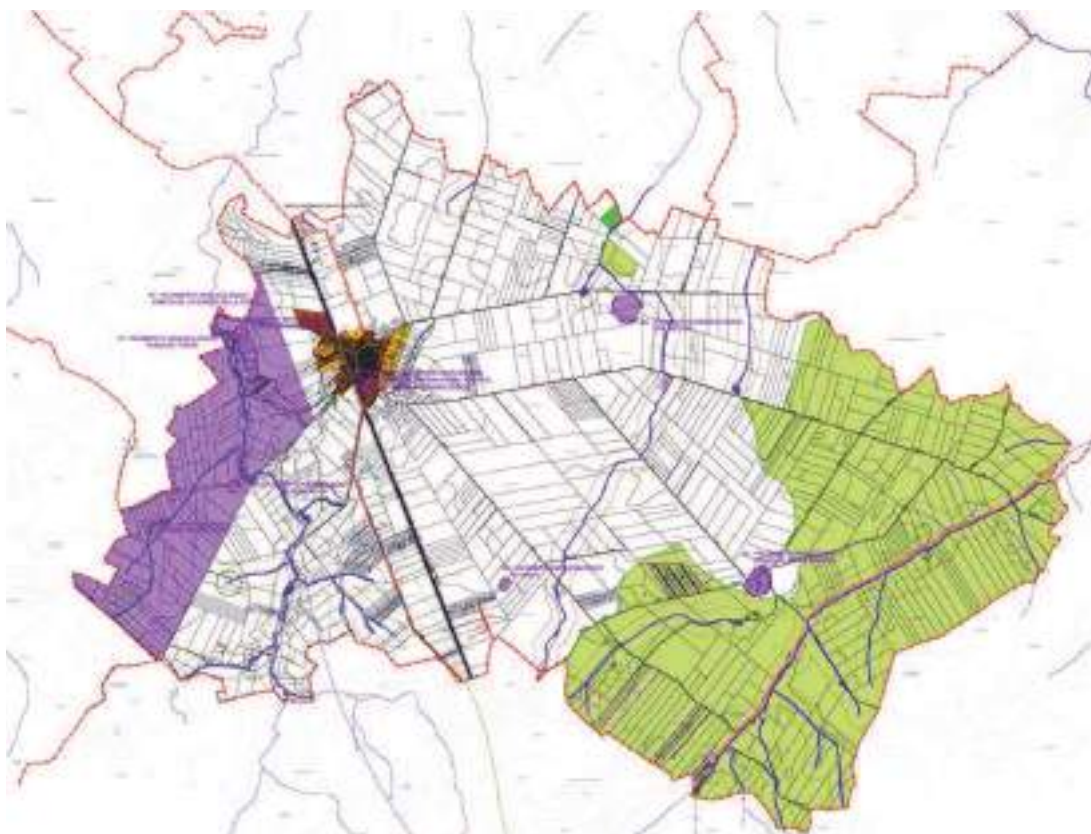
De acuerdo a lo establecido en el Art. 130.b) 3º, del RUCyL, se presenta el siguiente “Resumen Ejecutivo”.

Delimitación de ámbitos en que se modifica el planeamiento.

La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente y la delimitación de ámbitos en los que se suspenden las licencias por periodo de 2 años, o hasta la aprobación definitiva de las presentes NUM, son los ámbitos que comprende el Término Municipal de Calvarrasa de Arriba.

La justificación, propuestas y objetivos están detallados en los apartados correspondientes del presente documento.

Dicho ámbito se refleja en los Planos de Planeamiento Vigente Término Municipal y Clasificación del Suelo Término Municipal de las NUM, del presente documento.



**DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO CON MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS
(TÉRMINO MUNICIPAL DE CALVARRASA DE ARRIBA)**

Delimitación de ámbitos en que se suspende la gestión urbanística y plazos.

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 73

Los ámbitos señalados en el apartado anterior, “el término municipal de CALVARRASA DE ARRIBA”.

Suspensión directa y potestativa.

Conforme al art. 156.1 y 156.2 RUCyL/09, el acuerdo de aprobación inicial produce la suspensión de licencias urbanísticas siguientes del art. 288 RUCyL/09 en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

Solicitudes no afectadas por la suspensión.

Las señaladas en el art. 156.3 del RUCyL/09

Duración de la suspensión de licencias.

Salvo que se disponga otro plazo para las NUM, conforme al art. 156.5 del RUCyL/09 sobre suspensión del otorgamiento de licencias, la suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

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

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



DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 74

DN-EE: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA -ESTUDIO ECONÓMICO-

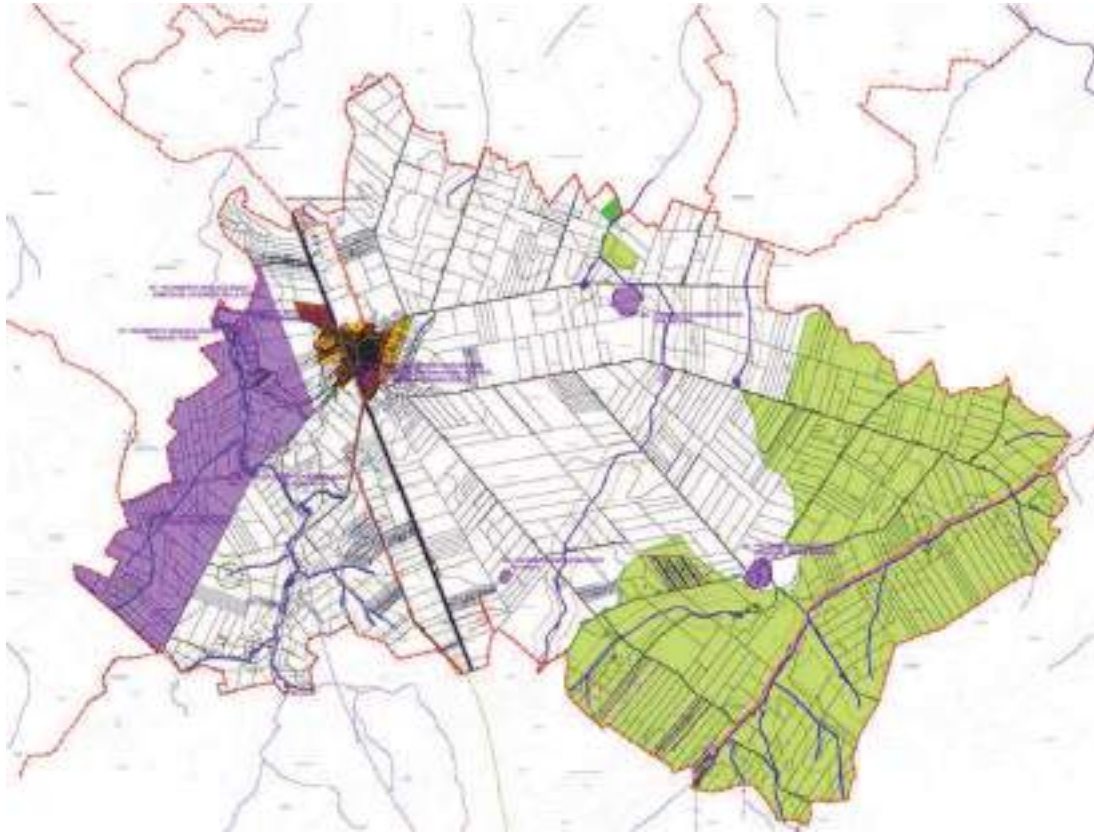
Las presentes NUM, no clasifican Suelo Urbano No Consolidado ni Suelo Urbanizable que tengan establecida la Ordenación detallada, por lo que en aplicación del **art.130 f) del RUCyL**, no le es exigible la elaboración del informe de sostenibilidad económica.

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 75



CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

MV - MEMORIA VINVLANTE 76



CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELO (Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado)
NÚCLEO URBANO DE CALVARRASA DE ARRIBA

CALVARRASA DE ARRIBA ABRIL 2017

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA-



AYUNTAMIENTO DE **CALVARRASA DE ARRIBA**
EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SALAMANCA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES **CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA) -2017-**



DN. DOCUMENTO NORMATIVO **NU. NORMATIVA URBANÍSTICA**

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ -arquitecto-urbanista-



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 1

DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA

Las referencias a las normativas específicas de aplicación se entenderán referidas siempre a las vigentes en cada momento de aplicación o normas que las hayan derogado

Redactor:

. JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-Arquitecto-urbanista-director del equipo-

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 2

ÍNDICE

<u>TÍTULO PRELIMINAR:</u> <u>RÉGIMEN URBANÍSTICO.</u>	4
<u>TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES Y COMUNES.</u>	5
CAPÍTULO 1: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	6
CAPÍTULO 2: TERMINOLOGÍA.	8
CAPÍTULO 3: USOS BÁSICOS.	12
CAPÍTULO 4: USOS PORMENORIZADOS.	14
CAPÍTULO 5: USOS PREDOMINANTES.	16
CAPÍTULO 6: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE LOS USOS.	17
CAPÍTULO 7. NORMATIVA TÉCNICA DE DISEÑO Y CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN.	18
CAPÍTULO 8: RÉGIMEN DE LICENCIAS MUNICIPALES.	41
CAPÍTULO 9: NORMAS DE URBANIZACIÓN.	51
CAPÍTULO 9.1: NORMATIVA ARQUEOLÓGICA.	52
<u>TÍTULO SEGUNDO: SUELO URBANO.</u>	70
CAPÍTULO 10. INTRODUCCIÓN.	71
CAPÍTULO 11: ORDENANZA DE NÚCLEO TRADICIONAL- NT-	72
CAPÍTULO 12: ORDENANZA DEL CATÁLOGO	76
CAPÍTULO 13: ORDENANZA DE ENSANCHE EDIFICACIÓN MIXTA -EM-	77
CAPÍTULO 14: ORDENANZA DE EDIFICACIÓN AISLADA y AISLADA/PAREADA. -AP-	79
CAPÍTULO 15: ORDENANZA TALLERES Y ALMACENES -TA-	82
CAPÍTULO 16: ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. -EL-	83
CAPÍTULO 17: ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS. -ELpr-	84
CAPÍTULO 18: ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS. -E-	85
CAPÍTULO 19: ORDENANZA DE VIARIO.	86
CAPÍTULO 20: ORDENANZA PARA ÁREAS ESPECIALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO - UNIDADES DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS-ACTUACIONES AISLADAS -.NF-	87
CAPÍTULO 21: NORMAS PARA SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	88
CAPÍTULO 22: DESARROLLO DE PLANES.	89
CAPÍTULO 23: DESARROLLO DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	90
CAPÍTULO 24: DESARROLLO DE PROYECTOS.	91
CAPÍTULO 25: CONDICIONES ESPECÍFICAS.	92

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 3

<u>TÍTULO TERCERO: SUELO RÚSTICO.</u>	93
CAPÍTULO 26. NORMATIVA EN SUELO RÚSTICO. CATEGORIAS EN SUELO RÚSTICO.	94
CAPÍTULO 27. AFECCIÓN GENERAL EN SUELO RÚSTICO.	116
CAPÍTULO 28. ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS	117
CAPÍTULO 29 ORDENANZAS ESPEC. DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL	119
<u>TÍTULO CUARTO: PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.</u>	121
CAPÍTULO 30. PLAZOS.	122
<u>TÍTULO QUINTO: PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO. GESTIÓN DE SISTEMAS GENERALES.</u>	123
CAPÍTULO 31. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.	124
CAPÍTULO 32. GESTION DE LOS SISTEMAS GENERALES. SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURALES DE CALVARRASA DE ARRIBA. EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	125

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 4

TÍTULO PRELIMINAR: RÉGIMEN URBANÍSTICO.

El presente documento constituye el primer paso en la elaboración de las NUM (una vez tramitado el Avance como Documento de Inicio); su tramitación se ajustará a lo dispuesto en el la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, Modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y la Ley 7/2014, de 12 de setiembre de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo y en el RUCyL vigente, hasta su aprobación Definitiva por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente de Salamanca, a quien compete dicha aprobación.

Las Aprobaciones Inicial y Provisional, así como la fijación y aprobación de los Criterios y Objetivos son competencia del Ayuntamiento de CALVARRASA DE ARRIBA.

Su objeto, contenido, alcance y determinaciones son los señalados en la legislación urbanística vigente.

Las NUM de CALVARRASA DE ARRIBA tienen ámbito territorial municipal, comprendiendo la totalidad de los terrenos incluidos en el término municipal de CALVARRASA DE ARRIBA.

Tiene vigencia indefinida. Se podrá modificar en los casos y con la tramitación que se establece en la Ley 5/1999, Modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y en el RUCyL.

Las presentes NUM tiene por objeto la sustitución de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de 2004 y la adecuación del planeamiento general municipal a la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, y la Ley 7/2014, de 12 de setiembre de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo, al RUCyL y a la Ley de Suelo estatal.

DOCUMENTACIÓN DE LAS NUM (*):

- . Memoria: Memoria Informativa (documentos de información, análisis y diagnóstico) y Memoria Vinculante (vinculante).
- . Resumen Ejecutivo (vinculante).
- . Estudio Ambiental Estratégico (Propuesta Final) (vinculante).
- . Planos de Información.
- . Planos de Ordenación (vinculante).
- . Fichas de Ordenación de Áreas, Unidades y Sectores (vinculante).
- . Catálogo (vinculante).
- . Normativa. Ordenanzas (vinculante).
- . Estudio Arqueológico (vinculante).

* Caso discrepancia, o contradicción, entre un documento y otro, el más pormenorizado o el de escala más precisa, prevalecerá *

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 5

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES Y COMUNES.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 6

CAPÍTULO 1: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

ART. 1: Clasificación:

Los terrenos del término municipal de CALVARRASA DE ARRIBA -ámbito de las presentes NUM- se clasifican en:

- Suelo Urbano. - Consolidado y No Consolidado - y
- Suelo Rústico. (Incluye Sistemas Generales en Suelo Rústico).

ART. 2: Suelo Urbano:

Son los terrenos que cuentan con acceso integrado en la malla urbana (en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles) y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico (disponibles a una distancia máxima de 50 m.); los terrenos que están ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establecen las presentes NUM (siendo espacios aptos, los que cumplen la condición anterior) y los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

Sólo serán edificables los terrenos que hayan adquirido la condición de solar, de acuerdo a lo definido en el Art. 24 el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

A estos efectos, las NUM establecen los núcleos de población:

- El núcleo tradicional de CALVARRASA DE ARRIBA.

Dentro del Suelo Urbano se distinguen dos categorías:

- Suelo Urbano Consolidado:

. Constituido por los solares y demás terrenos aptos para el uso inmediato conforme a las determinaciones de las presentes NUM, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas y los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas o donde se prevea su ubicación mediante actuaciones aisladas.

Las presentes NUM, establecen en esta categoría de suelo, ámbitos de planeamiento de desarrollo (Estudios de Detalle y Planes Especiales), y ámbitos de gestión urbanística (Unidades de Normalización de Fincas-NF-).

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 7

- Suelo Urbano No Consolidado:

. Constituido por los demás terrenos que se pueden clasificar como suelo urbano, y que a efectos de su consolidación se agrupan en ámbitos denominados Sectores. En particular, se incluyen en esta categoría los terrenos urbanos en los que se precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquellos sobre los que las presentes NUM prevén una ordenación substancialmente diferente de la existente.

Las presentes NUM, establecen en esta categoría de suelo, ámbitos denominados Sectores (U), donde la ordenación detallada se remite a Estudios de Detalle.

ART. 3: Suelo Urbanizable:

Las presentes NUM no clasifican ningún suelo dentro de esta categoría.

ART. 4: Suelo Rústico:

Son los terrenos que tienen que ser preservados de su urbanización en razón de las causas que establece el Art. 15 de la Ley 5/1999, Modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y la Ley 7/2014, de 12 de setiembre de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo, así como los criterios establecidos en el Art. 30 y siguientes del Reglamento de Urbanismo.

Las presentes NUM, establecen en este tipo de suelo, las siguientes categorías:

- . Suelo Rústico con Protección Cultural.
- . Suelo Rústico con Protección Natural.
- . Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.
- . Suelo Rústico de Asentamiento Irregular.
- . Suelo Rústico Común.

Todo ello de acuerdo a lo delimitado en los Planos de Ordenación de las presentes Normas.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 8

CAPÍTULO 2: TERMINOLOGÍA.

ART. 5: A los efectos de la aplicación de lo dispuesto en las presentes NUM, se establecen los siguientes conceptos:

1.- Alero:

Borde inferior del tejado que sobresale en vuelo de la fachada.

2.- Alineación oficial:

Es la que señala el límite entre, por un lado, los viales o espacios libre públicos y por otro, las demás propiedades.

Puede ser:

. Exterior: la línea que fija el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a ella.

. Interior: la línea que fija el límite de la parcela edificable con el espacio libre interno de la manzana, sea propiedad pública o privada, o con otras parcelas.

Las alineaciones actuales tendrán carácter de oficiales si las Normas no señalaran otras o en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen.

3.- Altura de la edificación:

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación hasta el punto más alto de la cornisa, medido:

. donde la diferencia de cota sea inferior a 2 m., la altura se medirá en el punto medio en tramos de 10 mts.

y donde la diferencia de cota sea superior a 2 m., la altura se medirá en tramos cuya diferencia máxima sean los 2 m.

4.- Altura de cornisa:

La distancia vertical medida desde la rasante del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del alero, medido en el punto medio de la fachada en tramos de 10 m. de la misma, y/o en tramos en los que la diferencia de altura de rasante no sea superior a 2 m.

Cuando se fije altura máxima por distancia vertical a cornisa y por número de plantas, tendrán que respetarse ambas como máximas.

5.- Altura libre:

Es la distancia vertical existente entre el acabado del suelo y el acabado del techo, medido en cada planta.

6.- Cerramiento de parcela:

Es el constituido por los elementos materiales de separación entre la parcela edificable y los espacios públicos, u otras parcelas, y su altura será de 2,00 m.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 9

7.- Cornisa:

Es el elemento, saliente o no, prolongación del forjado del techo de la última planta, que da pie al comienzo de la cubierta.

8.- Cubierta:

Es el elemento exterior que constituye el remate superior del edificio.

9.- Cumbre:

Punto más alto de la cubierta. No podrá ser superior a 11,00 mts. de altura para edificios de B+1 y de 13,00 mts. para edificios de B+2.

10.- Edificabilidad:

Es el coeficiente que expresa la relación entre la edificación permitida y la superficie de la parcela edificable, expresado en metro cuadrado construido computable / metro cuadrado de parcela tramada con su ordenanza (m² / m²)

11.- Fondo edificable:

Es la distancia perpendicular a la alineación oficial exterior de la parcela, dentro de la cual se puede edificar.

12.- Frente de la fachada:

Es el tramo de alineación oficial exterior de cada parcela.

13.- Fachada:

Es el plano vertical construido, sobre la alineación oficial exterior e interior, que delimita la edificación con los espacios exteriores.

14.- Gálibo:

Es la línea imaginaria que, partiendo de la cornisa del edificio, forma un ángulo determinado con el techo de la última planta.

La distancia vertical entre la cornisa y la cumbre no podrá superar los 4 metros.

15.- Línea de edificación:

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical.

16.- Lindero:

Es la línea que delimita una parcela con sus colindantes.

17.- Manzana:

Es la superficie de suelo o agrupación de parcelas delimitada por sus alineaciones de viarios o espacios públicos contiguos.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 10

18.- Nivel de planta baja:

Es el forjado situado a máximo 1,00 metro, medido en su parte inferior por encima del nivel de la rasante del terreno, a lo largo de toda la edificación, o que coincida con la rasante de la acera.

19.- Número máximo de plantas:

Véase lo referente a “altura de la edificación” y “planta”.

20.- Ocupación máxima sobre parcela:

Es la superficie o el porcentaje de superficie de la parcela que se puede ocupar por la edificación.

21.- Parcela:

Superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad, que resulta del proceso de desarrollo urbano en la forma prevista por el planeamiento urbanístico, o que existe en el parcelario actual.

22.- Parcela mínima edificable:

Es la que representa la superficie mínima de parcela para que se pueda autorizar en ella la edificación. Estas NUM reconocen el parcelario actual –catastral en fecha de la Aprobación Inicial de las NUM- como edificable. Tendrá siempre frente a espacio libre público o viario público.

23.- Patio inglés:

Es el patio situado dentro de la parcela edificable en la línea de edificación por debajo de la rasante de la acera o del terreno.

24.- Patio de luces:

Es el patio situado dentro del volumen del edificio que se destina a dar iluminación y ventilación.

25.- Patio de manzana:

Es el espacio cerrado delimitado por las alineaciones interiores de la edificación que ocupa la manzana.

26.- Patio de parcela:

Es aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación.

27.- Planta:

Es el espacio comprendido entre dos forjados consecutivos.

28.- Rasantes:

Son los perfiles longitudinales existentes, de las vías, terrenos, plazas o calles, o definidas por el planeamiento.

29.- Retranqueo:

Es la distancia real medida entre cualquiera de las líneas de edificación y el límite más próximo de la parcela los viarios y espacios públicos.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 11

30.- Sótano:

Planta o plantas del edificio situadas totalmente bajo la rasante. Se prohíbe con carácter general el uso residencial. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, la ocupación del subsuelo será como máximo la ocupación en planta baja según la ordenanza correspondiente.

31.- Semisótano:

Planta del edificio situada parcialmente bajo rasante y cuyo techo se encuentra a 1 metro máximo de la rasante. Se prohíbe con carácter general el uso residencial. En Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, la ocupación del subsuelo será como máximo la ocupación en planta baja según la ordenanza correspondiente.

32.- Unidad de Actuación y Unidad de Normalización:

Unidad de Actuación: Superficie de suelo que se puede delimitar a efectos de la ejecución conjunta de las determinaciones de estas NUM, dentro de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Unidad de Normalización: Superficie de suelo que se puede delimitar a efectos de la ejecución conjunta de las determinaciones de estas NUM, en el Suelo Urbano Consolidado.

33.- Vividero (local):

Se consideran locales vivideros todos los locales de la vivienda a excepción de pasillos, distribuidores, trasteros, armarios, baños y aseos.

34.- Vivienda exterior:

Se considera vivienda exterior aquella vivienda que tenga como mínimo dos locales vivideros (habitaciones vivideras) dando directamente a espacio libre público, o libre privado previo a público. En el caso de apartamentos (hasta 40 m² útiles) y viviendas con 1 dormitorio, se considera exterior, con mínimo 1 local vividero (habitación vividera) en las mismas condiciones que la anterior. Quedan prohibidas las viviendas interiores, salvo en las excepciones de rehabilitación, catalogación...etc. que se fijan en las NUM, y que, a criterio del Ayuntamiento, podrán ser autorizadas y siempre que se cumplan las medidas de accesibilidad previstas en el CTE o vigentes.

35.- Vuelos:

Cuerpos o elementos, cerrados o no, que sobresalen del plano de fachada.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 12

CAPÍTULO 3: USOS BÁSICOS.

ART. 6: Relación de Usos Básicos:

Usos básicos: constituyen el nivel más desagregado de actividades contemplado en estas NUM.

Se establecen los siguientes usos básicos:

- 1.- Residencial.
- 2.- Comercial.
- 3.- Industrial - Talleres y Almacenes.
- 4.- Espacio Libre Público.
- 5.- Espacio Libre Privado.
- 6.- Equipamiento.
- 7.- Viario.

ART. 7: Uso Residencial.

Corresponden a este uso los edificios o parte de ellos destinados a viviendas, residencia o alojamiento temporal.

Se puede dar en tres niveles:

- 1.- Unifamiliar: aquel construido sobre parcela independiente y exclusiva, con accesos independientes desde vía pública para cada vivienda. Una única vivienda por cada parcela mínima permitida. Puede ser libre o sujeta a cualquier régimen de protección pública.
- 2.- Colectiva: aquel con accesos y elementos comunes para más de una vivienda, en las condiciones permitidas por las presentes NUM. Puede ser libre o sujeta a cualquier régimen de protección pública.
- 3.- Dependiente: aquel construido sobre parcela compartida con otro uso, no de vivienda, teniendo como fin exclusivo albergar al personal adscrito a la guarda y conservación de las instalaciones no residenciales, pudiendo tener accesos y elementos comunes o independientes.

ART. 8: Uso Comercial.

Corresponden a este uso los edificios y locales de servicio al público destinados a la compra y venta al por menor, permuta de mercancías, etc. así como los establecimientos de oficinas, espectáculos, hoteleros y los de entretenimiento y ocio. En todo el Suelo Urbano del núcleo tradicional, se prohíben, con carácter general, las gasolineras.

ART. 9: Uso Industrial, Talleres y Almacenes.

Corresponden a este uso las edificaciones, locales y establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, incluido envasado, transporte y distribución, así como a la investigación y al desarrollo.

Se incluyen igualmente en este uso los almacenes, talleres, establecimientos artesanos y de reparación.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 13

ART. 10: Uso de Espacio Libre Público.

Corresponden a este uso el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinadas a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas par juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso, aún cuando no estén recepcionados por el Ayuntamiento, y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas. Son zonas verdes, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales, dentro de los espacios libres públicos.

ART. 11: Uso Espacio Libre Privado.

Corresponden a este uso aquellos espacios sin edificación, de uso privado, en el interior de las parcelas, dedicados al recreo, expansión y ventilación de la edificación. Se permite un 10% de ocupación según regulación de las NUM. En condiciones especiales de ubicación podrán ser considerados como espacios libres privados de uso público (soportales, pasajes, plazas interiores...etc.).

ART. 12: Uso Equipamiento:

Corresponden a este uso el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad, espacios públicos ligados a los servicios urbanos y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización sólo las de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas. En ningún caso se considerará como uso equipamiento, de computo de estándares y reservas obligatorias, las parcelas con usos de infraestructuras en el planeamiento de desarrollo privado (Centros de transformación, depuradoras, plantas de tratamiento de aguas...etc.).

ART. 13: Viario:

Corresponden a este uso, el sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso, aún cuando no estén recepcionados por el Ayuntamiento, y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 14

CAPÍTULO 4: USOS PORMENORIZADOS.

Se consideran usos pormenorizados, las agrupaciones de usos básicos definidos por estas NUM y se aplican sobre el SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Los usos existentes se considerarán usos permitidos, salvo la regulación y normativa de los Molestos, Nocivos, Insalubres y Peligrosos, y de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León y de otras sectoriales aplicables.

Los usos Pormenorizados mantienen en las presentes Normas una correlación directa con las Áreas de Ordenanza en Suelo Urbano Consolidado, y son los siguientes:

ART. 14: - NÚCLEO TRADICIONAL

. Usos pormenorizados formados por el uso básico Residencial, permitiéndose los niveles 1, 2 y 3 definidos para estos usos básicos.

. Son usos compatibles: el Uso Comercial, el Espacio Libre Público y Privado y el Equipamiento; y con carácter excepcional el uso industrial-talleres y almacenes (ligado directamente al uso residencial, no como uso exclusivo). En el caso del Casco Tradicional, este último, se permite como uso exclusivo de parcela; y todos ellos, en condiciones que no generen perjuicios a los usos de alojamiento residencial. El viario, para ajustes de alineación.

. Son usos prohibidos, todos los demás.

ART. 15: - ENSANCHE – ENTRE MEDIANERAS -

. Uso pormenorizado formado por el uso básico Residencial, permitiéndose en el nivel 1 y 2, en al menos el 70%, definidos para ese uso básico.

. Son usos compatibles: el Residencial en el nivel 3, el Uso Comercial, en un porcentaje máximo del 30% (restringido a planta baja - sótano y semisótano-), y con carácter excepcional, el uso industrial-talleres y almacenes, existente, en la fecha de aprobación inicial de las presentes NUM; el Espacio Libre Público y Privado y el Equipamiento. El viario, para ajustes de alineación.

. Son usos prohibidos, todos los demás.

ART. 16: - UNIFAMILIAR AISLADA – PAREADA.

. Uso pormenorizado formado por el uso básico Residencial en al menos el 75%, permitiéndose únicamente en el nivel 1.

. Son usos compatibles: el uso Comercial, en un porcentaje máximo del 25%, restringido a Planta Baja (salvo existentes en B+1) y no como uso exclusivo de parcela, sino compartido con el resto de los permitidos; y con carácter excepcional, el uso industrial-talleres y almacenes, existente, en condiciones de posible legalidad urbanística, en la fecha de aprobación inicial de las presentes NUM; el Espacio Libre Público y Privado, y el Equipamiento. El viario, para ajustes de alineación.

. Son usos prohibidos, todos los demás.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 15

ART. 17: - INDUSTRIA – TALLERES Y ALMACENES -

. Uso pormenorizado formado por el uso básico Industrial – Talleres y Almacenes en un porcentaje mínimo del 80%. Se permite el Residencial, únicamente en el nivel 3.

. Son usos compatibles: el uso Comercial, en un porcentaje máximo del 20%, el Espacio Libre Público y Privado y el Equipamiento. El viario, para ajustes de alineación.

. Son usos prohibidos, todos los demás.

ART. 18: - ESPACIOS LIBRES PRIVADOS -

. Uso pormenorizado formado por el uso básico Espacio Libre Privado, como permitido.

. Son usos compatibles: el Espacio Libre Público y el viario, para ajustes de alineación.

. Son usos prohibidos, todos los demás.

ART. 19: - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS -

. Uso pormenorizado formado por el uso básico Espacio Libre Público, como permitido.

. Son usos compatibles: en condiciones excepcionales, que establece las presentes NUM, con el uso Viario.

. Son usos prohibidos, todos los demás.

ART. 20: - EQUIPAMIENTOS -

. Uso pormenorizado formado en al menos el 80% por el uso básico Equipamiento, como permitido.

. Son usos compatibles: el uso de Residencial en su nivel 3, en un porcentaje máximo del 20%, el de Espacio Libre Público y privado y el de Viario ligado al mismo.

. Son usos prohibidos, todos los demás.

ART. 21: - VIARIO -

. Uso pormenorizado formado por el uso básico Viario como permitido.

. Son usos compatibles: los servicios urbanos definidos de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

. Son usos prohibidos, todos los demás.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 16

CAPÍTULO 5: USOS PREDOMINANTES.

Se consideran usos predominantes los usos característicos de los ámbitos delimitados en el SUELO URBANO NO CONSOLIDADO de las presentes NUM, que se establecen por el mismo, como mayoritarios, respecto del aprovechamiento lucrativo total de dichos ámbitos, denominados Sectores.

Los usos predominantes definidos en las presentes NUM, son obligatorios como tales “mayoritarios” en cada uno de los Sectores que se señalan.

En estas clases de suelo, los usos predominantes definidos son los siguientes:

ART. 22: - RESIDENCIAL -

. Uso predominante definido por el uso básico residencial en el nivel 1, como permitido, que lleva aparejado como usos compatibles los siguientes usos básicos: el residencial, en su nivel 2 (en el 40% máximo, de la edificabilidad del sector) y en su nivel 3 (únicamente dentro del uso Equipamiento), el Espacio Libre Público y Privado, el Equipamiento y el Vial, y como usos prohibidos, todos los demás.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 17

CAPÍTULO 6: COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE LOS USOS.

A los efectos de transformación del resto de los usos lucrativos permitidos y compatibles, al uso predominante, se establecen coeficientes de ponderación, aplicables (tomados independientemente sobre cada área), cada uno, sobre los posibles en cada Sector; estos coeficientes son indicativos y han de servir como referencia, pudiendo modificarse en el desarrollo de los diferentes sectores, de acuerdo a las peculiaridades de cada uno de ellos, siempre que se justifique adecuadamente.

En la ordenación detallada se calcularán de manera que deberán guardar relación con la rentabilidad respectiva de cada uso.

De manera indicativa, se indican los siguientes, como referencia:

ART. 23: PARA EL RESIDENCIAL:

- . En tipologías ADOSADAS: **Coefficiente: 1**
- . En tipologías AISLADAS - PAREADAS: **Coefficiente: 0,8**
La suma de ambas tipologías debe ser mayoritaria
- . En tipologías de CUALQUIER OTRA AGRUPACIÓN PERMITIDA Y DEFINIDA POR EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (COLECTIVAS): **Coefficiente: 1**
- . LA VIVIENDA CON ALGUN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA, en todas las tipologías: **Coefficiente: 0,7**
- . EL COMERCIAL (en planta baja, del uso básico COLECTIVO): **Coefficiente: 1**
- . EL EQUIPAMIENTO PRIVADO (incluye residencial en su nivel 3): **Coefficiente: 0,8**

** Todos incluyen el Espacio Libre Privado**

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 18

CAPÍTULO 7. NORMATIVA TÉCNICA DE DISEÑO Y CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN.**ART. 24: DEFINICIÓN Y ÁMBITO.**

Se entiende por normativa técnica de diseño y calidad de la edificación las normas y criterios que determinan el modo en que han de ejecutarse materialmente las obras y edificaciones reguladas por el planeamiento.

Las condiciones de edificación aplicables a un lugar determinado estarán reguladas por las normas y ordenanzas específicas de la zona en que se encuentre, por las condiciones generales reguladas en este capítulo en la medida en que puedan afectarlo, así como por las disposiciones generales al respecto.

Las normativas técnicas de diseño y calidad determinadas en estas Ordenanzas podrán complementarse y desarrollarse a través de las figuras de planeamiento de desarrollo que en su virtud se elaboren.

Las condiciones generales de edificabilidad y edificación que se regulan en este capítulo, serán de aplicación en todo el ámbito del municipio a menos que en el texto se disponga en otro sentido.

Estas condiciones se adaptarán, en el caso de edificaciones incluidas en el Catálogo de las presentes NUM, a las medidas de protección y conservación del mismo, primando estas últimas, sobre las primeras (en alturas, volúmenes, vuelos,...etc. que resulten protegidas por el Catálogo).

GENERALIDADES

a) Las viviendas, los servicios comunes de los edificios que las albergan, y el equipamiento social y comunitario en el edificio, deberán cumplir obligatoriamente, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas técnicas de diseño y calidad de las viviendas sociales, aprobadas por Orden de 24-XI-1.976 (BOE del 10 al 17 de diciembre).

b) Se prohíbe la utilización de sótanos y semisótanos para uso residencial; únicamente se permiten para instalaciones, garaje, bodega (en las unifamiliares) y trastero. Para estos usos, no computa edificabilidad. Tampoco computan edificabilidad en planta baja, en viviendas unifamiliares, dos plazas de garaje/vivienda, con superficie máxima 25 m²/ vivienda.

c) Todas las viviendas serán “exteriores”. (Dos habitaciones vivideras, mínimo, a espacio libre público, o espacio libre privado anterior a público, excluyendo baños y aseos, salvo en apartamentos o viviendas de 1 dormitorio, que cumplirá con una habitación vividera). Se exceptúan únicamente las que cumplan con las condiciones de accesibilidad del CTE, en cuanto a anchuras y alturas de accesos y diámetros interiores de patios.

d) La altura mínima libre en todos los puntos de la vivienda será de 2,50 m. En aseos, baños, cocinas y pasillos podrá ser de 2,30 m.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 19

ART.25: Rasante:

El nivel de la planta baja se mantendrá entre -0,15 y 1,0 metros sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la edificación, pudiéndose escalonar la misma.

ART.26: Sótanos y semisótanos:

Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente por medios naturales o artificiales.

La altura libre de sótanos y semisótanos como mínimo será de 2,40 metros, con 2,20 metros mínimo libre de conductos e instalaciones.

Se considera sótano aquella planta cuyo forjado techo se encuentra por debajo de la rasante de la acera; y semisótano aquella planta cuyo forjado techo se encuentra como máximo a 1,00 m. por encima de la rasante de la acera medida en la parte inferior del mismo.

ART.27: Bajo Cubierta:

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, computando a efectos de edificabilidad a partir de una altura libre de 1,50 mts.

ART. 28: CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

La finalidad de estas condiciones es la regulación de los distintos conceptos que definen y conforman el volumen de una edificación.

1. Edificabilidad.

La edificabilidad define la cantidad máxima de edificación atribuida por el Planeamiento a un predio de propiedad pública o privada, configurando el contenido cuantitativo de su derecho a la edificación a efectos de la distribución de cargas y beneficios.

Las condiciones de volumen que determinan las superficies edificables permitidas, son fijadas mediante índice sobre la parcela neta objeto de edificación, por condiciones de edificación, o simultáneamente por ambos tipos de determinaciones.

2. Densidad.

La forma de computar la densidad de un Sector, se realizará sobre la superficie bruta del mismo, excluyendo a tal efecto la superficie de Sistemas Generales, de tenerlos asignados.

3. Altura.

La altura de la edificación puede definirse mediante:

- . Número de plantas y/o
- . Altura máxima de cornisa.

No computarán como planta, a efectos de alturas, las plantas de sótano, semisótano, ático y bajo cubierta.

Por encima de la altura máxima fijada para las edificaciones solamente podrán permitirse construcciones tales como:

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 20

. Cajas de escaleras o instalaciones que, siempre que sea posible, deben situarse bajo los faldones de las cubiertas, en aquellas zonas donde no se permitan soluciones con cubierta plana.

Este apartado anterior no será de aplicación en la Ordenanza de Casco Histórico, donde está prohibido que sobresalgan estos elementos del faldón de cubierta.

4. Cómputo de superficies.

A efectos del consumo de la edificabilidad las superficies de una edificación computarán de la siguiente forma:

Computan totalmente:

Todos los cuerpos cerrados de la edificación, estén volados o no.

Las plantas bajo cubierta destinadas a vivienda a partir de una altura libre de 1,50 metros.

La superficie construida en áticos.

Computan el 50% de la superficie:

Los porches cubiertos.

Las terrazas y balcones cubiertos.

No computan:

- Los sótanos o semisótanos cuya altura libre sobre rasante no sea superior a 1 m. para usos de garajes, trasteros, bodegas privadas de uso individual e instalaciones.
- Las terrazas, balcones y azoteas descubiertas.
- Los cuartos destinados a instalaciones generales del edificio con independencia de su posición en el edificio.
- Los trasteros vinculados a vivienda hasta un máximo de 10 m² útiles por unidad vivienda, siempre que se sitúen en planta independiente de la de vivienda.
- Las plazas de aparcamiento, garajes y bodegas tradicionales en planta sótano y semisótano y 25 m² máximo, para uso garaje, en planta baja en viviendas unifamiliares.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 21

ART. 29: CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO Y CALIDAD.**1. Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones en el Suelo Urbano son las señaladas en los planos de ordenación. Las rasantes son las que presentan el terreno o viario actual, o las que en desarrollo de las determinaciones del Plan puedan establecer los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Previo a la concesión de licencias el Ayuntamiento podrá concretar sobre el terreno los datos y detalles correspondientes, introduciendo los ajustes necesarios para la perfecta ejecución. No se permitirá ningún tipo de retranqueo de la línea de edificación sobre las alineaciones oficiales. Sin perjuicio de las ordenanzas particularizadas para cada zona.

Toda parcela de Suelo Urbano, para ser edificable, ha de tener acceso directo a un vial público, espacio público ó privado previo a público y deberá tener señaladas en su contacto con el mismo las alineaciones y rasantes, además de cumplir con la condición de solar.

2. Plantas de sótano y semisótano.

Se prohíbe la utilización de sótano y semisótano para uso vividero, a excepción de las bodegas privadas individuales y las de uso público, existentes.

Los sótanos y semisótano deberán contar con ventilación, proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases, pudiendo ser ésta natural o forzada.

La altura mínima de suelo a techo será de 2,40 metros.

Los almacenes y locales situados en sótano o semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo existir una conexión entre ellos por medio de escaleras.

3. Planta Baja.

El nivel de la planta baja se encontrará entre -0,15 y 1,00 metros con respecto al nivel de la rasante del terreno.

La altura libre mínima de suelo a techo en viviendas y oficinas será de 2,50 metros. En locales comerciales será de 3,00 metros. En locales comerciales existentes, deberán cumplir una altura mínima de 2,40 m., para su uso, anterior a la entrada en vigor de las presentes NUM.

4.- Los locales comerciales situados en planta baja deberán tener acceso directo desde la vía pública.

No se permitirán las plantas bajas libres o diáfanas que no cuenten con cerramiento de fachadas y diseño unitario de las mismas con el resto del edificio, salvo en las zonas destinadas a edificación en tipologías exentas.

5. Plantas de pisos.

La altura mínima libre será de 2,50 metros pudiendo reducirse a 2,30 metros en el caso de baños, cocinas y pasillos, así como en otras dependencias no vivideras.

6. Plantas bajo cubierta.

La altura mínima de suelo a techo será de 2,50 metros en al menos el 30 % de la superficie total.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 22

7. Vuelos.

Los vuelos se contarán desde el frente de la moldura más saliente hasta el plano vertical que pase por la alineación.

Los balcones, cornisas y miradores volados se dispondrán, a una altura mínima de 3,00 metros medida desde el nivel de la acera, con vuelo máximo en función de su ordenanza. En cualquier caso y como norma general para cualquier tipo de vuelos, éstas, además de cumplir las limitaciones anteriormente reseñadas, su proyección vertical quedará remetida 0,20 metros con respecto a la cara exterior del bordillo de la acera.

Los aleros podrán volar más que los balcones, en función de su ordenanza, respetando las limitaciones señaladas en el párrafo anterior.

La separación a las medianerías para sacar vuelos será igual o mayor a 0,80 metros.

8. Patios.

a. PATIOS CERRADOS.

La dimensión mínima de patios interiores para luz y ventilación de piezas habitables de viviendas y locales será de 3 m. x 3 m., mayor o igual a 1/3 de la altura máxima de edificación, entre paramentos opuestos, para edificios de hasta B+1+BC; y de 4 m. x 4 m., mayor o igual a 1/3 de la altura máxima de edificación, para edificios de mayor altura. Siempre podrá inscribirse un círculo libre de obstáculos de 3 y 4 m. de diámetro, respectivamente.

Estas distancias se mantendrán en toda la altura del patio.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, la forma de la misma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 ó 4 metros, en su caso. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior unido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Los patios adosados a los linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado con el del edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el apartado c) siguiente (patios mancomunados).

Dentro de las dimensiones mínimas de los patios, no se permite la disposición de vuelos u otros elementos constructivos que reduzcan sus dimensiones.

b. PATIOS ABIERTOS.

Para poder utilizar a efectos de iluminación y ventilación de piezas habitables los patios abiertos deberán cumplir las condiciones fijadas en este artículo.

No se permitirán los patios abiertos a fachada principal.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 23

c. PATIOS MANCOMUNADOS.

Tan solo se permiten patios mancomunados cuando las dimensiones y forma de las parcelas catastrales existentes no permitan otra solución para ofrecer una correcta ventilación e iluminación a las estancias.

También se permitirán en los casos que ya existan, estén registrados mediante escritura pública y exista voluntad de mantenerlos.

Los patios mancomunados se ajustarán a las siguientes normas:

- la mancomunidad que sirva para completar la dimensión de patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el registro de la propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

- no podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista algún inmueble cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2,5 metros de altura a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo; siendo el primer metro opaco y el resto ligero.

En caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 metros, el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 metros la rasante del patio más alto, siendo el primer metro opaco y el resto ligero.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

9. Cubiertas en patios de parcela.

No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

10. Accesos a los patios.

Todos los patios deberán tener acceso obligatoriamente desde el portal u otro espacio de uso común que haga posible la obligada limpieza y policía de los mismos.

11. Chimeneas de ventilación y salida de humos.

Se permitirá la construcción de conductos de ventilación en cuartos de baño, aseos, locales de calefacción, despensas, garajes, cuartos de basuras, etc., que deberán satisfacer, en cada caso, las normativas sectoriales que les fueran de aplicación.

Todos estos conductos serán verticales y contruidos con materiales incombustibles.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 24

12. Condiciones de ventilación de los locales.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa, bien a la calle o a los patios anteriormente establecidos, por medio de huecos de superficie no inferior de 1/10 de la superficie que tenga en planta, o la que se fije para el uso correspondiente. Se permitirá la construcción de galerías cristaleras cerradas en todos los locales, excepto cocinas y cuartos de baño, que no podrán ventilar a través de ellas.

13. Instalaciones en fachada.

Toda instalación de un edificio, ya sea de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración, o de cualquier otro tipo, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse de manera que no perjudique la composición de la misma, sin que resulten visibles desde la vía pública sus caras laterales y su sistema de recogida del agua será siempre hacia el interior de la edificación, prohibiéndose su vertido a calle. Se realizará a la altura de techo de planta baja, para canalizarse al desagüe general del edificio.

Se prohíbe expresamente que los extractores o acondicionadores de aire evacuen el mismo a la vía pública.

14. Cubiertas.

Se permitirán huecos exteriores abuhardillados por encima, no interrumpiendo la línea de alero o cornisa, cuya disposición y proporciones se ajuste al ritmo de huecos del propio edificio y a las soluciones características de tipologías tradicionales existentes en el entorno inmediato del edificio, salvo prohibición expresa en las condiciones aplicables por la ordenación pormenorizada del ámbito del Núcleo Histórico.

En los edificios con Ordenanza de Casco Histórico, las buhardillas que se dispongan deberán estar rematadas un mínimo de 1 metro respecto de la alineación de la fachada, siendo los aleros continuos y separados entre sí al menos 1,50 metros.

El uso residencial bajo cubierta no se contabilizará a efectos del número de plantas permitido, pero sí computa edificabilidad a partir de una altura libre de 1,50 metros.

Tampoco se contabilizará a efectos del número de plantas permitido, los áticos retranqueados con respecto al plano de fachada, computando, no obstante, a efectos de consumo de edificabilidad.

Todo edificio colectivo tendrá una salida fácil al tejado o azotea, para su posible mantenimiento, que deberá situarse en alguno de los elementos comunes del inmueble (escalera, etc.).

15. Pasos de entrada de vehículos.

Cumplirán, en todo caso, la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Junta de Castilla y León.

Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos y otros sistemas.

16. Toldos.

Los toldos plegables o enrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que no exista acera.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 25

Los que se instalen en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que exista acera, podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus posiciones, no sea superior a 1,50 metros, no exceda de 1/10 del ancho de la vía pública ni pueda resultar situado a distancia inferior de a 80 cm. de la vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera. Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgantes en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,20 metros sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

Los que se instalen en fachadas de plantas de pisos, no podrán exceder, en vuelo, más de 0,20 metros de los voladizos permitidos.

17. Portadas, escaparates y vitrinas.

De la alineación oficial sólo se permitirá sobresalir 0,10 metros en el caso de portales, escaparates, rejas o cualquier otro elemento que se considere indispensable.

18. Muestras.

Se entiende por muestras los anuncios paralelos al plano de fachada.

No podrán sobresalir del plano de la fachada más de 20 cm.

Toda clase de muestra deberá estar situada en la planta baja del edificio, quedando expresamente prohibida la utilización de anuncio o rótulo adosado a balcones y cuerpos volados.

La instalación de muestras en planta baja podrá ocupar el espacio situado entre la altura de 2.50 metros sobre la rasante de la acera o de la calzada, y la correspondiente a la altura máxima de planta baja autorizada.

Las muestras no podrán prestarse a confusión con las señales de tráfico.

Se prohíben las confeccionadas en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética.

Las muestras luminosas serán situadas a una altura superior a los 3 metros sobre la rasante de la calzada o del terreno.

Para su instalación necesitarán la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 3 metros del anuncio.

No se permitirá la instalación de muestras en las medianerías, ni en las plantas situadas por encima de la planta baja.

No obstante, el Ayuntamiento podrá denegar la instalación de muestras de cualquier tipo, cuando por su contenido, forma, color, o situación puedan ocasionar molestias o resultar inadecuadas a las condiciones estéticas del entorno o perjudiciales para la imagen del Núcleo Histórico.

19. Publicidad exterior.

No se autorizará la colocación de publicidad exterior que tape huecos de edificios no declarados en estado de ruina o que perjudique ostensiblemente sus características arquitectónicas.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 26

No se permitirá la fijación de carteles, colocación de postes ni, en general, publicidad en el suelo clasificado como Suelo Rústico. Únicamente se autorizarán anuncios de señalización o relativos a compraventa de los propios predios rústicos.

Las características y contenido de la publicidad no podrán dañar ni perjudicar los criterios de estas Normas sobre protección ambiental y estética, acomodándose igualmente a los criterios regulados a este respecto en el Decreto 917/1967, de 20 de abril, sobre Regulación de la Publicidad Exterior y a lo exigido al respecto en el Reglamentos de Carreteras del Estado.

No se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes, ni en general manifestación de actividad publicitaria:

- a) Sobre edificación calificada como B.I.C.
- b) Sobre los templos dedicados al culto, cementerios y sobre las estatuas de plazas, vías y parques públicos.
- c) En curvas, cruces, cambios de rasante, confluencias de arterias y, en general, tramos de carretera, vías férreas, calles o plazas, calzadas y pavimentos, en que se pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o la seguridad del viandante.
- d) En las áreas que impidan o dificulten la contemplación de las edificaciones o conjuntos citados en el apartado a).

ART. 30: CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES.

1. Dotación de agua potable.

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros diarios para los usos domésticos de sus habitantes.

En el caso de no existir acometida a red general de agua potable, la reserva de agua que, como mínimo, deberá existir sumando las de depósitos y aljibes, será de 500 litros por vivienda.

2. Abastecimiento de agua potable.

No se podrán otorgar licencias para construcción de viviendas, actividades comerciales turísticas o, en general, para cualquier tipo de asentamiento mínimo, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 928/79.

Los titulares de los abastecimientos de aguas para el consumo humano están obligados a proteger la captación y distribución de las aguas, a establecer sistemas de cloración y otros adecuados de tratamiento, conversión o depuración y, en general, a adoptar cuantas otras medidas sean necesarias como garantía sanitaria de dichas aguas. El incumplimiento de este deber podrá ser sancionado como infracción urbanística conforme a esta normativa.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 27

Se considera agua con garantías sanitarias para el consumo humano aquella que en todo momento, y a lo largo de la red de abastecimiento, reúna las condiciones que la califiquen como potable o sanitariamente tolerable; su sistema de suministro disponga de las instalaciones de tratamiento, corrección o depuración que resulten precisos y contengan cloro libre residual y otros indicadores indirectos de potabilidad, en los niveles que se determinen en normas de carácter general y en las ordenanzas municipales que pueden elaborarse en este sentido.

3. Desagües pluviales.

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas.

Se prohíbe expresamente el desagüe por encima de la acera.

En toda actuación en Suelo Urbanizable deberá preverse sistema separativo de aguas pluviales y residuales.

Allí donde haya o está previsto sistema separativo se prohíbe expresamente enlazar a los conductos de pluviales cualquier clase de aguas residuales, incluidas las procedentes de fregaderos o lavaderos, así como cualquier conexión con alcantarillado sanitario o el vertido de aguas pluviales en fosas sépticas o en sus cámaras de cienos.

4. Evacuación de aguas residuales.

No se permitirá el verter aguas no depuradas a cauces públicos.

Las aguas residuales se conducirán a la red de alcantarillado sanitario por medio de albañales, debiéndose instalar en el extremo de los mismos un sifón hidráulico inodoro.

5. Salida de humos.

No se permitirá la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo 1 metro por encima de la cumbre más alta situada a distancia no superior a 8 metros.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 28

6. Protección y seguridad.

En todo tipo de instalación deberá tenerse en cuenta la normativa vigente en temas de aislamiento higrotérmico, acústico, protección contra incendios, etc., acomodándose a las prescripciones que determina la Normativa vigente, CTE..., o vigentes en su momento.

ART. 31: CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO-SANITARIAS DE LAS VIVIENDAS.

1. Condiciones higiénicas de las viviendas.

En el cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas hay que distinguir dos situaciones:

Viviendas Existentes.
Viviendas de nueva construcción.

Para la adaptación de las viviendas existentes a dichas condiciones, se contemplan obras de saneamiento, reforma, ampliación, o consolidación. Estas obras serán autorizadas, previa solicitud de la correspondiente Licencia, en los casos en que no haya contradicción con lo reglamentado en las presentes Ordenanzas.

En lo que se refiere a las viviendas de nueva construcción contarán con el siguiente programa mínimo: cocina o cocina-comedor, salón-estancia, dormitorio doble y un cuarto de aseo compuesto de bañera o plato de ducha, lavabo e inodoro.

En viviendas de tres o más dormitorios, como mínimo, existirán dos cuartos de aseo, uno de ellos completo y el otro con lavabo, ducha e inodoro.

Las superficies útiles serán para cada tipo de vivienda, según su número de dormitorios, las siguientes:

Vivienda de	Superficie Útil mínima (m2.)
Un dormitorio	40
Dos dormitorios	50
Tres dormitorios	60
Cuatro dormitorios	70

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores. La estancia-salón tendrá vistas y recibirá iluminación exterior, de viario o espacio libre, sea de uso público o privado

Vivienda Exterior:

De acuerdo al art. 5 de las presentes NUM.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 29

2.- Escaleras.

Son condiciones generales de las escaleras, salvo para viviendas unifamiliares o escaleras interiores en duplex las siguientes:

- Altura máxima de tabicas: 19 cms.
- Anchura mínima de huella, sin contar vuelo sobre tabica: 27 cms.
- En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños: 1,20 mts. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 cms. medida a 40 cms. de la línea interior del pasamanos. Ancho mínimo de escaleras: 1,10 mts.
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 mts.
- Las mesetas intermedias, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.
- Se prohíben mesetas partidas con un solo peldaño y que reduzcan la anchura mínima de escalera en cualquier punto de paso.
- Altura mínima de pasamanos de escaleras, 0,95 mts. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
- Separación máxima de balaustres y antepechos: 12 cms. medidos horizontalmente.
- La superficie de iluminación y ventilación serán como mínimo de 1,00 m² y 400 cms² respectivamente.
- En edificios de hasta tres plantas y 11 mts de altura máxima se permite la iluminación y ventilación cenital. La superficie del lucernario en planta baja será como mínimo de 2/3 de la superficie de la caja de escalera; en este caso el hueco central quedará libre en toda su altura pudiéndose inscribir en él un círculo de 1,10 mts de diámetro.

3. Alturas libres.

Las alturas libres mínimas generales entre pavimento y techo acabado serán:

Planta Baja	2,50 m. viviendas; 3,00 m. otros usos.
Otras plantas	2,50 m.

En vestíbulos, pasillos, cocinas y cuartos de aseo, la altura libre mínima podrá ser de 2,30 metros. También podrá reducirse la altura libre mínima a 2,30 metros en dependencias de servicio tales como lavaderos, despensas, trasteros.

4. Ascensor.

La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será de 9 metros. La medida de esta altura se hará desde el nivel de la acera, en el eje del portal, al nivel del suelo de la última planta.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 30

5. Comunicaciones verticales y portal.

El número de ascensores y escaleras, así como sus dimensiones y características, se ajustarán a lo dispuesto en la Normativa vigente, CTE y Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma y su Reglamento en vigor, o vigentes en su momento.

Los portales tendrán un ancho mínimo, libre de obstáculos de 2 mts. en todo su desarrollo.

6. Chimeneas de ventilación.

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- a. Un solo colector debe servir a un máximo de 3 plantas.
- b. Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir desvío alguno) y ser de materiales incombustibles.
- c. Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- d. A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

7. Superficie de iluminación y ventilación.

La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a 1/10 de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 de la de iluminación. Deberá facilitarse, en lo posible, la ventilación cruzada.

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se producen en aquella habitación.

8. Superficies mínimas de las habitaciones.

En toda la vivienda, la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comer y cocinar (E+C+K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

Viviendas de	E (m ²)	E+C+K (m ²)
Un dormitorio	14	20
Dos dormitorios	16	22
Tres dormitorios	18	24
Cuatro dormitorios	20	26

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá al menos 1,80 mts. de ancho y 7 m², que se pueden dividir en 5 m² de cocina y 2 m² de lavadero.

Cuando la cocina se incorpore a la estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 31

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, siempre, con protección de vistas desde la calle.

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m², y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no inferior de 10 m², con 2,80 mts. de lado mínimo. Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,85 metros. El hall tendrá unas dimensiones mínimas de 1,50 x 1,20 mts., sin contar el barrido de la puerta.

ART. 32: CONDICIONES DE USO DE GARAJE.

Los locales destinados a uso de garaje, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Los garajes podrán disponerse en cualquier planta sin perjuicio de las incompatibilidades de uso contenidas en estas Normas.
2. Altura mínima será de 2,40 mts. y libre de obstáculos, incluidas luminarias de todo tipo y otras instalaciones, de 2,20 m. en cualquier punto.
3. Las plazas de estacionamiento serán equivalentes a un rectángulo en planta que tendrán unos dimensiones libres mínimas de 5,00 m. x 2,50 m., medidas entre ejes de marcas viales, entre cara de pilar y marca de vial, o entre caras de pilares, según corresponda, debiendo quedar señalizadas en el pavimento al igual que los pasillos de acceso de los vehículos y las direcciones de circulación, figurando en los planos de los proyectos. Las plazas que tengan adosado en al menos uno de los laterales un elemento de cierre tendrán una anchura mínima de 2,60 m.
4. La anchura mínima de las calles o espacios de acceso a las plazas de aparcamiento dispuestas perpendicularmente se fija en 5,0 m. en todo su recorrido. Para plazas más anchas o dispuestas en sentido oblicuo, se admitirán anchuras inferiores: en caso de ángulos mayores de 30°, medidos sobre la perpendicular a la calle, 4 m.; de 45° en adelante, 3 m. Deberá preverse espacio de maniobra suficiente para las plazas situadas en los fondos.
5. La pendiente máxima de las rampas será del 16% en las rectas y del 12% en las curvas. La anchura mínima de las rampas se fija en 3,0 m., con el correspondiente sobreancho en las curvas. El radio mínimo de curvatura, medido en el eje de la rampa, será de 6,0 m. La superficie será antideslizante.
6. Se exigirá el cumplimiento expreso de lo Norma NBE-CPI 96, CTE o su equivalente en el futuro, en todos los artículos que sean de aplicación, particularmente en lo relativo a huecos y relación con otros locales, ventilación natural y forzada, condiciones de evacuación, señalización, alumbrado de emergencia, etc. De acuerdo con dicha Norma quedarán exentos del cumplimiento de determinadas exigencias los garajes con capacidad para 5 o menos vehículos.
7. Queda prohibido todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar en estos locales cualquier actividad que no obedezca estrictamente al acceso o estancia de vehículos.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 32

ART. 33: CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS DE LOCALES DE COMERCIO Y OFICINA.

Los establecimientos comerciales o de oficina habrán de cumplir las siguientes condiciones generales:

Locales en semisótano: No se consentirán comercios en semisótano con entrada directa por la vía pública salvo los ya existentes a la fecha de aprobación de las NUM, cuando dicha entrada tenga una altura mínima libre de 2,20 metros contados hasta la línea inferior del dintel. En estos casos, la altura libre de semisótano no podrá ser inferior a 3 metros.

Locales en sótano: sólo podrá establecerse el comercio en sótanos en las siguientes condiciones:

- a) El sótano no podrá ser independiente de un local comercial en planta baja.
- b) Estará unido a él, por amplias escaleras o aberturas, garantizándose, en todo caso, el cumplimiento de la Normativa sectorial que les fuera de aplicación.

Ventilación natural o artificial: Se exige en todo caso.

La ventilación natural ha de establecerse por huecos a fachada, patios de manzana o solar que cumplan las dimensiones mínimas prescritas por las Ordenanzas. De no reunirse esta condición se exigirá la ventilación artificial, previa presentación reglamentaria del proyecto detallado de la instalación.

Servicios sanitarios: todo local comercial y oficinas estará dotado de cuarto de baño con ventilación por ventana o chimenea, no tendrá comunicación directa con el local de venta o trabajo y comprenderá al menos un lavabo y un inodoro, aumentando el número de servicios proporcionalmente al de empleados, según los reglamentos o normas sectoriales para este tipo de instalaciones.

Los locales comerciales o de oficinas no podrán comunicar directamente con las viviendas, debiendo existir al menos un vestíbulo de independencia intermedio con puertas RF 90.

ART. 34: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES Y EDIFICIOS INDUSTRIALES.

Los edificios o instalaciones industriales se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como el Decreto 833/75 sobre contaminación atmosférica y todas aquellas disposiciones complementarias vigentes que regulan la actividad industrial.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 33

ART. 35: CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES AGROGANADERAS (ESTABLOS, CUADRAS Y CORRALES).

No se permitirán nuevas instalaciones de establos de ganado ovino, porcino, vaquerías, establos de caballos, y explotaciones avícolas, dentro del suelo urbano, salvo supuestos comunicación, y separados de la edificación de vivienda colindante en 5 metros.

Las existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, dentro del suelo urbano delimitado, deberán prever su traslado, o desaparición, dado que se trata de un uso no conforme con la reglamentación de usos de estas Normas, en el plazo máximo de 2 años, desde la entrada en vigor de las presentes NUM y consecuentemente quedan en situación de Disconformes con el planeamiento, quedando sometidas el régimen establecido por la legislación urbanística vigente.

En Suelo Urbano Consolidado, se permiten naves de almacenamiento de productos agrícolas e industrias alimentarias hasta 1.500 m² de superficie y sin límite de potencia electromecánica instalada.

En las existentes, en el resto del municipio, serán de aplicación las determinaciones de las normativas sectoriales que les fueran de aplicación.

ART. 36: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS SOLARES.

El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios de cualquier solar o parcela situada en suelo urbano el cerramiento del predio si este ofreciese peligro o fuese inconveniente para la limpieza salubridad y decoro urbanos; en el Núcleo Tradicional, será obligatorio. La altura del cerramiento exigible la fijará el Ayuntamiento a la vista de las circunstancias que concurran en cada caso, no pudiendo en ningún caso exigir una altura superior a 2,50 metros sobre la rasante del terreno. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá optar por la ejecución subsidiaria.

CERRAMIENTO: los solares incluidos dentro del suelo urbano en la ordenanza de Núcleo Tradicional, deberán cerrarse con vallas con altura no inferior a la de la planta baja de las edificaciones colindantes. El cerramiento deberá ejecutarse con material adecuado, suficientemente arriostado frente a empujes de vientos fuertes, que sea acorde con la estética urbana imperante y será opaco, de ladrillo caravista, o bien enfoscados o revestimientos continuo, en tonos rojizos, ocres o tierra. En el resto del suelo urbano y Suelo urbanizable será de máximo 2,5 de altura de la que únicamente 1,00 mts. podrá ser opaco. En Suelo rústico, serán siempre vallados diáfanos.

LIMPIEZA: los solares se mantendrán libres de escombros, basuras y maleza para no afectar a la salubridad de su entorno y vallado.

ART. 37: CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES DE USO RECREATIVO Y SOCIAL.

Los locales destinados a usos recreativos y sociales cumplirán las condiciones que determina la normativa estatal y autonómica aplicable.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 34

ART. 38: CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN.**1. Normas Generales.**

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación deberá adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuviese situada, respetando tipologías, estilos, cromatismos, etc.

El Ayuntamiento deberá obligar al cumplimiento de estos requisitos básicos así como de cuantos estime oportunos, recabando los informes técnicos necesarios.

No se autorizarán, con carácter general, composiciones, formas, materiales, ni colores que se juzguen disonantes con el ambiente.

2. Fachadas.

Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones existentes se procurará continuar las líneas fijas de referencia de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos).

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno.

En los edificios de nueva construcción, la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto de la fachada. En la edificación existente se favorecerán las reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición, alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas en este tipo de plantas que no se ajusten en composición u materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Toda instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración, o cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de la fachada y deberá situarse, de manera que no perjudique la composición de la misma, sin que resulten visibles desde la vía pública las caras laterales.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 35

3. Medianerías.

Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Las medianerías que, por cambio de uso, o calificación de la parcela colindante, diferencia de alturas con los edificios colindantes, u otros motivos amparados por el planeamiento, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública o espacio público en general, deberán ser tratados como fachadas principales.

Por razones de ornato urbano general, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de estas obras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble. Así mismo, podrá el Ayuntamiento elaborar criterios estéticos y de diseño de obligada observancia en las obras habituales de mantenimiento y decoro de medianerías y fachada en general, a costa de los propietarios.

Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería cuya desaparición no sea previsible o que quede vista, como consecuencia de la misma obra, podrá cargarse a ésta el tratamiento adecuado del paramento medianero de acuerdo con la nueva ordenación resultante.

4. Materiales en fachada y condiciones de conservación.

La justificación de los materiales que se propongan se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estética de cada zona.

Las fachadas de los edificios aunque no sean visibles desde la vía pública deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios estarán obligados a proceder a su revoco, pintura, o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, tras los preceptivos informes facultativos en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea necesario ejecutar, se proceda por sus dueños, después de ser oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar los daños y perjuicios a las personas y a las cosas. Si el propietario no ejecutara dicha orden en el plazo que se le señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

5. Modificación de fachadas existentes.

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un tratamiento homogéneo del edificio.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 36

ART. 39: CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESPACIOS PÚBLICOS.**1. Cimentaciones.**

Las cimentaciones de los edificios de nueva construcción no podrán rebasar en ningún caso los límites de la alineación oficial exterior.

2. Muros perimetrales.

Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle o por debajo del plano de asiento de cimentaciones de edificios colindantes, y esta excavación se realice a menos de 3 metros de distancia de la calle o medianería, será obligatorio construir el muro de contención perimetral antes de excavar la totalidad o, a lo sumo, se podrá construir el muro por tramos al propio tiempo que se excava, sin que en ningún momento la excavación pueda estar más de tres metros más baja que el muro de contención de tierras.

Cuando se pretendan efectuar muros anclados en la vía pública, deberán presentarse planos detallados y estudio completo de los mismos, para proceder a su autorización.

3. Desvío de conducciones.

Cuando para la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones de alcantarillado, abastecimiento de agua, iluminación y suministro eléctrico en baja tensión, bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

4. Depósitos de carburante.

Los depósitos de carburante para calefacciones u otros usos de las fincas urbanas, habrán de situarse en el interior de sus propios límites sin que puedan ubicarse en fracción alguna de calle o vía pública.

5. Transformación eléctrica.

Las cabinas subterráneas de transformadores eléctricos no podrán instalarse en calles o vías públicas, aunque sí podrán situarse en zonas apropiadas de plazas y parques, siempre que se demuestre la no-interferencia con el resto servicios públicos y sea subterráneo. En Suelo Urbano No Consolidado, siempre en espacios libres privados.

6. Lucernario.

Las lucernas o lucernarios destinados a la iluminación de sótanos no podrán estar situados en vía pública fuera de la alineación oficial exterior.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 37

7. Urbanización de retranqueos y chaflanes.

Los retranqueos de fachada deberán urbanizarse con cargo a la obra que se realizó en la finca correspondiente.

Los solares que queden fuera de alineación deberán corregir los cerramientos urbanizando asimismo el retranqueo.

8. Redes de Saneamiento y Acometidas.

En todo proyecto de edificación se detallará la acometida al alcantarillado y abastecimiento municipal, obras que serán supervisadas por el Ayuntamiento o empresa en quien delegue.

Todas las conducciones interiores del edificio, deberán converger en una sola arqueta con tapa registrable situada junto al acceso al portal, con objeto de facilitar posibles desatranques. Esa arqueta estará provista de una tubería de ventilación. Si hubiera sistema separativo, se preverán arquetas terminales distintas para aguas residuales y pluviales.

La sección mínima de acometida será la regulada en la Ordenanza municipal correspondiente.

Se recomienda que todas las bajantes de aguas residuales vayan provistas de ventilación en la parte superior (a cubierta).

A pie de las bajantes de aguas residuales, no se podrán instalar sifones, con objeto de conseguir un perfecto aireamiento de aquellos y de la red general de alcantarillado.

Cuando el buen funcionamiento de la red doméstica lo requiera, habrá que instalar cámaras de descarga automáticas que mantengan las canalizaciones subterráneas en perfecto estado de limpieza.

Las arquetas, cámaras y pozos de registro, llevarán tapas que impidan las salidas de olores.

9. Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona de espacios verdes o de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar por causas de fuerza mayor imponderables se procurará que, al menos, se afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 38

Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su dimensión.

Cuando una obra afecte a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80 metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u ejemplares existentes, será obligatoria, a cargo del responsable de la pérdida; serán sustituidas, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad.

ART. 40: CONDICIONES DE SEGURIDAD.

1. Condiciones generales de seguridad.

Todo edificio en construcción y todo aquel en el que se realicen obras de ampliación o reforma, deberá reunir, en todo momento, y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez adecuadas, bajo la responsabilidad de las personas que tengan a su cargo la dirección técnica de los trabajos y obras que en ellos se realicen, así como del constructor o empresa que tenga a su cargo su realización.

En las obras menores que por su índole, no requieran dirección técnica, dicha responsabilidad recaerá sobre el constructor o empresa que las ejecute y sobre el propietario.

Todos los materiales empleados en las obras serán de buena calidad y exentos de defectos visibles; tendrán una resistencia adecuada a los esfuerzos a que hayan de estar sometidos, deberán mantenerse en buen estado de conservación y serán sustituidos cuando dejen de satisfacer estos requisitos.

2. Grúas y aparatos de elevación.

Toda la maquinaria que se emplee en una obra, para la elevación de materiales o retirada de escombros, tanto si se trata de grúa de brazo giratorio, coro de montacargas o de otro tipo, deberá intentar colocarse de tal forma que, en su posible giro, no traspase en ninguna de sus partes los planos verticales trazados por las líneas medianeras del solar o edificios en los que se realicen las obras. En el caso de colocarse en espacio de vía pública, convenientemente acotado, o de que en su radio de giro pueda resultar situado sobre vía pública alguno de sus elementos, aunque su base esté situada en el interior del solar o edificio, deberá sujetarse a las condiciones que se establezcan en la necesaria licencia municipal.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 39

Para la instalación de grúa deberá solicitarse licencia municipal mediante solicitud que exprese:

- a) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por técnico competente.
- b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- c) Certificado de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.
- d) Certificado de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

3. Andamios y elementos auxiliares.

En relación con los andamios se hace especial remisión a las normas vigentes y obligatorias de la seguridad e higiene en el trabajo.

Los andamios y pasarelas situados a más de dos metros de altura sobre el suelo o piso, tendrán una anchura mínima de 60 cm. deberán poseer un piso unido y dispondrán de barandillas a 90 cm. de altura y rodapiés de 20 cm. También de altura.

Se dispondrán barandillas sólidas a 90 cm. de altura y rodapiés de 20 cm. en los bordes y huecos de forjados de los pisos en construcción y en contorno de escaleras.

Las escaleras que pongan en comunicación los distintos pisos de una obra en construcción, podrán salvar únicamente la altura entre dos pisos inmediatos y serán de una sola pieza, de ancho no inferior a 50 cm. y de longitud adecuada, de forma que al estar distanciadas en su apoyo inferior 60 cm. del plano vertical que pase por su apoyo superior, sobresalgan 50 cm. sobre el nivel superior del piso al cual den acceso.

Todo ello, así como la maquinaria que se emplee en la construcción, deberá estar dispuesto de forma que, en todo momento, quede garantizada la seguridad pública, la de los moradores u ocupantes del inmueble, vecinos, así como la de los operarios y de los funcionarios que tengan a su cargo la inspección y comprobación de los trabajos que se realicen.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 40

4. Construcciones provisionales y maquinaria de obras.

En el interior de solares en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarda, depósito de materiales o elementos de la construcción y pisos piloto.

Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

La maquinaria e instalaciones auxiliares de obras habrán de ser objeto así mismo de autorización para su emplazamiento con la correspondiente licencia, bien específica o junto con la de obra principal si no se hubiera solicitado antes.

5. Derribos.

Los derribos se efectuarán reduciendo al mínimo las molestias a transeúntes y vecinos. Para ello se llevarán a cabo en las primeras horas de la mañana, de acuerdo con el horario que se fije en la licencia que a estos efectos se conceda.

La Dirección Facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por la falta de precaución.

En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no ocasionen molestias a los vecinos.

No se permite arrojar, en cualquier tipo de obra, los escombros directamente a la vía pública, a patios comunes o propios, o a espacios próximos a fincas colindantes desde lo alto, así como emplear canales y toldos en las fachadas.

Será necesaria licencia municipal especial para proceder al derribo mediante tirones de tractor o con buldózers o mediante péndulo, así como para la utilización de cualquier clase de explosivos.

Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, difícilmente evitable mediante vallas u otros elementos de protección, el propietario o propietarios del inmueble a demoler, deberán solicitar y obtener previamente de la Alcaldía la prohibición de tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.

Cuando la ruina o peligro sean inminentes la Dirección Facultativa de las obras o los Servicios Técnicos Municipales, podrán ordenar el cierre del tráfico por las calles inmediatas y tomar las precauciones que consideren convenientes, debiendo dar cuenta de ello, sin demora, a la Autoridad Municipal.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 41

CAPÍTULO 8: RÉGIMEN DE LICENCIAS MUNICIPALES.**ART. 41: ACTOS SUJETOS A LICENCIA:**

Están sujetos al requisito previo de licencia urbanística municipal los actos relacionados en el Art. 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con la consideración que establecen los Arts. 289 y 290 del mismo, para actos que no requieran licencia urbanística municipal.

ART. 42: ÓRGANO COMPETENTE:

Será competente para el otorgamiento de licencias el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de CALVARRASA DE ARRIBA, sin perjuicio de las delegaciones que procedan, conforme a lo previsto en el Art. 21.1. 7/85 de la Ley de Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1.985, modificada por Ley 57/03 de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del Gobierno Local.

ART. 43: PROCEDIMIENTO:

Será de aplicación lo dispuesto en el Art. 293 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y en las presentes normas.

Para la licencia Ambiental, se estará a lo dispuesto en el Art. 297 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y lo establecido en la presente normativa.

ART. 44: CLASES DE LICENCIAS:

Están sujetos al requisito previo de Licencia, todos los actos relacionados en la Legislación Urbanística aplicable, y en general, cualquier actividad sobre el suelo, vuelo o subsuelo.

- a) Licencia de Parcelación (segregación, división y agregación).
- b) Licencia de Obras de Urbanización.
- c) Licencia de Obras de Edificación.
- d) Licencia de Obras de Derribo.
- e) Licencia Ambiental.
- f) Licencia de Ocupación.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 42

. Obras sujetas a licencia de obra menor: Se considerarán obras menores, a todos los efectos, aquellas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios, elementos o instalaciones de todas clases. Los servicios técnicos municipales, podrán ante determinadas solicitudes de actuación valorar en qué términos ha de considerarse la obra, pero siempre exigirán un Certificado de Seguridad de la misma, cuando exista necesidad de colocación de andamios u otros elementos similares, emitido por técnico competente y visado por su Colegio Profesional (en función de la obligatoriedad o no, de la normativa de visados). En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas y las intervenciones en edificios o elementos declarados como bienes de interés cultural y/o catalogado por el planeamiento, los grandes movimientos de terrenos y la tala masiva del arbolado.

.Se considerarán obras mayores todas aquellas no comprendidas en el concepto de obras menores del párrafo anterior.

ART. 45: LICENCIA DE PARCELACIÓN:

a) Definición:

Se considera Parcelación toda división, segregación o suma simultánea o sucesiva de terrenos, en uno, dos o más resultantes, que cumplan, todos, las condiciones urbanísticas de parcelación mínima e indivisible, impuesto en la Ordenanza correspondiente, cuando se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos consolidados por este Normas.

. No se admiten las segregaciones en suelos sujetos al desarrollo de Sectores y Áreas, en Suelo Urbano No Consolidado y en Rústico de Asentamiento Irregular, salvo segregaciones de carácter rústico, es decir superiores a la unidad mínima de cultivo, sin que previamente haya sido aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo exigible y de equidistribución, según la clase de suelo. Únicamente se permiten en estas clases de suelo las segregaciones necesarias para completar los sectores y áreas y separarlos de otra clase de suelo, en el proceso del desarrollo de los mismos.

. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, que puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

En suelo Rústico SOLO podrán realizarse "parcelaciones rústicas", que habrán de ajustarse a lo dispuesto en la legislación agraria (unidad mínima de cultivo, etc.), en las presentes Normas y demás legislación aplicable.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 43

b) Documentación:

La solicitud de licencias de parcelación urbanística deberán contener, como mínimo, los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria de adecuación a lo dispuesto en las presentes NUM.
- Nota simple Actualizada del Registro de la Propiedad, de la finca Matriz.
- Certificación Catastral de la finca.
- Plano de situación en las NUM.
- Plano de estado actual del terreno, con superficies y linderos con coordenadas UTM y georeferenciadas. (En relación con las NUM, acotado y superficiado, firmado por técnico competente)
- Plano de Parcelación propuesta., con superficies y linderos, con coordenadas UTM y georeferenciadas.. (Acotado y superficiado).

ART. 46: LICENCIA- APROBACIÓN, DE OBRAS DE URBANIZACIÓN:**a) Definiciones:**

Obras de urbanización son las llamadas obras de carácter ordinario de urbanización que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de las presentes NUM, sino que acometen parcialmente algunas de ellas, completando o mejorando, las existentes en Suelo Urbano Consolidado.

Por el contrario, tienen la consideración de “Proyectos de Urbanización” de carácter general, los que tienen por objeto llevar a la práctica de forma global e íntegramente el conjunto de las determinaciones que las NUM prevé, en Suelo Urbano No Consolidado, de acuerdo con los Sectores y Áreas definidos para cada tipo de suelo y serán en general:

- excavaciones y movimientos de tierras.
- pavimentación de calles.
- red de riego, abastecimiento e incendios.
- red de saneamiento.
- red de suministro de energía eléctrica.
- red de telecomunicaciones.
- red de gas.
- alumbrado.
- jardinería, etc.
- desvío de conducciones.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 44

El Ayuntamiento, exigirá el 100% para actuaciones aisladas y el 50% para actuaciones integradas, del presupuesto total, como Garantía de la correcta ejecución de las Infraestructuras.

b) Documentación:

Para la solicitud de licencia de obras de urbanización, se presentará la siguiente documentación:

- Instancia de solicitud de licencia.
- Memoria de adecuación a lo dispuesto en las NUM.
- Estudio de fases y valoración de cada una.
- Proyecto técnico de las obras, recogiendo, si son varias clases de obras, en capítulos independientes, con la documentación específica de cada una de ellas, siempre con precios descompuestos, redactado por técnico competente, y visado por el correspondiente Colegio Profesional (en función de la obligatoriedad o no, de la normativa de visados).
- Compromiso de dirección de las obras de técnicos competentes.
- Informes del servicio municipal de agua, luz y empresas suministradoras.

Para la solicitud de aprobación de Proyectos de Urbanización, se presentará la documentación establecida en el Reglamento de Urbanismo, siempre en forma de total definición de las obras, redactado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

ART. 47: LICENCIA URBANÍSTICA DE OBRAS DE EDIFICACIÓN:

a) Definición y Requisitos:

Se entiende por obras de edificación las siguientes:

- obras en edificios existentes.
- obras de derribo.
- obras de vallado, carteles, paneles y anuncios publicitarios, grúas, ocupación temporal de vía pública, instalaciones y construcciones prefabricadas.
- obras de nueva planta.

Para la ejecución de todas y cada una de ellas será exigible la concesión de la correspondiente licencia urbanística, debiéndose acreditar para ello la adecuación de las obras proyectadas a lo previsto en las presentes NUM - condiciones de uso, edificación, técnicas, obras permitidas, etc.-., así como a la demás legislación aplicable.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 45

Asimismo, en los supuestos en que sea aplicable, se exigirá el cumplimiento de algunos de los requisitos siguientes:

- licencia de segregación o conformidad de la parcela con las condiciones fijadas en estas NUM.
- Que la parcela cumpla la condición de solar de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, u obras de urbanización a ejecutar, o reponer, garantizadas, así como cumplimiento de los requisitos y compromisos establecidos en las Ordenanzas municipales (conexiones a las redes...etc.).
- Compromiso de Dirección Facultativa firmado por los Técnicos competentes, requeridos de acuerdo a la naturaleza de la obra.
(Arquitecto y Aparejador, para obras mayores).

b) Documentación:

Para la solicitud de licencia de obras de edificación se presentarán los siguientes documentos:

- Instancia de solicitud de licencia (cumplimentando, lo establecido en la misma, al respecto de la documentación a presentar).
- Cuestionario de Estadística de la Edificación, o documento vigente que lo sustituya.
- Memoria de cumplimiento de las condiciones exigidas por las presentes Normas, incluidas, en su caso, las exigencias en el apartado anterior.
- Proyecto técnico de obras, (con Estudio de Seguridad, Proyecto de Instalaciones Comunes de Telecomunicaciones...), firmado por técnico competente, visado por el Colegio Profesional correspondiente (en el caso de Proyectos de Ejecución), y redactado con el detalle y características que requiera la ejecución de las obras proyectadas. Es exigible el proyecto de ejecución, sin el que no se podrá dar comienzo a las obras.
- La documentación gráfica, como mínimo, se presentará, además, en soporte informático, en archivos dwg o similares, e incluirá un plano específico de superficies construidas y computables.
- Presentación de garantía suficiente, estimada por los Servicios Técnicos, por los deterioros que durante la obra se puedan ocasionar en acera, calzada y redes en el plazo que se determine en la Licencia, de acuerdo a las Ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento de CALVARRASA DE ARRIBA y a lo previsto en las presentes NUM.

c) Documentación:

El Ayuntamiento tendrá la servidumbre de paso por las fachadas, de todos los servicios públicos existentes y es obligado su canalización soterrada por parte de los propietarios, en cualquier actuación en los inmuebles. Todos los elementos públicos existentes serán repuestos en perfecto estado en el lugar donde se situaban originalmente.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 46

ART. 48: LICENCIA DE OBRAS DE DERRIBO:

Para la obtención de licencias de derribo y vaciado de solares, en el Núcleo Tradicional, será requisito indispensable el obtenerse, previa o simultáneamente, la correspondiente licencia de obras para la nueva edificación.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, se exceptúa los supuestos de ruina y órdenes de ejecución, previstos en la legislación urbanística.

En todo lo demás será de aplicación lo previsto en el artículo anterior.

Se necesitará licencia municipal especial para proceder al derribo mediante tirones de tractor o con buldózers o mediante péndulo, así como para la utilización de cualquier clase de explosivos.

ART. 49: LICENCIA AMBIENTAL (USO Y ACTIVIDAD):

a) Definición:

Se establece que toda solicitud de Licencia de Obras de edificación deberá expresar el uso o actividad al que irán destinadas las obras, que habrán de ajustarse a las permitidas por las Ordenanzas, entendiéndose concedida la Licencia para dicho uso, junto con el otorgamiento de la Licencia Urbanística, salvo en los casos en los que sea aplicable la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León y posteriores vigentes.

Se entiende por licencia Ambiental, la concedida al uso o actividad, nueva, ampliación o reforma sustancial, sujeta a la Ley 11/2003 de 8 de abril de Prevención Ambiental de Castilla y León y posteriores vigentes.

En el supuesto de que se trate de instalaciones o actividades existentes, cambio de usos o titulares, que no requieran petición de Licencia de obras y Licencia Ambiental, deberá solicitarse previamente a su inicio, la correspondiente Licencia Ambiental para proceder a su autorización e instalación, acompañado del obligado certificado de Seguridad o solidez de la edificación, en cumplimiento de la normativa contra incendios, firmado por técnico competente, de no contar el inmueble o reforma de obra con Certificado Final de Obra, firmado por técnico responsable.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 47

b) Documentación:

Para la solicitud de licencia Ambiental (Uso y Actividad) se presentará la siguiente documentación:

- Instancia de solicitud, indicándose el uso o actividad que se pretende instalar con los datos de localización, superficie, y actividad existente, en su caso, y con la documentación establecida, por ordenanza municipal, en dicha instancia.

- Memoria con descripción de la actividad, detallando sus características, la incidencia sobre la salubridad, medio ambiente, y los riesgos potenciales para personas y bienes, y cumplimiento de Normativas de edificación de obligada exigencia.

- Las medidas correctoras propuestas, en su caso, de acuerdo con el Decreto 3/1995 sobre emisión de ruidos y Vibraciones de la Legislación Autonómica, el RAMINP-D/2414/61, CTE, o posteriores en vigor, medidas de seguridad e higiene en el Trabajo, condiciones higiénico - sanitarias, medidas de protección medioambiental, y en particular la aplicación de la legislación aplicable al uso y actividad.

- Memoria justificativa de la adecuación del uso o actividad a los permitidos por las NUM.

- Plano de emplazamiento según la Clasificación del Suelo del Normas, plano de planta de distribución de las instalaciones previstas, alzado y sección acotada, con indicación de las medidas correctoras aplicables, en su caso, visado por el Colegio correspondiente (en función de la obligatoriedad o no, de la normativa de visados) y firmado por técnico competente.

- Certificado de Seguridad y Solidez, en el caso de tratarse de edificaciones antiguas, o a legalizar, firmado por Técnico competente y visado por su Colegio correspondiente (en función de la obligatoriedad o no, de la normativa de visados).

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 48

ART. 50: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y APERTURA:

a) Definición:

Están sujetos a la previa obtención de licencia de Primera Ocupación, la utilización u ocupación de edificios o instalaciones, incluidos los casos de cambio de actividad o uso, con la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las condiciones fijadas en las licencias de obras o uso, en cada caso.

Están sujetos a previa obtención de Licencia: la Apertura, la Primera Ocupación y puesta en funcionamiento de toda instalación de una ACTIVIDAD, incluidos cambios de actividad, ampliación o modificación substancial, de acuerdo con la Legislación Autonómica vigente, incluidos los cambios de titularidad de uso, con la comprobación por parte de los Técnicos municipales y/o nombrados al efecto, de que las obras y medidas correctoras han sido ejecutados, de conformidad con las propuestas del expediente y condicionantes fijadas en las Licencias de Actividad y de Obras, en cada caso, de ser necesarias.

b) Documentación:

Para la concesión de licencias de Ocupación y/o Apertura deberá presentarse, según las circunstancias de cada supuesto, lo siguiente:

- Instancia de solicitud de Licencia, (cumplimentada de acuerdo a la documentación exigida por la ordenanza municipal correspondiente) acompañado por la solicitud de alta en el impuesto del IBI (catastro) modelo 902, o/y alta para en el impuesto del IAE.
- Acta de comprobación de alineaciones (firmada por propietario, constructor y servicios municipales)
- Memoria resumen y planos final de obra, de existir modificaciones en la misma.
- Presupuesto final de obra, en su caso, de existir modificaciones, firmado por técnico competente y visado por el Colegio correspondiente, así como Libro del edificio.
- Certificación final de obras, en los casos en que sea exigible la dirección técnica de las obras, o Certificado de Seguridad y Solidez (Expediente Actividad), en el caso de tratarse de edificaciones antiguas, firmado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 49

- Fotos de la edificación (mínimo dos fotos, de las fachadas).

- En las licencias de primera ocupación: certificado firmado por técnico competente (por el director de las obras), en el que se exprese que el edificio construido, se ajusta al proyecto que obtuvo la correspondiente licencia urbanística municipal, con sus medidas correctoras, así como las prescripciones y adicionales que se hubiesen impuesto en la concesión de la Licencia. Debe acompañarse los certificados en materia de cumplimiento de la normativa contra incendios.

- En las licencias de apertura, certificado firmado por técnico competente, en el que se exprese que la instalación se ajusta al proyecto que obtuvo la Licencia Urbanística, con sus medidas correctoras, así como prescripciones y adicionales impuestas en la licencia, debiendo detallar las mediciones y comprobaciones efectuadas, y específicamente la emisión de ruidos y vibraciones producidos por la actividad. Debe acompañarse los certificados en materia de cumplimiento de la normativa contra incendios.

- Autorizaciones o licencias administrativas por razón de la actividad, protección, situación, etc.

ART. 51.- PUBLICIDAD, EFECTOS, PLAZOS DE EJERCICIO, CADUCIDAD DE LICENCIA Y SUPUESTOS DE INTERES GENERAL.

Para la Publicidad se estará a lo dispuesto en el Art.100 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, Modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y correspondientes del RU.

Para los Efectos, Plazos de Ejercicio, Caducidad de la Licencia y Supuestos de Interés General, se estará a lo dispuesto en los Arts. 101, 102, 103, 104 y 105 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, Modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y la Ley 7/2014, de 12 de setiembre de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo y correspondientes del RUCyL, así como a la Ordenanza municipal específica.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 50

ART.52.-LICENCIA DE OBRA MENOR.

1.- Condiciones previas: Las edificaciones donde se pretenda actuar y las parcelas donde se ubican deberán reunir las siguientes características:

- . No verse afectados por retranqueos de la alineación.
- . No encontrarse fuera de ordenación.

2.- Respecto al tipo de actuación:

- . Las actuaciones ni afectarán a la estructura existente, ni consistirán en la ejecución de nueva estructura (cimentación, muros de carga, pilares, vigas, losas y forjados).
- . No supondrán la modificación de la disposición general interior de los edificios.
- . Si afectan a una comunidad de propietarios, deberá aportarse consentimiento de la misma.
- . En el caso que se necesite ocupación de la vía pública, deberá contar con autorización municipal, previo informe de la Policía Local, en su caso.

ART.53.-LICENCIA DE OBRA MENOR CON PROCEDIMIENTO ABREVIADO.

Únicamente para las licencias de obra menor que regulen los siguientes aspectos:

- . enfoscados o revestidos de muros con cemento o materiales análogos en fachadas.
- . pinturas y revocos en fachadas.
- . colocación de carpinterías interiores y exteriores y su pintura (en edificios no catalogados).
- . colocación y reparación de repisas de balcón o elementos de fachada.
- . Colocación de banderines, muestras y toldos.
- . Reformas de pinturas, escayolas y solados en el interior de los inmuebles.
- . Construcción de panteones.

ART.54.-CEDULA URBANISTICA.

El Ayuntamiento de CALVARRASA DE ARRIBA podrá instaurar la Cédula Urbanística.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 51

CAPÍTULO 9: NORMAS DE URBANIZACIÓN.

ART. 55.- Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización, habrán de ajustarse a lo dispuesto en el Art. 243 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y al Reglamento de Urbanización y a las prescripciones establecidas por los correspondientes servicios municipales y el resto de empresas suministradoras.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 52

CAPÍTULO 9.1: NORMATIVA ARQUEOLÓGICA**ART. 56.-****NORMATIVA DE PROTECCIÓN APLICABLE A LOS BIENES ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINAL MUNICIPAL DE CALVARRASA DE ARRIBA.**

En este capítulo se expone la normativa que debe aplicarse a los bienes arqueológicos del término municipal de Calvarrasa de Arriba. Es una normativa de protección que pretende solventar los problemas que se plantean cuando deben conjugarse conceptos como protección del patrimonio arqueológico y desarrollo urbanístico, estableciendo unos criterios de intervención concretos para las áreas del término municipal para las que se ha determinado una protección arqueológica.

1.- MARCO LEGAL. ÁMBITO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Las intervenciones que impliquen remociones del subsuelo en los enclaves incluidos en el Catálogo Arqueológico integrado en las Normas Urbanísticas Municipales de Calvarrasa de Arriba deben atenerse a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de patrimonio cultural, además de a lo establecido en la normativa que determinen las mencionadas Normas Urbanísticas.

La legislación sobre la protección del patrimonio arqueológico que será de obligado cumplimiento está contenida en las siguientes leyes y reglamentos:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero y modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio.
- Además, cuanta legislación sobre Patrimonio, tanto autonómica como estatal, resulte de aplicación.

El art. 54 de la Ley 12/2002, en sus puntos 1 y 2, determina que los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben, modifiquen o revisen con posterioridad a la entrada en vigor de esa Ley deberán incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en esa Ley, redactado por técnico competente. Para la redacción de dicho catálogo y normas, los promotores del planeamiento realizarán las prospecciones y estudios necesarios, facilitando la Administración de la Comunidad de Castilla y León los datos de los que disponga. En el punto 4 de ese mismo artículo se señala que la aprobación del catálogo y normas a que se refiere este artículo requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de Cultura, en un plazo máximo de seis meses.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 53

El contenido del Catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico debe ajustarse a lo determinado en el art. 92.2.2 del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León:

Art. 92.2.2. El contenido del catálogo de los bienes arqueológicos afectados y las normas necesarias para su protección se ajustará a los siguientes criterios:

A/ El catálogo recogerá de forma individualizada las siguientes determinaciones escritas y gráficas:

1. Determinaciones escritas:

- a) Identificación del bien: denominación, provincia, municipio, localidad, área de delimitación indicada con coordenadas geográficas Universal Transverse Mercator (UTM) y número de inscripción en el Registro de Bienes de Interés Cultural de Castilla y León, en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León o en el Registro de Lugares Arqueológicos.*
- b) Atribución cultural, tipología y estado de conservación.*
- c) Protección cultural, distinguiendo Zona Arqueológica, Yacimiento Arqueológico Inventariado o Lugar Arqueológico.*
- d) Situación urbanística: relación de parcelas catastrales afectadas por el bien y la clasificación del suelo.*
- e) Situación jurídica.*

2. Determinaciones gráficas:

- a) Situación del bien sobre Mapa Topográfico Nacional Escala 1:25.000.*
- b) Situación del bien en el plano de clasificación del suelo.*
- c) Fotografía que identifique el bien.*
- d) Incorporación de los bienes a los planos de información y de ordenación del documento.*

B/ Las normas se redactarán distinguiendo las siguientes categorías:

- a) Zona Arqueológica, a la que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León otorga a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.*
- b) Yacimiento Arqueológico Inventariado, al que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados.*
- c) Lugares Arqueológicos no incluidos en las categorías anteriores a los que se aplicará el régimen común de protección que la Ley 12/2002 de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León otorga a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.*

Las normas de protección recogerán criterios de intervención sobre los bienes arqueológicos en relación con la clasificación del suelo y los usos permitidos así como los mecanismos y fórmulas de compensación en los supuestos en que se originen pérdidas de aprovechamiento urbanístico.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 54

La **clasificación del suelo en el que se localizan bienes arqueológicos** es establecida en el art. 92.2.3 del Reglamento de protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, que determina que *“los lugares en que se encuentren bienes arqueológicos, entendiéndose por tales las zonas arqueológicas, yacimientos arqueológicos inventariados y aquellos que se hallen inscritos en el Registro de Lugares Arqueológicos, se clasificarán como suelo rústico con protección cultural, o en su caso con la categoría que corresponda de conformidad con el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, salvo aquellos que se localicen en zonas urbanas o urbanizables que hayan tenido tales clasificaciones con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 12/2002, de 11 de julio. A estos efectos se realizarán los estudios y prospecciones necesarias para identificar todos y cada uno de los bienes arqueológicos existentes en los terrenos que clasificados como suelo rústico en cualquier categoría pretendan clasificarse con cualquier categoría de suelo urbanizable.*

En los lugares arqueológicos incluidos en suelo rústico con protección cultural no deberán autorizarse usos excepcionales que puedan suponer un detrimento de los valores que han motivado su protección cultural.

Por otra parte, el art. 62.1 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, establece que el planeamiento urbanístico es vinculante tanto para las Administraciones como para los particulares, quienes están obligados a su cumplimiento. En lo que respecta a las intervenciones arqueológicas, la consejería competente en materia de cultura podrá ordenar la ejecución de excavaciones o prospecciones arqueológicas en cualquier terreno público o privado del territorio de Castilla y León en el que se presuma la existencia de bienes del patrimonio arqueológico (art. 52 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

Dado que es imposible determinar de forma exacta los restos arqueológicos que permanecen soterrados hasta su descubrimiento, esta Normativa debe estar abierta a posibles ampliaciones y/o correcciones, conforme determinen los trabajos de investigación y los diferentes descubrimientos de índole arqueológica que puedan tener lugar en el futuro.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 55

2.- NIVELES DE PROTECCIÓN ESTABLECIDOS Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA EN CADA UNO DE ELLOS.

En este apartado se definen los Niveles de Protección que se aplican a los elementos del patrimonio arqueológico incluidos en el catálogo que acompaña al Normas Urbanísticas Municipales de CALVARRASA DE ARRIBA. La inclusión en la normativa urbanística de dicho catálogo responde al objetivo de protección del patrimonio cultural fijado en el art. 37 de la Ley 4/2008.

DETERMINACIÓN DE LOS ESPACIOS SUJETOS A PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Tal y como se indica en la exposición de motivos de la Ley 12/2002, el patrimonio de Castilla y León es, debido a su singularidad y riqueza, un valor esencial de la identidad de la Comunidad Autónoma. La salvaguarda, enriquecimiento y difusión de los bienes que lo integran, cualquiera sea su régimen y titularidad, son deberes encomendados a los poderes públicos para que promuevan y tutelen el acceso a la cultura y velen por la conservación y enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico.

La Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, dispensa al patrimonio cultural de la Comunidad una protección articulada en tres regímenes que, en función del interés apreciado en los bienes integrantes de aquel, determinan la aplicación de las distintas normas de la misma. Los regímenes de protección articulados por la Ley 12/2002 son:

1. El referido a todos los bienes en los que se aprecien valores definitorios de dicho Patrimonio.
2. El referido a los bienes incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
3. El referido a los bienes declarados de Interés Cultural.

A efectos de la protección de los bienes integrantes del patrimonio histórico que se localizan dentro del ámbito regulado por las Normas Urbanísticas Municipales de Calvarrasa de Arriba se han diferenciado varios niveles de protección arqueológica, establecidos en función de las características del área a la que se aplican y de la evaluación de su potencialidad arqueológica.

El mayor nivel de protección establecido es el correspondiente a los Bienes de Interés Cultural. El nivel de protección de los bienes inventariados complementa al anterior y se ha establecido para los numerosos bienes culturales que, sin alcanzar el grado de excelencia que les haría merecedores de la declaración como Bien de Interés Cultural, presentan incuestionable valor para su disfrute y utilización como exponentes de facetas culturales tales como el arte, la historia, la técnica y la vida y costumbres tradicionales. La importancia que este valor confiere a estos bienes, unida a su abundancia, dispersión y variedad, los convierten en elementos caracterizadores del territorio y la sociedad, haciendo necesaria la articulación de un sistema adecuado para su protección y tutela, en el que se combinen la agilidad de los procedimientos de declaración y control de intervenciones con las garantías que exige la seguridad jurídica de sus titulares o poseedores.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 56

Por estas razones se ha configurado para estos bienes inventariados una categoría y régimen de protección, de rango inferior a la de los Bienes de Interés Cultural, previéndose la descentralización de las funciones de tutela para los bienes inmuebles, mediante la intervención municipal.

La presente normativa tiene por objeto establecer los mecanismos que permitan resolver los problemas que puedan surgir cuando conceptos como progreso (urbanístico, industrial, etc.) y conservación del patrimonio se presenten como divergentes, articulando las fórmulas que permitan solventar las contradicciones que pudieran surgir entre ambos.

Siguiendo los criterios que se vienen aplicando de forma general en la determinación de los niveles de protección para los distintos elementos que conforman el Catálogo Arqueológico de los municipios que redactan sus normas de planeamiento urbanístico, se proponen para los que forman parte del catálogo arqueológico de CALVARRASA DE ARRIBA, **tres niveles de protección (Grado 1, Grado 2 y Grado 3)**, establecidos en función de la potencialidad arqueológica de los espacios a los que se refieren. Cada uno de estos niveles lleva aparejados unos criterios de intervención sobre los bienes afectados.

A la hora de determinar el Grado de Protección correspondiente a los elementos catalogados se han tenido en cuenta factores como su ubicación en suelo rústico o urbano, la tipología del bien y su categoría. Las categorías en las que, según el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), se clasificarán los bienes arqueológicos son las siguientes:

a) Zona Arqueológica, a la que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural.

b) Yacimiento Arqueológico Inventariado, al que se aplicará el régimen específico de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los Bienes Inmuebles Inventariados.

c) Lugares Arqueológicos no incluidos en las categorías anteriores a los que se aplicará el régimen común de protección que la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, otorga a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Por otro lado, dadas las características de los elementos que conforman el Catálogo de Protección Arqueológica de CALVARRASA DE ARRIBA, se ha considerado conveniente distinguir, dentro de las categorías definidas por la Ley 12/2002, dos tipologías diferentes de elementos:

1. Sitio Histórico –BIC- “Campos de Arapiles”.
2. Yacimientos Arqueológicos

Esta diferenciación responde a que las distintas características de estos elementos precisan la adopción de criterios diferentes a la hora de plantear las actuaciones más adecuadas en los mismos.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 57

Yacimientos arqueológicos y hallazgos aislados son enclaves en los que se han documentado restos o evidencias arqueológicas en superficie, diferenciándose los primeros de los segundos por el mayor volumen de vestigios advertidos, no siendo éstos suficientes, en el caso de los hallazgos aislados, para asegurar la existencia de un yacimiento arqueológico en el lugar en el que aparecieron.

Por otro lado, dentro de los hallazgos aislados pueden darse dos situaciones diferentes. Pueden catalogarse como hallazgo aislado determinados restos arqueológicos que, por su parquedad o indefinición, no permiten certificar de manera clara la existencia de un yacimiento arqueológico en el terreno en el que fueron documentados, o pueden catalogarse como hallazgos aislados piezas arqueológicas de las que se ignora su lugar de aparición concreto, conociéndose únicamente que fueron encontradas en terrenos de las localidades en las que han sido inventariadas. Esta descontextualización impide el establecimiento de algún tipo de protección a un espacio concreto del término municipal, debiendo centrarse las medidas correctoras que se articulen en garantizar la integridad y conservación de la pieza a la que se refieren.

Según refleja el Título III, Capítulo I, art. 50, de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León:

“Constituyen el patrimonio arqueológico de Castilla y León 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 superficie como en el subsuelo o en una zona subacuática.”

Los elementos a los que se aplica una protección arqueológica dentro del ámbito de las Normas Urbanísticas Municipales de Calvarrasa de Arriba (Salamanca) son los siguientes:

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 58

A.- Yacimientos arqueológicos y BIC –SITIO HISTÓRICO

Son enclaves en los que se han documentado evidencias arqueológicas en superficie que ponen de manifiesto la ocupación humana del lugar en épocas pretéritas. En el momento de redactar estas líneas, en el Inventario Arqueológico de Castilla y León para el municipio de Calvarrasa de Arriba (Salamanca) están catalogados 8 yacimientos arqueológicos, 1 de ellos caracterizado como SITIO HISTÓRICO –BIC-. Los incluidos en el Catálogo Arqueológico de Calvarrasa de Arriba (Salamanca) son los expuestos en la tabla siguiente:

Nº Ficha del Catálogo Arqueológico	Yacimiento / Hallazgo	Municipio	Código IACyL	Elemento/Atribución Cultural
1	"Plaza de Toros"	CALVARRASA ARRIBA DE	37-070-0001-01	Yacimiento Arqueológico -Romano-
2	"Camino de Las Torres"	CALVARRASA ARRIBA DE	37-070-0001-02	Yacimiento Arqueológico -Visigodo (posible) -Alto Medieval cristiano (posible)
3	"Otero de María Asencio"	CALVARRASA ARRIBA DE	37-070-0001-03	Yacimiento Arqueológico Bajo Medieval cristiano (posible);Contemporáneo-moderno (seguro)
4	"Los Rollos"	CALVARRASA ARRIBA DE	37-070-0001-04	Yacimiento Arqueológico Paleolítico Inferior (seguro)
5	"Otero II"	CALVARRASA ARRIBA DE	37-007-0001-05	Yacimiento Arqueológico Paleolítico Inferior (posible)
6	"Valdoviercos"	CALVARRASA ARRIBA DE	37-007-0001-06	Yacimiento Arqueológico Paleolítico Inferior (seguro)
7	"Ermita de la Virgen de la Peña"	CALVARRASA ARRIBA DE	37-007-0001-07	Yacimiento Arqueológico Moderno (posible)
8	"Campo de Arapiles"	CALVARRASA ARRIBA DE	Decreto 16/1994 de 27 de enero	SITIO HISTÓRICO – BIC- Contemporáneo (seguro)

SRPC: Suelo Rústico con Protección Cultural

B- Áreas de Cautela Arqueológica

Las áreas de cautela arqueológica son zonas en las que se considera muy posible que se hayan conservado en el subsuelo restos susceptibles de estudio arqueológico, pero los datos con los que actualmente se cuenta no permiten certificarlo de manera clara.

Nº Ficha del Catálogo Arqueológico	Yacimiento / Hallazgo	Municipio	Código IACyL	Elemento/Atribución Cultural
9	"Iglesia Parroquial de S. Pedro Apóstol"	CALVARRASA ARRIBA DE		Edificio singular Moderno (seguro)

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 59

3.- TIPOS DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS

Para los yacimientos arqueológicos se han establecido tres niveles de protección (Grado 1, Grado 2 y Grado 3), cada uno de los cuales lleva aparejada la ejecución de unas determinadas actuaciones arqueológicas, en caso de que el bien al que se refieran se vea afectado por alguna actuación urbanística autorizable.

El Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007) define, en su art. 106, los tipos de actividades arqueológicas:

Art. 106.1

1.- Tienen la consideración de actividades arqueológicas:

- a) Las prospecciones arqueológicas, que son las 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. Se incluyen aquellas técnicas de reconocimiento del subsuelo mediante la aplicación de instrumentos geofísicos y electromagnéticos con o sin utilización de medios técnicos especializados.
- b) Las excavaciones arqueológicas, que son las remociones del terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico de cualquier tipo.
- c) Los controles arqueológicos, que son las supervisiones de las remociones de terreno que se realicen, en lugares en los que se presuma la existencia de bienes del Patrimonio Arqueológico cuya existencia no está 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.
- d) Los estudios directos con reproducción de arte rupestre, que son todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o sistemas análogos, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre.
- e) Cualesquiera otras actividades que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del Patrimonio Arqueológico.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 60

Las excavaciones arqueológicas pueden ser de dos tipos:

1) Excavación puntual o sondeos arqueológicos. Por sondeos se entienden las catas de reducidas dimensiones que se efectúan para determinar el alcance espacial y/o la existencia de un yacimiento y para caracterizar su estratigrafía. Con la distribución de varios sondeos en la parcela de intervención se puede lograr información tanto de la secuencia estratigráfica como de las dimensiones del enclave.

2) Excavación arqueológica en área. Por excavaciones en área o extensión se entienden aquellas intervenciones arqueológicas que interesan a gran parte de la superficie de los solares afectados, teniendo como límites horizontales los propios de la parcela o del espacio de cautela que deba tenerse en relación a construcciones cercanas, o bien los propios límites del yacimiento en el caso de que éste no interese a la totalidad de la finca afectada.

Ambas actuaciones deberán efectuarse según proyecto suscrito por técnico competente. En función de los hallazgos o estructuras que aparezcan en los sondeos, éstos podrán ser ampliados a una excavación arqueológica en área o extensión, tras el informe del órgano competente.

4.- AUTORIZACIÓN DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS

Para la realización de las actividades arqueológicas anteriormente expuestas, al igual que para los trabajos de consolidación o restauración de bienes muebles o inmuebles del patrimonio arqueológico de Castilla y León, será siempre necesaria autorización previa y expresa de la Consejería competente en materia de Cultura, tal como establece el art. 55.1 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Para la obtención de dicha autorización se exigirá el empleo de medios personales, profesionales y técnicos adecuados. Cuando se trate de actividades arqueológicas se exigirá la intervención de profesionales o equipos que cuenten con la titulación o acreditación que reglamentariamente se determine. La documentación que debe acompañar a la solicitud de autorización de actividades arqueológicas será la reglamentariamente establecida (art. 118 del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril).

Tal como determina el art. 119 del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca será quien resuelva sobre la solicitud de autorización en el plazo de 3 meses, salvo que implique la aprobación de un gasto con cargo a los presupuestos de la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales, en cuyo caso resolverá la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León. Se entenderá desestimada la solicitud de autorización si no recayese resolución expresa acerca de la misma en el plazo señalado.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 61

5.- FINANCIACIÓN DE LAS ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS

En los casos en que una actuación arqueológica resulte necesaria como requisito para la autorización o a consecuencia de cualquier tipo de obras que afecten a zonas o yacimientos declarados de interés cultural o a bienes inventariados integrantes del Patrimonio Arqueológico, el promotor deberá presentar proyecto arqueológico ante la Administración competente para su aprobación, previa a la ejecución de aquellas (Art. 58.1 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

La financiación de los trabajos arqueológicos a que se refiere este artículo correrá a cargo del promotor de las obras en el caso de que se trate de entidades de derecho público. Si se tratara de particulares, la Consejería competente en materia de cultura podrá participar en la financiación de los gastos mediante la concesión de ayudas en los términos que se fijen reglamentariamente, a no ser que se ejecute directamente el proyecto que se estime necesario (Art. 58.2 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

6.- NIVELES DE PROTECCIÓN Y CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA.

En las siguientes líneas se definen los grados de protección establecidos para los bienes integrantes del Catálogo Arqueológico que se integra en las Normas Urbanísticas Municipales de Calvarrasa de Arriba y se indican las actividades arqueológicas que deben ejecutarse en ellos si se ven afectados por alguna actuación urbanística autorizable. La aplicación a estos bienes de un grado de protección u otro se ha realizado tomando en consideración la información que, a día de hoy, se tiene acerca de los mismos. Si en el futuro, a raíz de nuevos trabajos arqueológicos o de cualquier otra circunstancia, se contase con nuevos datos, el nivel de protección que se les aplica podría variar.

Nivel de Protección Arqueológica de Grado 1

Este nivel de protección se aplicará a los Bienes de Interés Cultural. Los criterios de intervención que conlleva este grado de protección son diferentes, según sea el carácter del Bien de Interés Cultural a que se atribuyan.

El nivel de protección Grado 1 supone que las obras permitidas se limitarán a trabajos de investigación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor. Las solicitudes de autorización para este tipo de obras deberán ir acompañadas de un estudio de su incidencia en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en dicha materia. A este estudio se incorporará un programa de trabajos arqueológicos complementarios que contemplará las necesarias excavaciones, seguimientos, controles y análisis arqueológicos, teniendo en todo momento en cuenta la preservación y conservación del bien cultural.

Para la realización de cualquier obra en el ámbito de los Bienes de Interés Cultural del municipio, será precisa la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 62

Nivel de Protección Arqueológica de Grado 2

Este nivel de protección se aplica a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la determinación de su alcance espacial.

El otorgamiento de la licencia de obra en los espacios sujetos a este grado de protección estará supeditado a la ejecución previa de las actuaciones arqueológicas que dicho nivel de protección lleva aparejadas, así como a la valoración de los resultados arqueológicos obtenidos en ellas, sin demérito de lo que disponga la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural cuando su dictamen sea requerible.

Supone que, de forma previa a las obras que se autoricen, deberá ejecutarse una excavación de sondeos comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la riqueza arqueológica del enclave. La metodología con la que se realicen (mecánica, manual, mixta) se determinará tomando en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León. En todo caso, los planteamientos técnicos y la metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo y aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

La aplicación del Nivel de Protección de Grado 2 posibilitará la obtención de los datos necesarios para la valoración objetiva del enclave arqueológico. Una vez efectuada esta valoración se adoptarán las medidas de protección más indicadas, tomando en consideración las características del bien arqueológico de que se trate.

Si los resultados obtenidos en los sondeos comprobatorios indicaran que los vestigios arqueológicos continúan más allá del espacio demarcado como área con protección arqueológica, las dimensiones de este espacio se ampliarán, haciéndose extensiva la protección de Grado 2 a la nueva superficie delimitada.

Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

En Calvarrasa de Arriba se ha determinado este grado de protección para los enclaves catalogados en el Inventario Arqueológico de Salamanca como yacimientos.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 63

Nivel de Protección Arqueológica de Grado 3

El nivel de protección de Grado 3 se aplicará a las áreas de cautela arqueológica y a los enclaves en los que, aunque la presencia de restos arqueológicos es probable, no está garantizada.

Supone que deben realizarse tareas de control arqueológico durante la fase de movimiento de tierras de la obra que se ejecute. Estas tareas de control, que tienen carácter preventivo y se plantean en lugares en los que no se sabe con seguridad si van a documentarse restos arqueológicos, consisten en la observación directa de las remociones de tierra por parte de un técnico arqueólogo.

Si en el transcurso de esas labores de control o seguimiento fueran detectados restos arqueológicos, se valorará la importancia de los mismos y, en función de ella, se adoptarán las medidas de protección adecuadas. Si los restos detectados en el control arqueológico son de una importancia elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

En la siguiente tabla se exponen, de manera resumida, los bienes incluidos en el Catálogo Arqueológico que se integra en la redacción de las Normas Urbanísticas Municipales de Calvarrasa de Arriba, indicando el nivel de protección que se les ha atribuido.

Nº Ficha del Catálogo Arqueológico	Yacimiento / Hallazgo	Municipio	Código IACyL	Elemento/Protección
1	"Plaza de Toros"	CALVARRASA DE ARRIBA	37-070-0001-01	Yacimiento Arqueológico <u>Grado 2-SRPC</u>
2	"Camino de Las Torres"	CALVARRASA DE ARRIBA	37-070-0001-02	Yacimiento Arqueológico <u>Grado 2-SRPC</u>
3	"Otero de María Asencio"	CALVARRASA DE ARRIBA	37-070-0001-03	Yacimiento Arqueológico <u>Grado 2-SRPC</u>
4	"Los Rollos"	CALVARRASA DE ARRIBA	37-070-0001-04	Yacimiento Arqueológico <u>Grado 2-SRPC</u>
5	"Otero II"	CALVARRASA DE ARRIBA	37-007-0001-05	Yacimiento Arqueológico <u>Grado 2-SRPC</u>
6	"Valdoviercos"	CALVARRASA DE ARRIBA	37-007-0001-06	Yacimiento Arqueológico <u>Grado 2-SRPC</u>
7	"Ermita de la Virgen de la Peña"	CALVARRASA DE ARRIBA	37-007-0001-07	Yacimiento Arqueológico <u>Grado 2-SRPC</u>
8	"Campo de Arapiles"	CALVARRASA DE ARRIBA	Decreto 16/1994 de 27 de enero	SITIO HISTÓRICO – BIC- <u>Grado 1-SRPC</u>
9	"Iglesia Parroquial de S. Pedro Apóstol"	CALVARRASA DE ARRIBA		Edificio singular– <u>S.Urbano</u> – <u>Catálogo y Grado 3: Área de Cautela Arqueológica</u>

SRPC: Suelo Rústico con Protección Cultural

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 64

En el ANEXO del Estudio arqueológico, se incluyen, cada uno con sus específicas medidas de control.

7.- PROCEDIMIENTO QUE DEBE SEGUIRSE ANTE LA NECESIDAD DE INTERVENIR ARQUEOLÓGICAMENTE EN LAS ZONAS PROTEGIDAS.

Cuando la obra o actuación urbanística que se pretenda realizar afecte a uno de los bienes protegidos en el Catálogo Arqueológico que acompaña a las Normas Urbanísticas Municipales de Calvarrasa de Arriba, deberán ejecutarse en él las intervenciones arqueológicas que lleva aparejadas el Grado de Protección que se le ha atribuido. Para ello, en primer lugar, es necesario **solicitar la autorización para la realización de actividades arqueológicas** motivadas por intervenciones o actuaciones preventivas. El procedimiento para solicitar esta autorización se regula en la Sección 2ª del Capítulo IV (arts. 117 a 120) del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril).

Artículo 117.– Solicitud para la realización de una actividad arqueológica preventiva.

1. Podrá solicitar autorización para la realización de una actividad arqueológica preventiva cualquier persona o entidad interesada.
2. En el supuesto de intervenciones arqueológicas preventivas relacionadas con proyectos que afecten exclusivamente al territorio de una provincia y que no impliquen la aprobación de un gasto con cargo a los presupuestos de la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales la solicitud se presentará en la oficina que realice las funciones de registro del Servicio Territorial de Cultura. En el resto de los supuestos se aplicará lo establecido en el artículo 108.3 de este Reglamento.
3. No obstante, en ambos supuestos, la presentación de la solicitud podrá tener lugar en cualquiera de los lugares previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 118.– Documentación de la solicitud.

1. La solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación:
 - a) Informe que especifique la obra o intervención que motiva la actividad arqueológica, justificación y necesidad.
 - b) Datos sobre el yacimiento: localización, descripción, atribución cultural, datos historiográficos, resumen de intervenciones anteriores y bibliografía.
 - c) Descripción del área donde se realizará la intervención, con indicación de coordenadas geográficas Universal Transverse Mercator (UTM) y representación gráfica y cartográfica.
 - d) Proyecto de intervención elaborado por persona que reúna los requisitos previstos en el artículo 111 del presente Decreto (profesionales que cuenten con la titulación académica de licenciado en Filosofía y Letras en las especialidades de Arqueología, Prehistoria e Historia), que deberá contener programa detallado de los trabajos a realizar, metodología, técnicas a emplear, duración temporal, incidencia del proyecto u obra sobre el patrimonio arqueológico, determinación de las áreas que se pretende excavar, zonas de reserva arqueológica y plan de protección y tratamiento de los restos.
 - e) Datos personales y profesionales del director de la actividad y relación nominal del equipo técnico.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 65

2. En el supuesto de excavaciones o controles arqueológicos, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se acompañará:

- a) *Determinación de las áreas que se pueden excavar en función de la incidencia del proyecto y propuesta de zonas de reserva arqueológica que permitan realizar estudios posteriores.*
- b) *Plan de protección y tratamiento de los restos arqueológicos localizados.*

3. En el supuesto de prospecciones arqueológicas, además de lo señalado en el apartado primero del presente artículo, se añadirá:

- a) *Términos municipales afectados concretando la superficie abarcada por el estudio documental y la superficie concreta que se va a prospectar, acompañado de documentación planimétrica topográfica y parcelaria o catastral.*
- b) *Metodología, intensidad de la prospección y cobertura de la misma.*
- c) *Datos documentales bibliográficos así como toponímicos relativos al ámbito de actuación.*
- d) *Definición de fases de gabinete y de campo necesarias para la realización de los trabajos, así como las personas intervinientes en cada una de ellas.*

4. En el supuesto de intervenciones arqueológicas vinculadas a obras de consolidación, restauración o musealización y puesta en valor que se realicen en bienes arqueológicos, el proyecto técnico deberá describir las actuaciones propuestas, la ubicación detallada así como los materiales y técnicas utilizadas.

Artículo 119.– Terminación del procedimiento de solicitud para actividades arqueológicas.

1. *Revisada la documentación presentada, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, previo informe técnico, resolverá sobre la solicitud de autorización en el plazo de tres meses, salvo que afecte al territorio de más de una provincia o implique la aprobación de un gasto con cargo a los presupuestos de la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales, en cuyo caso resolverá la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León.*

2. *Se entenderá desestimada la solicitud de autorización si no recayese resolución expresa acerca de la misma en el plazo señalado.*

3. *La resolución se notificará al solicitante y se comunicará al director de la actividad arqueológica, al municipio o municipios afectados, a la Subdelegación del Gobierno y al museo gestionado por la Comunidad de Castilla y León en el que vayan a depositarse los materiales hallados.*

4. *Contra la resolución de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural podrá interponerse recurso de alzada ante el titular de la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales.*

5. *Contra la resolución que dicte la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León podrá interponerse recurso de alzada ante el titular de la Consejería competente en materia de Cultura.*

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 66

Artículo 120.– *Desarrollo de la actividad arqueológica preventiva.*

1. La realización de actividades arqueológicas preventivas exige la intervención de profesionales o equipos que cuenten con la titulación a la que se refiere el artículo 111 de este Decreto.

2. El solicitante de la autorización y el director de la actividad tendrán las obligaciones contenidas en el artículo 112. 1 y 2 respectivamente. Si la actividad arqueológica está motivada por la realización de una obra y se descubren restos arqueológicos, el director deberá elaborar un informe que contemple los siguientes aspectos:

- a) Valoración de la posible afección sobre el patrimonio arqueológico.
- b) Elaboración de medidas correctoras para evitar o minimizar dicha afección.
- c) Medidas de protección en el supuesto de que se considere que la ejecución de la obra es incompatible con la conservación de los restos.

3. En todo lo relativo al tratamiento y depósito de los materiales arqueológicos, así como el fin de la actividad arqueológica, se estará a lo dispuesto en los artículos 113 y 114 del presente Decreto.

Así pues, ante cualquier obra que suponga remociones de terreno y afecte a las áreas de interés arqueológico determinadas en el ámbito de las Normas Urbanísticas Municipales de Calvarrasa de Arriba, el promotor deberá ponerse en contacto con un técnico arqueólogo que deberá presentar ante la administración competente una propuesta de actuación arqueológica donde se indique la protección arqueológica con la que cuenta la zona en que se va a intervenir y el proyecto de actuación que se va a desarrollar, especificando detalladamente los objetivos, la metodología y los plazos de la intervención. Dicho proyecto de actuación deberá ser aprobado, de forma previa y expresa, por la Consejería competente en materia de Cultura, según especifica el art. 55 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

La administración competente, tras recibir la propuesta de actuación suscrita por el técnico arqueólogo, emitirá el permiso oficial de intervención arqueológica, pudiendo entonces iniciarse los trabajos arqueológicos.

Una vez finalizados los trabajos, el arqueólogo responsable de la intervención redactará la correspondiente memoria técnica, que será entregada a la administración competente que, en función de los resultados de la intervención realizada, decidirá:

- Dar por finalizados los trabajos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
- Solicitar la prolongación de las investigaciones arqueológicas debido a la importancia o al interés histórico de los hallazgos, previendo el grado de afección a los mismos por parte de la obra proyectada.
- Reflejar la existencia de restos que deban ser conservados *in situ*.

Las obligaciones descritas en los párrafos anteriores, salvo en el caso de que se trate de un seguimiento y supervisión arqueológica, habrán de ser previas a la concesión de la Licencia de Obras. Su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 67

8.- PROCEDIMIENTO QUE DEBE SEGUIRSE ANTE LA APARICIÓN FORTUITA DE BIENES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN UNA OBRA.

Pudiera suceder que en el transcurso de una obra en terrenos que no cuenten con una protección cultural específica aparecieran de forma fortuita bienes del patrimonio arqueológico. En ese caso se estará a lo determinado en el art. 60 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Art. 60.- Hallazgos casuales

1. Se consideran hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Cultural de Castilla y León, se produzcan por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otra índole.

2. En ningún caso tendrán la consideración de hallazgos casuales los bienes descubiertos en zonas arqueológicas, en yacimientos arqueológicos inventariados o en aquellos lugares incluidos en los catálogos de instrumentos urbanísticos a los que se refiere el artículo 54.

3. Todo hallazgo casual de bienes integrantes del patrimonio arqueológico de Castilla y León deberá ser comunicado inmediatamente por el hallador a la Consejería competente en materia de cultura, con indicación del lugar donde se haya producido.

4. Los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, de cualquier índole, si aquéllas hubieren sido la causa del hallazgo casual, y comunicarán éste inmediatamente a la Administración competente, que en un plazo de dos meses determinará la continuación de la obra o procederá a iniciar el procedimiento para la declaración del lugar donde se produjera el hallazgo como Bien de Interés Cultural o para su inclusión en el Inventario. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización.

5. En ningún caso se podrá proceder a la extracción de los hallazgos arqueológicos efectuados a menos que ésta fuera indispensable para evitar su pérdida o destrucción.

6. Una vez comunicado el descubrimiento, y hasta que los objetos sean entregados a la Administración competente, al descubridor le serán de aplicación las normas del depósito legal, salvo que los entregue a un museo público.

El procedimiento que debe seguirse en estos casos se desarrolla en la sección 3ª del capítulo IV del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (art. 121 a 123).

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 68

Artículo 121. – Paralización de obras.

1. Si durante la ejecución de una obra se hallaren fortuitamente bienes del Patrimonio Arqueológico, los promotores y la dirección facultativa deberán paralizar en el acto las obras, adoptar las medidas necesarias para la protección de los restos y comunicar inmediatamente el descubrimiento al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León.

2. Si el Ayuntamiento afectado tuviera conocimiento de que durante la ejecución de la obra, esté o no sujeta a licencia municipal, se han hallado fortuitamente bienes del Patrimonio Arqueológico, deberá paralizar las obras y comunicarlo inmediatamente al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León.

3. El Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León previo informe técnico, podrá dictar resolución ordenando la interrupción de las obras por un periodo máximo de dos meses. Dicha resolución deberá ser comunicada de forma inmediata a la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales.

Artículo 122. – Procedimiento.

1. Dentro del plazo de dos meses el titular de la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales resolverá, si procede, la realización de una intervención arqueológica para determinar el valor cultural de los bienes descubiertos.

2. Dicha resolución deberá contener las siguientes indicaciones:

- a) Causas que motivan la urgencia de la intervención.
- b) Zona afectada por la intervención arqueológica.
- c) Aprobación del proyecto de intervención, que deberá contener, como mínimo, un programa detallado que indique el lugar donde se va a llevar la intervención, los trabajos a realizar, metodología, técnicas a emplear y duración temporal.
- d) Persona que va a dirigir la actividad arqueológica.
- e) Museo o centro en el que se van a depositar los restos arqueológicos.

3. La resolución será notificada al municipio o municipios afectados, a la Subdelegación del Gobierno, al museo gestionado por la Comunidad de Castilla y León en el que vayan a depositarse los materiales hallados y al promotor, advirtiéndole que deberá colaborar en el desarrollo de la actividad.

Artículo 123. – Continuación de las obras.

1. Realizada la intervención arqueológica, el titular de la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales dictará resolución, acordando:

- a) La continuación de la obra o intervención iniciada, en cuyo caso se habrán de establecer las prescripciones que procedan.
- b) El inicio del procedimiento para la declaración del lugar como Bien de Interés Cultural o su inclusión en el Inventario que determinará, respecto del bien afectado, la aplicación inmediata y provisional del régimen de protección previsto en la Ley 12/2002, de 11 de julio y en este Decreto para los bienes declarados e inventariados.

2. La resolución será notificada al promotor, advirtiéndole que podrá continuar la obra siempre y cuando acepte las prescripciones que en la misma se establezca o, en su caso, que se ha iniciado procedimiento de declaración de Bien de Interés Cultural o de inclusión en el Inventario. Asimismo se notificará al Ayuntamiento afectado y a la Subdelegación del Gobierno.

3. La interrupción de la obra no comportará derecho a indemnización alguna.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 69

Por lo tanto, los primeros pasos que seguir son que los promotores de la obra y la dirección facultativa paralicen los trabajos y comuniquen inmediatamente el hallazgo al Delegado Territorial de la Junta de Castilla y León. En caso de tener noticia de la aparición de bienes arqueológicos en una obra, esté sujeta o no a licencia municipal, el Ayuntamiento correspondiente tiene la obligación de paralizarla y comunicar el hallazgo al Delegado Territorial quien, mediante resolución, podrá ordenar la interrupción de las obras por un periodo máximo de dos meses.

Una vez paralizada la obra, el promotor de la misma debe contratar a una empresa o técnico cualificado que oferte servicios arqueológicos. La empresa o técnico contratados por el promotor elaborarán un informe técnico efectuando una primera valoración de los restos aparecidos y redactarán una Propuesta de Intervención que deberá ser autorizada, dentro del mencionado plazo de dos meses, por la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales.

Tras la concesión del pertinente permiso se realizará la intervención arqueológica en el espacio afectado, debiendo redactar los arqueólogos que la ejecuten el preceptivo informe técnico en el que se expondrán los resultados obtenidos en la intervención, además de establecer -en función de los mismos- las medidas correctoras que deben adoptarse o, en caso de ser preciso, la necesidad de efectuar otras actuaciones arqueológicas de mayor calado para completar la correcta documentación del bien arqueológico.

9.- NORMAS PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS.

1. La titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos tanto muebles como inmuebles, será pública, de acuerdo con lo determinado por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, no pudiendo reclamarse aquella por el titular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.
2. Los bienes muebles y toda la documentación resultante de los trabajos de investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, serán depositados para su custodia, conservación y exposición en el centro que la Administración competente determine, salvo aquellos restos o elementos arquitectónicos que la Administración considere son susceptibles de ser puestos en valor e incorporados en la edificación prevista.
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 del proyecto, de forma que puedan ser expuestos, protegidos y visitables por el público, con informe favorable del organismo competente.
4. Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o 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 de los terrenos, regirá la correspondiente indemnización o compensación que se determine, de acuerdo con la legislación vigente, por pérdidas de uso o aprovechamiento.

La normativa arqueológica expuesta en las páginas anteriores se completa con las fichas individuales de cada uno de los elementos que componen el catálogo arqueológico que se integra en las Normas Urbanísticas Municipales de Calvarrasa de Arriba (Anexo I), en las que se han consignado las determinaciones escritas y gráficas establecidas en el art. 92.2 del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril).

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 70

TÍTULO SEGUNDO: SUELO URBANO

- . ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- . NORMAS PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 71

CAPÍTULO 10. ORDENANZAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. INTRODUCCIÓN

ART.57: Definición:

El Suelo Urbano Consolidado está constituido por el ámbito territorial que se define en los Planos de Ordenación de las presentes NUM.

ART. 58: Tipos de Ordenanzas:

a) Según el Plano de Ordenación y en función de las áreas homogéneas que en el mismo se señalan, se asigna un tipo de Ordenanza para cada área definida.

b) Las áreas definidas son las siguientes:

- 1.- Núcleo Tradicional. **-NT-** y su Ordenanza Específica para el Catálogo-
- 2.- Ensanche - Entre Medianeras **-EM-**
- 3.- Unifamiliar Aislada/Pareada. **-UA-**
- 4.-Tallería y Almacenes **-TA-**
- 5.- Espacios libres Públicos. **-EL-**
- 6.- Espacios libres Privados. **-ELpr-**
- 7.- Equipamientos. **-E-**
- 8.- Viario. **(En blanco)**
- 9.- Unidades de Normalización de Fincas **-NF-** y

c) El ámbito de cada una de estas áreas es el definido en los Planos de Ordenación. Asimismo, la edificación se ajustará a las alineaciones fijadas en dicho plano, y cumplirán, en todo caso, su normativa específica y la normativa de procedimiento que fijan estas NUM.

d) Las Ordenanzas son aplicables al Suelo Urbano Consolidado, en función de lo tramado y delimitado en los Planos de Ordenación de las presentes NUM, con las condiciones específicas grafiadas en dichos Planos y en las Fichas pormenorizadas.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 72

CAPÍTULO 11: ORDENANZA NÚCLEO TRADICIONAL –NT-

Se grafía en los planos con las letras **NT**

ART. 59: Condiciones de uso:

Se permiten los siguientes usos pormenorizados:

. Núcleo Tradicional:

Podrán ser usos exclusivos de parcela.

Se prohíbe la construcción de más de 200 m² de nuevo uso industrial-talleres y almacenes sobre cada parcela y siempre será inferior al 25% de la superficie de la manzana, siempre que se demuestre la no generación de perjuicios a los usos de alojamiento residencial.

ART. 60: Condiciones de Edificación:

1.-Índice de edificabilidad máximo: 2,50 m²/m², sobre la superficie bruta de la parcela.

2.- Parcela mínima edificable/segregación:

Se consideran parcelas mínimas edificables, en esta ordenanza, las definidas en el parcelario catastral actual (fecha de aprobación inicial de las presentes NUM). No obstante las parcelas existentes no podrán dividirse de forma que resulten parcelas menores de 75 m² y con menos de 6 metros de fachada.

3.- Frente mínimo edificable:

El frente mínimo edificable será de 6 m. de fachada, a vía pública; no obstante, de existir parcelas con menos de 6 m. en la actualidad (fecha de aprobación inicial de las presentes NUM) podrán admitirse.

4.- Altura máxima:

La altura máxima será de 7,00 m. a cornisa. No quedan fuera de ordenación las existentes que superan esa altura, salvo las expresamente señaladas en los Planos de Ordenación de las presentes NUM.

5.- Número máximo de plantas:

Dos plantas (baja más primera). Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones que fijan las presentes Normas. No quedan fuera de ordenación las existentes que superan ese número de plantas, salvo las expresamente señaladas en los Planos de Ordenación de las presentes NUM.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 73

6.- Fondo máximo de la edificación.

En todas las plantas: 20 m.

7.- Ocupación máxima de parcela:

La resultante del Área de Movimiento de la edificación, según retranqueos establecidos en la ordenanza.

8.- Sótanos y semisótanos:

Se permiten, en máximo 2 plantas bajo rasante, en las condiciones que fijan las presentes Normas, además de las bodegas existentes.

9.- Patios:

Se prohíben los patios ingleses a fachada, permitiéndose al interior si no generan situaciones de habitabilidad o espacios vivideros de los mínimos establecidos. En los patios interiores se permite a ocupación del 30% del mismo para uso de garajes y podrán estar cubiertos por estructura ligera, en una planta, con altura máxima de 3 metros.

La dimensión mínima de patios interiores para luz y ventilación de piezas habitables de viviendas y locales será de 3 m. x 3 m., mayor o igual a 1/3 de la altura máxima de edificación, entre paramentos opuestos, para edificios de hasta B+1+BC y de 4 m. x 4 m., mayor o igual a 1/3 de la altura máxima de edificación, entre paramentos opuestos, para edificios de más alturas. Siempre podrá inscribirse un círculo libre de obstáculos de 3 m. y 4 m. de diámetro, respectivamente.

10.- Retranqueos:

Se prohíben los retranqueos a la alineación oficial, tanto en planta baja como en resto de plantas, salvo para la formación de balconadas en planta primera o segunda. En todo caso la cubierta de la edificación se prolongará hasta la fachada de la balconada, abarcándola; la edificación estará adosada a las medianerías formando manzanas cerradas. Se permite el retranqueo a uno de los linderos laterales, cerrando todo el frente no ocupado por la edificación con tapia según “condiciones de cerramiento”.

11.- Alineaciones:

Son las fijadas en los Planos de Ordenación; se permite su “ajuste” en función y consonancia con la realidad física, previa autorización de los servicios técnicos municipales.

12.- Aparcamiento:

Será obligatoria la inclusión de una plaza de aparcamiento por vivienda, en las viviendas unifamiliares, siempre que sea compatible con la estructura urbana y parcelaria; en las colectivas, posibles, será obligatorio la inclusión de 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda (incluidos apartamentos, estudios...) o por cada 100 m² construidos computables y por cada 100 m². o fracción computables de local comercial.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 74

13.- Cerramientos de parcela:

No podrán tener una altura superior a 2,50 m. entre propiedades colindantes en la parte más alta de la parcela, y así de forma escalonada, cada 3 m., en el resto.

La parte no construida del frente de la parcela debe tener un cerramiento de la altura de planta baja, con los mismos materiales utilizados en la fachada o compatibles y acordes con ella.

14.- Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas con pendientes máximas y mínimas del 50% y 25%, excepto en las Edificaciones singulares de equipamientos, en las que se permiten otras soluciones singulares

15.- Vuelos:

El vuelo máximo permitido será de 60 cm., y no se construirá (el canto) con el mismo ancho de la prolongación del forjado sino con ancho inferior o igual a 15 cms. (igualmente los aleros). Solo se permitirán balcones con antepecho de cerrajería o madera con un vuelo igual o inferior a 1/10 de la calle y una longitud máxima de 1,60m.

16.- Aleros y cornisas:

El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 15 cm. más que el vuelo máximo permitido, que se ejecute, para el edificio.

17.- Condición especial:

No queda fuera de Ordenación ninguna edificación dentro de esta Ordenanza, (salvo las que se encuentren en modificaciones de alineación), pudiéndose legalizar las construcciones existentes que no cumplan con alguna de las condiciones anteriores, que no sean edificabilidad, fondo o número de plantas (Ejecutadas con Fecha anterior a la de Aprobación Inicial de las presentes NUM).

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 75

ART. 61: Condiciones estéticas:

Por su carácter de Casco Histórico y Tradicional, los módulos de edificación se manifestarán por volumen, ancho y composición de fachada, siguiendo los ritmos existentes.

Se prohíbe el corte de la cornisa del edificio, para alojar buhardillas u otros elementos, debiendo mantenerse continua en todo el desarrollo de la edificación.

Se aconseja la utilización de materiales tradicionales en fachadas y cubiertas: cubierta de teja cerámica, fachada en piedra, enfoscados o revestimientos continuos en tonos rojizos ocres o tierras, ladrillo macizo, carpintería en madera u otro material imitación a madera y canalones de cobre, zinc o aluminio lacado acorde con la carpintería exterior. Se aconseja la utilización de cubiertas a dos o tres aguas. No obstante, se permiten las cubiertas planas.

ART. 62: Otras condiciones específicas:

- . Las buhardillas deberán tener un ancho máximo de 1,25 mts. y la separación entre ellas: 3 mts.
- . No se permite la aparición de huecos reales o falsos en las medianerías.
- . Los casetones de instalaciones se situarán siempre en los faldones traseros, no en los de fachada.
- . Se prohíben en fachadas materiales vitrificados y plásticos.
- . El material de cobertura de cubierta será teja cerámica curva en colores acorde con el entorno, ocres, rojizos y similares.
- . Los materiales permitidos en fachada serán Revocos, enfoscados, morteros de cal y cualquier tipo de revestimiento continuo en colores acorde con el entorno; ladrillo macizo tradicional y piedra de la zona.
- . La carpintería exterior de puertas y ventanas será de madera o metálicas y de aluminio, imitación madera. Se prohíbe el aluminio anodizado en su color.
- . Los canalones y bajantes serán de zinc o aluminio lacado en tonos acordes con la carpintería exterior.



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 76

CAPÍTULO 12: ORDENANZA DEL CATÁLOGO DE LAS NUM.**ART. 63.-NORMATIVA ESPECÍFICA PARA EL CATÁLOGO DEL PLAN.**

Las presentes NUM incorporan un **catálogo de edificios protegidos**, a través de Fichas Pormenorizadas para cada uno de ellos, que contienen las diferentes protecciones y condiciones de uso y edificación aplicables sobre cada uno, con independencia de la ordenanza general que le afecte por la zona en la que se encuentre. En concreto las Fichas y el Plano de Catálogo de las presentes NUM, se incluyen los edificios protegidos en diferentes niveles y elementos y espacios urbanos de interés.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 77

CAPÍTULO 13: ORDENANZA ENSANCHE ENTRE MEDIANERAS -EM-

Se grafía en los planos con las letras **EM**.

ART. 64: Condiciones de uso:

Se permiten los siguientes usos pormenorizados:

. Ensanche-Entre Medianeras.

ART.65: Condiciones de Edificación:

1.- Parcela mínima edificable:

La parcela mínima edificable será la existente en la actualidad (fecha de aprobación inicial de las NUM) Para nuevas parcelaciones, será de 150 m².

2.- Frente mínimo edificable:

El frente mínimo edificable será el existente (fecha de aprobación inicial de las NUM). Para nuevas parcelaciones, será de 7 m.

3.- Altura máxima:

La altura máxima será de 7,00 m. a cornisa. No quedan fuera de ordenación las existentes que superan esa altura, salvo las expresamente señaladas en los Planos de Ordenación de las presentes NUM.

4.- Número máximo de plantas:

Dos plantas (baja más primera). Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, en las condiciones que fijan las presentes Normas. Podrá ser ático retranqueado 3 mts. respecto de fachada. No quedan fuera de ordenación las existentes que superan ese número de plantas, salvo las expresamente señaladas en los Planos de Ordenación de las presentes NUM.

5.- Ocupación máxima de parcela:

La resultante del Área de Movimiento de la edificación.

6.- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela será de 2 m²/m².

7.- Fondo máximo: 20 mts. en planta baja y 15 mts. en el resto.

8.- Patios:

Se prohíben los patios ingleses a fachada, permitiéndose los interiores que no generen espacios vivideros computables como mínimos. En los patios interiores se permite la ocupación del 30% del mismo para uso de garajes y podrán estar cubiertos por estructura ligera, en una planta, con altura máxima 3 mts.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 78

9.- Retranqueos:

No se permiten, a frente de parcela, en el Suelo Urbano; en Suelo Urbano No Consolidado se regularán en el planeamiento de desarrollo.

10.- Sótanos y semisótanos:

Se permiten, en 2 plantas máximo bajo rasante, en las condiciones que fijan estas Normas.

11.- Alineaciones:

Son las fijadas en los planos de ordenación.

12.- Aparcamiento:

Será obligatoria la inclusión de una plaza de aparcamiento por vivienda, en las viviendas unifamiliares; en las colectivas, posibles, será obligatorio la inclusión de 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda (incluidos apartamentos, estudios...) o por cada 100 m² construidos computables y por cada 100 m². o fracción computables de local comercial.

13.- Cubiertas:

Las cubiertas de ser inclinadas. Máxima altura de cumbrera: 15 m. Los faldones serán continuos; no pueden interrumpirse los aleros y las troneras tendrán un acho máximo de 1,5 m. con 1,5 m. de separación mínimo. Se permiten las cubiertas planas.

14.- Vuelos:

El vuelo máximo permitido será de 1/12 del ancho de la calle, con un máximo de 50 cms. y podrán ser continuos y cerrados en desarrollos máximos de 4 m.

15.- Aleros y cornisas:

El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 20 cm. más que el vuelo máximo permitido, que se ejecute, para el edificio. Si no hay vuelos: 50 cms.

* No queda fuera de Ordenación ninguna edificación dentro de esta Ordenanza, pudiéndose legalizar las construcciones existentes que no cumplan con alguna de las condiciones anteriores que no sean edificabilidad o número de plantas (Ejecutadas con Fecha anterior a la de Aprobación Inicial de las presentes Normas).

* Se permite la ejecución de edificaciones acogidas a la Ordenanza de Aislada/Pareada, quedando en este caso sujetas a dicha ordenanza de uso y de edificación*

ART. 66: Condiciones estéticas.

1.- Condiciones estéticas: La composición será libre.

2.- Fachadas: En cada edificación, las fachadas deberán poseer un tratamiento similar.

3.- Cerramientos: El cerramiento de los límites de las parcelas, salvo donde haya pared medianera, será como máximo de 1 m. de cierre de fábrica, pudiendo llegar hasta 2,50 total con cierres vegetales o de otras características que no impidan la visión.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 79

CAPÍTULO 14: ORDENANZA DE UNIFAMILIAR AISLADA/PAREADA. -UA-

Se grafía en los planos con las letras **UA**.

ART. 67: Condiciones de uso:

Se admiten los siguientes usos pormenorizados:

. Unifamiliar Aislada/Pareada.

ART. 68: Condiciones de Edificación:

1.- Las viviendas se construirán sobre parcela independiente y exclusiva y con accesos independientes, para cada vivienda. Una única vivienda por cada parcela mínima permitida.

2.- Parcela mínima edificable:

La parcela mínima edificable será de 300 m². Se admiten como edificables las existentes en la actualidad (fecha de aprobación definitiva de las NUM) que sean inferiores a 300 m².

3.- Frente mínimo edificable:

El frente mínimo edificable será de 10 m., a vía pública, vinculándose la edificación a parcela mayor o igual a la mínima, salvo para las existentes, en las condiciones del punto anterior.

Se admiten como edificables aquellas con superficie inferior existentes en el catastro actual (fecha de aprobación inicial de las presentes Normas)

4.- Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima será del 60%.

5.- Altura de cornisa.

Será de 7,00 metros a cornisa.

6.- Número máximo de plantas:

Será de dos plantas, baja y primera. Se permite la utilización de bajo cubierta en las condiciones que fijan las presentes Normas. Podrá ser ático retranqueado 3 mts. respecto de fachada.

7.- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima por parcela será de 0,75 m²/m².

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 80

8.- Retranqueos.

En Aisladas:

A fachada: mínimo 3 metros.

A fondo de parcela: mínimo 3 metros.

A límites laterales de parcela: mínimo 3 metros.

En Pareadas:

A fachada: mínimo 3 metros.

A fondo de parcela: mínimo 3 metros.

A límites laterales de parcela: tendrán que estar adosados entre si, y con 3,00 mts. de retranqueo mínimo al otro lindero.

En el caso de viviendas pareadas, se permite un muro medianero, por lo que a estas viviendas, se les exime de la obligación de retranqueo en uno de sus linderos. En este caso, el Proyecto de arquitectura para cada dos viviendas será unitario y único, presentándose y ejecutándose a la vez.

9.- Aparcamiento:

Las edificaciones que se proyectan sobre las parcelas actuales o resultantes de reparcelación o agrupación, deberán establecer como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda (incluidos apartamentos, estudios...); en áreas de nueva ordenación, en Sectores en Suelo Urbano No Consolidado, será obligatorio una plaza mínimo cada 100 m² del uso de vivienda, salvo que se haya establecido en el planeamiento de desarrollo, una por vivienda, cumpliendo también la anterior condición.

Se permite la construcción de dos plazas de aparcamiento cerradas con una superficie útil máxima de 25 m² útiles, que no computarán a efectos de edificabilidad.

10.- Sótanos y semisótanos:

Se permite uno por vivienda en las condiciones que fijan estas Normas.

11.- Alineaciones de valla-parcela:

Serán las fijadas en los planos de ordenación.

12.- Cerramiento de parcela:

La altura máxima del cerramiento de parcela será de 2,5 metros de los cuales al menos 1,50 metros serán total o parcialmente diáfanos.

13.- Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas, permitiéndose las cubiertas planas; en ese supuesto, contarán con un retranqueo mínimo a fachada principal y posterior de 3 mts. Altura máxima de cumbrera: 10 m.



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 81

14.- Cumbre:

La altura de la cubierta no podrá superar la altura de 4 mts desde la línea de cornisa.

15.- Vuelos:

Libres dentro, pero respetando los retranqueos mínimos.

16.- Aleros y cornisas:

El vuelo máximo de aleros y cornisas será libre, respetando los retranqueos mínimos.

* No queda fuera de Ordenación ninguna edificación dentro de esta Ordenanza, pudiéndose legalizar las construcciones existentes que no cumplan con alguna de las condiciones anteriores, que no sean edificabilidad o número de plantas. (Ejecutadas con Fecha anterior a la de Aprobación Inicial de las presentes Normas). *

ART.69: Condiciones estéticas:

1.- Condiciones estéticas: La composición será libre.

2.- Fachadas: En cada edificación, las fachadas deberán poseer un tratamiento similar.

3.- Cerramientos: El cerramiento de los límites de las parcelas, salvo donde haya pared medianera, será como máximo de 1 m. de cierre de fábrica, pudiendo llegar hasta 2,50 total con cierres vegetales o de otras características que no impidan la visión.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 82

CAPÍTULO 15: ORDENANZA TALLERES Y ALMACENES. -TA-

Se grafía en los planos con la letra **TA**.

ART. 70: Condiciones de uso:

Se admiten los siguientes usos pormenorizados:

a) Industria-Talleres y Almacenes.

Se incluye dentro del uso industrial, la artesanía y las actividades destinadas a la obtención y manipulación de primeras materias, su posterior transformación, su envasado, almacén, transporte, distribución y reparación.

ART. 71: Condiciones de Edificación:

1.- Tipología edificatoria: La propia de la construcción industrial, con las características específicas exigidas por las distintas actividades a que se dedique cada edificio.

2.- Edificabilidad: La edificabilidad máxima sobre superficie bruta, será de 1,5 m²/m²

3.- Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la parcela será de 100%.

4.- Altura de las edificaciones: La altura máxima permitida será de 12 metros. 3 plantas (B+2). Se permiten sótanos, áticos o bajo cubierta y mayores alturas, para silos e instalaciones específicas, en función de sus necesidades propias, debidamente justificadas.

5.- Parcela edificable, frente mínimo edificable y alineaciones de parcela: Los existentes.

6.- Retranqueos: Dadas las características de las parcelas con esta ordenanza, no se exigen retranqueos respecto a las alineaciones de las Normas.

7.- Aparcamiento: Caso de sustitución o nueva edificación, será obligatoria una plaza de aparcamiento o garaje por cada 100 m² de edificación, de usos administrativos o similares.

8.- Urbanización: la parcela deberá quedar cercada en su totalidad por vallas y las zonas de aparcamiento y maniobra deberán estar adecuadamente pavimentadas.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 83

CAPÍTULO 16: ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. -EL-

Se grafía en los planos con las letras **EL**.

ART. 72: Condiciones de uso:

Se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a) Espacios Libres Públicos. (Se permite la instalación de kioscos, merenderos o similares, marquesinas y pequeños elementos de equipamiento de mercado al aire libre).

ART. 73: Condiciones de la Edificación:

1.- Ocupación máxima de parcela:

Será del 5 % máximo. (Exceptuando el uso deportivo permitido).

2.- Altura máxima:

Será de 3,5 metros a cornisa, salvo en elementos de ornamentación de jardines y parques, pérgolas, y deportivos permitidos, etc.

3.- Número máximo de plantas:

Será de una planta, para los usos permitidos (kioscos, templetos...)

4.- Edificabilidad:

Máxima 0,2 m²/m² sobre parcela. (Exceptuando la necesaria para el equipamiento deportivo permitido).

5.- Cerramientos de parcela:

Únicamente se permiten cerramientos vegetales o cerramientos parciales diáfanos, salvo el caso del equipamiento deportivo permitido.

6.- Condición de ajardinamiento:

En Suelo Urbano No Consolidado, al menos el 50% de la superficie de los Espacios Libres Públicos, serán Zonas Verdes, es decir estarán ocupados por plantaciones vegetales.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 84

CAPÍTULO 17: ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PRIVADOS. -ELPr-

Se grafía en los planos con las letras **ELPr**.

ART. 74: Condiciones de uso:

Se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- a) Espacios Libres Privados.

Se prohíben todos los demás.

ART. 75: Condiciones de la Edificación:

1.- Ocupación máxima del espacio libre:

Será del 20% máximo, siempre separado de la edificación principal, cumpliendo retranqueos de ordenanza.

2.- Altura máxima:

Será de 3,0 metros a cornisa, salvo en elementos de ornamentación de jardines y parques, pérgolas, y deportivos permitidos, etc.

3.- Número máximo de plantas:

Será de una planta (planta baja).

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 85

CAPÍTULO 18: ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS. -E-

Se grafía en los planos con la letra **E**

ART. 76: Ámbito:

Se aplican al suelo sobre el que se asientan o puedan asentarse las edificaciones dotacionales y de equipamientos.

ART. 77: Condiciones de uso:

Equipamiento: Solamente podrán dedicarse a usos dotacionales, servicios urbanos y de equipamientos, pudiéndose cambiar de uso siempre a otro dotacional a criterio del Ayuntamiento.

ART. 78: Condiciones de Edificación:

Edificabilidad: 1,50 m²/m². Para los públicos no se fija una edificabilidad concreta, ni condiciones de retranqueos u ocupación, que se ajustará a las características y circunstancias de ubicación, parcela y necesidad.

El único límite de ocupación de parcela será el obligado por los retranqueos.

Alturas: Con carácter general, se establecen dos plantas (PB+I) y una altura máxima de fachada de 7 m. Para los públicos, la altura podrá ser superior (una planta más) en casos concretos y justificados, aprobados por la Corporación.

Retranqueos en el interior de parcela: Se mantendrán separaciones como mínimo de 3 m. respecto a las propiedades adyacentes. En equipamientos públicos podrá adosarse a propiedad colindante siempre y cuando la singularidad del edificio lo requiera.

Los equipamientos privados vendrán delimitados en su ocupación, edificabilidad y resto de condiciones, en los desarrollos de los respectivos Sectores o Áreas que los definan, y estarán dentro de las características tipológicas de los Sectores o Áreas donde se sitúen.

En las zonas deportivas, no rige la condición de altura máxima, que será libre.



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 86

CAPÍTULO 19: ORDENANZA DE VIARIO.**ART. 79: Ámbito:**

Se aplica sobre el área así grafiada (en blanco) en los Planos de Ordenación.

ART. 80: Condiciones de uso y edificación:

Se permiten los siguientes usos pormenorizados:

Viario, espacios libres anexos a viario y

Espacios Libres - Zonas Verdes Públicos. (Se permite la instalación de kioscos, marquesinas de autobuses...etc. y pequeños elementos de equipamiento de mercado al aire libre, provisionales).

Se prohíben todos los demás.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 87

CAPÍTULO 20:**NORMAS PARA ÁREAS ESPECIALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- UNIDADES DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE FINCAS - ACTUACIONES
AISLADAS -. -NF-****ART. 81:** Ámbito:

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas es el delimitado en los planos de ordenación del Normas y comprende, áreas internas de los núcleos urbanos, en las que se pretende completar la urbanización con el fin de que las parcelas de suelo urbano consolidado adquieran la condición de solar, y en algunos casos conseguir pequeños espacios urbanos públicos.

En este sentido se han recogido en las NUM, bajo el nombre de Unidades de Normalización de Fincas (NF), que son unidades de gestión a través de actuaciones aisladas, de acuerdo a la delimitación de los Planos de Ordenación.

. UNIDADES DE NORMALIZACIÓN que se grafían con – **NF (nº)** -.

ART. 82: Condiciones de uso y edificación:

En las fichas pormenorizadas de cada unidad, de las presentes Normas, se detallan las condiciones específicas para el desarrollo de cada una de ellas.

Son de aplicación las ordenanzas con las que en cada una se grafían en los Planos de Ordenación, y deberán ceder y urbanizar, gratuitamente, siempre el viario señalado en dichos ámbitos. El viario señalado en la ordenación, podrá completarse o modificarse (manteniendo siempre las conexiones con colindantes, señaladas en las NUM) a través de un Estudio de Detalle.



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 88

CAPÍTULO 21:

NORMAS PARA SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ART. 83: Dentro del Suelo Urbano, se definen y delimitan Sectores de Suelo Urbano No Consolidado:

. SECTORES que se grafían con - U (nº) -.

En las fichas pormenorizadas de cada Sector, de las presentes NUM, se detallan las condiciones específicas de desarrollo, uso y edificación, completas, para cada Sector.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 89

CAPÍTULO 22: DESARROLLO DE PLANES.**ART. 84:** Planes Especiales:

En todo el Suelo Urbano no habrá lugar a la formulación de ningún tipo de Plan, salvo aquellos Planes Especiales señalados en las presentes Normas y aquellos que tengan por objeto la protección de elementos arquitectónicos, arqueológicos, espacios libres o redes de comunicación, o aquellos relacionados con la mejora de las infraestructuras de los núcleos urbanos definidos. Igualmente se permitirá la redacción de Planes Especiales, en aquellos supuestos necesarios para el cumplimiento de alguna normativa urbanística o sectorial.

Respecto a sus objetivos, documentación y tramitación, se estará a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

ART. 85: Estudios de Detalle:

Podrán redactarse Estudios de Detalle que tengan por objeto el tratamiento unitario de entornos de especial interés o que vengan obligados por planeamiento de desarrollo anterior.

Igualmente aquellos señalados en las presentes NUM, en las Unidades de Normalización y Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y los que el Ayuntamiento considere necesarios por propia iniciativa, y establezca el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, los Estudios de Detalle, podrán producir aperturas de viario a mayores de los señalados en los Planos de Ordenación de las presentes NUM, así como concreciones y correcciones de la ordenación planteada, con carácter de ajustes.

Respecto a sus objetivos, documentación y tramitación, se estará a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 90

CAPÍTULO 23: DESARROLLO DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ART. 86: En el Normas, dentro del Suelo Urbano No Consolidado se delimitan 7 Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (ver plano de ordenación).

Se desarrollan sobre suelo ocupado en parte por edificación y parcelación, sin nivel adecuado de infraestructuras, y sobre un suelo vacante, colindante o rodeado de suelo urbano consolidado, con el fin de que su incorporación al suelo urbano consolidado se realice de forma que se resuelvan y urbanicen los accesos e infraestructuras que le son propias.

ART. 87: Para la ejecución de los citados Sectores se establece el sistema de Compensación, (pudiéndose modificar de acuerdo a la legislación urbanística vigente), mediante el cual los propietarios del suelo comprendido en su ámbito se constituirán en Junta de Compensación, a fin de elaborar sus propios estatutos y bases de actuación, así como el Proyecto de Actuación.

Para el desarrollo de los mismos se exige un Estudio de Detalle. En los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, los Estudios de Detalle, podrán producir aperturas de viario a mayores de los señalados en los Planos de Ordenación de las presentes NUM, para establecer la definitiva Ordenación Detallada, así como concreciones y correcciones de la ordenación planteada, con carácter de ajustes.

Dadas las características de los Sectores definidos, cada uno de ellos será una única Unidad de Actuación. El aprovechamiento que corresponde a los propietarios de suelo incluidos en estos ámbitos, es el 90% del aprovechamiento medio definido para dichos Sectores, el Ayuntamiento es propietario del otro 10%.

Para el desarrollo y ejecución de las obras de urbanización previstas en los Sectores, será exigible la elaboración de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

ART. 88: Una vez constituida la Junta de Compensación y echo el reparto de cargas y beneficios, para poder edificar han de cumplirse los siguientes requisitos:

Se debe haber aprobado el Proyecto de Actuación-Reparcelación, realización de la garantía y aprobación de Proyecto de Urbanización.

La urbanización debe realizarse previa o simultáneamente a la edificación y en ningún caso se permitirá la ocupación de las construcciones hasta que no esté totalmente realizada la urbanización que afecte al Sector y estén en perfectas condiciones de funcionamiento las redes de infraestructura y los accesos a dicho Sector y se halla recibido por el Ayuntamiento.

En las fichas pormenorizadas de cada sector, de las presentes Normas, se detallan las condiciones específicas de desarrollo, uso y edificación, para citados Sectores: la densidad de edificación, índice de variedad de uso, densidad de población, índice de variedad tipológica, de integración social (30% de la edificabilidad residencial) uso predominante y plazo de ejecución de la actuación urbanística..., entre otras.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 91

CAPÍTULO 24: DESARROLLO DE PROYECTOS.

ART. 89: Para la ejecución material de lo establecido en las presentes ordenanzas de suelo urbano (Consolidado y No Consolidado) será preciso la elaboración, en cada caso, de alguno de los siguientes Proyectos Técnicos:

1.- Proyectos de Urbanización:

Son instrumentos para cumplir las determinaciones de este Normas en cuanto a obras de urbanización, tales como viarios, abastecimiento de agua potable, agua de riego, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, gas, telecomunicaciones, etc.

Para su tramitación y aprobación se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, y a lo dispuesto en el presente Normas.

Igualmente, podrán redactarse proyectos de obras de urbanización, de contenido más reducido, cuya redacción y aprobación se regirá por lo establecido para las obras municipales ordinarias, también de acuerdo a lo dispuesto en el presente Normas.

2.- Proyectos de Edificación:

Para la realización de obras de edificación, tanto en edificios existentes como para demoliciones y edificaciones de nueva planta, se exigirá la redacción de los correspondientes Proyectos Técnicos de obras, redactados por técnicos competentes, y visados por los correspondientes Colegios Profesionales (de acuerdo a la específica normativa que regula el visado colegial), y que habrán de contener el detalle y las características que requiera la debida ejecución de las obras pretendidas, de conformidad con las determinaciones previstas por las Ordenanzas para cada zona.

Previamente a la concesión de licencias urbanísticas de obras de edificación, han de cumplirse las siguientes determinaciones:

- a) En las parcelas de suelo urbano (Consolidado y No Consolidado) sólo podrán edificarse cuando los terrenos cumplan las condiciones de solar, de acuerdo a lo señalado en el Art. 24 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- b) Excepcionalmente, podrá autorizarse la edificación, a pesar de no reunir la condición de solar, siempre que:

El peticionario de la licencia se comprometa expresamente a realizar simultáneamente las obras de urbanización y edificación.

Se preste fianza suficiente que garantice la ejecución de las obras de urbanización, de acuerdo a lo contenido en el presente Normas.

Se comprometa a no utilizar la construcción hasta no estar concluida la obra de urbanización y recibida ésta, en las condiciones que se establezcan de mantenimiento, por el Ayuntamiento de CALVARRASA DE ARRIBA.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 92

CAPÍTULO 25: CONDICIONES ESPECÍFICAS.

ART. 90: Para las Edificaciones existentes que no se adapten a las determinaciones del presente Normas, únicamente se podrán autorizar obras de terminación, consolidación y conservación de tales edificaciones, no quedando fuera de Ordenación de acuerdo a lo señalado en los apartados de Condiciones de edificación para las diferentes Ordenanzas de las presentes Normas, salvo las expresamente grafiadas como tales en los Planos de Ordenación.

ART. 91: Serán de obligada aplicación en este Título del Normas las señaladas en el Título de "Disposiciones Generales y Comunes"

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 93

TÍTULO TERCERO: SUELO RÚSTICO.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 94

**CAPÍTULO 26.
NORMATIVA EN SUELO RÚSTICO. CATEGORÍAS EN SUELO RÚSTICO.****ART. 92: ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE DE LA NORMATIVA**

a- Se aplica la normativa general sobre la totalidad del suelo rústico, en sus distintas categorías, delimitado en los planos de ordenación.

b- Su alcance es el de normativa básica respecto a todas las cuestiones reguladas. No obstante, cuando se señalen condiciones de ordenación particulares para determinados usos, en cualquier categoría del suelo rústico, prevalecerá esa normativa singular sobre la de carácter general.

c- De igual modo, prevalecerán sobre ella las determinaciones contenidas en las normativas sectoriales que así lo tengan establecido.

ART. 93: CATEGORÍAS.**SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN:**

- Con Protección Cultural - Áreas de Yacimientos Arqueológicos y Hallazgos Arqueológicos. (Según Memoria, Catálogo e Informe Arqueológico de las presentes NUM). Cualquier actividad urbanística permitida en estas áreas precisará la elaboración de un Estudio Arqueológico previo.

- Con Protección Natural - Áreas forestales de mayor riqueza e interés ecológico; en CALVARRASA DE ARRIBA se asocian a la presencia de las “dehesas” de encinares, y masas arboladas.

. Igualmente incluidas en la protección natural: Arroyos y Zona de Dominio Público Hidráulico y sus riberas y servidumbres, banda de 5 mts a cada lado-

. Y las Vías Pecuarias: Vereda de Alba de Tormes-Cordel de Alba de Tormes (ancho legal: 20.89 mts.), Vereda del Valle-Vereda de la Vega (ancho legal: 20 mts.).

- Con Protección de Infraestructuras: Carreteras, Caminos vecinales, Líneas Eléctricas y Telecomunicaciones.

OTROS SUELOS RÚSTICOS:

- RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR: suelos agrícolas normales, ocupados por procesos de parcelación irregular de viviendas unifamiliares. (algunos de estos enclaves, se sitúan en zonas protegidas, por lo que se declaran expresamente fuera de ordenación, no siendo posible su legalización a través de su inclusión en este tipo de Áreas).
- RÚSTICO COMÚN: suelos agrícolas normales, incluidos los equipamientos e instalaciones existentes. Son los suelos no incluidos en las categorías anteriores.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 95

ART. 94: DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO RÚSTICO

a- Los propietarios de parcelas de suelo rústico tienen los “derechos ordinarios” que señala el Art. 56 del Reglamento de Urbanismo, sintetizados genéricamente en la posibilidad de disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza rústica de los mismos, lo cual incluye, junto a las tradicionales actividades agropecuarias, forestales, etc., las actividades culturales, científicas, deportivas y recreativas...o similares que no impliquen edificación (usos no constructivos u ordinarios).

b- Tienen, igualmente, los “derechos excepcionales” a que hace alusión el Art. 57 del RU. (Usos constructivos o excepcionales), de acuerdo con la regulación y condiciones que el Normas establezca para cada categoría del suelo rústico.

En suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

1) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

2) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

3) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.

5º. La recogida y tratamiento de residuos

6º. Las telecomunicaciones.

7º. Las instalaciones de regadío.

8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

4) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

5) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 96

6) *Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.*

7) *Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:*

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

c- En ningún caso la prohibición o la limitación de los usos constructivos en el suelo rústico genera derechos de indemnización.

ART. 95: DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO RÚSTICO

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen el deber de respetar las limitaciones contempladas, de modo general, en la normativa de carácter territorial, urbanística y sectorial, así como las impuestas, de forma específica, por los planes y proyectos desarrollados a su amparo.

ART. 96: USOS PERMITIDOS, AUTORIZABLES Y PROHIBIDOS EN SUELO RÚSTICO.

a- Los “usos ordinarios” (no constructivos) del suelo rústico se consideran siempre “usos permitidos”, sin menoscabo de que puedan precisar licencia urbanística y las autorizaciones sectoriales que procedan.

b- Los “usos excepcionales” (usos constructivos) se califican como “permitidos”, “autorizables” y “prohibidos”. El Normas señala cuáles son los usos permitidos (precisan siempre licencia urbanística, condicionada o no a autorizaciones sectoriales previas) y autorizables (precisan, además de la licencia, autorización previa otorgada por el Ayuntamiento según el procedimiento establecido en el Art. 307 del RUCyL., independiente también de otras posibles autorizaciones sectoriales) en cada categoría del suelo rústico, así como sus condiciones urbanísticas y de edificación particulares, debiendo entenderse que están prohibidos los no mencionados en cada caso.

c- Los usos excepcionales del suelo rústico autorizables en función de su “interés público” deben acreditar fehacientemente esa circunstancia, así como la necesidad de ocupar este tipo de terrenos, según lo previsto en el Art. 57.g) del RUCyL. La declaración del interés público debe otorgarla el Pleno de la Corporación Municipal.

De acuerdo al art. 306 al 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y siempre de acuerdo y cumpliendo lo establecido para cada categoría de suelo rústico en las Normativas Sectoriales que les son de aplicación.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 97

ART. 97: INSTALACIONES PRODUCTIVAS, DOTACIONALES Y DE SERVICIOS EXISTENTES.

a- El Normas asume, con sus características edificatorias y con sus usos actuales, todas las instalaciones productivas, dotacionales y de servicios, públicas o privadas, que actualmente existen en el suelo rústico, con independencia del procedimiento seguido para su ejecución, dejando abierta de ese modo su posible legalización.

b- En los casos de construcciones ilegales, sus instalaciones podrían ser objeto de proyectos de legalización, y obtener en consecuencia la correspondiente licencia, siempre que se trate de actuaciones respecto a las que se den las siguientes circunstancias:

No estar afectadas por expedientes disciplinarios o expropiatorios en curso.

No incumplir determinaciones directas de la ley.

No resultar contrarias a normativas sectoriales.

Tratarse de usos calificados como permitidos o autorizables respecto a la categoría del suelo rústico donde se ubican.

El plazo para esa posible legalización, con sus condiciones urbanísticas actuales, será de dos años a contar desde la entrada en vigor del Normas.

c- Iguales requerimientos de encaje en un marco legal de carácter general y el mismo plazo serán tenidos en cuenta cuando se trate de autorizar actividades desarrolladas sin la correspondiente licencia.

d- A los efectos de posibles ampliaciones de las construcciones, o de cambios de actividad, todas las instalaciones existentes en el suelo rústico estarán a lo dispuesto, en cuanto a los tipos de usos permitidos o autorizables y en cuanto a sus condiciones de edificación, en las ordenanzas de las distintas categorías del suelo rústico contenidas en las Normas.

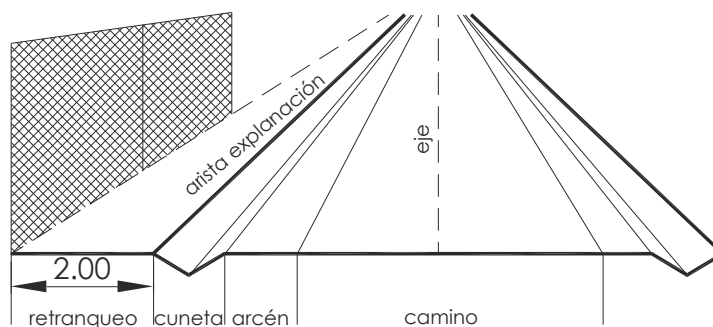
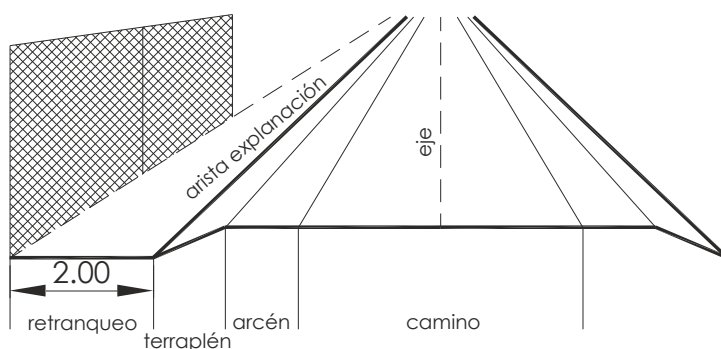
e- Quedan excluidas del anterior proceso de legalización las viviendas aisladas construidas al margen del planeamiento, cuyo régimen será el previsto en la ley para los “usos disconformes”, salvo que se las declare de modo expreso en situación de “fuera de ordenación”.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 98

ART. 98: CONDICIONES DE LOS CERRAMIENTOS Y VALLADOS. La regla general en vallados en suelo rústico es la valla cinegética, sin perjuicio de la posibilidad de obra en supuestos de explotaciones o actividades.

- Excepcionalmente, y sólo en parcelas con actividad de las explotaciones podrán ejecutarse cerramientos y vallados con obra de fábrica de altura máxima 2,5 m., estando obligados a un retranqueo mínimo de 3,00 m. respecto a los bordes exteriores de caminos de dominio público.
- Para el resto de los cerramientos y vallados (transparentes, vegetales, etc.), se deberá retranquear de la arista de la explanación del camino a una distancia mínima de 2 metros. Se considera arista de la explanación, la intersección del terreno con el talud del camino o con el límite de la cuneta.



En cualquier caso se deberá cumplir que la separación será de 3,00 m. del borde exterior de los caminos cuando estos estuvieran bien definidos, o 5,00 m. de sus ejes cuando no lo estén.

Todo ello con independencia de posibles restricciones, más gravosas, derivadas de otras normativas sectoriales o de los instrumentos aprobados a su amparo, de los cuales podría desprenderse incluso la prohibición de los vallados en determinados ámbitos.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

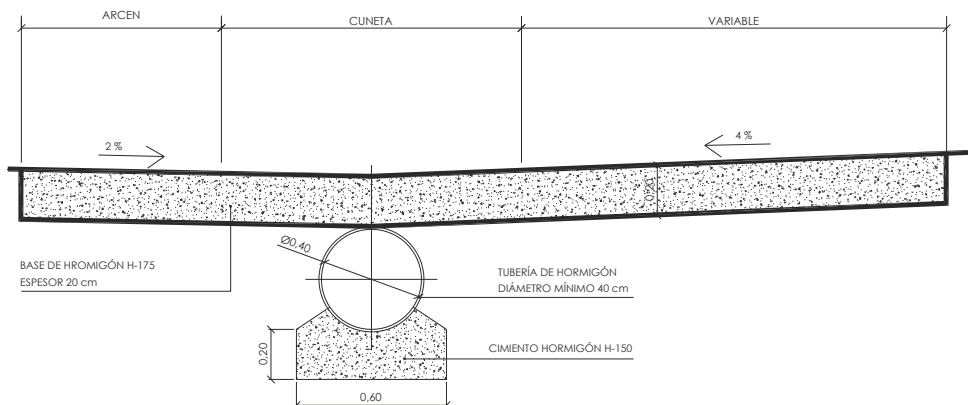
NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 99

ART. 99: CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS.

a - Todas las construcciones del suelo rústico deberán resolver, de modo autónomo, las necesidades de abastecimiento, saneamiento, depuración, energía eléctrica, etc., que precisen en relación a las actividades que se vayan a desarrollar en su interior. La garantía de disponibilidad de los servicios necesarios, en condiciones adecuadas, será condición indispensable para autorizar las construcciones y sus actividades.

b- La dotación de servicios incluye también resolver las necesidades de acceso, con la obtención de los permisos oportunos en su caso, y la obligación de habilitar las superficies de aparcamiento necesarias, que serán de uso público cuando se trate de instalaciones cuyas actividades tengan ese carácter.

Los accesos a parcela desde los caminos, no interrumpirán el discurrir de las aguas. A tal efecto se permitirá el paso de las mismas mediante tubos de hormigón de 40 cm. de diámetro, recubiertos con una solera de hormigón.



c- La instalación de nuevos servicios o la ampliación de los existentes guardará proporción siempre con esas actividades y con la escala de las construcciones, y no podrá ser compartida entre distintas parcelas, entendiéndose que no se produce esa circunstancia cuando se utilicen las mismas vías de acceso si se trata de viario público, o redes de energía eléctrica cuyo propietario sean las empresas del ramo.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 100

ART. 100: CONDICIONES DE LAS PARCELAS. PARCELA MÍNIMA Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS

a- Como norma general, son susceptibles de albergar edificaciones todas las parcelas del suelo rústico cuyo tamaño sea igual o superior al señalado como mínimo para cada uso excepcional y categoría del suelo rústico. Con carácter excepcional se permite sobre parcelas existentes (del tamaño que sean) las edificaciones ligadas a la protección del cultivo en su interior, del tipo invernaderos, centros de cultivo de setas, champiñones y cultivos hidropónicos.

b- En lo tocante a segregaciones de parcelas, se estará a lo dispuesto por la legislación agrícola vigente respecto a las Unidades Mínimas de Cultivo y la prohibición de segregaciones de las cuales se deriven nuevas parcelas de tamaño inferior a las mismas.

En base al Decreto 76/1984 la Unidad Mínima de Cultivo se fija en 6 Has. para secano y 2 Has. para regadío.

c- No obstante, al amparo del régimen de excepcionalidad, por motivos urbanísticos, contemplado en la propia legislación agrícola, se permite la segregación de parcelas rústicas con tamaño inferior a la UMC en todos aquellos supuestos de construcciones cuya justificación para localizarse en esa clase de suelo no sea la de estar vinculadas a la explotación de los recursos naturales, la de responder a formas tradicionales de ocupación del territorio, la de tratarse de viviendas aisladas, o la de tratarse de parcelas donde ya existan construcciones respecto a las cuales se autoricen actuaciones de mantenimiento y reparación. Con las siguientes condiciones:

El tamaño mínimo de la parcela segregable será el indicado como tal para cada tipo de uso excepcional y en cada categoría del suelo rústico.

No podrá existir licencia de segregación si no existe licencia previa o simultánea de edificación.

No podrán obtenerse, como consecuencia de las segregaciones, parcelas de tamaño inferior al señalado como mínimo para el uso excepcional que en cada caso las justifique, salvo si esas parcelas residuales se agregan a otras colindantes.

Ninguna de las parcelas obtenidas como consecuencia de un proceso de segregación amparado en motivos urbanísticos podrá volver a experimentar fragmentaciones o particiones por la misma causa (anotación registral de indivisibilidad por motivos urbanísticos). Además, las parcelas construidas quedarán vinculadas legalmente a los usos autorizados.

d- Quedan al margen de cualquier regulación urbanística relativa a las parcelas, su tamaño, sus posibilidades de segregación... las obras públicas y las infraestructuras como tales (no las construcciones vinculadas a ellas), quienes se registrarán en esa materia por lo dispuesto en sus correspondientes normativas sectoriales o en la legislación general aplicable al efecto.

Para aquellas construcciones cuya finalidad sea la protección del cultivo a realizar en su interior: invernaderos, centros de cultivo de setas, champiñones y cultivos hidropónicos, no se exige parcela mínima.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 101

ART. 101: CONDICIONES PAISAJÍSTICAS, DE ADAPTACIÓN AL ENTORNO.

Las intervenciones edificatorias en particular, y el resto de los usos excepcionales del suelo rústico en general, deberán guiarse por los criterios de adaptación al entorno y de protección del paisaje recogidos en el Art. 17 del RUCyL. A tales efectos:

- Los materiales de las construcciones armonizarán en cuanto a tipos, colores y tonos, etc., con los tradicionales de la zona, con las lógicas excepciones derivadas de determinados usos y adaptaciones funcionales de las construcciones.
- Todos los proyectos de actuaciones incluirán información detallada de los perfiles naturales del terreno original, y adoptarán las soluciones adecuadas para reducir al mínimo su posible alteración.
- De igual modo, la información de los proyectos dará cuenta de la vegetación existente allí donde se pretenda intervenir, en particular del arbolado, que deberá respetarse en la medida de lo posible, y reponerse cuando sea inevitable su tala.
- Todos los proyectos de edificación incluirán un capítulo dedicado a las plantaciones, interiores y perimetrales, de sus respectivas parcelas, que deberán ser proporcionales a la extensión de la superficie construida. Salvo en el supuesto de las construcciones vinculadas al servicio de las vías públicas, una parte de esas plantaciones consistirá obligatoriamente en arbolado en el frente de las parcelas y los linderos donde el impacto visual sea más acusado.
- La obligación del arbolado perimetral se extiende a todos los linderos en los casos de parcelas destinadas a acoger basureros y estercoleros, escombreras, depósitos de chatarra... y de almacenamiento, al aire libre, de materiales en general.
- Como medida de protección paisajística, se establece la prohibición de los carteles publicitarios en parcelas colindantes o próximas a las vías públicas, salvo cuando se trate de señalizaciones de carácter oficial, de paneles informativos patrocinados por instituciones públicas, o de paneles promovidos por particulares asociados a construcciones autorizadas.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 102

ART. 102: CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS DE LAS EDIFICACIONES Y DE LAS ACTIVIDADES.

- a- Todas las edificaciones, y en su caso las actividades que no precisen de ellas, están obligadas a cumplir lo previsto por la normativa técnica correspondiente en función tanto de su uso como de sus características constructivas: normativa de habitabilidad, accesibilidad, CTE, etc. o vigente en su momento.

- b- De modo particular, las actividades habrán de respetar lo previsto en la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León 11/2003, donde se regulan los regímenes de “comunicación previa” al Ayuntamiento, “licencia ambiental” y posterior “licencia de apertura”, “autorización ambiental” y su correspondiente “autorización de inicio de actividad”, o necesidad de “Evaluación de Impacto Ambiental”, que afectan a las actividades y sus instalaciones.

- c- Dado que los nuevos usos ganaderos son usos incompatibles en el Suelo Urbano, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial en el caso de distancias al suelo urbano de las instalaciones de ganado porcino y se situarán el resto de especies, a mínimo 500 mts. del suelo urbano. No rigen estas distancias para almacenamiento de productos agrícolas e industria agroalimentaria.

ART. 103: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTES.

- a- Las NUM asume en su integridad, en tanto que instrumento de ordenación del territorio cuyas determinaciones poseen rango normativo superior en ocasiones a las del propio planeamiento urbanístico municipal, las Normas Provinciales de Salamanca.

- b- Los ámbitos afectados por estas Normativas de rango superior, quedan regulados por sus normativas específicas, de modo que sólo serán aplicables en ellos las determinaciones del Normas. cuando se trate de cuestiones no resueltas, en cada caso, por las primeras.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 103

ART. 104: DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Dando cumplimiento a lo previsto por el Art. 57.e) del RUCyL, y a fin de evitar la aparición de nuevos núcleos de población dentro del término municipal, se define dicho núcleo de población como toda agrupación de cuatro o más viviendas, exclusivamente residenciales (sin vinculación con instalaciones productivas), inscribibles dentro de un círculo de 250 m. de radio, en la que concurran además alguna de las siguientes condiciones:

- Una separación media entre viviendas inferior a 30 m.
- La constancia de haberse llevado a cabo algún proceso irregular de parcelación (segregación de una parcela en dos o más lotes independientes o en cuotas indivisas).
- La existencia de dotaciones urbanísticas o de servicios comunes, excluidos los de acceso rodado de titularidad pública y de energía eléctrica cuyo propietario sean las compañías suministradoras.

ART. 105: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DETALLADA.

a- Tienen rango de determinaciones de ordenación general todas las señaladas por el Art.90.2 del RUCyL., así como aquellas que, en función de lo previsto por su Art.91.c), establece el propio Normas. En concreto, tienen esa consideración:

La clasificación del suelo rústico y su calificación (categorías).

La identificación de los usos como permitidos, autorizables o prohibidos en cada categoría del suelo rústico.

Los parámetros de edificación relativos a parcela mínima, ocupación máxima de parcela, altura máxima de las construcciones y retranqueos mínimos al dominio público y a linderos.

Los retranqueos mínimos de vallados y cerramientos respecto al dominio público.

La definición de núcleo de población, con sus condiciones destinadas a evitar la aparición de nuevos núcleos.

Las catalogaciones que afecten a construcciones o elementos aislados del suelo rústico.

b- Tienen también rango de determinaciones de ordenación general aquellas regulaciones normativas contenidas en las Normas Provinciales asimilables a las anteriormente citadas de las propias NUM.

c- El resto de las determinaciones del Normas referidas al suelo rústico tienen rango de determinaciones de ordenación detallada.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 104

ART. 106: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS CATEGORÍAS DE SUELO**Art. 106.1: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO COMÚN.**

Afecta a los terrenos excluidos del proceso de urbanización que no han sido adscritos a ninguna de las categorías de protección especial o singular.

A tenor de lo establecido en el art. 59 del RUCyL, en suelo rústico común se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

- a) Son usos permitidos:
 - 1º. Los citados en la letra a) del artículo 57 del RUCyL.
 - 2º. Los citados en la letra c) del artículo 57 del RUCyL, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico
- b) Son usos sujetos a autorización todos los demás citados en el artículo 57 del RUCyL.
- c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 105

4. Condiciones de edificación:

Sin menoscabo de otras limitaciones o condiciones derivadas de la aplicación de normativas sectoriales o de ordenación del territorio, las construcciones permitidas o autorizables del suelo rústico común deberán respetar las siguientes condiciones generales:

- Retranqueos mínimos a linderos de 7,00 m.; en parcelas de ancho o frente inferior a 20 mts., retranqueos mínimos 3 mts. a linderos laterales. Arbolado perimetral en mínimo frentes visibles desde caminos o vías públicas
- Ocupación máxima de parcela del 30%.
- Altura máxima de 8,00 m. a cornisa y de 11,00 m. a cumbre, excepto en los casos de las viviendas permitidas (vinculadas a otras construcciones agrícolas-únicamente-), cuya altura máxima será de 7,00 m. a cornisa y dos plantas (baja +1).

Excepcionalmente, las construcciones no residenciales del suelo rústico común podrán superar las alturas máximas previstas en aquellas partes o elementos singulares que, por su función o por requerimientos técnicos particulares, así lo requieran: silos, torretas que alberguen elevadores o cintas transportadoras, etc.

- Superficie máxima construida:

- . Parcelas de hasta 1.000 m²: 0,5 m²/m².
- . Parcelas de entre 1.000 m² y 5.000 m²: 0,4 m²/m².
- . Parcelas de entre 5.000 m² y 10.000 m²: de 0,3 m²/m².
- . Parcelas mayores de 10.000 m²: de 0,2 m²/m².

. Para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, será de 0,2 m²/m², sobre la Unidad Mínima de Cultivo, ejecutable sobre cualquier parcela de las que formen parte de la UMC que se vincule a la construcción.

. Parcela mínima: la UMC, salvo para aquellas construcciones cuya finalidad sea la protección del cultivo a realizar en su interior: invernaderos, centros de cultivo de setas, champiñones y cultivos hidropónicos.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 106

Art. 106.2: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR.

Afecta a los terrenos que han sufrido algún proceso de parcelación y edificación ilegales, y que no se ven afectados por categorías de protección y pueden incluirse en esta categoría, para su posible incorporación a la legalidad urbanística, a través de los correspondientes e independientes Planes Especiales.

. Las Áreas de Asentamiento Irregular exteriores al núcleo, precisan de una serie de infraestructuras, básicamente saneamiento, depuración, abastecimiento de agua y accesos, que previa o simultáneamente a su desarrollo deberán estar resueltas.

Para ello, de forma conjunta o independientemente (por zonas), deberán costear y ejecutar las obras de infraestructura necesarias para su desarrollo, y además de otras de acceso...etc, fundamentalmente la acometida y traída de la red de abastecimiento desde la red municipal y la red de saneamiento, depuración y vertido, con cualquiera de las alternativas de trazado que se establecen en las presentes NUM.

Dichas infraestructuras, que estarán dimensionadas suficientemente para el total, de cada uno de los dos ámbitos, serán costeadas proporcionalmente a su aprovechamiento por todas las Áreas en Suelo Rústico afectados. Para ello deberá realizarse un Plan Especial de Infraestructuras general para todas ellas, que sirva de base para la posterior concreción de las mismas en el total del término municipal.

A este respecto, se tendrá en cuenta “*especialmente*”, el informe de la CHD en lo referente a la concesión para los recursos hídricos, dimensionado de acuerdo a las previsiones de las presentes NUM, y a la no aprobación de desarrollos urbanísticos de estos ámbitos, en tanto no estén operativas las nuevas EDAR previstas.

Resto de condiciones de acuerdo a la ficha específica de cada Área.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 107

ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LOS PLANES ESPECIALES DE ÁREAS DE ASENTAMIENTO IRREGULAR EN SUELO RÚSTICO:

Respecto a los PLANES ESPECIALES, específicos, con los que se desarrollarán las diferentes AREAS, las condiciones generales aplicables, además de las particulares que figuran en su ficha pormenorizada serán las siguientes:

- Cada Área se desarrollará por el correspondiente e independiente PLAN ESPECIAL.
- El Proyecto de Urbanización posterior o simultáneo al Plan Especial, tratará la intervención en forma de “urbanización blanda”, con viario de plataforma única y conexión de los servicios urbanos, a la red general de infraestructuras generales del núcleo. Se incluirá, cuando proceda, la urbanización de las vías pecuarias que transcurran por las áreas, de acuerdo a las características que establezca el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca.
- Se permite el ajuste de sus límites, justificadamente, para regularizar los ámbitos, sin que esto suponga un aumento o incorporación de nuevas parcelas de borde, ni la modificación de los parámetros de densidad establecidos en la ficha pormenorizada.
- Se permite al Plan Especial, establecer la correspondiente reparcelación, ajustándose a los parámetros de densidad y número máximo de viviendas establecidos en la Ficha pormenorizada, para compensar parcelas objeto de cesiones obligatorias o una reordenación parcial más coherente, de las existentes.
- Se permite la ordenación de parcelas y usos únicamente para usos residenciales unifamiliares, en proporción de 1 vivienda/parcela, y para usos de equipamiento privado y público, espacios libres públicos, servicios urbanos y viarios. Quedan prohibidos todos los demás.
- Las ordenanzas regularán la edificación teniendo como parámetros básicos, las establecidas en las NUM para las Unifamiliares Aisladas/Pareadas, los Equipamientos, Espacios Libres Públicos y Viario. El Plan Especial, podrá ajustar estas ordenanzas para aquellas existentes, no declaradas fuera de ordenación, que no cumplan con las condiciones de retranqueos o tipológicas generales de las NUM, para su legalización posterior. En el caso de las viviendas afectadas por la línea de edificación de la Carretera o de las Vías pecuarias, se estará a lo pertinente, en cuanto a los informes de los órganos competentes.
- Tras la ejecución del Proyecto de Urbanización correspondiente, se procederá a la legalización independiente de cada una de las edificaciones existentes, de acuerdo a la legislación vigente.
- Previo o simultáneo al Plan Especial, se realizará una prospección arqueológica en cada Área, con el seguimiento y aprobación del Servicio Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.
- En las Áreas de la CL-500, se tendrá especial atención a las que se sitúan en el HIC 6310 Dehesas de *Quercus ilex*, para su protección y valoración.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 108

Art. 106.3: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Incluye los terrenos ocupados por infraestructuras de carácter territorial, así como aquellos cuya ocupación está planificada pero sin ejecutar, y sus correspondientes zonas de servidumbre, afección o denominaciones equivalentes.

De modo concreto, se protegen los terrenos asociados a los siguientes tipos de infraestructuras:

- Carreteras.
- Caminos vecinales
- Líneas eléctricas de alta tensión
- Antenas de telecomunicaciones

A tenor de lo establecido en el art.63 del RUCyL:

1. En suelo rústico con protección de infraestructuras por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación sectorial, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial que la desarrollen.

2. En el resto del suelo rústico con protección de infraestructuras se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos los citados en la letra c) del artículo 57 del RUCyL, cuando estén previstos en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

b) Son usos sujetos a autorización:

1º. Los citados en las letras a), b) y f) del artículo 57 del RUCyL.

2º. Los citados en la letra c) del artículo 57 del RUCyL, cuando no estén previstos en la planificación sectorial ni en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.

3º. Los citados en la letra g) del artículo 57 del RUCyL, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL, y además:

1º. Los citados en las letras d) y e) del artículo 57 del RUCyL.

2º. Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57 del RUCyL, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

Es de especial paliación lo señalado en el ART. 110 Protección Específica de las Carreteras de las presentes Ordenanzas.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 109

3. Condiciones de edificación –para los usos autorizables-:

Sin menoscabo de otras limitaciones o condiciones derivadas de la aplicación de normativas sectoriales o de ordenación del territorio, las construcciones autorizables del suelo rústico con protección de infraestructuras deberán respetar las siguientes condiciones generales:

- Retranqueos mínimos a linderos de 7,00 m. Arbolado perimetral en mínimo frentes visibles desde caminos o vías públicas.
- Ocupación máxima de parcela del 30%.
- Altura máxima de 8,00 m. a cornisa y de 11,00 m. a cumbre.

Excepcionalmente, las construcciones del suelo rústico con protección de infraestructuras podrán superar las alturas máximas previstas en aquellas partes o elementos singulares que, por su función o por requerimientos técnicos particulares, así lo requieran: elementos anunciadores informativos o publicitarios, silos, torretas que alberguen elevadores o cintas transportadoras, etc.

- Superficie máxima construida:

- . Parcelas de hasta 1.000 m²: 0,5 m²/m².
- . Parcelas de entre 1.000 m² y 5.000 m²: 0,4 m²/m².
- . Parcelas de entre 5.000 m² y 10.000 m²: de 0,3 m²/m².
- . Parcelas mayores de 10.000 m²: de 0,2 m²/m².

. Para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, será de 0,2 m²/m², sobre la Unidad Mínima de Cultivo, ejecutable sobre cualquier parcela de las que formen parte de la UMC que se vincule a la construcción.

. Parcela mínima: la UMC, salvo para aquellas construcciones cuya finalidad sea la protección del cultivo a realizar en su interior: invernaderos, centros de cultivo de setas, champiñones y cultivos hidropónicos.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 110

Art. 106.4: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL.

- 1- Incluye los terrenos sobre los que existen evidencias de restos arqueológicos y, en aquellos declarados BIC, sus correspondientes entornos de protección. Se trata de una categoría del suelo rústico que se grafía, en los planos de ordenación, superpuesta a otras categorías diferentes, con la finalidad que más adelante se especifica.

A tenor de lo establecido en el art.64 del RUCyL:

En el suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

- a) Son usos permitidos:

Los usos ordinarios del suelo rústico común que no impliquen movimientos de tierra, desmontes de la capa superficial del suelo, remover el subsuelo, etc., con una profundidad superior a los 40-50 cm., y los trabajos específicos de prospección arqueológica y de investigación, incluidas las instalaciones provisionales necesarias para desarrollarlos.

- b) Son usos sujetos a autorización:

1º. Los citados en las letras a), c), d) y f) del artículo 57 del RUCyL, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

2º. Los citados en la letra g) del artículo 57 del RUCyL, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

- c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL, y además:

1º. Los citados en las letras b) y e) del artículo 57 del RUCyL.

2º. Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57 del RUCyL, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

- 2- Transitoriedad del régimen urbanístico del S. R. con Protección Cultural: puesto que la delimitación de zonas arqueológicas se basa con frecuencia en la existencia de indicios no explorados en profundidad, se contempla la posibilidad de que se propongan y ejecuten, en tales áreas, planes de prospección arqueológica, de iniciativa pública o privada pero dirigidos siempre por técnico competente y bajo supervisión de Patrimonio. Cuando de sus resultados se concluya esa posibilidad, los terrenos afectados podrían pasar a verse regulados por el régimen urbanístico previsto para la categoría del suelo rústico que subyace bajo la de Protección Cultural, de modo íntegro o con las limitaciones que se deriven de los trabajos de prospección, pero siempre a través de una Modificación Puntual de las NUM.

- 3- Las NUM incluye un INFORME ARQUEOLOGICO específico, en el que se regulan estos suelos y que será de aplicación íntegra.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 111

4. Condiciones de edificación –para los usos autorizables, en los ámbitos con edificaciones catalogadas existentes-:

Sin menoscabo de otras limitaciones o condiciones derivadas de la aplicación de normativas sectoriales o de ordenación del territorio, las construcciones autorizables del suelo rústico con protección cultural deberán respetar las siguientes condiciones generales:

- Retranqueos mínimos a linderos de 7,00 m. Arbolado perimetral en mínimo frentes visibles desde caminos o vías públicas.
- Ocupación máxima de parcela del 50%.
- Altura máxima de 4,00 m. a cornisa. Excepcionalmente, las construcciones del suelo rústico con protección cultural podrán superar las alturas máximas previstas en aquellas partes o elementos singulares que, por su función o por requerimientos técnicos particulares, así lo requieran: elementos anunciadores informativos o similares, y en este caso la recuperación y puesta en valor de las edificaciones existentes con su altura actual: torreón, ermita...
- Superficie máxima construida de 0,1 m²/m², máximo de 500 m², además de la existente en la edificación actual, para su rehabilitación y puesta en valor. Podrá superarse la edificabilidad en casos excepcionales, por su interés público o por la explotación cultural o turística de algún yacimiento o BIC.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 112

Art. 106.5: RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.

Será de aplicación, además, lo señalado en el CAPÍTULO 29: ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL, de las presentes NUM.

Incluye los espacios y recursos naturales más valiosos del municipio, buena parte de los cuales están afectados también por normativas sectoriales, Planes Territoriales, Planes Especiales o planificaciones estratégicas de escala europea (Red Natura 2.000). Esa diversidad de los terrenos incluidos en la categoría del Suelo Rústico con Protección Natural permite descomponerla en las subcategorías siguientes:

- Las Vías Pecuarias del término municipal: Vereda de Alba de Tormes-Cordel de Alba de Tormes (ancho legal: 20.89 mts.), Vereda del Valle-Vereda de la Vega (ancho legal: 20 mts.).
- Los Cauces, arroyos y cursos de agua y su zona de dominio público y servidumbre (5 mts. a cada lado), con sus bandas de afección, de policía, de 100 m. a cada lado.
- Las dehesas de encinares y zonas arboladas.

En estos ámbitos, cualquier actuación que pueda afectar a éstos terrenos se remitirá a informe favorable del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

- Vías Pecuarias:

Las vías pecuarias deberán mantener sus anchos legales señalados en el apartado anterior. Igualmente su adecuación a la Ley 3/1995, de 23 de Marzo de Vías Pecuarias, en cuanto a usos y a tramitación de actuaciones con autorización previa del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

Será de aplicación la regulación sectorial aplicable, derivada de la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 113

- Montes, públicos y privados:

Será de aplicación la regulación sectorial aplicable, derivada de la Ley de Montes, Reglamento de Montes, Ley de Conservación de los Espacios Naturales de la Flora y Fauna Silvestre, Ley de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León y demás legislación concordante.

. En los suelos urbanos y áreas de asentamiento irregular colindantes, se dará cumplimiento al CTE, para protección de incendios de entorno de áreas forestales, bandas de protección, distancias, caminos...etc.

. Se hace extensiva la Especial Protección Natural a los Montes gestionados por la Junta de Castilla y León y a las cuestas y laderas, haciéndose extensiva además a todos los terrenos que tengan la condición de monte según el art. 5 de la Ley de Montes y a los que lo puedan tener en el futuro.

. Se ha de cumplir el art. 39 de la Ley de Montes, que establece que: "los instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando afecten a la calificación de terrenos forestales, requerirán el informe de la Administración forestal competente. Dicho informe será vinculante si se trata de montes catalogados o protectores".

A tenor de lo establecido en el art.64 del RUCyL:

En el suelo rústico con protección cultural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

1.- En suelo rústico con protección natural por estar sometido a algún régimen de protección singular conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio, debe aplicarse el régimen establecido en dicha legislación y en los instrumentos de planificación sectorial y ordenación del territorio que la desarrollen.

2.- En el resto del suelo rústico con protección natural se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos:

Todos los usos ordinarios del suelo rústico que no resulten contrarios a las regulaciones sectoriales específicas de cada subcategoría. Las variaciones sustanciales respecto a los usos ordinarios actuales, tales como las sustituciones de cultivos, plantaciones forestales o los cambios de secano a regadío o al revés, etc., deben estar autorizadas por la administración correspondiente.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 114

b) Son usos sujetos a autorización:

1º. Los citados en las letras a), c), d) y f) del artículo 57 del RUCyL, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

2º. Los citados en la letra g) del artículo 57 del RUCyL, cuando no estén señalados como usos prohibidos en la letra siguiente.

c) Son usos prohibidos todos los no citados en los artículos 56 y 57 del RUCyL, y además:

1º. Los citados en las letras b) y e) del artículo 57 del RUCyL.

2º. Dentro de los citados en la letra g) del artículo 57 del RUCyL, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

Condiciones de edificación –para los usos autorizables–:

Se prohíbe cualquier tipo de edificación que no venga avalada por la autorización de los Organismos Públicos competentes en cada materia, a los que compete establecer en cada caso las condiciones específicas de las actuaciones: Servicio Territorial de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Duero...etc. y además cumplirá, como mínimo:

- Retranqueos mínimos a linderos de 7,00 m. Arbolado perimetral en mínimo frentes visibles desde caminos o vías públicas.
- Ocupación máxima de parcela del 50%.
- Altura máxima de 4,00 m. a cornisa. Excepcionalmente, las construcciones del suelo rústico con protección natural podrán superar las alturas máximas previstas en aquellas partes o elementos singulares que, por su función o por requerimientos técnicos particulares, así lo requieran: elementos anunciadores informativos o similares.
- Superficie máxima construida de 0,1 m²/m², máximo de 500 m², además de la existente en las edificaciones actuales, para su rehabilitación y puesta en valor.
- Para las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, será de 0,2 m²/m².

. Parcela mínima: la UMC, salvo para aquellas construcciones cuya finalidad sea la protección del cultivo a realizar en su interior: invernaderos, centros de cultivo de setas, champiñones y cultivos hidropónicos.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 115

ART. 107: OTRAS CONDICIONES URBANISTICAS PARTICULARES.**2- Instalaciones ganaderas:**

- a- Las instalaciones ganaderas, y sus estercoleros, balsas de purines, etc., cuya capacidad de acogida sea igual o superior a las 20 Unidades de Ganado Mayor (UGM), según la Ley de Prevención Ambiental, deberán separarse del casco urbano de CALVARRASA DE ARRIBA la establecida en la legislación sectorial aplicable, y en falta de la misma: una distancia mínima de 500 m. en los casos del ganado porcino y avícola.
- b- Para las explotaciones de porcino se estará, además, a lo establecido en el R.D. 324/2000, de Normas Básicas de Ordenación de las Explotaciones Porcinas, tanto en lo relativo a distancias mínimas respecto a núcleos urbanos, según el tamaño de las explotaciones, como respecto a distancias a las vías públicas, entre explotaciones, etc.
- c- Todas las edificaciones se retranquearán al menos 7 m. del lindero frontal y 15 m. de los linderos laterales y trasero. Los estercoleros y balsas de purines o similares se retranquearán un mínimo de 20 m. de todos los linderos, y no podrán situarse a menos de 100 m. de las carreteras, autovía, ferrocarril y cauces de agua.

2.- Las edificaciones permitidas, las condiciones de uso, volumen, forma y materiales serán las mismas que para los mismos usos en el Suelo Urbano, siendo edificaciones siempre aisladas y con las tipologías propias de la zona.

3.- No se autorizan vertidos sin depurar, ni pozos ciegos. En todos los proyectos de edificación se harán constar con claridad el sistema de depuración de vertidos.

4.-En el caso de edificios de uso ganadero, se prohíben los estercoleros a menos de 500 m. de los núcleos habitados, 100 m. de las Ctras. de la Red Estatal, Autonómica, Comarcal – Diputación - o Local y 50 m. del resto, salvo aplicación de normativa sectorial que lo regule.

5.- Las mismas distancias guardarán las escombreras y depósitos de residuos industriales susceptibles de emitir olores desagradables o cualquier tipo de gases.

6.-Todas las edificaciones deberán aislarse visualmente por cortinas de seto o arbolado, al menos en un 50% del perímetro construido.

7.- Se prohíben las viviendas unifamiliares aisladas en todo el Suelo Rústico (salvo las vinculadas a otros usos que estén permitidas por la regulación específica de su clasificación y calificación de suelo).

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 116

CAPÍTULO 27. AFECCIÓN GENERAL EN SUELO RÚSTICO.**ART. 108: DEFINICIÓN.**

. Se articula a través de normas de carácter sectorial o referido a elementos muy concretos del territorio que se superponen a la anterior Normativa, según áreas y usos del suelo, sin entrar en contradicción con ella.

. En los casos de actuaciones sobre espacios cuyo uso se encuentre regulado por alguna legislación específica, la concesión de licencia exige autorización previa por parte de los organismos competentes.

ART. 109: CLASES DE PROTECCIÓN.

Todo el Suelo Rústico se encuentra afectado por normativas de carácter sectorial a nivel estatal y comunitario de obligado cumplimiento, como son:

- Cauces Públicos.
- Carreteras.
- Vías Pecuarias.
- Caminos rurales vecinales.
- Actividades Extractivas.
- Incendios Forestales.
- Estructura parcelaria Agraria.
- Red de Distribución de gas Natural.
- Red de Energía Eléctrica y otras redes de infraestructuras, telecomunicaciones...etc.
- Cauces Públicos

. Protección de la red principal de Caminos rurales: Las edificaciones que pretendan ejecutarse sobre parcelas colindantes con la red de Caminos rurales principal deberán situarse a una distancia mínima de 7 m. medidos desde el borde exterior de las mismas. El vallado de las parcelas será diáfano de altura no mayor de 2,5 m. y se situará a mínimo 3 m. del borde del camino o 6 m. del eje del mismo, cuando no esté marcado o prefijado el ancho del mismo.

. Protección General del territorio frente a actividades extractivas: Ley 22/1973 de Minas, de 21 de Julio, y el RD. 2.994/82, sobre Restauración de Espacios Naturales afectados por explotaciones extractivas.

. Protección del Monte frente a los Incendios Forestales: Ley 81/1968 sobre Incendios Forestales, de 5 de Diciembre, y el Decreto 63/1985, de la Junta de Castilla y León, sobre Prevención de Incendios Forestales.

. Ley de Concentración Parcelaria de la Junta de Castilla y León, Parcelación mínima...etc.

. Leyes que afectan a la distribución de energía eléctrica, otras instalaciones de telefonía, cable...etc. y gas natural.

. Protecciones y regulaciones establecidas en las Normas Provinciales.

. En los trazados de las líneas eléctricas que atravesen el término municipal, se aplicará lo prescrito en el R.D. 1955/2000 de 1 de Diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y lo prescrito en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE de 27-12-2013).

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 117

CAPÍTULO 28. ORDENANZAS ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

ART. 110: PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE CARRETERAS.

.- Las bandas de afección y protección de carreteras señaladas en los Planos de Ordenación, son aplicables a cualquier tipo de suelo, en los términos que establece la Ley 10/2008 de 9 de diciembre de Carreteras de Castilla y León y el Reglamento de Carreteras de Castilla y León aprobado por D. 45/2011 de 28 de julio.

.- El criterio para delimitar los terrenos clasificados como de Especial Protección de Infraestructuras, de acuerdo a los Planos de las NUM, engloban siempre como mínimo, la zona de dominio público, (terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales – calzada, arcenes, bermas, cunetas, obras de drenaje, etc...- y una franja de 3 mts. a cada lado de la vía), medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

.- Todas las distancias que se regulan en la legislación de carreteras estatales, se miden desde la arista exterior de la explanación, salvo la línea límite de edificación que es desde el borde exterior de la calzada más próxima (arcén). Esta línea de edificación en la CL-510, se establece en 18 mts. en Suelo Rústico, en Suelo Urbano No Consolidado y en Suelo Urbano Consolidado de Unidades de Normalización de Fincas.

.- En los terrenos afectados por la línea límite de edificación se prohíbe cualquier tipo de edificación.

.- Las alineaciones de fachadas y cerramientos colindantes con la CL-510 (incluso su travesía), no deberán limitar la visibilidad de los accesos a la carretera, especialmente en las intersecciones de las calles.

.- A tenor de lo establecido en el Art. 29 de la Ley 10/2008 de 9 de diciembre de carreteras de Castilla y León, los accesos a garajes y viviendas en solares y edificaciones reformadas o de nueva construcción, deberán diseñarse desde calles o caminos públicos diferentes a la CL-510, siempre que resulten colindantes con ellos.

.- La ejecución de cualquier conexión en vías alternativas o con los enlaces actuales, en los sectores, deberán ejecutarse y financiarse con cargo a sus promotores y cumpliendo la normativa estatal y autonómica de carreteras.

.- La publicidad y los carteles informativos en este ámbito, en su caso, deberán ajustarse a lo dispuesto en los Art. 89 y 90 del Rgto. General de Carreteras, aprobado por RD. 1812/94 de 2 de Septiembre.

.- Cualquier actuación urbanística en suelos afectados por las bandas de afección de las carreteras incorporará un estudio específico de protección contra el ruido.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 118

ART. 111. PROTECCIÓN ESPECÍFICA DE LÍNEAS ELÉCTRICAS

. En los trazados de las líneas eléctricas que atraviesen el término municipal, se aplicará lo prescrito en el R.D. 1955/2000 de 1 de Diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica y lo prescrito en la Ley 24/2013, de 26 de diciembre del Sector Eléctrico (BOE de 27-12-2013):

De acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica (B.O.E. 27-12-2000):

“La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

- a) El vuelo sobre el predio sirviente.*
- b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.*
- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.*
- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.”*

Asimismo, de acuerdo con el punto 3 del art. 162

“En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida 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.”

El cálculo de la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables se realizará de acuerdo con el Reglamento aplicable en el momento de su puesta en servicio.

Por otra parte, el artículo 5 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (B.O.E de 27-12-2013), establece:

“La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, que se ubiquen o discurran en cualquier clase y categoría de suelo, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio y urbanístico, el cual deberá precisar las posibles instalaciones y calificar adecuadamente los terrenos, estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes”.

. Las instalaciones eléctricas de alta tensión deberán ajustarse a las prescripciones técnicas establecidas en los artículos 6 y 7 y en el Anexo del Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 119

CAPÍTULO 29. ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL.**ART. 112.- VÍAS PECUARIAS – TERRENOS FORESTALES – CAUCES, MÁRGENES Y RIBERAS –RED NATURA 2000**

El presente Capítulo, especifica y amplía, las condiciones especiales y normativa aplicable sobre los ámbitos con protección natural de vías pecuarias, montes públicos y otros ámbitos, de las Ordenanzas y Normativa general de las NUM de CALVARRASA DE ARRIBA y de sus Planos de Ordenación.

ART. 112.-1 VÍAS PECUARIAS.

En el Plano específico de ordenación, se incluye la clasificación de las vías pecuarias del Término Municipal, con sus dimensiones, trazado, características y anchos legales sobre los que se aplica su normativa específica.

A este respecto:

“Las vías pecuarias son bienes de dominio público y están sujetos a su legislación sectorial, en concreto a la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de *Vías Pecuarias*”.

De acuerdo a lo previsto en el art. 238 del RUCyL, “el uso público al que están destinadas las vías pecuarias no se verá afectado por la gestión urbanística y que, según se legislación sectorial (Ley 3/1995), los únicos usos permitidos serán los contemplados en esa norma como compatibles o complementarios con su destino, no considerándose compatibles los sistemas generales o locales de equipamientos, ni los usos que supongan obstáculos al tránsito ganadero, como los aparcamientos”.

Cualquier actuación sobre terrenos de la vía pecuaria, debe obtener, con carácter previo, la oportuna autorización tramitada ante el Servicio Territorial de Medio Ambiente de SALAMANCA.

De manera específica, la vereda del Alba, en su tramo urbano, tendrá la consideración de sistema de espacios libre protegido. De manera que resulte un tramo de vía lenta y cinturón verde.

ART. 112.-2 TERRENOS FORESTALES

Se mantendrá una franja de 25 mts. de anchura libre de edificación, arbustos y vegetación, en los desarrollos urbanísticos que colinden con zonas arboladas. Igualmente un camino de 5 mts. de ancho que podrá estar incluido en dicha banda, en cumplimiento del CTE.

ART. 112.-3 CAUCES, MÁRGENES Y RIBERAS.

Incluidas en la protección natural: Zona de Dominio Público Hidráulico y sus servidumbres, banda de 5 mts a cada lado.

ART. 112.-4 RED NATURA 2000.

Ningún otro elemento de la red natura 2000 se da cita en el término de Calvarrasa de Arriba.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 120

ART. 113.- OTROS REQUERIMIENTOS NORMATIVOS MEDIOAMBIENTALES:

. Aquellos derivados de la Ley 3/1995, de 23 de Marzo de Vías Pecuarias.

. Aquellos derivados de la Orden FYM/510/2013, de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen las medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León

. Aquellos derivados del emplazamiento en el término municipal de los Hábitats de Interés Comunitario (HIC) incluidos en el Anexo I de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Diversidad.

- Prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- Dehesas perennifolias de *Quercus* spp.
- Zonas subestépicas de gramíneas y anuales Thero-Brachypodietea.

. Aquellos derivados del Real Decreto 1432/2008, de 29 de Agosto, de protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

. Aquellos derivados de lo previsto en el Decreto 63/2007 de 14 de junio (Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y Microreserva de Flora). Diferentes Especies.

. Aquellas derivadas del cumplimiento de la Normativa de Incendios, en especial del CTE: DB-SI.

. Se mantendrá una franja de 25 mts de anchura libre de edificación, arbustos y vegetación, en las actuaciones y desarrollos urbanísticos que colinden con zonas arboladas. Igualmente un camino de 5 mts de ancho que podrá estar incluido en dicha banda.

. En nuevas construcciones y remodelaciones o reforma de las construcciones existentes, así como en derribos...etc. se contemplará la posibilidad de reservar determinadas estructuras como huecos en paredes, tejados y aleros, sobrados y devanes...que permitan actuar como refugios para quirópteros y algunas aves.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 121

**TÍTULO CUARTO:
PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.**

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 122

CAPÍTULO 30. PLAZOS.

ART. 114.- PLAZOS: El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado, señalará los plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en los artículos 18 y 20 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, Modificada por la Ley 4/2008 de 15 de Setiembre de Medidas de Urbanismo y Suelo, siendo el plazo máximo de 8 años desde la Aprobación Definitiva y su publicación en el Boletín correspondiente, para todos los suelos clasificados en las presentes NUM.

Para el resto de condiciones al respecto, se estará a lo dispuesto en el art. 21. 2 y 3 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León. Modificada por la Ley 4/2008 de 15 de Setiembre de Medidas de Urbanismo y Suelo.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 123

**TÍTULO QUINTO:
PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO. GESTIÓN DE SISTEMAS GENERALES.**

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 124

CAPÍTULO 31. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

ART. 115.- A tenor de lo dispuesto en el Art. 369 del Reglamento de Urbanismo, el Ayuntamiento de CALVARRASA DE ARRIBA establecerá el Patrimonio Municipal de Suelo, en el que se incluirán los suelos, cesiones, aprovechamientos urbanísticos,...etc., que se deriven del desarrollo del planeamiento y gestión urbanísticas del presente Normas, y los sistemas generales, de acuerdo a lo dispuesto en los Arts. 368 y 372 del RUCyL, con el destino señalado en el Art. 374 del RUCyL y en las presentes NUM.

ART. 116.- El Ayuntamiento de CALVARRASA DE ARRIBA podrá establecer igualmente el Patrimonio Municipal del Suelo, con su correspondiente documentación contable y tendrá abierta la posibilidad de creación de una Sociedad Municipal de Vivienda y/o Urbanización para desarrollar y gestionar su suelo, u otra Entidad similar de gestión, de acuerdo a las facultades que la legislación vigente le otorga en virtud de esa materia.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 125

CAPÍTULO 32.**GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.
SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURALES.
EDIFICACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.**

ART. 117.- Los Sistemas Generales en las presentes NUM, se sitúan en las siguientes clases de suelo: En Suelo Urbano, existentes y previstos y en Suelo Rústico, existentes y previstos.

Todos los Sistemas Generales establecidos por las presentes NUM se incorporarán al Patrimonio Municipal de Suelo. Su obtención vendrá dada por cualquier medida compensatoria de las previstas en la legislación urbanística vigente, si se utilizan mecanismos de expropiación u ocupación directa como establecen los Arts. 223 y 228 del RUCyL.

El Ayuntamiento en todo caso, podrá utilizar cualquier otra fórmula de las previstas en la legislación urbanística vigente, para lograr los objetivos de consecución de sistemas generales y dotaciones urbanísticas públicas.

Por último, los Sectores en Suelo Urbano No Consolidado, tienen la obligación de acometer las obras necesarias para la conexión del mismo con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos, así como su ampliación o refuerzo, cuando cualquiera de ellos resulte necesario para asegurar el correcto funcionamiento de dichas vías y servicios. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá repercutir sobre ellos, proporcionalmente, los costes de las infraestructuras generales, que están previstas en el municipio, y de las que se van a servir, (servicios urbanos, viarios estructurantes,...etc.), bajo la fórmula de Ordenanza Municipal o por cualquier otro mecanismo que le permita la legislación vigente, en función de su ejecución y puesta en servicio.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

NU – NORMATIVA URBANÍSTICA 126

ART. 118.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS SUELOS Y SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CALVARRASA DE ARRIBA.

Todos los suelos urbanos del término municipal, tienen la obligación de adquirir la condición de solar, para que sea posible su desarrollo. Aquellos que no la tengan, deberán costear a su costa la implantación de todos los servicios urbanos e infraestructurales, en sus parcelas, para que adquieran la condición de edificables y mientras tanto, no podrán concederse licencias urbanísticas de ningún tipo sobre estos ámbitos.

La conexión a la red municipal para todos estos suelos es obligatoria, y deberán acometer a su costa las obras necesarias de conexión y distribución hasta pie de parcela.

Para que estos suelos adquieran la condición de solar, deben resolver a su costa, de mismo modo, el saneamiento, depuración y vertido.

Del mismo modo con el resto de infraestructuras, hasta la consecución de la condición de solar, de estos suelos.

ART. 119.- EDIFICACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO Y FUERA DE ORDENACIÓN.

Las edificaciones existentes en el suelo rústico, no compatibles ni legalizables con la aplicación de la normativa urbanística de las presentes NUM, y las edificaciones que se encuentren en las Vías Pecuarias y Bandas de Edificación de las Carreteras, quedan expresamente declaradas como “disconformes” con el planeamiento.

En los Planos de Ordenación, se señalan igualmente los edificios y áreas que se establecen específicamente como “Fuera de Ordenación”.

CALVARRASA DE ARRIBA. OCTUBRE de 2017

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



AYUNTAMIENTO DE **CALVARRASA DE ARRIBA**
EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SALAMANCA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES **CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA) -2017-**



DN. DOCUMENTO NORMATIVO **ANEXO: FICHAS DE ORDENACIÓN**

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ -arquitecto-urbanista-



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 1

ANEXO: FICHAS DE ORDENACIÓN

- . FICHAS DE UNIDADES DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE FINCAS EN SUC. - **NF**-
- . FICHAS DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO -**U**-

- . FICHAS DE SISTEMAS GENERALES -**SG**-
- . FICHAS DE ÁREAS DE ASENTAMIENTO IRREGULAR -**AI**-

Redactor:

. JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-Arquitecto-urbanista-director del equipo-

CALVARRASA DE ARRIBA - OCTUBRE 2017

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 2

**FICHAS DE ORDENACIÓN DE
UNIDADES DE NORMALIZACIÓN Y/O URBANIZACIÓN DE FINCAS -NF-
EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 3

**CUADRO RESUMEN DE
UNIDADES DE NORMALIZACIÓN Y/O URBANIZACIÓN DE FINCAS
EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

Superficie

UNIDAD NF-1:	1.515,07 m ²
UNIDAD NF-2:	2.708,09 m ²
UNIDAD NF-3:	1.926,53 m ²
UNIDAD NF-4:	3.325,94 m ²
UNIDAD NF-5:	8.085,76 m ²
UNIDAD NF-6:	5.600,76 m ²
UNIDAD NF-7:	949,77 m ²

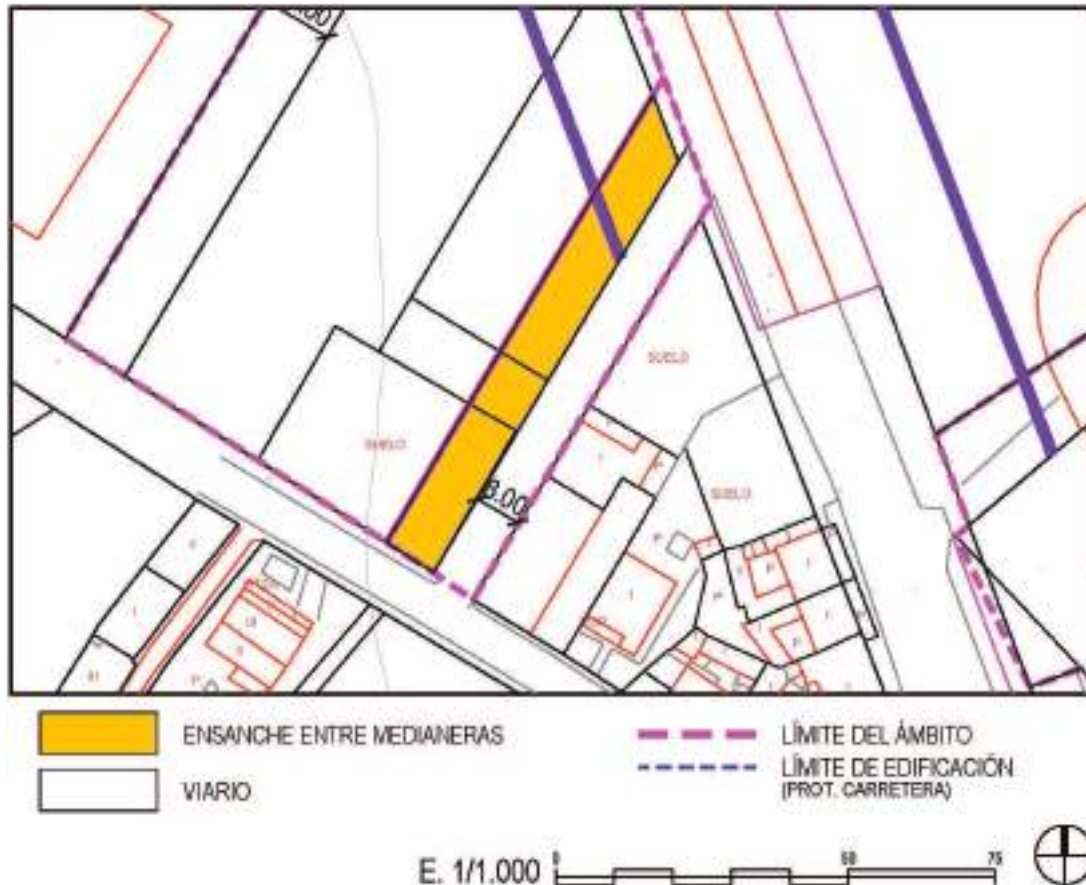
TOTALES: 24.111,92 m²

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 4

SUELO URBANO CONSOLIDADO**NF-1****TIPO:** UNIDAD DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN**SUPERFICIE:** 1.515,07 m².**ORDENACIÓN DETALLADA:** a través de PROYECTO REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**USOS:** PREDOMINANTE: ENSANCHE ENTRE MEDIANERAS y VIARIO PÚBLICO –cada uno sobre su ámbito tramado- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos).**TIPOLOGÍAS:** EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS Y ADOSADA (Unifamiliar)-.**CESIONES Y URBANIZACIÓN, OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:** Viales y Aparcamientos Públicos.**PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** 8 años (desde la publicación de la aprobación definitiva de las NUM).**UBICACIÓN DE VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física).**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** Los propietarios del Sector tienen derecho al 100% del aprovechamiento.**OTRAS CONDICIONES:** con diferencias de superficie de la Unidad, superiores al 5% de su superficie, supondrá modificación de las NUM.

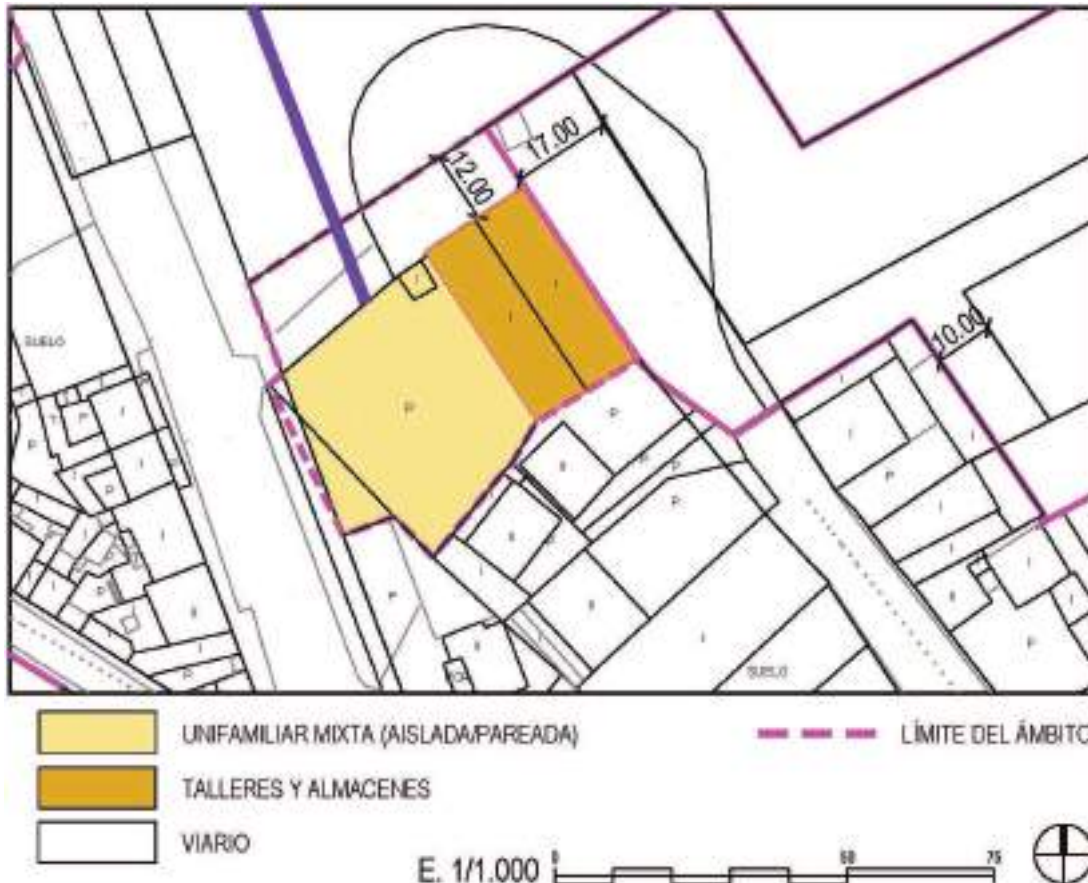
. Para el desarrollo de la Unidad, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales.

RESTO DE CONDICIONES: conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 5

SUELO URBANO CONSOLIDADO**NF-2**

TIPO: UNIDAD DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN

SUPERFICIE: 2.708,09 m².

ORDENACIÓN DETALLADA: a través de PROYECTO REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

USOS: PREDOMINANTE: UNIFAMILIAR MIXTA, TALLERES Y ALMACENES y VIARIO PÚBLICO –cada uno sobre su ámbito tramado- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos).

TIPOLOGÍAS: En Vivienda: EDIFICACIÓN AISLADA Y/O PAREADA (Unifamiliar)-. En Talleres-Almacenes: ADOSADA.

CESIONES Y URBANIZACIÓN, OBLIGATORIAS Y GRATUITAS: Viales y Aparcamientos públicos.

PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACION URBANISTICA: 8 años (desde la publicación de la aprobación definitiva de las NUM).

UBICACIÓN del VIARIO: Obligatorio: (con el ajuste propio de la realidad física).

DERECHOS DE APROVECHAMIENTO: Los propietarios del Sector tienen derecho al 100% del aprovechamiento.

OTRAS CONDICIONES: con diferencias de superficie de la Unidad, superiores al 5% de su superficie, supondrá modificación de las NUM.

. Para el desarrollo de la Unidad, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales.

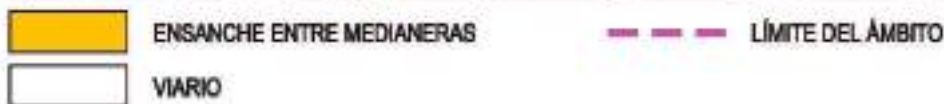
RESTO DE CONDICIONES: conforme a las NUM.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

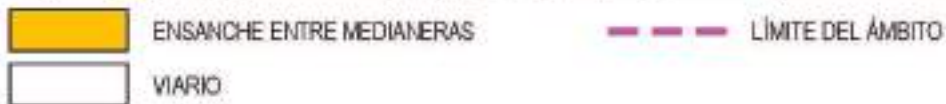
ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 6

SUELO URBANO CONSOLIDADO**NF-3**E. 1/1.000  **TIPO:** UNIDAD DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN**SUPERFICIE:** 1.926,53 m².**ORDENACIÓN DETALLADA:** a través de PROYECTO REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**USOS:** PREDOMINANTE: ENSANCHE ENTRE MEDIANERAS y VIARIO PÚBLICO –cada uno sobre su ámbito tramado (lleva aparejados los compatibles y prohibidos).**TIPOLOGÍAS:** EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS Y/O ADOSADA (Unifamiliar o colectiva)-.**CESIONES Y URBANIZACIÓN, OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:** Viales y Aparcamientos públicos.**PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACION URBANÍSTICA:** 8 años (desde la publicación de la aprobación definitiva de las NUM).**UBICACIÓN VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física).**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** Los propietarios del Sector tienen derecho al 100% del aprovechamiento.**OTRAS CONDICIONES:** con diferencias de superficie de la Unidad, superiores al 5% de su superficie, supondrá modificación de las NUM.. Para el desarrollo de la Unidad, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales.**RESTO DE CONDICIONES:** conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 7

SUELO URBANO CONSOLIDADO**NF-4**

E 1/1.000

TIPO: UNIDAD DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN**SUPERFICIE:** 3.325,94 m².**ORDENACIÓN DETALLADA:** a través de PROYECTO REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**USOS:** PREDOMINANTE: ENSANCHE ENTRE MEDIANERAS Y VIARIO PÚBLICO –cada uno sobre su ámbito tramado- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos).**TIPOLOGÍAS:** EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS Y/O ADOSADA (Unifamiliar o colectiva)-.**CESIONES Y URBANIZACIÓN, OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:** Viales y Aparcamientos públicos.**PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACION URBANÍSTICA:** 8 años (desde la publicación de la aprobación definitiva de las NUM).**UBICACIÓN DE VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física).**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** Los propietarios del Sector tienen derecho al 100% del aprovechamiento.**OTRAS CONDICIONES:** con diferencias de superficie de la Unidad, superiores al 5% de su superficie, supondrá modificación de las NUM.. Para el desarrollo de la Unidad, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales.**RESTO DE CONDICIONES:** conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 8

SUELO URBANO CONSOLIDADO**NF-5**

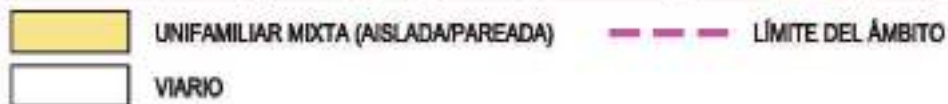
E. 1/2.000

**TIPO:** UNIDAD DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN**SUPERFICIE:** 8.085,76 m².**ORDENACIÓN DETALLADA:** a través de PROYECTO REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**USOS:** PREDOMINANTE: UNIFAMILIAR MIXTA y VIARIO PÚBLICO –cada uno sobre su ámbito tramado- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos).**TIPOLOGÍAS:** EDIFICACIÓN AISLADA Y/O PAREADA (Unifamiliar)-**CESIONES Y URBANIZACIÓN, OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:** Viales y Aparcamientos públicos.**PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACION URBANÍSTICA:** 8 años (desde la publicación de la aprobación definitiva de las NUM).**UBICACIÓN VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física).**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** Los propietarios del Sector tienen derecho al 100% del aprovechamiento.**OTRAS CONDICIONES:** con diferencias de superficie de la Unidad, superiores al 5% de su superficie, supondrá modificación de las NUM.. Para el desarrollo de la Unidad, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales.**RESTO DE CONDICIONES:** conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 9

SUELO URBANO CONSOLIDADO**NF-6**

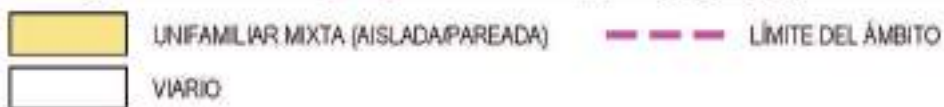
E. 1/1.000

TIPO: UNIDAD DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN**SUPERFICIE:** 5.600,76 m².**ORDENACION DETALLADA:** a través de PROYECTO REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACION.**USOS:** PREDOMINANTE: UNIFAMILIAR MIXTA y VIARIO PÚBLICO –cada uno sobre su ámbito tramado- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos).**TIPOLOGIAS:** EDIFICACIÓN AISLADA Y/O PAREADA (Unifamiliar)-**CESIONES Y URBANIZACION, OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:** Viales y Aparcamientos públicos.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (desde la publicación de la aprobación definitiva de las NUM).**UBICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES anexos a viario Y VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física).**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** Los propietarios del Sector tienen derecho al 100% del aprovechamiento.**OTRAS CONDICIONES:** con diferencias de superficie de la Unidad, superiores al 5% de su superficie, supondrá modificación de las NUM.. Para el desarrollo de la Unidad, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales.**RESTO DE CONDICIONES:** conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 10

SUELO URBANO CONSOLIDADO**NF-7**E. 1/1.000  **TIPO:** UNIDAD DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN**SUPERFICIE:** 949,77 m².**ORDENACION DETALLADA:** a través de PROYECTO REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACION.**USOS:** PREDOMINANTE: ENSANCHE EDIFICACIÓN MIXTA y VIARIO PÚBLICO –cada uno sobre su ámbito tramado- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos).**TIPOLOGIAS:** EDIFICACIÓN MIXTA (Unifamiliar AISLADA/PAREADA)-.**CESIONES Y URBANIZACION, OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:** Viales públicos y Aparcamientos públicos anexos a viario.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (desde la publicación de la aprobación definitiva de las NUM).**UBICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES anexos a viario Y VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física).**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** Los propietarios del Sector tienen derecho al 100% del aprovechamiento.**OTRAS CONDICIONES:** con diferencias de superficie de la Unidad, superiores al 5% de su superficie, supondrá modificación de las NUM.. Para el desarrollo de la Unidad, es obligatorio la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales.**RESTO DE CONDICIONES:** conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 11

FICHAS DE ORDENACIÓN DE
SECTORES -U-
EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 12

CUADRO RESUMEN DE SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	<u>Superficie.</u>	<u>Edific Máx.</u>	<u>Densid. Máx.</u>
SECTOR U-1:	11.145,89 m ²	4.458,35 m ²	33 Viv. -30 v./ha.
SECTOR U-2:	28.840,79 m ²	11.536,31 m ²	86 Viv. -30 v./ha.
SECTOR U-3:	15.280,57 m ²	6.112,22 m ²	45 Viv. -30 v./ha.
SECTOR U-4:	7.593,56 m ²	3.037,42 m ²	22 Viv. -30 v./ha.
SECTOR U-5:	10.455,85 m ²	4.182,34 m ²	31 Viv. -30 v./ha.
SECTOR U-6:	10.708,64 m ²	4.283,45 m ²	32 Viv. -30 v./ha.
SECTOR U-7:	13.040,70 m ²	5.216,28 m ²	39 Viv. -30 v./ha.
TOTAL:	97.066,00 m²	38.826,37 m²	288 Viv.

RESUMEN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

<u>TOTAL EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL:</u>	<u>38.826,37 m²</u>	<u>288 Viv.</u>
<u>TOTAL EDIFICABILIDAD URBANO NO CONSOLIDADO</u>	<u>38.826,37 m²</u>	<u>288 Viv.</u>

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 13

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**SECTOR U-1****SUPERFICIE:** 11.145,89 m².**ORDENACION DETALLADA:** a través de ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACION.**SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación (con carácter indicativo, a establecer por el Estudio de Detalle).**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** 30 Viv. /Ha. (conforme al nº máximo de viviendas)**DENSIDAD MINIMA DE POBLACION:** 20 Viv. /Ha.**NUMERO MAX. DE VIVIENDAS:** 33 viviendas.**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:**4.000 m²/Ha. = 4.458,35 m².**USOS: PREDOMINANTE:** RESIDENCIAL (lleva aparejados los compatibles y prohibidos).**COEFICIENTES DE PONDERACION:** (de acuerdo a la Normativa de las NUM).**TIPOLOGIAS:** Adosada y Aislada/Pareada; Colectiva (en B+1+BC, únicamente, para las de protección pública).**INDICE DE INTEGRACION SOCIAL:** (reserva de suelo para viviendas con algún régimen de protección pública): el 30 % de la edificabilidad residencial.**RESERVAS DE SUELO MINIMAS Y OBLIGATORIAS:** 10 m² de suelo/100 m² edificables computables, para Espacios Libres Públicos; 10 m² de suelo/100 m² edificables computables, para Equipamientos Públicos; 1 plaza de aparcamiento/100 m² edificables computables, de uso público. Todo ello, cumpliendo las condiciones del Art. 128.2 del Reglamento de Urbanismo.**CESIONES Y URBANIZACION, OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:** Viales públicos, Espacios Libres Públicos, Aparcamientos públicos y Equipamientos Públicos.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física).**OTRAS CONDICIONES:** con diferencias de superficie del Sector, superiores al 5% de su superficie, supondrá modificación de las NUM; para diferencias inferiores, se permite el ajuste de parámetros urbanísticos, sin que se varíe la asignación de sistemas generales, de los asignados directamente al Sector, en su caso.

. Para el desarrollo del Sector, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales.

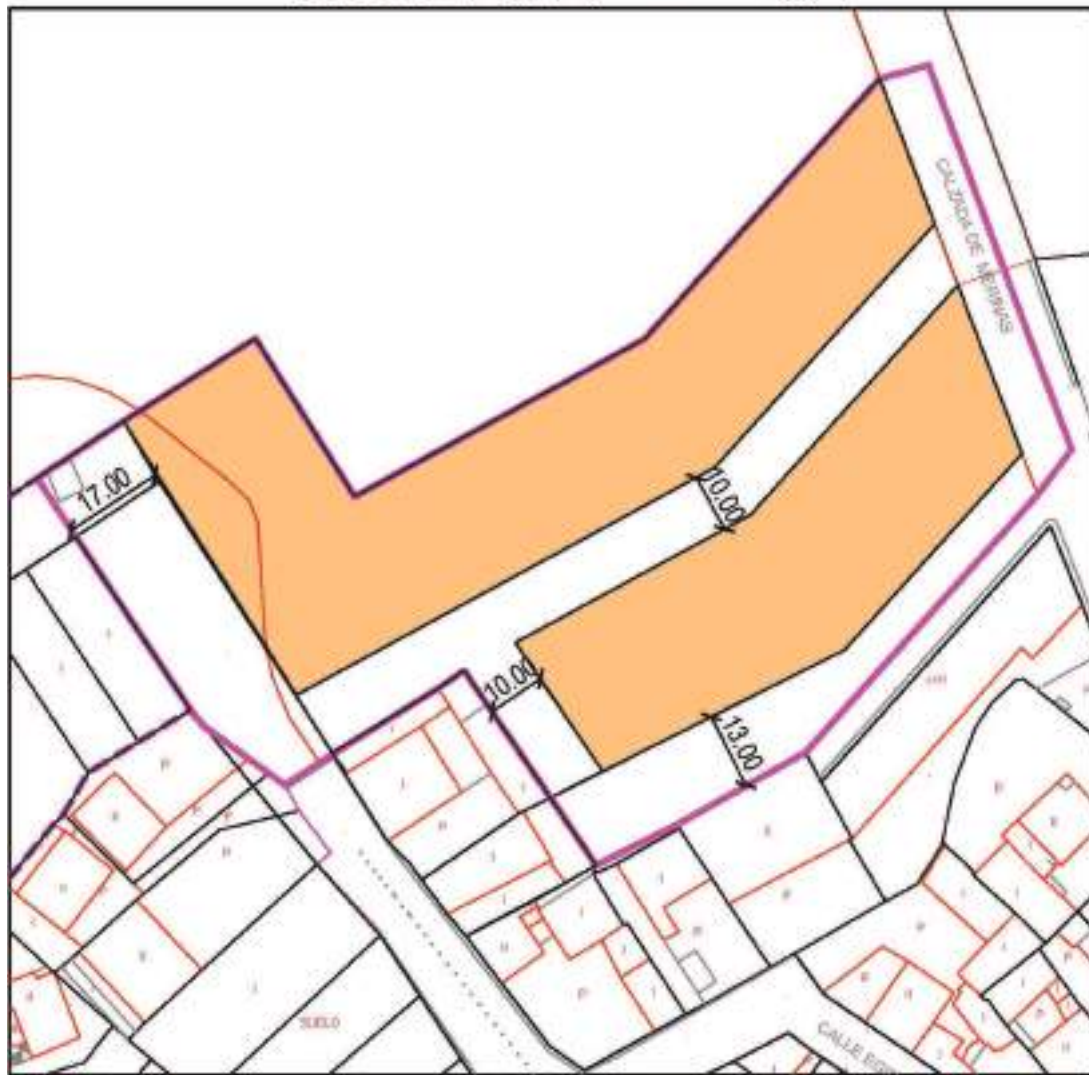
RESTO DE CONDICIONES: conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO - FICHAS DE ORDENACIÓN 14

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR - U1



JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 15

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**SECTOR U-2****SUPERFICIE:** 28.840,79 m².**ORDENACION DETALLADA:** a través de ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACION.**SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación (con carácter indicativo, a establecer por el Estudio de Detalle).**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** 30 Viv. /Ha. (conforme al n^o máximo de viviendas)**DENSIDAD MINIMA DE POBLACION:** 20 Viv. /Ha.**NUMERO MAX. DE VIVIENDAS:** 86 viviendas.**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:**4.000 m²/Ha. = 11.536,31 m².**USOS: PREDOMINANTE:** RESIDENCIAL (lleva aparejados los compatibles y prohibidos).**COEFICIENTES DE PONDERACION:** (de acuerdo a la Normativa de las NUM).**TIPOLOGIAS:** Adosada y Aislada/Pareada; Colectiva (en B+1+BC, únicamente, para las de protección pública).**INDICE DE INTEGRACION SOCIAL:** (reserva de suelo para viviendas con algún régimen de protección pública): el 30 % de la edificabilidad residencial.**RESERVAS DE SUELO MINIMAS Y OBLIGATORIAS:** 10 m² de suelo/100 m² edificables computables, para Espacios Libres Públicos; 10 m² de suelo/100 m² edificables computables, para Equipamientos Públicos; 1 plaza de aparcamiento/100 m² edificables computables, de uso público. Todo ello, cumpliendo las condiciones del Art. 128.2 del Reglamento de Urbanismo.**CESIONES Y URBANIZACION, OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:** Viales públicos, Espacios Libres Públicos, Aparcamientos públicos y Equipamientos Públicos.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física).**OTRAS CONDICIONES:** con diferencias de superficie del Sector, superiores al 5% de su superficie, supondrá modificación de las NUM; para diferencias inferiores, se permite el ajuste de parámetros urbanísticos, sin que se varíe la asignación de sistemas generales, de los asignados directamente al Sector, en su caso.

. Para el desarrollo del Sector, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales.

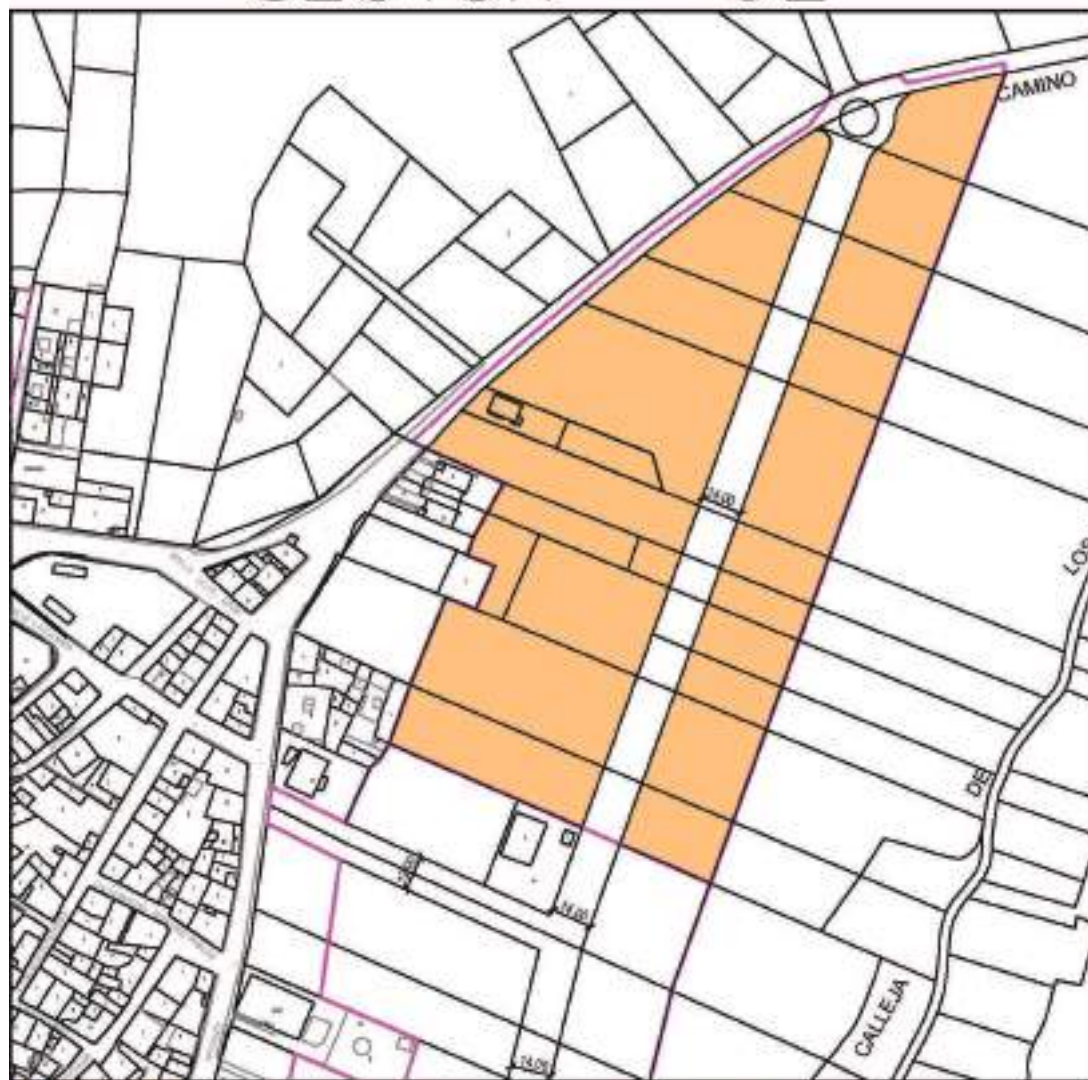
RESTO DE CONDICIONES: conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO - FICHAS DE ORDENACIÓN 16

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR - U2



JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 17

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**SECTOR U-3****SUPERFICIE:** 15.280,57 m².**ORDENACION DETALLADA:** a través de ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACION.**SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación (con carácter indicativo, a establecer por el Estudio de Detalle).**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** 30 Viv. /Ha. (conforme al nº máximo de viviendas)**DENSIDAD MINIMA DE POBLACION:** 20 Viv. /Ha.**NUMERO MAX. DE VIVIENDAS:** 45 viviendas.**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:**4.000 m²/Ha. = 6.112,22 m².**USOS: PREDOMINANTE:** RESIDENCIAL (lleva aparejados los compatibles y prohibidos).**COEFICIENTES DE PONDERACION:** (de acuerdo a la Normativa de las NUM).**TIPOLOGIAS:** Adosada y Aislada/Pareada; Colectiva (en B+1+BC, únicamente, para las de protección pública).**INDICE DE INTEGRACION SOCIAL:** (reserva de suelo para viviendas con algún régimen de protección pública): el 30 % de la edificabilidad residencial.**RESERVAS DE SUELO MINIMAS Y OBLIGATORIAS:** 10 m² de suelo/100 m² edificables computables, para Espacios Libres Públicos; 10 m² de suelo/100 m² edificables computables, para Equipamientos Públicos; 1 plaza de aparcamiento/ 100 m² edificables computables, de uso público. Todo ello, cumpliendo las condiciones del Art. 128.2 del Reglamento de Urbanismo.**CESIONES Y URBANIZACION, OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:** Viales públicos, Espacios Libres Públicos, Aparcamientos públicos y Equipamientos Públicos.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física).**OTRAS CONDICIONES:** con diferencias de superficie del Sector, superiores al 5% de su superficie, supondrá modificación de las NUM; para diferencias inferiores, se permite el ajuste de parámetros urbanísticos, sin que se varíe la asignación de sistemas generales, de los asignados directamente al Sector, en su caso.

. Para el desarrollo del Sector, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales.

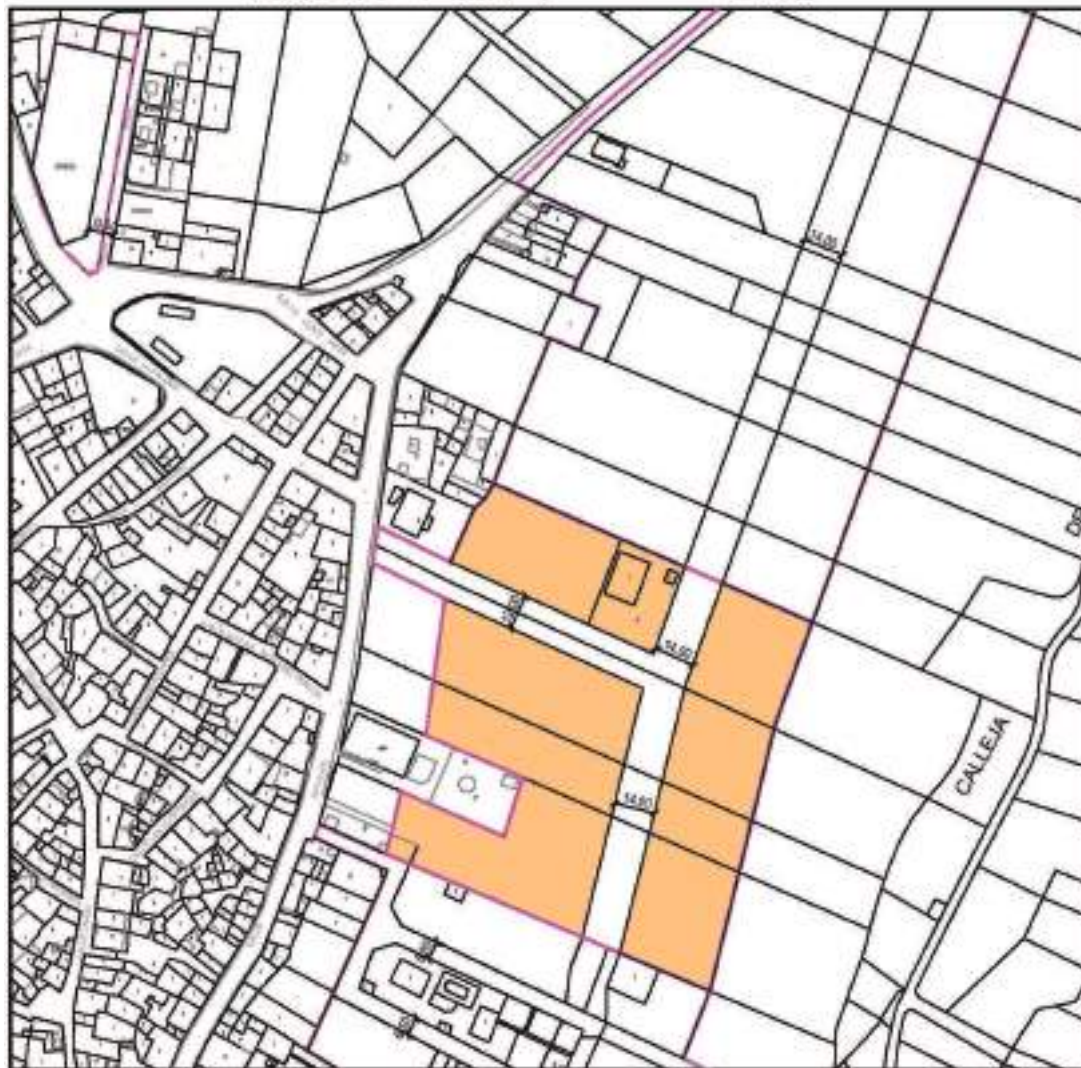
RESTO DE CONDICIONES: conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO - FICHAS DE ORDENACIÓN 18

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR - U3



JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 19

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**SECTOR U-4****SUPERFICIE:** 7.593,56 m².**ORDENACION DETALLADA:** a través de ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACION.**SISTEMA DE ACTUACION:** Compensación (con carácter indicativo, a establecer por el Estudio de Detalle).**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** 30 Viv. /Ha. (conforme al nº máximo de viviendas)**DENSIDAD MINIMA DE POBLACION:** 20 Viv. /Ha.**NUMERO MAX. DE VIVIENDAS:** 22 viviendas.**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:**4.000 m²/Ha. = 3.037,42 m².**USOS: PREDOMINANTE:** RESIDENCIAL (lleva aparejados los compatibles y prohibidos).**COEFICIENTES DE PONDERACION:** (de acuerdo a la Normativa de las NUM).**TIPOLOGIAS:** Adosada y Aislada/Pareada; Colectiva (en B+1+BC, únicamente, para las de protección pública).**INDICE DE INTEGRACION SOCIAL:** (reserva de suelo para viviendas con algún régimen de protección pública): el 30 % de la edificabilidad residencial.**RESERVAS DE SUELO MINIMAS Y OBLIGATORIAS:** 10 m² de suelo/100 m² edificables computables, para Espacios Libres Públicos; 10 m² de suelo/100 m² edificables computables, para Equipamientos Públicos; 1 plaza de aparcamiento/ 100 m² edificables computables, de uso público. Todo ello, cumpliendo las condiciones del Art. 128.2 del Reglamento de Urbanismo.**CESIONES Y URBANIZACION, OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:** Viales públicos, Espacios Libres Públicos, Aparcamientos públicos y Equipamientos Públicos.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física).**OTRAS CONDICIONES:** con diferencias de superficie del Sector, superiores al 5% de su superficie, supondrá modificación de las NUM; para diferencias inferiores, se permite el ajuste de parámetros urbanísticos, sin que se varíe la asignación de sistemas generales, de los asignados directamente al Sector, en su caso.

. Para el desarrollo del Sector, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales.

RESTO DE CONDICIONES: conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO - FICHAS DE ORDENACIÓN 20

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR - U4



JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 21

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**SECTOR U-5****SUPERFICIE:** 10.455,85 m².**ORDENACION DETALLADA:** a través de ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACION.
SISTEMA DE ACTUACION: Compensación (con carácter indicativo, a establecer por el Estudio de Detalle).**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** 30 Viv. /Ha. (conforme al nº máximo de viviendas)**DENSIDAD MINIMA DE POBLACION:** 20 Viv. /Ha.**NUMERO MAX. DE VIVIENDAS:** 31 viviendas.**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:**
4.000 m²/Ha. = 4.182,34 m².**USOS: PREDOMINANTE:** RESIDENCIAL (lleva aparejados los compatibles y prohibidos).**COEFICIENTES DE PONDERACION:** (de acuerdo a la Normativa de las NUM).**TIPOLOGIAS:** Adosada y Aislada/Pareada; Colectiva (en B+1+BC, únicamente, para las de protección pública).**INDICE DE INTEGRACION SOCIAL:** (reserva de suelo para viviendas con algún régimen de protección pública):
el 30 % de la edificabilidad residencial.**RESERVAS DE SUELO MINIMAS Y OBLIGATORIAS:** 10 m² de suelo/100 m² edificables computables, para Espacios Libres Públicos; 10 m² de suelo/100 m² edificables computables, para Equipamientos Públicos; 1 plaza de aparcamiento/100 m² edificables computables, de uso público. Todo ello, cumpliendo las condiciones del Art. 128.2 del Reglamento de Urbanismo.**CESIONES Y URBANIZACION, OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:** Viales públicos, Espacios Libres Públicos, Aparcamientos públicos y Equipamientos Públicos.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física). Los Equipamientos y Espacios Libres se ubicarán obligatoriamente (como mínimo en el Espacio tramado al efecto en la Ficha y Planos de Ordenación).**OTRAS CONDICIONES:** con diferencias de superficie del Sector, superiores al 5% de su superficie, supondrá modificación de las NUM; para diferencias inferiores, se permite el ajuste de parámetros urbanísticos, sin que se varíe la asignación de sistemas generales, de los asignados directamente al Sector, en su caso.

. Para el desarrollo del Sector, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales.

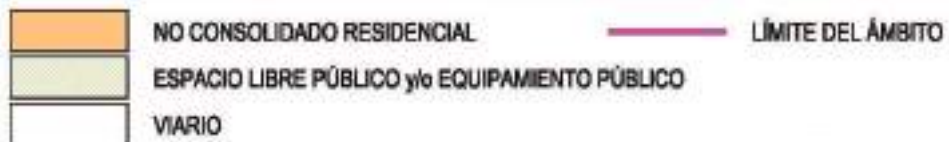
RESTO DE CONDICIONES: conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO - FICHAS DE ORDENACIÓN 22

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR - U5



JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 23

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR U-6

SUPERFICIE: 10.708,64 m².

ORDENACION DETALLADA: a través de ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACION.

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación (con carácter indicativo, a establecer por el Estudio de Detalle).

DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION: 30 Viv. /Ha. (conforme al n^o máximo de viviendas)

DENSIDAD MINIMA DE POBLACION: 20 Viv. /Ha.

NUMERO MAX. DE VIVIENDAS: 32 viviendas.

DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:

4.000 m²/Ha. = 4.283,45 m².

USOS: PREDOMINANTE: RESIDENCIAL (lleva aparejados los compatibles y prohibidos).

COEFICIENTES DE PONDERACION: (de acuerdo a la Normativa de las NUM).

TIPOLOGIAS: Adosada y Aislada/Pareada; Colectiva (en B+1+BC, únicamente, para las de protección pública).

INDICE DE INTEGRACION SOCIAL: (reserva de suelo para viviendas con algún régimen de protección pública):

el 30 % de la edificabilidad residencial.

RESERVAS DE SUELO MINIMAS Y OBLIGATORIAS: 10 m² de suelo/100 m² edificables computables, para Espacios Libres Públicos; 10 m² de suelo/100 m² edificables computables, para Equipamientos Públicos; 1 plaza de aparcamiento/100 m² edificables computables, de uso público. Todo ello, cumpliendo las condiciones del Art. 128.2 del Reglamento de Urbanismo.

CESIONES Y URBANIZACION, OBLIGATORIAS Y GRATUITAS: Viales públicos, Espacios Libres Públicos, Aparcamientos públicos y Equipamientos Públicos.

PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA: 8 años (desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes NUM).

UBICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y VIARIO: Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física).

OTRAS CONDICIONES: con diferencias de superficie del Sector, superiores al 5% de su superficie, supondrá modificación de las NUM; para diferencias inferiores, se permite el ajuste de parámetros urbanísticos, sin que se varíe la asignación de sistemas generales, de los asignados directamente al Sector, en su caso.

. Para el desarrollo del Sector, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales.

RESTO DE CONDICIONES: conforme a las NUM.

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO - FICHAS DE ORDENACIÓN 24

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR - U6



JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 25

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**SECTOR U-7****SUPERFICIE:** 13.040,70 m².**ORDENACION DETALLADA:** a través de ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACION.**SISTEMA DE ACTUACION:** *Compensación* (con carácter indicativo, a establecer por el Estudio de Detalle).**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** 30 Viv. /Ha. (conforme al nº máximo de viviendas)**DENSIDAD MINIMA DE POBLACION:** 20 Viv. /Ha.**NUMERO MAX. DE VIVIENDAS:** 39 viviendas.**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:**4.000 m²/Ha. = 5.216,28 m².**USOS: PREDOMINANTE:** RESIDENCIAL (lleva aparejados los compatibles y prohibidos).**COEFICIENTES DE PONDERACION:** (de acuerdo a la Normativa de las NUM).**TIPOLOGIAS:** Adosada y Aislada/Pareada; Colectiva (en B+1+BC, únicamente, para las de protección pública).**INDICE DE INTEGRACION SOCIAL:** (reserva de suelo para viviendas con algún régimen de protección pública): el 30 % de la edificabilidad residencial.**RESERVAS DE SUELO MINIMAS Y OBLIGATORIAS:** 10 m² de suelo/100 m² edificables computables, para Espacios Libres Públicos; 10 m² de suelo/100 m² edificables computables, para Equipamientos Públicos; 1 plaza de aparcamiento/100 m² edificables computables, de uso público. Todo ello, cumpliendo las condiciones del Art. 128.2 del Reglamento de Urbanismo.**CESIONES Y URBANIZACION, OBLIGATORIAS Y GRATUITAS:** Viales públicos, Espacios Libres Públicos, Aparcamientos públicos y Equipamientos Públicos.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y VIARIO:** *Obligatorio:* el viario (con el ajuste propio de la realidad física).**OTRAS CONDICIONES:** con diferencias de superficie del Sector, superiores al 5% de su superficie, supondrá modificación de las NUM; para diferencias inferiores, se permite el ajuste de parámetros urbanísticos, sin que se varíe la asignación de sistemas generales, de los asignados directamente al Sector, en su caso.

. Para el desarrollo del Sector, es *obligatoria* la ejecución, como *obras externas al mismo*, la conexión y refuerzo, en su caso, de los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales.

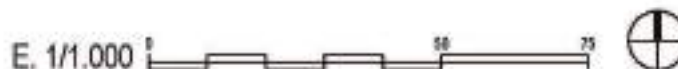
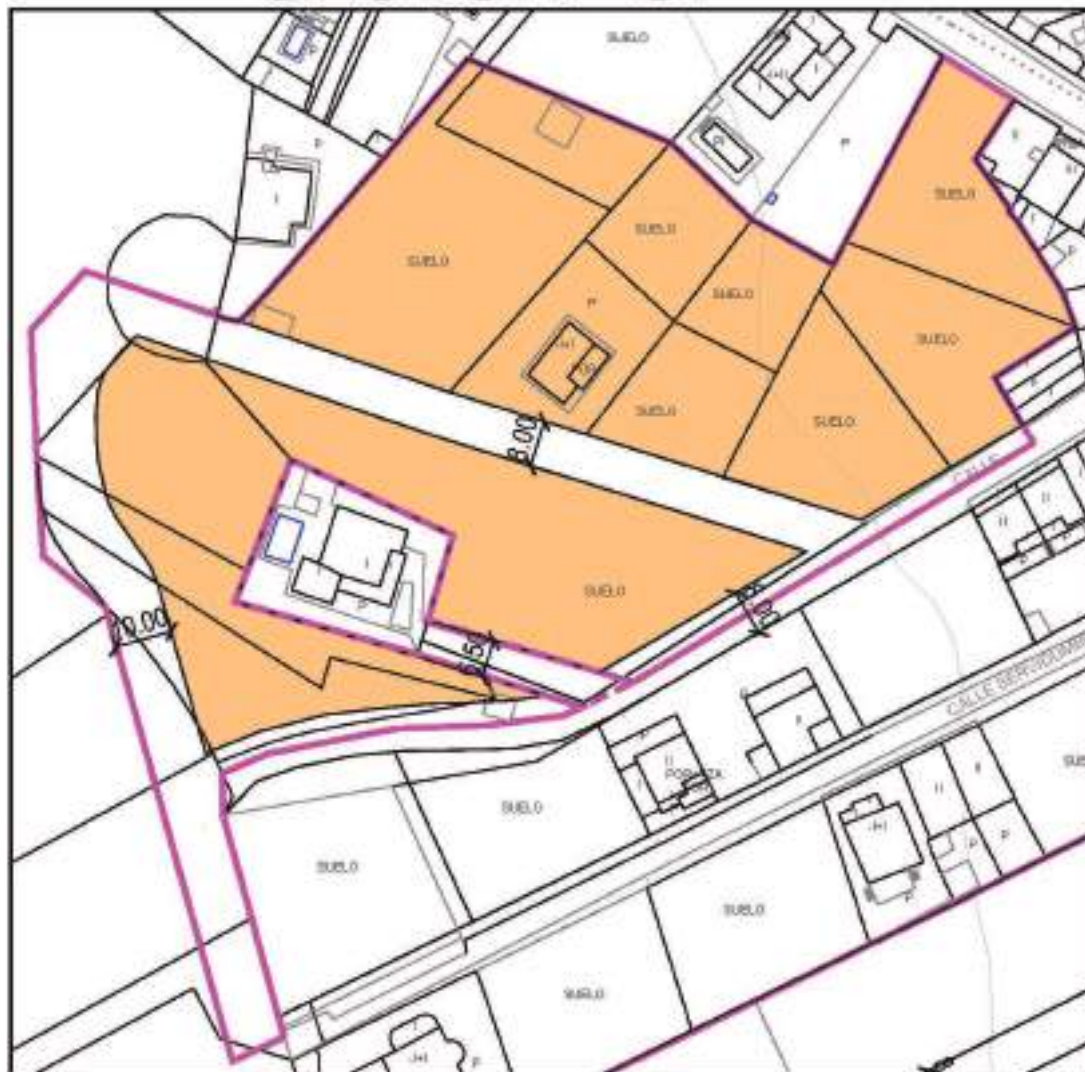
RESTO DE CONDICIONES: conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO - FICHAS DE ORDENACIÓN 26

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SECTOR - U7



JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 27

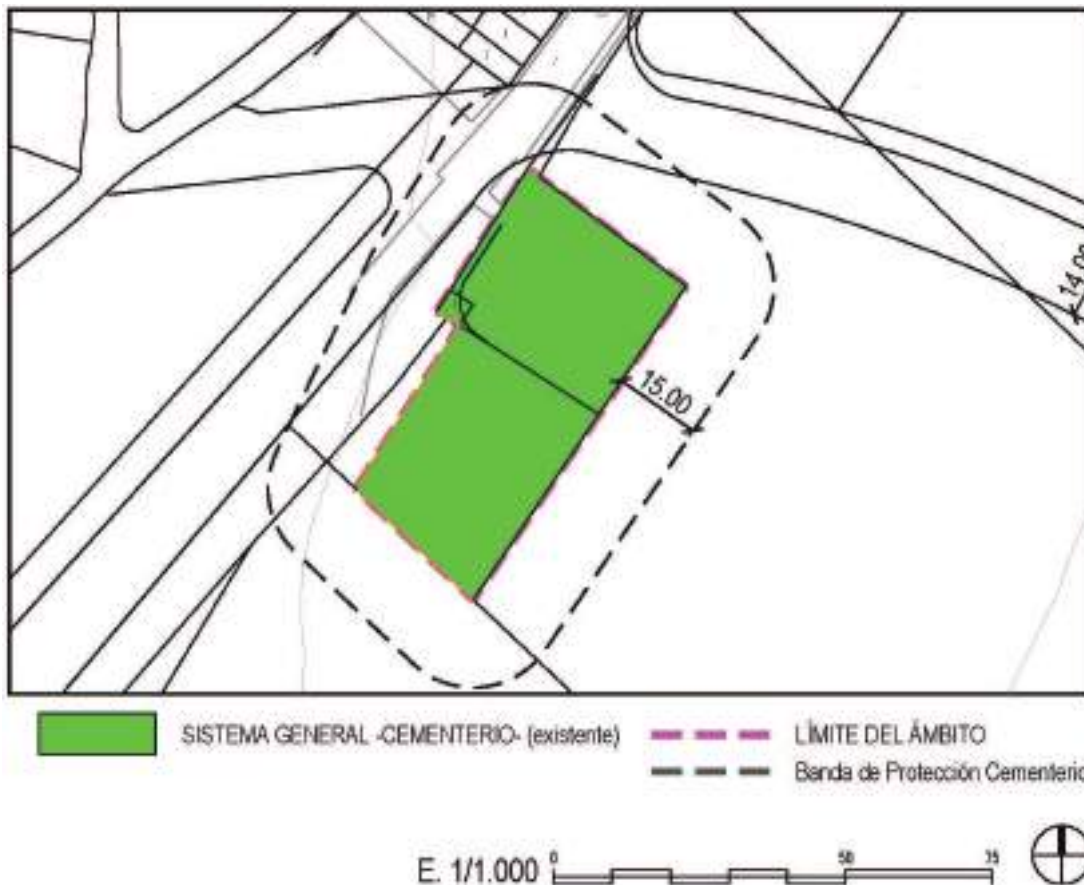
FICHAS DE ORDENACIÓN DE
SISTEMAS GENERALES -SG-
EN SUELO RÚSTICO

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

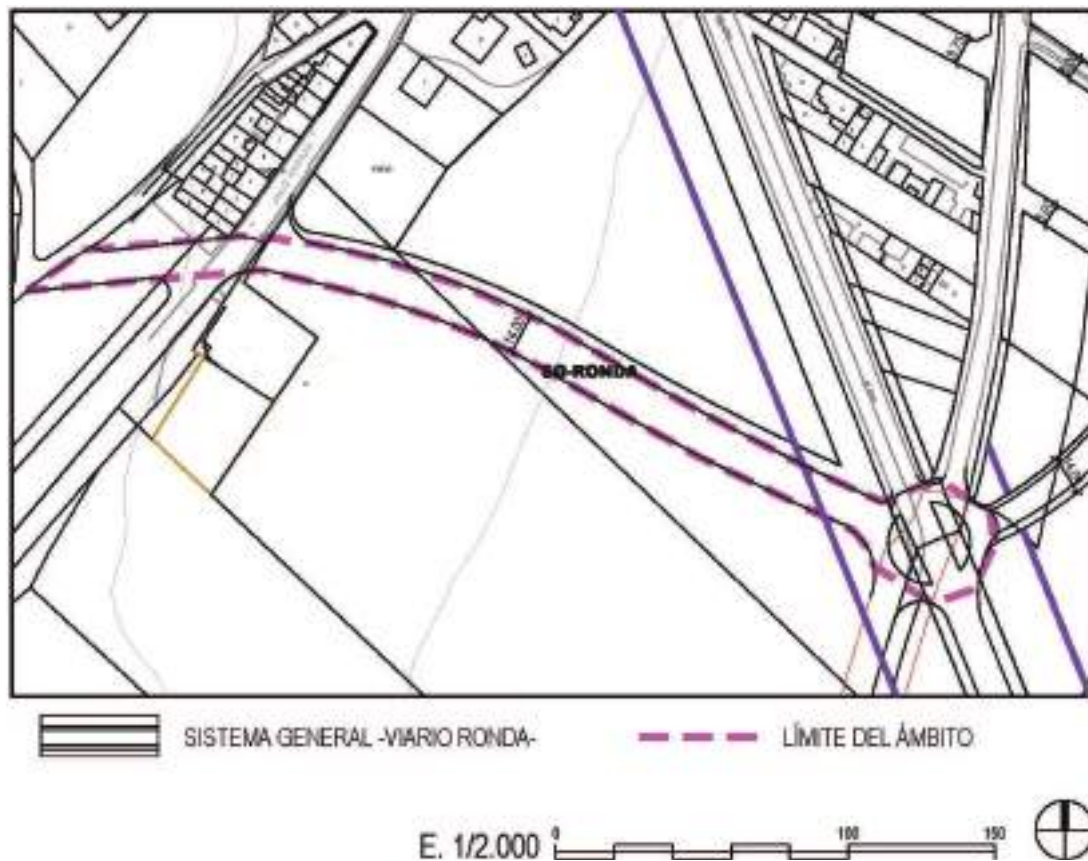
ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 28

SISTEMA GENERAL**-EQUIPAMIENTO-CEMENTERIO-****Superficie: 2.053,18 m².****Uso: Equipamiento Público.****Sistema de Obtención y Titularidad: Existente y ya es de Titularidad Pública**JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

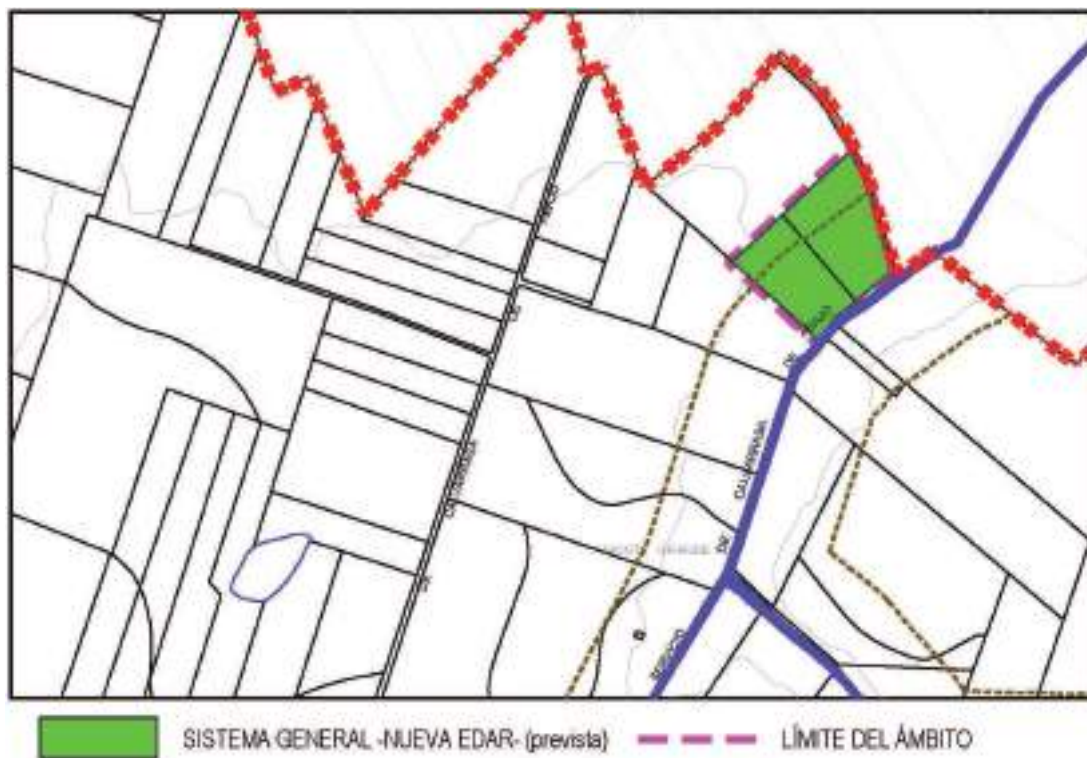
ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 29

SISTEMA GENERAL**-VIARIO – RONDA SUR-****Superficie: 1.304 m².****Uso: Viario Público.****Sistema de Obtención y Titularidad: Expropiación, Compra o Permuta.**JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 30

SISTEMA GENERAL**-INFRAESTRUCTURAS-**Superficie: 18.790,27 m².Uso: Nueva EDAR (Públicos)Sistema de Obtención y Titularidad: Expropiación, Compra o Permuta.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 31

CUADRO RESUMEN GENERAL DE DOTACIONES URBANÍSTICAS Y SISTEMAS GENERALES.

DOTACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (EXISTENTES):

. EQUIPAMIENTOS: 15.501,20 m².

. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS: 28.340,02 m².

TOTAL: 43.841,22 m². + todo el viario público.

DOTACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (PREVISTOS):

. Pendientes de la gestión del planeamiento de desarrollo.

SISTEMAS GENERALES EN SUELO RÚSTICO:

. Cementerio: 2.053,18 m². EQUIPAMIENTO PÚBLICO. (Existente).

. RONDA SUR-OESTE: 1.304,00 m². VIARIO Y APARCAMIENTO PÚBLICO (Previsto).

. NUEVA EDAR: 18.790,27 m². (Previsto).



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 32

FICHAS DE ORDENACIÓN DE ÁREAS DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (En Suelo Rústico)

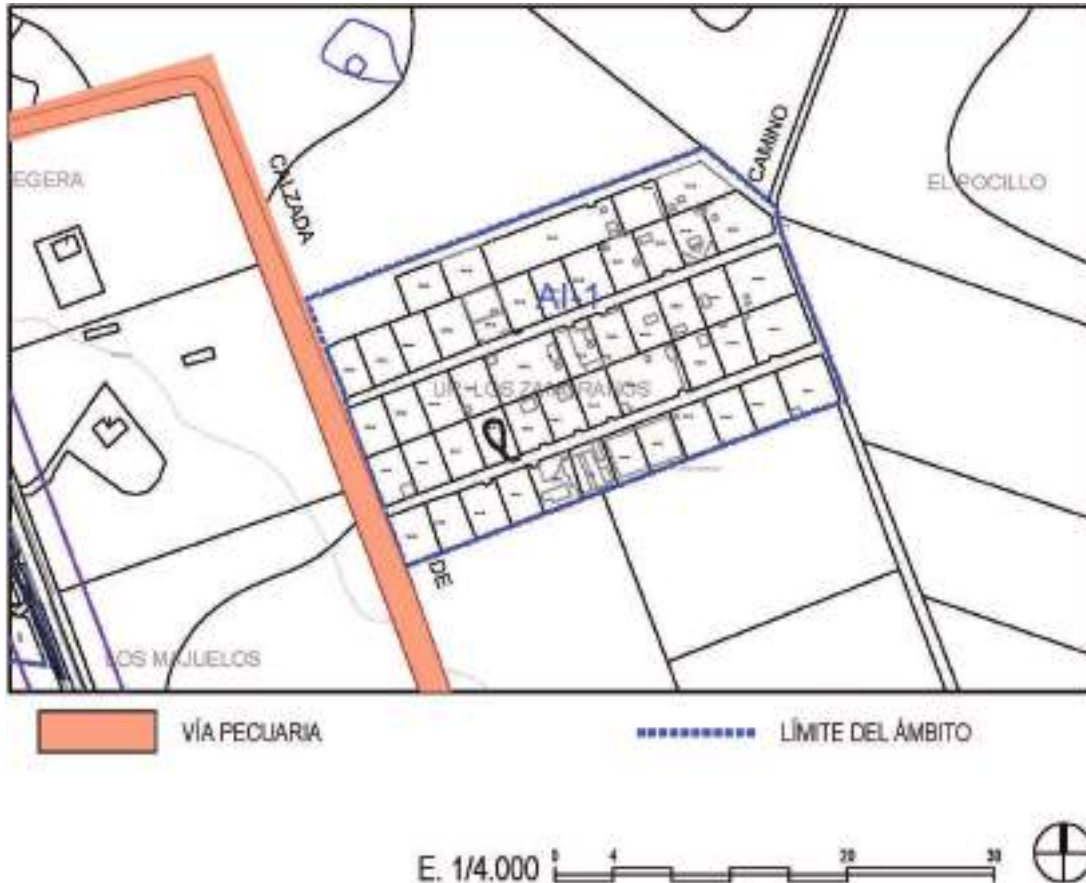
JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 33

ÁREA DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (En Suelo Rústico)

AI-1**SUPERFICIE:** 61.702,80 m²**DESARROLLO DE LA ORDENACION DETALLADA DEL ÁREA:** PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION.**SISTEMA DE ACTUACION:** A establecer por el Plan Especial.**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** La resultante de 1 vivienda por parcela, de las parcelas existentes. (51 parc.)**NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:** 1 por parcela, de las parcelas existentes. (51 viv.)**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:** 0,3 m²/m², sobre parcela neta.**USOS:** RESIDENCIAL –Únicamente Unifamiliar- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos). ESPACIOS LIBRES y VIARIO. Será compatible el uso de Talleres y Almacenes, en las condiciones de su uso pormenorizado, y únicamente para los existentes.**TIPOLOGIAS:** Aislada/Pareada para Residencial Unifamiliar y para los Usos de Talleres y Almacenes existentes.**URBANIZACION OBLIGATORIA Y GRATUITA:** Viario público.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACION DE VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física), permitiéndose nuevas aperturas de viario.**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** 100% del aprovechamiento asignado al Área, para propietarios privados.**OTRAS CONDICIONES:** No se permite la reparcelación interior.. Para el desarrollo del Área, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de todos los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales (abastecimiento, saneamiento, depuración y vertido, energía eléctrica, telecomunicaciones, viarios de acceso...etc.).

. Se efectuará un estudio específico de protección contra el ruido, con sus correspondientes medidas correctoras. Igualmente un Estudio de Tráfico y accesos.

RESTO DE CONDICIONES: conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

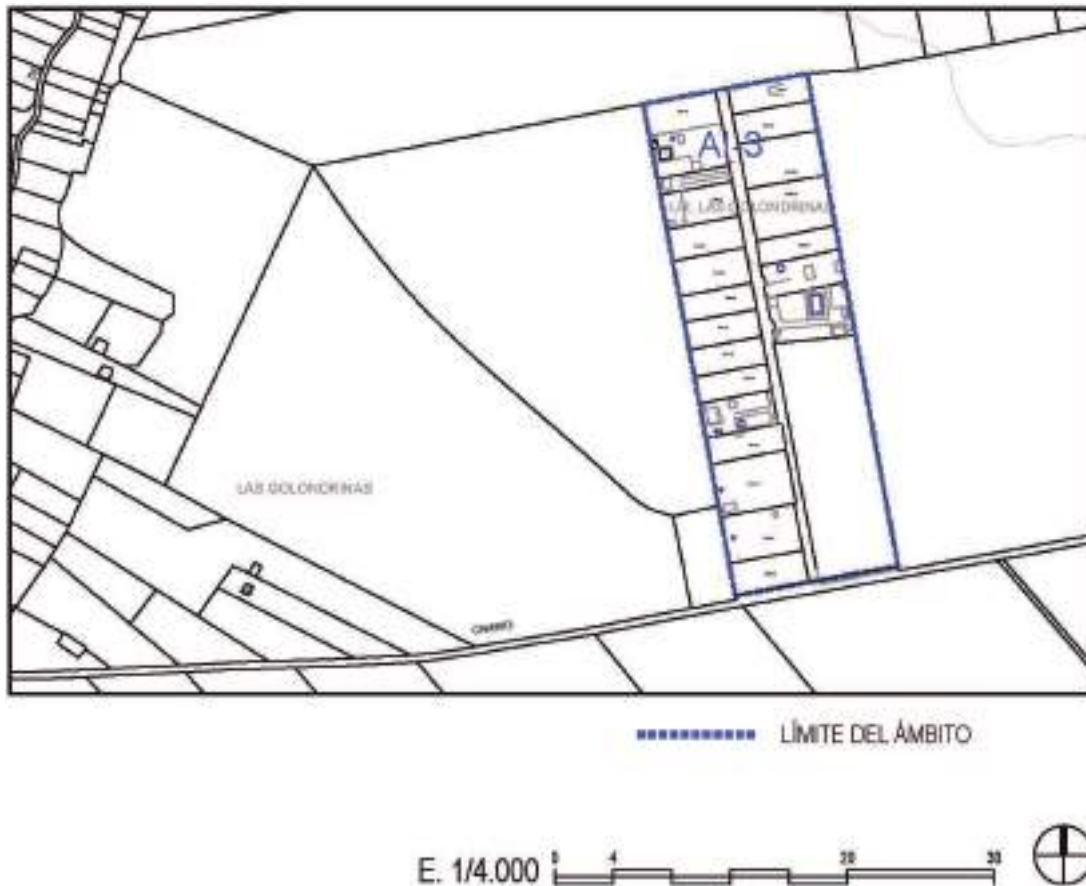
ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 34

ÁREA DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (En Suelo Rústico)**AI-2****SUPERFICIE:** 56.591,79 m²**DESARROLLO DE LA ORDENACION DETALLADA DEL ÁREA:** PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION.**SISTEMA DE ACTUACION:** A establecer por el Plan Especial.**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** La resultante de 1 vivienda por parcela, de las parcelas existentes. (43 parc.)**NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:** 1 por parcela, de las parcelas existentes. (43 viv.)**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:** 0,3 m²/m², sobre parcela neta.**USOS:** RESIDENCIAL –Únicamente Unifamiliar- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos). ESPACIOS LIBRES y VIARIO. Será compatible el uso de Talleres y Almacenes, en las condiciones de su uso pormenorizado, y únicamente para los existentes.**TIPOLOGIAS:** Aislada/Pareada para Residencial Unifamiliar y para los Usos de Talleres y Almacenes existentes.**URBANIZACION OBLIGATORIA Y GRATUITA:** Viario público.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACIÓN DE VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física), permitiéndose nuevas aperturas de viario.**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** 100% del aprovechamiento asignado al Área, para propietarios privados.**OTRAS CONDICIONES:** No se permite la reparcelación interior.. Para el desarrollo del Área, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de todos los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales (abastecimiento, saneamiento, depuración y vertido, energía eléctrica, telecomunicaciones, viarios de acceso...etc.).. Se efectuará un estudio específico de protección contra el ruido, con sus correspondientes medidas correctoras. Igualmente un Estudio de Tráfico y accesos.**RESTO DE CONDICIONES:** conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

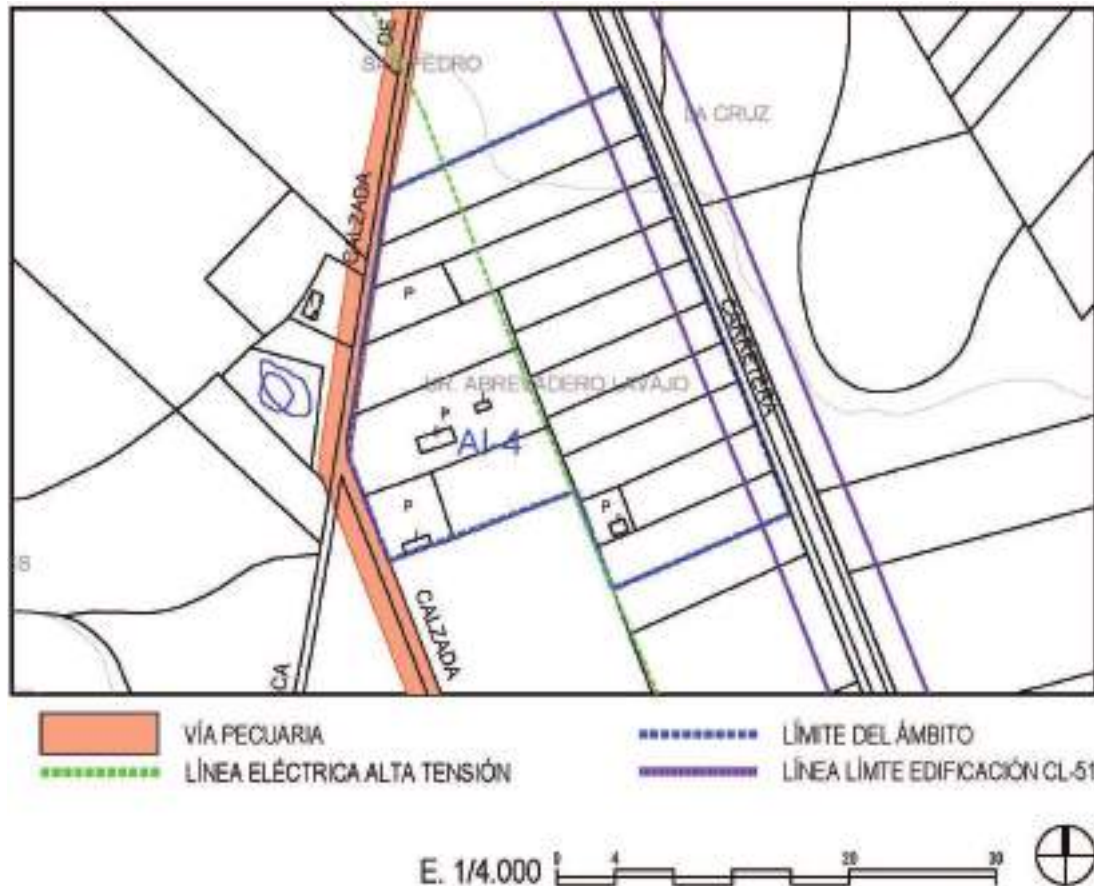
ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 35

ÁREA DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (En Suelo Rústico)**AI-3****SUPERFICIE:** 38.781,30 m²**DESARROLLO DE LA ORDENACION DETALLADA DEL ÁREA:** PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION.**SISTEMA DE ACTUACION:** A establecer por el Plan Especial.**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** La resultante de 1 vivienda por parcela, de las parcelas existentes. (22 parc.)**NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:** 1 por parcela, de las parcelas existentes. (22 viv.)**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:** 0,3 m²/m², sobre parcela neta.**USOS:** RESIDENCIAL –Únicamente Unifamiliar- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos). ESPACIOS LIBRES y VIARIO. Será compatible el uso de Talleres y Almacenes, en las condiciones de su uso pormenorizado, y únicamente para los existentes.**TIPOLOGIAS:** Aislada/Pareada para Residencial Unifamiliar y para los Usos de Talleres y Almacenes existentes.**URBANIZACION OBLIGATORIA Y GRATUITA:** Viario público.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACIÓN DE VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física), permitiéndose nuevas aperturas de viario.**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** 100% del aprovechamiento asignado al Área, para propietarios privados.**OTRAS CONDICIONES:** No se permite la reparcelación interior.. Para el desarrollo del Área, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de todos los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales (abastecimiento, saneamiento, depuración y vertido, energía eléctrica, telecomunicaciones, viarios de acceso...etc.).**RESTO DE CONDICIONES:** conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

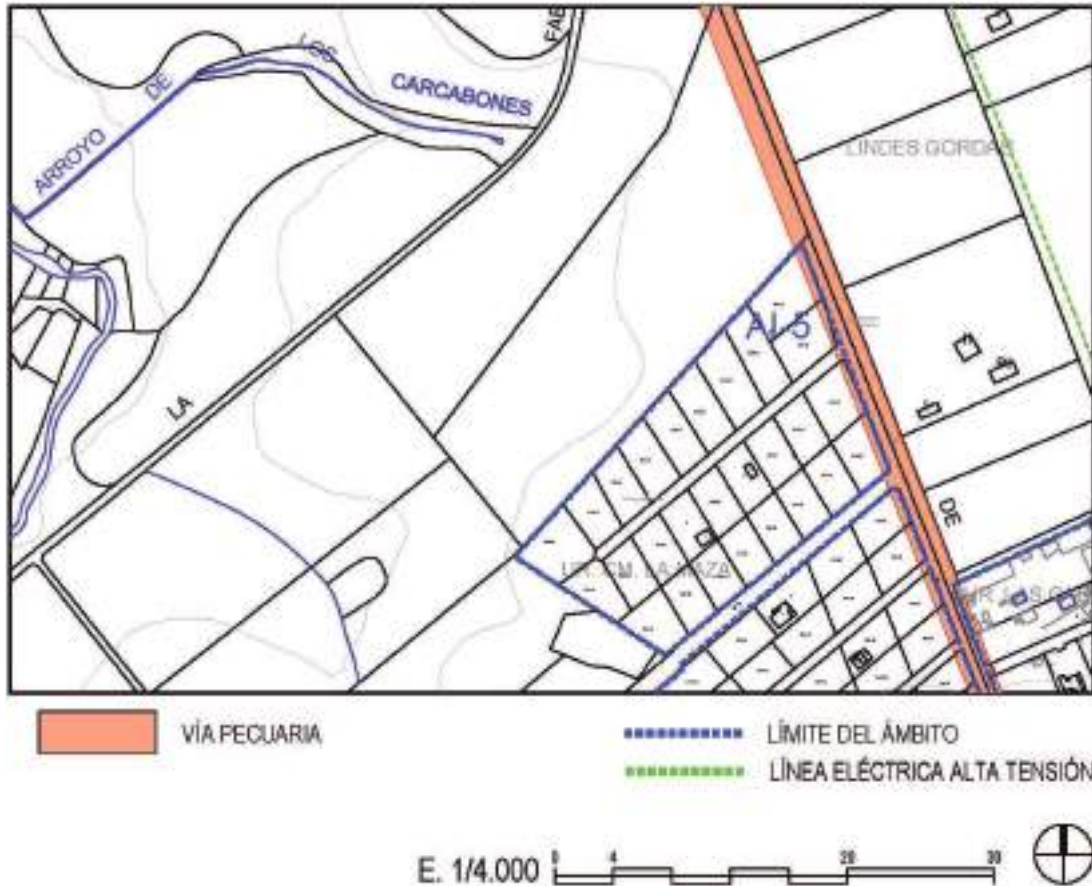
ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 36

ÁREA DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (En Suelo Rústico)**AI-4****SUPERFICIE:** 65.980,24 m²**DESARROLLO DE LA ORDENACION DETALLADA DEL ÁREA:** PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION.**SISTEMA DE ACTUACION:** A establecer por el Plan Especial.**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** La resultante de 1 vivienda por parcela, de las parcelas existentes. (14 parc.)**NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:** 1 por parcela, de las parcelas existentes. (14 viv.)**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:** 0,3 m²/m², sobre parcela neta.**USOS:** RESIDENCIAL –Únicamente Unifamiliar- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos). ESPACIOS LIBRES y VIARIO. Será compatible el uso de Talleres y Almacenes, en las condiciones de su uso pomenorizado, y únicamente para los existentes.**TIPOLOGIAS:** Aislada/Pareada para Residencial Unifamiliar y para los Usos de Talleres y Almacenes existentes.**URBANIZACION OBLIGATORIA Y GRATUITA:** Viario público.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACIÓN DE VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física), permitiéndose nuevas aperturas de viario.**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** 100% del aprovechamiento asignado al Área, para propietarios privados.**OTRAS CONDICIONES:** No se permite la reparcelación interior.. Para el desarrollo del Área, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de todos los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales (abastecimiento, saneamiento, depuración y vertido, energía eléctrica, telecomunicaciones, viarios de acceso...etc.).. Se efectuará un estudio específico de protección contra el ruido, con sus correspondientes medidas correctoras. Igualmente un Estudio de Tráfico y accesos.**RESTO DE CONDICIONES:** conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 37

ÁREA DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (En Suelo Rústico)**AI-5****SUPERFICIE:** 33.239,11 m²**DESARROLLO DE LA ORDENACION DETALLADA DEL ÁREA:** PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION.**SISTEMA DE ACTUACION:** A establecer por el Plan Especial.**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** La resultante de 1 vivienda por parcela, de las parcelas existentes. (27 parc.)**NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:** 1 por parcela, de las parcelas existentes. 27 viv.)**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:** 0,3 m²/m², sobre parcela neta.**USOS:** RESIDENCIAL –Únicamente Unifamiliar- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos). ESPACIOS LIBRES y VIARIO. Será compatible el uso de Talleres y Almacenes, en las condiciones de su uso pormenorizado, y únicamente para los existentes.**TIPOLOGIAS:** Aislada/Pareada para Residencial Unifamiliar y para los Usos de Talleres y Almacenes existentes.**URBANIZACION OBLIGATORIA Y GRATUITA:** Viario público.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACIÓN DE VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física), permitiéndose nuevas aperturas de viario.**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** 100% del aprovechamiento asignado al Área, para propietarios privados.**OTRAS CONDICIONES:** No se permite la reparcelación interior.. Para el desarrollo del Área, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de todos los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales (abastecimiento, saneamiento, depuración y vertido, energía eléctrica, telecomunicaciones, viarios de acceso...etc.).

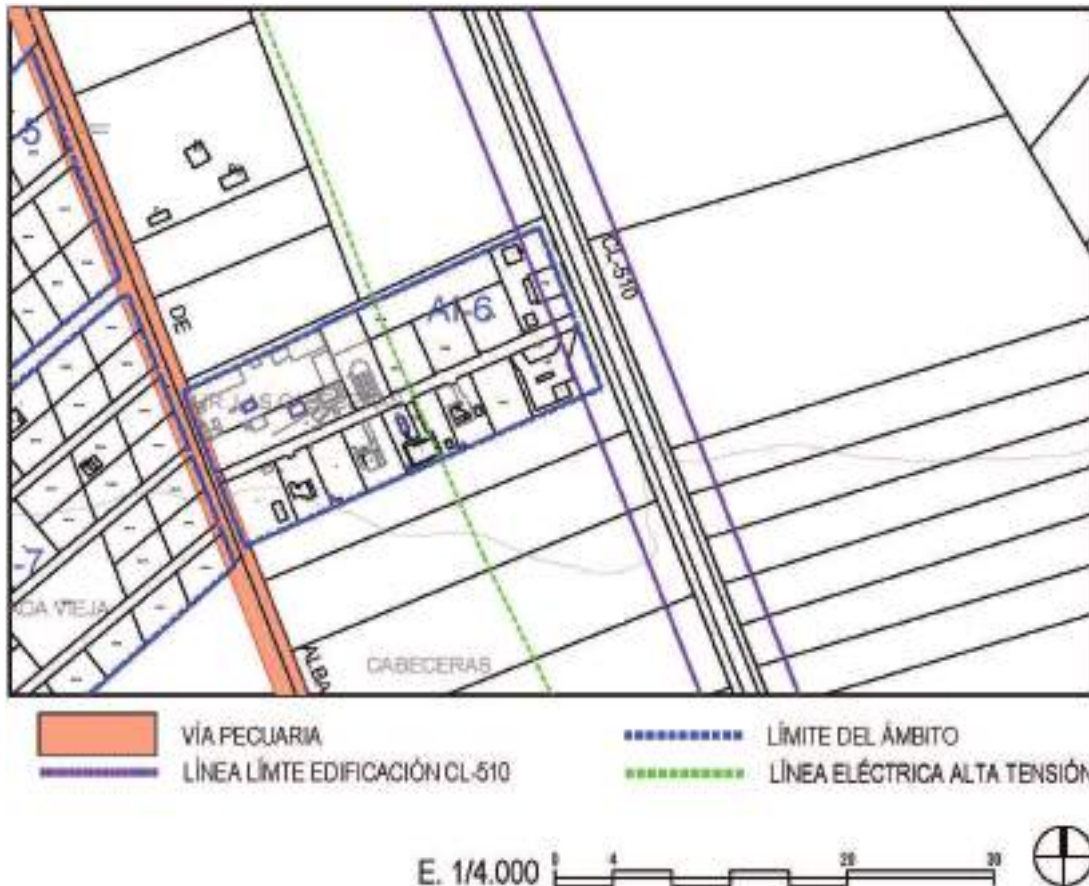
. Se efectuará un estudio específico de protección contra el ruido, con sus correspondientes medidas correctoras. Igualmente un Estudio de Tráfico y accesos.

RESTO DE CONDICIONES: conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 38

ÁREA DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (En Suelo Rústico)**AI-6****SUPERFICIE:** 30.951,25 m²**DESARROLLO DE LA ORDENACION DETALLADA DEL ÁREA:** PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION.**SISTEMA DE ACTUACION:** A establecer por el Plan Especial.**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** La resultante de 1 vivienda por parcela, de las parcelas existentes. (15 parc.)**NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:** 1 por parcela, de las parcelas existentes. (15 viv.)**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:** 0,3 m²/m², sobre parcela neta.**USOS:** RESIDENCIAL –Únicamente Unifamiliar- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos). ESPACIOS LIBRES y VIARIO. Será compatible el uso de Talleres y Almacenes, en las condiciones de su uso pormenorizado, y únicamente para los existentes.**TIPOLOGIAS:** Aislada/Pareada para Residencial Unifamiliar y para los Usos de Talleres y Almacenes existentes.**URBANIZACION OBLIGATORIA Y GRATUITA:** Viario público.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACIÓN DE VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física), permitiéndose nuevas aperturas de viario.**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** 100% del aprovechamiento asignado al Área, para propietarios privados.**OTRAS CONDICIONES:** No se permite la reparcelación interior.. Para el desarrollo del Área, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de todos los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales (abastecimiento, saneamiento, depuración y vertido, energía eléctrica, telecomunicaciones, viarios de acceso...etc.).

. Se efectuará un estudio específico de protección contra el ruido, con sus correspondientes medidas correctoras. Igualmente un Estudio de Tráfico y accesos.

RESTO DE CONDICIONES: conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

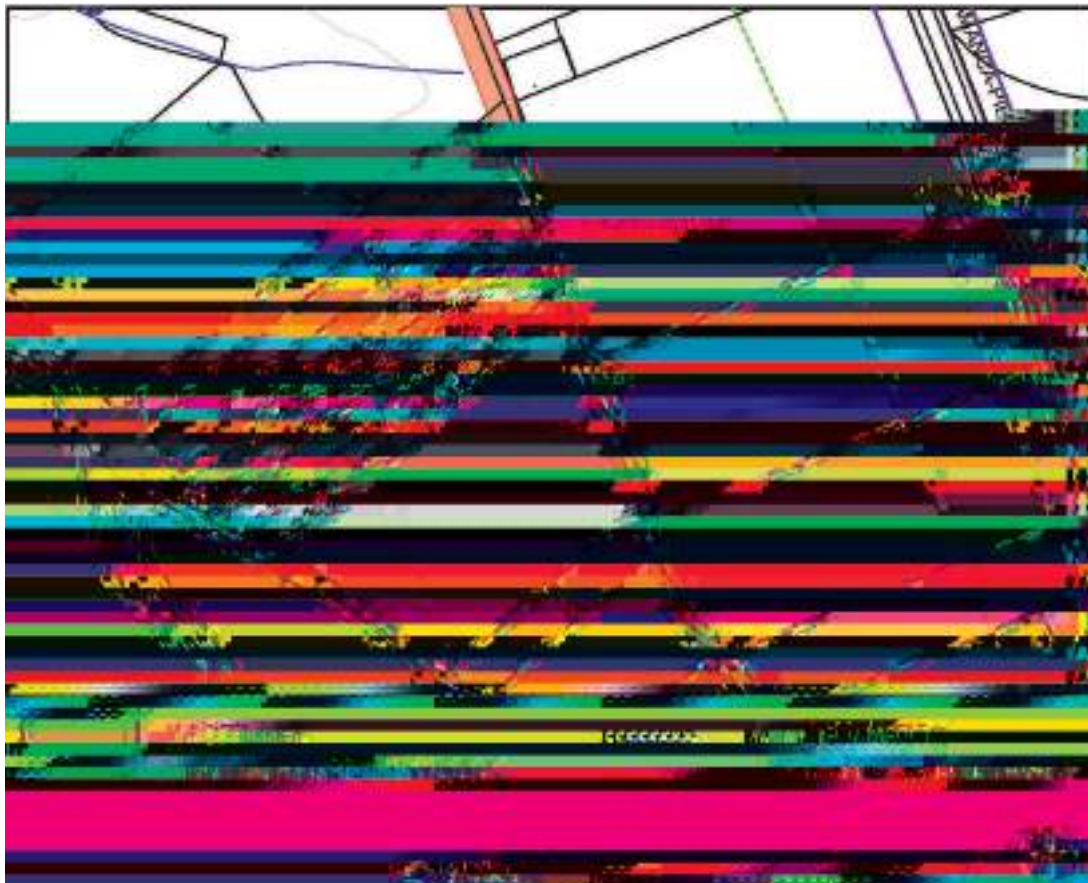
ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 39

ÁREA DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (En Suelo Rústico)**AI-7****SUPERFICIE:** 60.324,77 m²**DESARROLLO DE LA ORDENACION DETALLADA DEL ÁREA:** PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION.**SISTEMA DE ACTUACION:** A establecer por el Plan Especial.**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** La resultante de 1 vivienda por parcela, de las parcelas existentes. (49 parc.)**NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:** 1 por parcela, de las parcelas existentes. (49 viv.)**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:** 0,3 m²/m², sobre parcela neta.**USOS:** RESIDENCIAL –Únicamente Unifamiliar- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos). ESPACIOS LIBRES y VIARIO. Será compatible el uso de Talleres y Almacenes, en las condiciones de su uso pomenorizado, y únicamente para los existentes.**TIPOLOGIAS:** Aislada/Pareada para Residencial Unifamiliar y para los Usos de Talleres y Almacenes existentes.**URBANIZACION OBLIGATORIA Y GRATUITA:** Viario público.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACIÓN DE VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física), permitiéndose nuevas aperturas de viario.**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** 100% del aprovechamiento asignado al Área, para propietarios privados.**OTRAS CONDICIONES:** No se permite la reparcelación interior.. Para el desarrollo del Área, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de todos los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales (abastecimiento, saneamiento, depuración y vertido, energía eléctrica, telecomunicaciones, viarios de acceso...etc.).. Se efectuará un estudio específico de protección contra el ruido, con sus correspondientes medidas correctoras. Igualmente un Estudio de Tráfico y accesos.**RESTO DE CONDICIONES:** conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 40

ÁREA DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (En Suelo Rústico)**AI-8****SUPERFICIE:** 17.382,58 m²**DESARROLLO DE LA ORDENACION DETALLADA DEL ÁREA:** PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION.**SISTEMA DE ACTUACION:** A establecer por el Plan Especial.**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** La resultante de 1 vivienda por parcela, de las parcelas existentes. (10 parc.)**NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:** 1 por parcela, de las parcelas existentes. (10 viv.)**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:** 0,3 m²/m², sobre parcela neta.**USOS:** RESIDENCIAL –Únicamente Unifamiliar- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos). ESPACIOS LIBRES y VIARIO. Será compatible el uso de Talleres y Almacenes, en las condiciones de su uso pormenorizado, y únicamente para los existentes.**TIPOLOGIAS:** Aislada/Pareada para Residencial Unifamiliar y para los Usos de Talleres y Almacenes existentes.**URBANIZACION OBLIGATORIA Y GRATUITA:** Viario público.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACIÓN DE VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física), permitiéndose nuevas aperturas de viario.**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** 100% del aprovechamiento asignado al Área, para propietarios privados.**OTRAS CONDICIONES:** No se permite la reparcelación interior.

. Para el desarrollo del Área, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de todos los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales (abastecimiento, saneamiento, depuración y vertido, energía eléctrica, telecomunicaciones, viarios de acceso...etc.).

. Se efectuará un estudio específico de protección contra el ruido, con sus correspondientes medidas correctoras. Igualmente un Estudio de Tráfico y accesos.

RESTO DE CONDICIONES: conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 41

ÁREA DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (En Suelo Rústico)**AI-9**

LÍNEA LÍMITE EDIFICACIÓN CL-510

LÍMITE DEL ÁMBITO

LÍNEA ELÉCTRICA ALTA TENSIÓN

E. 1/4.000

**SUPERFICIE:** 50.533,42 m²**DESARROLLO DE LA ORDENACION DETALLADA DEL ÁREA:** PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION.**SISTEMA DE ACTUACION:** A establecer por el Plan Especial.**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** La resultante de 1 vivienda por parcela, de las parcelas existentes. (26 parc.)**NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:** 1 por parcela, de las parcelas existentes. (26 viv.)**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:** 0,3 m²/m², sobre parcela neta.**USOS:** RESIDENCIAL –Únicamente Unifamiliar- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos). ESPACIOS LIBRES y VIARIO. Será compatible el uso de Talleres y Almacenes, en las condiciones de su uso pormenorizado, y únicamente para los existentes.**TIPOLOGIAS:** Aislada/Pareada para Residencial Unifamiliar y para los Usos de Talleres y Almacenes existentes.**URBANIZACION OBLIGATORIA Y GRATUITA:** Viario público.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACIÓN DE VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física), permitiéndose nuevas aperturas de viario.**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** 100% del aprovechamiento asignado al Área, para propietarios privados.**OTRAS CONDICIONES:** No se permite la reparcelación interior.. Para el desarrollo del Área, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de todos los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales (abastecimiento, saneamiento, depuración y vertido, energía eléctrica, telecomunicaciones, viarios de acceso...etc.).

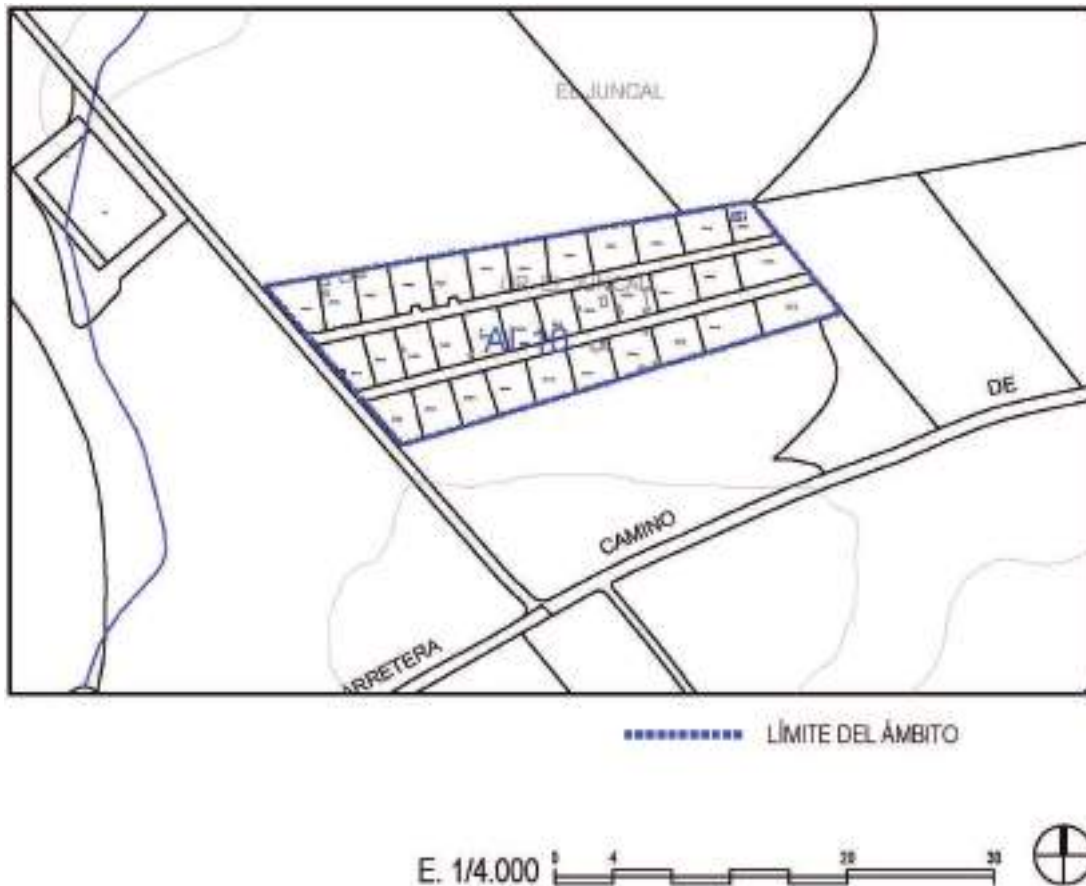
. Se efectuará un estudio específico de protección contra el ruido, con sus correspondientes medidas correctoras. Igualmente un Estudio de Tráfico y accesos.

RESTO DE CONDICIONES: conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

ANEXO – FICHAS DE ORDENACIÓN 42

ÁREA DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (En Suelo Rústico)**AI-10****SUPERFICIE:** 34.858,21 m²**DESARROLLO DE LA ORDENACION DETALLADA DEL ÁREA:** PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE URBANIZACION.**SISTEMA DE ACTUACION:** A establecer por el Plan Especial.**DENSIDAD MAXIMA DE POBLACION:** La resultante de 1 vivienda por parcela, de las parcelas existentes. (34 parc.)**NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS:** 1 por parcela, de las parcelas existentes. (34 viv.)**DENSIDAD MAXIMA DE EDIFICACION-EDIFICABILIDAD MAXIMA:** 0,3 m²/m², sobre parcela neta.**USOS:** RESIDENCIAL –Únicamente Unifamiliar- (lleva aparejados los compatibles y prohibidos). ESPACIOS LIBRES y VIARIO. Será compatible el uso de Talleres y Almacenes, en las condiciones de su uso pormenorizado, y únicamente para los existentes.**TIPOLOGIAS:** Aislada/Pareada para Residencial Unifamiliar y para los Usos de Talleres y Almacenes existentes.**URBANIZACION OBLIGATORIA Y GRATUITA:** Viario público.**PLAZO DE EJECUCION DE LA ACTUACION URBANISTICA:** 8 años (aprobación definitiva de las presentes NUM).**UBICACIÓN DE VIARIO:** Obligatorio: el viario (con el ajuste propio de la realidad física), permitiéndose nuevas aperturas de viario.**DERECHOS DE APROVECHAMIENTO:** 100% del aprovechamiento asignado al Área, para propietarios privados.**OTRAS CONDICIONES:** No se permite la reparcelación interior.

. Para el desarrollo del Área, es obligatoria la ejecución, como obras externas al mismo, la conexión y refuerzo, en su caso, de todos los sistemas generales de servicios urbanos e infraestructurales (abastecimiento, saneamiento, depuración y vertido, energía eléctrica, telecomunicaciones, viarios de acceso...etc.).

. Se efectuará un estudio específico de protección contra el ruido, con sus correspondientes medidas correctoras. Igualmente un Estudio de Tráfico y accesos.

RESTO DE CONDICIONES: conforme a las NUM.JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA



AYUNTAMIENTO DE **CALVARRASA DE ARRIBA**
EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SALAMANCA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES **CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA) -2017-**



DN. DOCUMENTO NORMATIVO **CT. CATÁLOGO**

JOSÉ ANTONIO FLÓREZ GONZÁLEZ -arquitecto-urbanista-



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 1

DN-CT: CATÁLOGO

Redactor:

. JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-Arquitecto-urbanista-director del equipo-

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 2

Las presentes NUM incorporan un catálogo de edificios protegidos, a través de Fichas Pormenorizadas para cada uno de ellos, que contienen las diferentes protecciones y condiciones de uso y edificación aplicables sobre cada uno, con independencia de la ordenanza general que le afecte por la zona en la que se encuentre. En concreto las Fichas y el Plano de Catálogo de las presentes NUM, se incluyen los edificios protegidos en diferentes niveles y elementos y espacios arqueológicos de interés.

Estas protecciones se establecen bajo tres niveles:

- AMBIENTAL:

Protege el aspecto externo del edificio -su fachada principal-, el ritmo y proporción de huecos y elementos de fachada, la altura de cornisa y la tipología general de la misma, en molduras, vuelos, remates de cornisa...etc.

(En el ámbito de los entornos de los B.I.C., a juicio de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de SALAMANCA, y en el resto a juicio de los servicios técnicos del Ayuntamiento de CALVARRASA DE ARRIBA, en cada caso concreto, podrán autorizarse modificaciones puntuales y sustituciones para su reproducción constructiva, en función del estado de deterioro y conservación, sin que ello produzca una total alteración de la protección asignada).

- ESTRUCTURAL:

Protege el aspecto externo del edificio en su volumen total -sus fachadas y cubiertas-, el ritmo y proporción de huecos y elementos de fachada, la altura de cornisa y la tipología general de la misma, en molduras, vuelos, remates de cornisa, las cubiertas, la distribución general tipológica estructural, disposición de accesos, núcleos verticales y sistema estructural básico.

(En el ámbito de los entornos de los B.I.C., a juicio de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de SALAMANCA, y en el resto a juicio de los servicios técnicos del Ayuntamiento de CALVARRASA DE ARRIBA, en cada caso concreto, podrán autorizarse modificaciones y ampliaciones puntuales y sustituciones para su reproducción constructiva, en función del estado de deterioro y conservación, y del programa de adecuación al nuevo uso que se plantee, sin que ello produzca una total alteración de la protección asignada).

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 3

- INTEGRAL- (INCLUYE LOS BIENES DE INTERES CULTURAL –B.I.C.–)

Protege el aspecto externo del edificio en su volumen total -sus fachadas y cubiertas, el ritmo y proporción de huecos y elementos de fachada, la altura de cornisa y la tipología general de la misma, en molduras, vuelos, remates de cornisa, las cubiertas, la distribución tipológica estructural, disposición de accesos, núcleos verticales y el sistema estructural-. En principio todos los elementos constructivos y formales del edificio.

(En el ámbito de los entornos de los B.I.C., a juicio de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de SALAMANCA, y en el resto a juicio de los servicios técnicos del Ayuntamiento de CALVARRASA DE ARRIBA, en cada caso concreto, podrán autorizarse modificaciones y ampliaciones puntuales y sustituciones para su reproducción constructiva, en función del estado de deterioro y conservación, y del programa de adecuación al nuevo uso que se plantee, sin que ello produzca la alteración de la protección asignada).

Se incluyen en el correspondiente ANEXO las fichas de los Yacimientos Arqueológicos del término municipal, incluso Hallazgos aislados y otros bienes etnográficos, de acuerdo a los planos de ordenación de protección cultural.

En el ámbito de los entornos de los B.I.C., se necesita el informe favorable y autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de SALAMANCA, en materia de su competencia.

Del mismo modo, en dicho ámbito, las resoluciones acuerdos de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural o las de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural en su caso, son vinculantes y desplazan a las ordenanzas que establecen las presentes para estos ámbitos, que sólo tienen un carácter orientativo, no normativo.



DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 4

EDIFICIOS, ELEMENTOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

(De acuerdo también. al Estudio Arqueológico Especifico que forma parte, como Anexo, de las presentes NUM).

(VER PLANO DE CATÁLOGO Y PLANO DE SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL DE LAS NUM)

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 5

NUM CALVARRASA DE ARRIBA		CATÁLOGO FICHA Nº 01
LOCALIZACIÓN: Polígono 501-Parc. 5015 Plaza de Toros Yacimiento Romano		
ESTADO ACTUAL: Edificación en piedra En buen estado de conservación		
PLANO DE SITUACIÓN 		
CATALOGACIÓN: INTEGRAL (la edificación y el Yacimiento Arqueológico)		
OBSERVACIONES: Incluido en el entorno de protección del BIC Sitio Histórico Campo de los Asplés. Cualquier intervención en el BIC o en su entorno de protección, deberá contar con la autorización previa y preceptiva de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.		

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 6

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 01
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-01
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: PLAZA DE TOROS

1.- IDENTIFICACIÓN

REF. PARCELARIO:	Polígono 501. Parcela 5015
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°54'20"N/5°36'00"W (UTM: X280730/Y4532049, huso 30)
MUNICIPIO:	Calvarrasa de Arriba
LOCALIDAD/ANEJO:	Calvarrasa de Arriba



2.- DESCRIPCIÓN

El yacimiento "Plaza de Toros" se sitúa al pie del Teso de la Peña, al pie del arroyo, a una altitud de 830 metros y con una extensión de 0,06 Has. Recibe su nombre –"plaza de toros"- de la construcción popular instalada encima del yacimiento. Se trata del único yacimiento romano del término, atribuido a esta cultura por los materiales hallados en superficie aunque las únicas estructuras asociadas son unos muros de sillería que, según algunos autores, son posteriores y aprovecharon elementos romanos. Si es cierto que en las hiladas inferiores de los lados sur y este, sobre todo el primero, los elementos son de gran tamaño, están mejor trabados que el resto y denotan, por tanto, dos momentos cronológicos en la construcción; cuyo último momento supone, por una parte, una posible destrucción parcial de los elementos preexistentes y, por otro, la conservación de las hiladas inferiores descritas. Su planta, prácticamente cuadrada, participa de unas considerables dimensiones (24,5x27,7 metros), estructura que se encuentra al pie de los farallones rocosos que han quedado como relieve residual de la erosión efectuada por el regato de Gargabete, habiendo un desnivel, entre este punto y la cima más cercana, de 40 metros, siendo los superiores casi verticales.

ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Romano
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-070-0001-01 Junta de Castilla y León. Includo dentro del entorno de protección del BIC Sitio Histórico Campo de los Arapiles
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USOS ACTUALES:	Recreativos (plaza de toros y merendero)
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA

NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral – Grado 2-
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	

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 7

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 01
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-01
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: PLAZA DE TOROS

NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
Protección arqueológica: GRADO 2
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA
<p>El nivel de protección establecido para el área del enclave es de <u>GRADO 2</u>, que es el aplicado a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la concreta determinación de su alcance espacial.</p> <p>Supone que, de forma previa a las obras que sean autorizables de acuerdo a las vigentes leyes de Urbanismo y Patrimonio Cultural, y <u>siempre con el correspondiente permiso oficial de la administración competente en materia de Cultura, deberá ejecutarse una excavación de sondeos</u> comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la riqueza arqueológica del enclave. La metodología con la que se realicen (mecánica, manual, mixta) se determinará tomando en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León. En todo caso, los planteamientos técnicos y la metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo y <u>aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural</u>.</p> <p>Si los resultados obtenidos en los sondeos comprobatorios indicaran que los vestigios arqueológicos continúan más allá del espacio demarcado como yacimiento o entorno de protección, las dimensiones de este espacio se ampliarán, haciéndose extensiva la protección de Grado 2 a la nueva superficie delimitada.</p> <p>Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la <u>completa excavación en área</u> del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.</p> <p>En el caso de que los restos documentados en los sondeos no hagan necesaria una excavación en área de la zona afectada por las obras, será preceptiva la realización del <u>control arqueológico</u> de las remociones de tierra que se efectúen en el espacio al que se había atribuido una protección de Grado 2. Este control deberá ser llevado a cabo por un técnico arqueólogo y posibilitará la documentación de restos arqueológicos ubicados en zonas no sondeadas y que pudieran ponerse al descubierto con las remociones de tierra que traerá consigo la obra.</p>

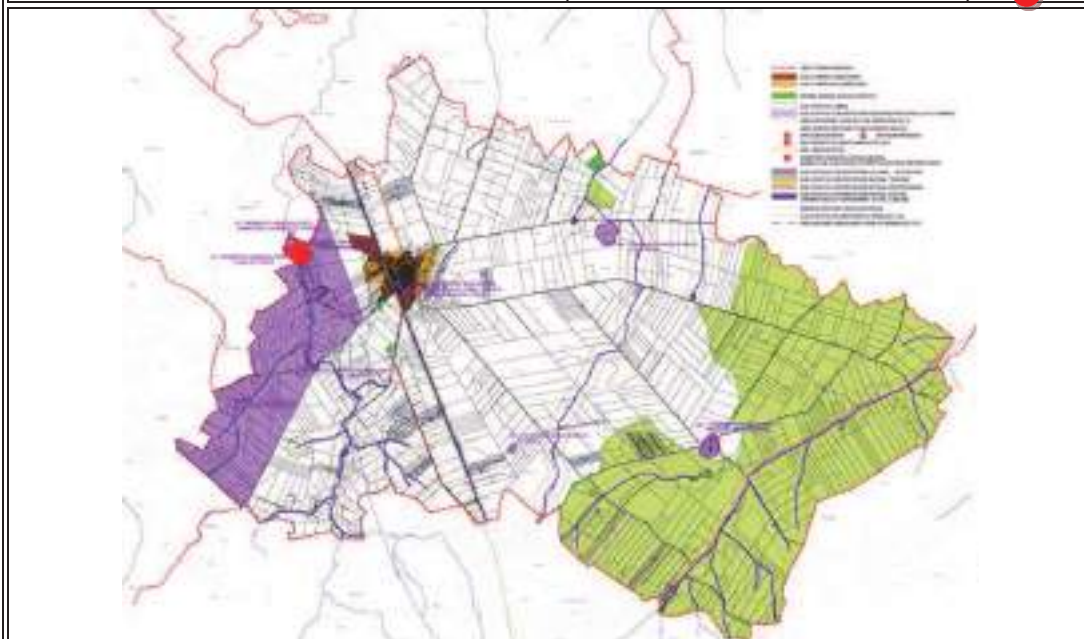
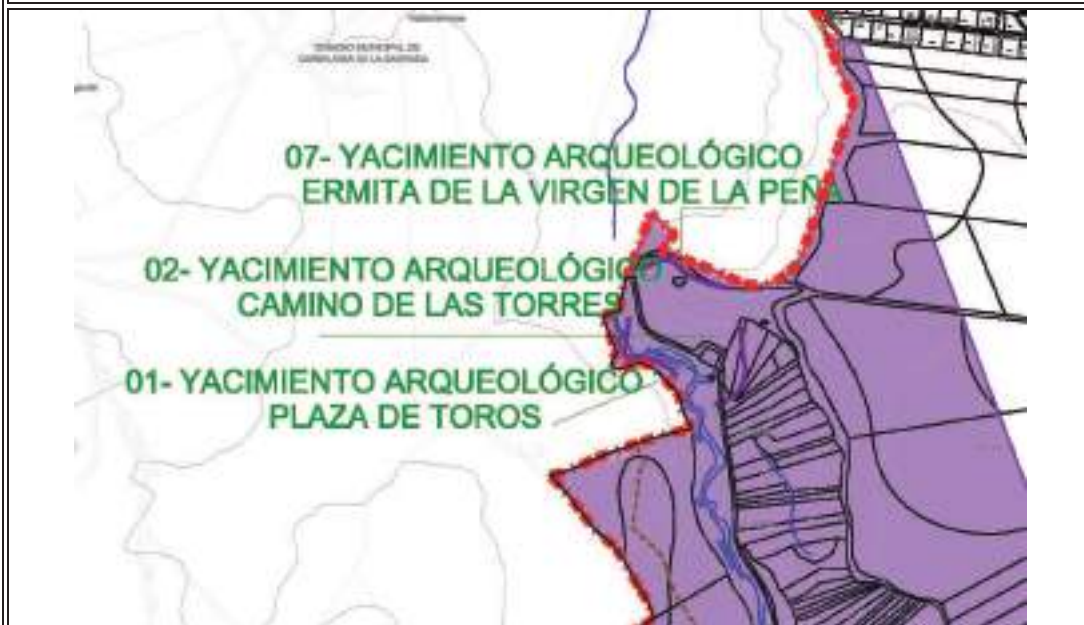
4.- FOTOGRAFÍAJOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT-CATÁLOGO 8

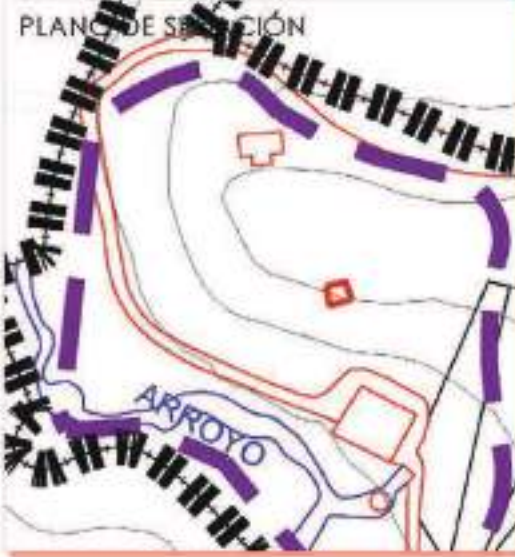

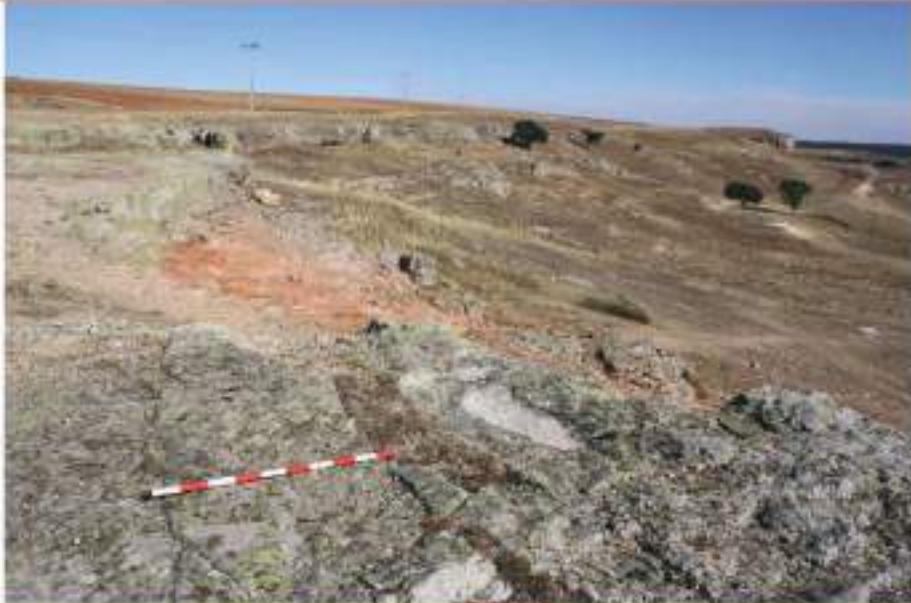
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 01
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-01
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: PLAZA DE TOROS

5.- LOCALIZACIÓN EN EL PLANO TÉRMINO MUNICIPAL (CLASIFICACIÓN DE SUELO DE LAS NUM)**6.- LOCALIZACIÓN EN EL PARCELARIO**JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 9

NUM CALVARRASA DE ARRIBA		CATÁLOGO FICHA Nº 02
LOCALIZACIÓN: Polígono 501-Parc. 5019 Yacimiento arqueológico "Camino de las Torres"	PLANO DE SITUACIÓN 	
ESTADO ACTUAL: Tumba Rupestre en muy mal estado de conservación. Visigoda o altomedieval	CATALOGACIÓN: INTEGRAL Incluido en el entorno de protección del BIC "Silo Hidráulico Campo de los Arapiles". Cualquier intervención en el BIC o en su entorno de protección, deberá contar con la autorización previa y preceptiva de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.	
		
		

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 10

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 02
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-02
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: CAMINO DE LAS TORRES

1.- IDENTIFICACIÓN

REF. PARCELARIO:	Polígono 501. Parcela 5019
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°54'35"N/5°35'59"W (UTM: X280759/Y4532112, huso 30)
MUNICIPIO:	Calvarrasa de Arriba
LOCALIDAD/ANEJO:	Calvarrasa de Arriba



2.- DESCRIPCIÓN

El yacimiento denominado Camino de las Torres se sitúa en la plataforma superior del cerro, a escasa distancia del yacimiento Plaza de Toros y de la Ermita de la Peña. Se le atribuye una cronología visigoda o altomedieval. Se trata de una tumba rupestre muy mal conservada debido, posiblemente, a la erosión o por violaciones antiguas, erosión que ha mantenido, sin embargo, aunque de forma esbozada, la cabecera y los pies, faltándole todo un lado. A pesar de su mala conservación, es importante por estar claramente en relación con la ermita formando quizá parte de la necrópolis del templo original. La falta de materiales asociados y de otros enterramientos impide establecer mayor precisión sobre su cronología.

ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Visigodo (posible), altomedieval cristiano (posible)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-070-0001-02 Junta de Castilla y León. Incluido dentro del entorno de protección del BIC Sitio Histórico Campo de los Arapiles
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Ninguno
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Deficiente

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA

NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral – Grado 2-
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	

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 11

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 02
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-02
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: CAMINO DE LAS TORRES

NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
Protección arqueológica: GRADO 2
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA
<p>El nivel de protección establecido para el área del enclave es de <u>GRADO 2</u>, que es el aplicado a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la concreta determinación de su alcance espacial.</p> <p>Supone que, de forma previa a las obras que sean autorizables de acuerdo a las vigentes leyes de Urbanismo y Patrimonio Cultural, y <u>siempre con el correspondiente permiso oficial de la administración competente en materia de Cultura, deberá ejecutarse una excavación de sondeos</u> comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la riqueza arqueológica del enclave. La metodología con la que se realicen (mecánica, manual, mixta) se determinará tomando en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León. En todo caso, los planteamientos técnicos y la metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo y <u>aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural</u>.</p> <p>Si los resultados obtenidos en los sondeos comprobatorios indicaran que los vestigios arqueológicos continúan más allá del espacio demarcado como yacimiento o entorno de protección, las dimensiones de este espacio se ampliarán, haciéndose extensiva la protección de Grado 2 a la nueva superficie delimitada.</p> <p>Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la <u>completa excavación en área</u> del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.</p> <p>En el caso de que los restos documentados en los sondeos no hagan necesaria una excavación en área de la zona afectada por las obras, será preceptiva la realización del <u>control arqueológico</u> de las remociones de tierra que se efectúen en el espacio al que se había atribuido una protección de Grado 2. Este control deberá ser llevado a cabo por un técnico arqueólogo y posibilitará la documentación de restos arqueológicos ubicados en zonas no sondeadas y que pudieran ponerse al descubierto con las remociones de tierra que traerá consigo la obra.</p>

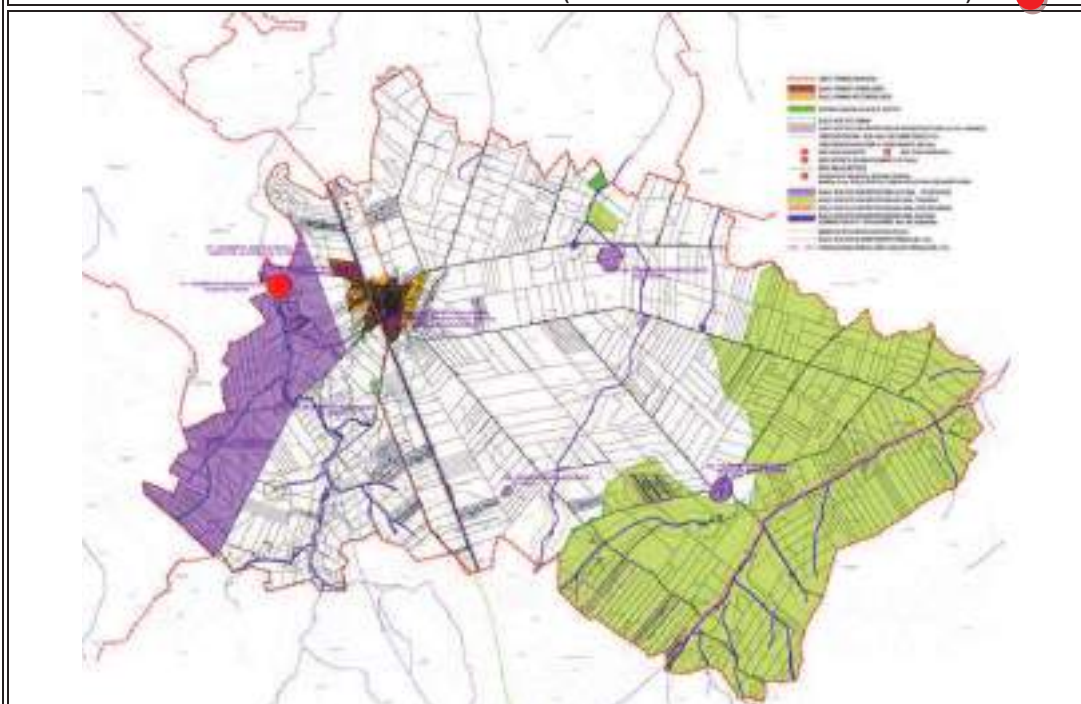
4.- FOTOGRAFÍAJOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT-CATÁLOGO 12

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 02
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-02
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: CAMINO DE LAS TORRES

5.- LOCALIZACIÓN EN EL PLANO TÉRMINO MUNICIPAL (CLASIFICACIÓN DE SUELO DE LAS NUM)**6.- LOCALIZACIÓN EN EL PARCELARIO**JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 13

NUM CALVARRASA DE ARRIBA		CATÁLOGO FICHA Nº 03
LOCALIZACIÓN: Polígono 507-Parc. 5002 Oferto de María Asensio (Iglesia y Restos) Yacimiento Arqueológico	PLANO DE SITUACIÓN 	
ESTADO ACTUAL: En muy mal estado de conservación, prácticamente en ruinas.		
	CATALOGACIÓN: INTEGRAL OBSERVACIONES: Se incluyen los Restos de la Iglesia y los restos de las trazas de piedra	
		
		

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 14

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 03
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-03
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: OTERO DE MARÍA ASENSIO

1.- IDENTIFICACIÓN

REF. PARCELARIO:	Polígono 507. Parcela 5002
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°53'32"N/5°33'5"W (UTM: X285009/Y4530025, huso 30)
MUNICIPIO:	Calvarrasa de Arriba
LOCALIDAD/ANEJO:	Calvarrasa de Arriba



2.- DESCRIPCIÓN

Despoblado que se localiza a una altitud de 850 metros (medida en la iglesia). Por las noticias recabadas, Otero de María Asensio se despobló en el siglo XX, conservándose como elemento más señero las ruinas de la antigua iglesia y al este y al nordeste de ella, restos de un amplio poblado con construcciones de planta cuadrangular. De la iglesia se conserva casi toda la planta y sus muros, incluso con trazas de revoques, aunque las cubiertas han desaparecido completamente. La espadaña, situada a los pies, está prácticamente completa, aunque inclinada notablemente hacia el exterior, con lo que el peligro de derrumbe es cada vez más marcado. En la cabecera se puede observar un gran arco diafragma ojival que daría paso a una capilla central desaparecida. El interior está dividido en dos partes por un muro transversal de mampostería con puerta en el lado norte que da paso a una estancia rectangular de dos alturas, y de las que sólo se conservan los mechinales. Debido a lo citado con anterioridad, y a pesar de no hallar materiales arqueológicos de superficie salvo las tejas procedentes de las cubiertas de las distintas construcciones, es posible englobar el yacimiento descrito en un periodo de larga duración, que correspondería, fundamentalmente, a época moderna y contemporánea, y posiblemente a la baja Edad Media, atribución no segura del todo a falta de testimonios documentales o materiales.

ATRIBUCIÓN CULTURAL:	bajomedieval cristiano (posible), moderno (seguro), contemporáneo (seguro)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-070-0001-03 Junta de Castilla y León
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Ninguno
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Regular. La iglesia y en especial la espadaña, en avanzado estado de ruina

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	Rehabilitación integral, al menos de la iglesia
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 15

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 03
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-03
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: OTERO DE MARÍA ASENSIO

NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICAProtección arqueológica: **GRADO 2****CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA**

El nivel de protección establecido para el área del enclave es de GRADO 2, que es el aplicado a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la concreta determinación de su alcance espacial.

Supone que, de forma previa a las obras que sean autorizables de acuerdo a las vigentes leyes de Urbanismo y Patrimonio Cultural, y siempre con el correspondiente permiso oficial de la administración competente en materia de Cultura, deberá ejecutarse una excavación de sondeos comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la riqueza arqueológica del enclave. La metodología con la que se realicen (mecánica, manual, mixta) se determinará tomando en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León. En todo caso, los planteamientos técnicos y la metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo y aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si los resultados obtenidos en los sondeos comprobatorios indicaran que los vestigios arqueológicos continúan más allá del espacio demarcado como yacimiento o entorno de protección, las dimensiones de este espacio se ampliarán, haciéndose extensiva la protección de Grado 2 a la nueva superficie delimitada.

Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

En el caso de que los restos documentados en los sondeos no hagan necesaria una excavación en área de la zona afectada por las obras, será preceptiva la realización del control arqueológico de las remociones de tierra que se efectúen en el espacio al que se había atribuido una protección de Grado 2. Este control deberá ser llevado a cabo por un técnico arqueólogo y posibilitará la documentación de restos arqueológicos ubicados en zonas no sondeadas y que pudieran ponerse al descubierto con las remociones de tierra que traerá consigo la obra.

4.- FOTOGRAFÍA

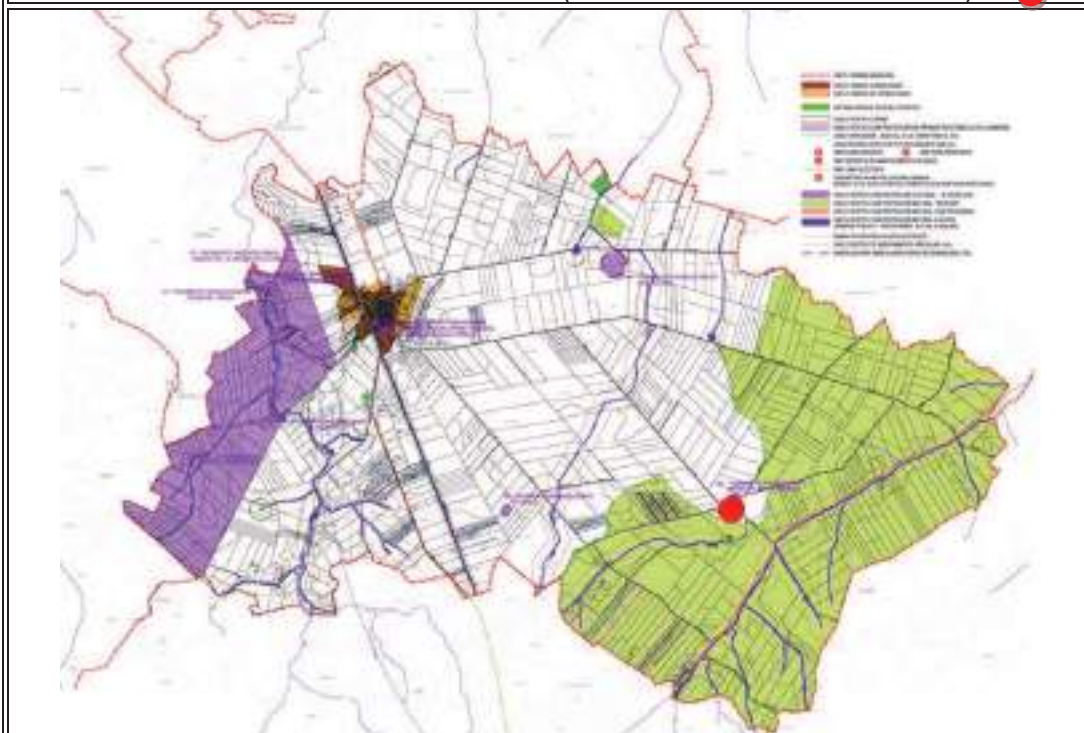
JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT-CATÁLOGO 16

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 03
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-03
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: OTERO DE MARÍA ASENSIO

5.- LOCALIZACIÓN EN EL PLANO TÉRMINO MUNICIPAL (CLASIFICACIÓN DE SUELO DE LAS NUM)**6.- LOCALIZACIÓN EN EL PARCELARIO**JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 17

NUM CALVARRASA DE ARRIBA **CATÁLOGO FICHA Nº 04**

LOCALIZACIÓN: Polígono 503-Parc. 62,64
"Los Rollos"
Yacimiento Arqueológico



PLANO DE SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL:
En buen estado de conservación
(Yacimiento del paleolítico inferior)

CATALOGACIÓN:
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL





JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 18

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 04
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-04
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: LOS ROLLOS

1.- IDENTIFICACIÓN

REF. PARCELARIO:	Polígono 503. Parcelas 62 y 64
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40° 54'43"N/5°34'0"W (UTM: X283901/Y4532251, huso 30)
MUNICIPIO:	Calvarrasa de Arriba
LOCALIDAD/ANEJO:	Calvarrasa de Arriba



2.- DESCRIPCIÓN

Se localiza a unos dos kilómetros al este del casco urbano, tomando el camino de Machacón, aproximadamente en la cota de 840 metros. La zona conforma una de las terrazas altas del río Tormes y se caracteriza por la horizontalidad, la escasez de vegetación y la matriz arcillosa del terreno plagada de cantos de mediano y gran tamaño de origen fluvial. En prospecciones anteriores se han hallado en este yacimiento cuatro elementos líticos, todos ellos de cuarcita, de los cuales se diferencian tres cantos tallados unificiales y un cuchillo de dorso natural atípico. La atribución cultural de los mismos es el Paleolítico Inferior. El proyecto no presenta incidencia negativa respecto del mismo ya que se ha delimitado y se clasifica la zona como suelo rústico con protección cultural.

ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Paleolítico Inferior (seguro)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-070-0001-04 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 - Grado 2-
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	

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 19

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 04
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-04
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: LOS ROLLOS

NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICAProtección arqueológica: **GRADO 2****CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA**

El nivel de protección establecido para el área del enclave es de GRADO 2, que es el aplicado a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la concreta determinación de su alcance espacial.

Supone que, de forma previa a las obras que sean autorizables de acuerdo a las vigentes leyes de Urbanismo y Patrimonio Cultural, y siempre con el correspondiente permiso oficial de la administración competente en materia de Cultura, deberá ejecutarse una excavación de sondeos comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la riqueza arqueológica del enclave. La metodología con la que se realicen (mecánica, manual, mixta) se determinará tomando en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León. En todo caso, los planteamientos técnicos y la metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo y aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si los resultados obtenidos en los sondeos comprobatorios indicaran que los vestigios arqueológicos continúan más allá del espacio demarcado como yacimiento o entorno de protección, las dimensiones de este espacio se ampliarán, haciéndose extensiva la protección de Grado 2 a la nueva superficie delimitada.

Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

En el caso de que los restos documentados en los sondeos no hagan necesaria una excavación en área de la zona afectada por las obras, será preceptiva la realización del control arqueológico de las remociones de tierra que se efectúen en el espacio al que se había atribuido una protección de Grado 2. Este control deberá ser llevado a cabo por un técnico arqueólogo y posibilitará la documentación de restos arqueológicos ubicados en zonas no sondeadas y que pudieran ponerse al descubierto con las remociones de tierra que traerá consigo la obra.

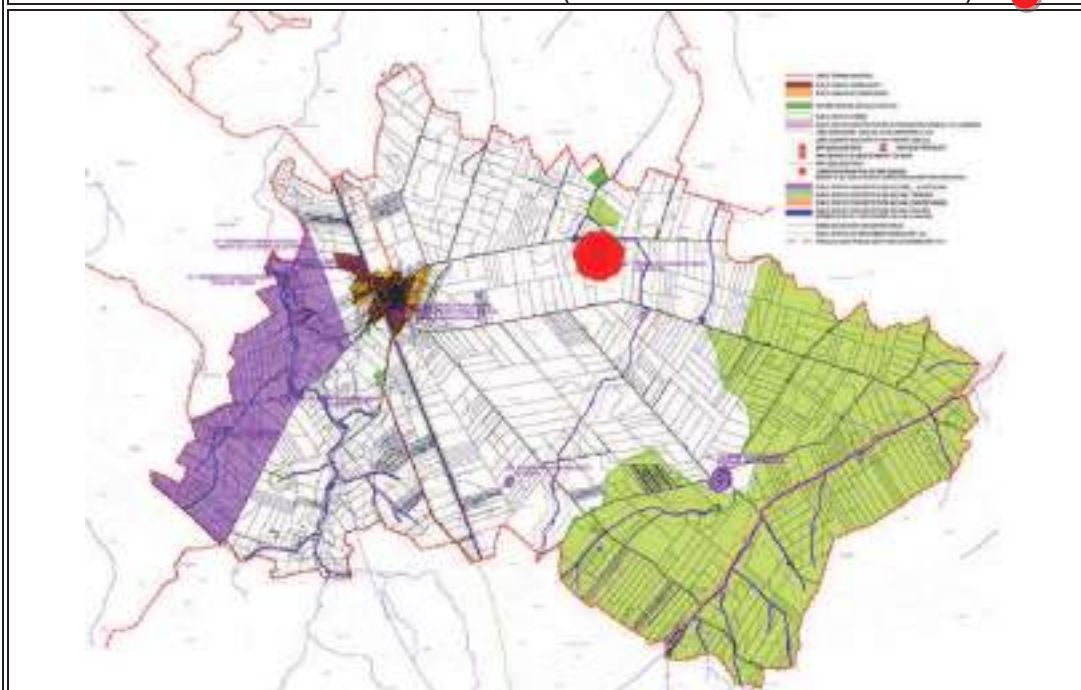
4.- FOTOGRAFÍAJOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT-CATÁLOGO 20

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 04
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-04
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: LOS ROLLOS

5.- LOCALIZACIÓN EN EL PLANO TÉRMINO MUNICIPAL (CLASIFICACIÓN DE SUELO DE LAS NUM)**6.- LOCALIZACIÓN EN EL PARCELARIO**JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT-CATÁLOGO 21

NUM CALVARRASA DE ARRIBA **CATÁLOGO FICHA Nº 05**

LOCALIZACIÓN: Polígono 504-Parc. 32
Yacimiento Arqueológico "Otero II"

PLANO DE SITUACIÓN



ESTADO ACTUAL:
En buen estado de conservación.
(Fundamentos del paleolítico inferior - posible)

CATALOGACIÓN:
SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL





JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 22

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 05
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-05
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: OTERO II

1.- IDENTIFICACIÓN

REF. PARCELARIO:	Polígono 504. Parcela 32
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40° 53'25"N/5°34'20"W (UTM: X283131/Y4530004, huso 30)
MUNICIPIO:	Calvarrasa de Arriba
LOCALIDAD/ANEJO:	Calvarrasa de Arriba

**2.- DESCRIPCIÓN**

En realidad no se trata de un yacimiento propiamente dicho ni tiene relación alguna con el yacimiento de Otero de María Asensio. Está inventariado con algunas dudas al Paleolítico Inferior a partir del hallazgo de un único elemento lítico sobre lasca de cuarcita de forma rectangular y sección trapezoidal, presentando escotaduras en tres de sus caras acompañadas de retoques más finos (actualmente depositado en el Museo de Salamanca bajo las siglas 1996/16/14).

ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Paleolítico Inferior (posible)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Hallazgo arqueológico inventariado nº 37-070-0001-05 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 -Grado 2 -
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

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 23

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 05
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-05
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: OTERO II

NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICAProtección arqueológica: **GRADO 2****CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA**

El nivel de protección establecido para el área del enclave es de GRADO 2, que es el aplicado a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la concreta determinación de su alcance espacial.

Supone que, de forma previa a las obras que sean autorizables de acuerdo a las vigentes leyes de Urbanismo y Patrimonio Cultural, y siempre con el correspondiente permiso oficial de la administración competente en materia de Cultura, deberá ejecutarse una excavación de sondeos comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la riqueza arqueológica del enclave. La metodología con la que se realicen (mecánica, manual, mixta) se determinará tomando en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León. En todo caso, los planteamientos técnicos y la metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo y aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si los resultados obtenidos en los sondeos comprobatorios indicaran que los vestigios arqueológicos continúan más allá del espacio demarcado como yacimiento o entorno de protección, las dimensiones de este espacio se ampliarán, haciéndose extensiva la protección de Grado 2 a la nueva superficie delimitada.

Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

En el caso de que los restos documentados en los sondeos no hagan necesaria una excavación en área de la zona afectada por las obras, será preceptiva la realización del control arqueológico de las remociones de tierra que se efectúen en el espacio al que se había atribuido una protección de Grado 2. Este control deberá ser llevado a cabo por un técnico arqueólogo y posibilitará la documentación de restos arqueológicos ubicados en zonas no sondeadas y que pudieran ponerse al descubierto con las remociones de tierra que traerá consigo la obra.

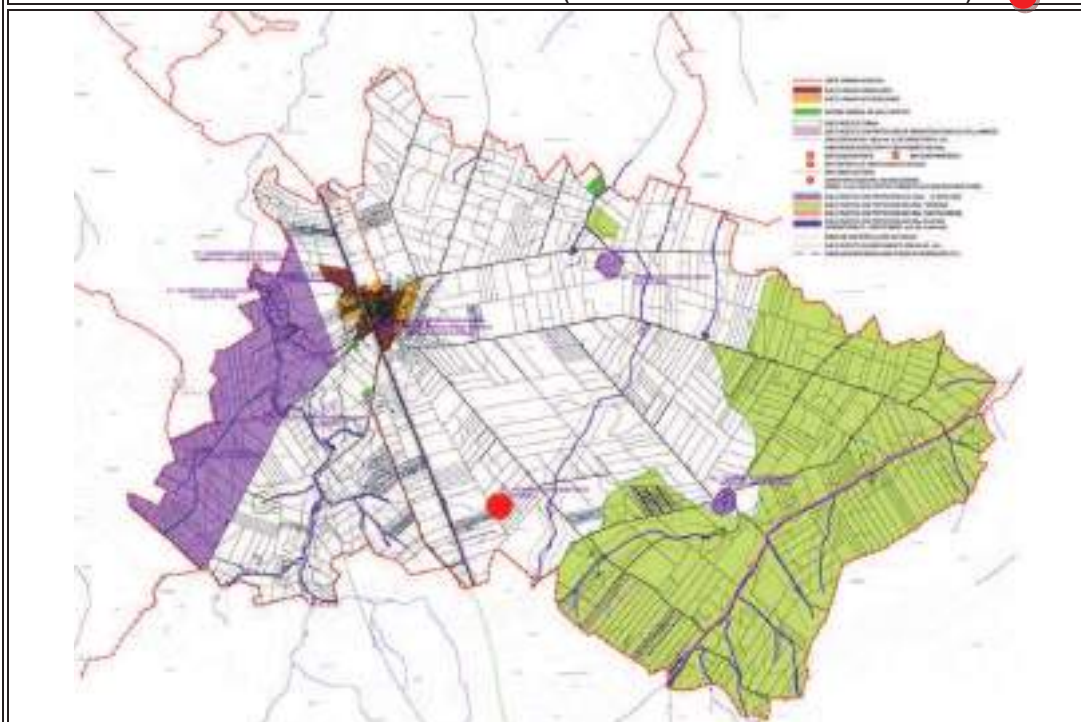
4.- FOTOGRAFÍAJOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT-CATÁLOGO 24

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 05
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-05
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: OTERO II

5.- LOCALIZACIÓN EN EL PLANO TÉRMINO MUNICIPAL (CLASIFICACIÓN DE SUELO DE LAS NUM)**6.- LOCALIZACIÓN EN EL PARCELARIO**JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 25

NUM CALVARRASA DE ARRIBA		CATÁLOGO FICHA Nº 06
LOCALIZACIÓN: Polígono 501-Parcel. 62. Hallazgo Arqueológico "Valdoviercos"	PLANO DE SITUACIÓN 	
ESTADO ACTUAL: En buen estado de conservación. (Hallazgo del paleolítico inferior)	CATALOGACIÓN: SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL OBSERVACIONES: Incluido en el entorno de protección del BIC "Sitio Histórico Campo de los Arapiles". Cualquier intervención en el BIC o en su entorno de protección, deberá contar con la autorización previa y preceptiva de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.	

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 26

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 06
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-06
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: VALDOVIERCOS

1.- IDENTIFICACIÓN

REF. PARCELARIO:	Polígono 501. Parcela 62
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40° 53'54"N/5°36'10"W (UTM: X280737/Y45308018, huso 30)
MUNICIPIO:	Calvarrasa de Arriba
LOCALIDAD/ANEJO:	Calvarrasa de Arriba



2.- DESCRIPCIÓN

En el extremo sudeste de la zona delimitada del Sitio Histórico se localiza un cuarto yacimiento, el de Valdoviercos situado junto a la carretera de Arapiles cierra la nómina de los incluidos en esta zona. Se trata de un hallazgo aislado a la altura del p.k. 2+700 de la citada carretera fruto de unos trabajos de seguimiento arqueológico en 2005, recogido en el Museo de Salamanca. Un hallazgo que se corresponde con un pequeño bifaz del Paleolítico Inferior. Este tipo de hallazgos es relativamente común en las terrazas altas del Tormes y, de facto, otros dos yacimientos del término se corresponden con la misma tipología y cronología. Se prospectó la zona sin hallar en la misma nuevos materiales o indicios de estructuras.

ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Paleolítico Inferior (seguro)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Hallazgo arqueológico inventariado nº 37-070-0001-06 Junta de Castilla y León. Incluido dentro del entorno de protección del BIC Sitio Histórico Campo de los Arapiles
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Agrícola
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA

NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral –Grado 2 -
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	

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 27

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 06
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-06
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: VALDOVIERCOS

NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICAProtección arqueológica: **GRADO 2****CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA**

El nivel de protección establecido para el área del enclave es de GRADO 2, que es el aplicado a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la concreta determinación de su alcance espacial.

Supone que, de forma previa a las obras que sean autorizables de acuerdo a las vigentes leyes de Urbanismo y Patrimonio Cultural, y siempre con el correspondiente permiso oficial de la administración competente en materia de Cultura, deberá ejecutarse una excavación de sondeos comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la riqueza arqueológica del enclave. La metodología con la que se realicen (mecánica, manual, mixta) se determinará tomando en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León. En todo caso, los planteamientos técnicos y la metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo y aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si los resultados obtenidos en los sondeos comprobatorios indicaran que los vestigios arqueológicos continúan más allá del espacio demarcado como yacimiento o entorno de protección, las dimensiones de este espacio se ampliarán, haciéndose extensiva la protección de Grado 2 a la nueva superficie delimitada.

Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

En el caso de que los restos documentados en los sondeos no hagan necesaria una excavación en área de la zona afectada por las obras, será preceptiva la realización del control arqueológico de las remociones de tierra que se efectúen en el espacio al que se había atribuido una protección de Grado 2. Este control deberá ser llevado a cabo por un técnico arqueólogo y posibilitará la documentación de restos arqueológicos ubicados en zonas no sondeadas y que pudieran ponerse al descubierto con las remociones de tierra que traerá consigo la obra.

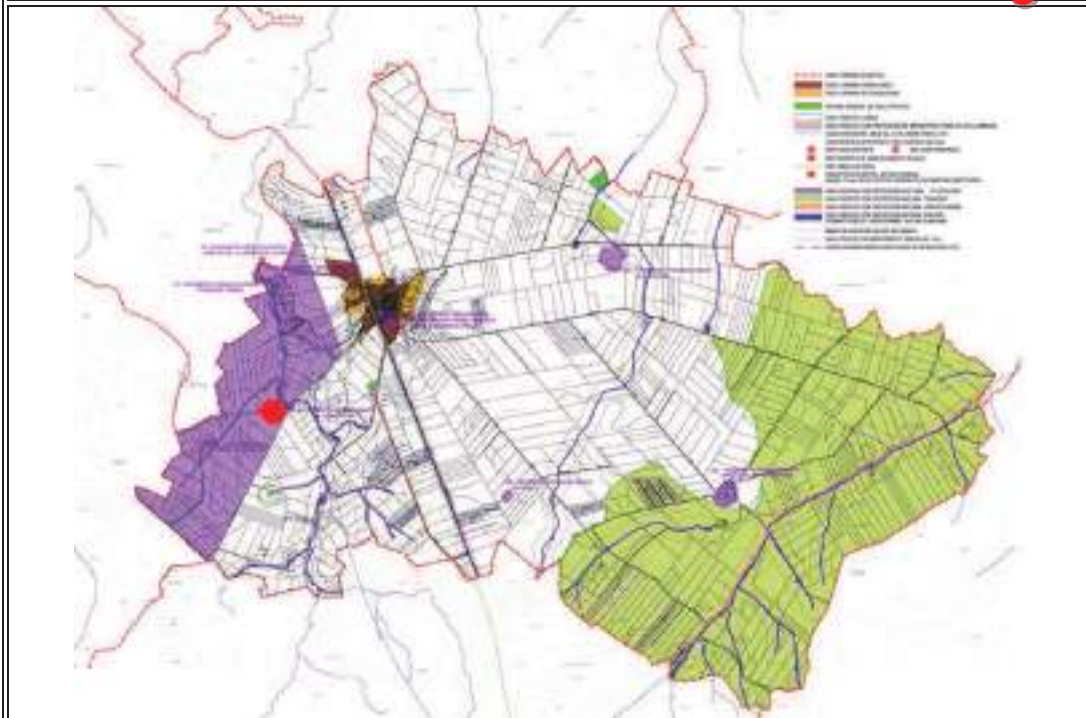
4.- FOTOGRAFÍAJOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT-CATÁLOGO 28

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 06
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-06
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: VALDOVIERCOS

5.- LOCALIZACIÓN EN EL PLANO TÉRMINO MUNICIPAL (CLASIFICACIÓN DE SUELO DE LAS NUM)**6.- LOCALIZACIÓN EN EL PARCELARIO**JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 29

NUM CALVARRASA DE ARRIBA		CATÁLOGO FICHA Nº 07
<p>LOCALIZACIÓN: Polígono 501-Parc. 5019 Ermita de la Virgen de la Peña Yacimiento Arqueológico</p>		
<p>ESTADO ACTUAL: Edificación en piedra En buen estado de conservación</p>		
<p>PLANO DE SITUACIÓN</p> 		
<p>CATALOGACIÓN: INTEGRAL El edificio y el Yacimiento El escudo. Integral -BIC-</p>		
<p>OBSERVACIONES:</p> <p>Incluido en el entorno de protección del BIC "Sitio Histórico Campo de los Arapiles".</p> <p>Cualquier intervención en el BIC o en su entorno de protección, deberá contar con la autorización previa y preceptiva de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.</p>		

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 30

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 07
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-07
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: ERMITA VIRGEN DE LA PEÑA

1.- IDENTIFICACIÓN

REF. PARCELARIO:	Polígono 501. Parcela 5019
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°54'38"N/5°36'14"W (UTM: X280685/Y4532178, huso 30)
MUNICIPIO:	Calvarrasa de Arriba
LOCALIDAD/ANEJO:	Calvarrasa de Arriba

**2.- DESCRIPCIÓN**

La ermita, aunque se atribuye al pleno Medievo es, en realidad, un templo de época moderna posiblemente erigido sobre uno anterior o incluso sobre un santuario más antiguo. La advocación del templo es Nuestra Señora de la Peña. El templo es sencillo, de una única nave con sacristía al sur. Su fábrica de arenisca del país, con sillares en las esquinas, bien trabadas y sillarejo en el resto. La parte oeste ha sido recientemente acondicionada creando una plataforma con forro de piedra para facilitar el paso de los romeros. A los valores del templo y a la alta potencialidad arqueológica del entorno debe sumarse también la existencia de un escudo heráldico en su fachada que, a nuestro juicio, no es original de la misma. Se trata de un escudo moderno, posiblemente del siglo XVIII, sin armas, posiblemente borrado. La reforma que presenta la fachada, más moderna que las partes más originales del templo, en el cabecero, podrían indicar la reutilización de un escudo borrado o inacabado como ofrenda para embellecer el templo.

ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Moderno (posible)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	Yacimiento arqueológico inventariado nº 37-070-0001-07 Junta de Castilla y León. Incluido dentro del entorno de protección del BIC Sitio Histórico Campo de los Arapiles. El escudo tiene protección derivada del Decreto 571/1963 de 14 de Marzo sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico.
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Religioso
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA

NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral -Grado 2-
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	

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT-CATÁLOGO 31

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 07
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-07
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: ERMITA VIRGEN DE LA PEÑA

NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICAProtección arqueológica: **GRADO 2****CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA**

El nivel de protección establecido para el área del enclave es de GRADO 2, que es el aplicado a los enclaves arqueológicos en los que la presunción de la existencia de restos arqueológicos en el subsuelo es grande, siendo necesaria una valoración o estimación de la importancia arqueológica de los mismos y la concreta determinación de su alcance espacial.

Supone que, de forma previa a las obras que sean autorizables de acuerdo a las vigentes leyes de Urbanismo y Patrimonio Cultural, y siempre con el correspondiente permiso oficial de la administración competente en materia de Cultura, deberá ejecutarse una excavación de sondeos comprobatorios y valorativos, con la adecuada metodología arqueológica. El número y las dimensiones de estos sondeos variarán en función de las características del enclave y de la obra que los motive y se dispondrán dentro del espacio afectado de forma que a través de ellos pueda obtenerse la mayor información posible acerca de la riqueza arqueológica del enclave. La metodología con la que se realicen (mecánica, manual, mixta) se determinará tomando en cuenta las circunstancias particulares de cada caso, siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos de Arqueología de la Junta de Castilla y León. En todo caso, los planteamientos técnicos y la metodología que ha de emplearse en la ejecución de estos sondeos se expondrán en la correspondiente propuesta de intervención arqueológica que deberá ser redactada por un técnico arqueólogo y aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

Si los resultados obtenidos en los sondeos comprobatorios indicaran que los vestigios arqueológicos continúan más allá del espacio demarcado como yacimiento o entorno de protección, las dimensiones de este espacio se ampliarán, haciéndose extensiva la protección de Grado 2 a la nueva superficie delimitada.

Si los restos exhumados en los sondeos son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación en área del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

En el caso de que los restos documentados en los sondeos no hagan necesaria una excavación en área de la zona afectada por las obras, será preceptiva la realización del control arqueológico de las remociones de tierra que se efectúen en el espacio al que se había atribuido una protección de Grado 2. Este control deberá ser llevado a cabo por un técnico arqueólogo y posibilitará la documentación de restos arqueológicos ubicados en zonas no sondeadas y que pudieran ponerse al descubierto con las remociones de tierra que traerá consigo la obra.

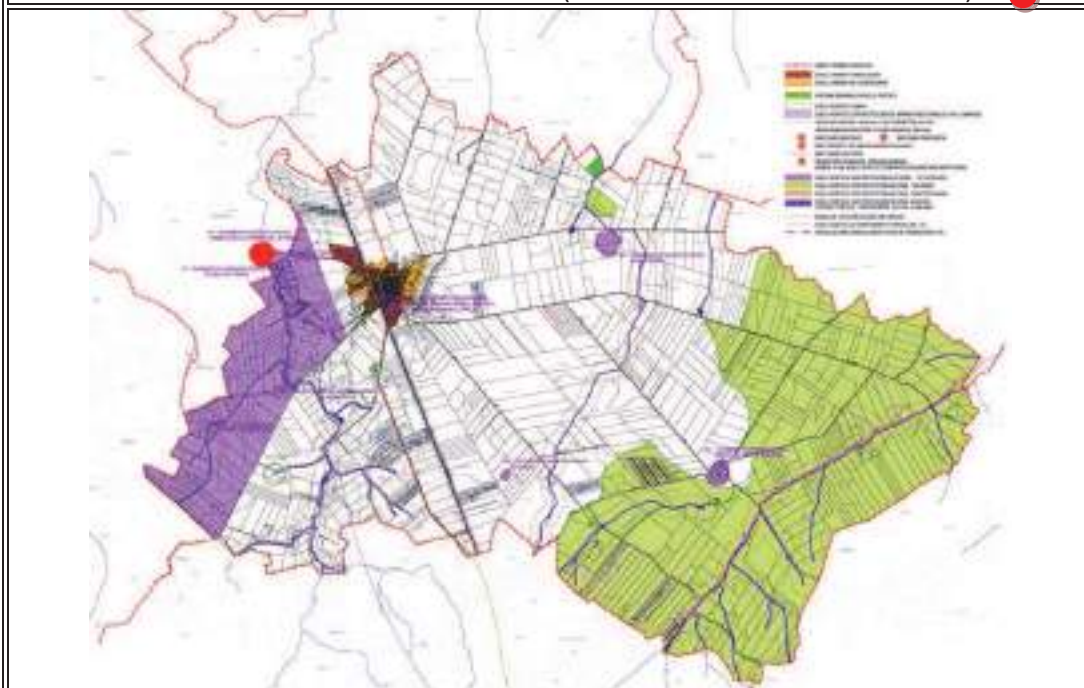
4.- FOTOGRAFÍAJOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT-CATÁLOGO 32

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 07
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL 37-070-0001-07
ELEMENTO	YACIMIENTO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: ERMITA VIRGEN DE LA PEÑA

5.- LOCALIZACIÓN EN EL PLANO TÉRMINO MUNICIPAL (CLASIFICACIÓN DE SUELO DE LAS NUM)**6.- LOCALIZACIÓN EN EL PARCELARIO**JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 33

NUM CALVARRASA DE ARRIBA		CATÁLOGO FICHA Nº 08
LOCALIZACIÓN: Polígono 501 (según Plano) SITIO HISTÓRICO "Campo de los Arapiles"		
ESTADO ACTUAL: Uso agrícola y ganadero. En buen estado de conservación		
		
CATALOGACIÓN: INTEGRAL -BIC- Con la categoría de Sitio Histórico		
OBSERVACIONES: Cualquier intervención en el BIC o en su entorno de protección deberá contar con la autorización previa y preceptiva de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.		

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 34

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 08
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL Decreto 16/1994 de 27 de Enero
ELEMENTO	BIC- SITIO HISTÓRICO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: CAMPO DE LOS ARAPILES

1.- IDENTIFICACIÓN

REF. PARCELARIO:	Polígono 501. Parcelas 1 a 78; 502/1, 7 a 10, 5019 a 5067, 9007 y 9046
COORDENADAS GEOGRÁFICAS:	40°54'38"N/5°36'14"W (UTM: X280685/Y4532178, huso 30)
MUNICIPIO:	Calvarrasa de Arriba
LOCALIDAD/ANEJO:	Calvarrasa de Arriba



2.- DESCRIPCIÓN

Parte del antiguo campo de batalla incluida dentro del término municipal de Calvarrasa con una superficie aproximada de 200 has. En la zona se produjeron en la madrugada del día 22 de de julio de 1812 entre las tropas napoleónicas al mando de Marmont y las aliadas bajo órdenes de Wellington. La batalla no trascurrió exactamente en Calvarrasa pero sí fue cerca de la localidad, en el valle ya aludido del Gargabete donde se produjo una de las primeras escaramuzas de lo que después sería la batalla de los Arapiles buscándose el control del teso de la Ermita de la Peña. Desde allí partieron las tropas francesas para ocupar el Arapil Grande. De facto, una parte importante del término municipal coincidente con el entorno de la ermita de la Vega y parte del valle citado se incluye en la delimitación del sitio histórico Campo de los Arapiles, que se extiende además de por el término municipal de Calvarrasa por los de Arapiles y Carbajosa de la Sagrada.

ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Contemporáneo (seguro)
CLASIFICACIÓN LEGAL:	BIC categoría Sitio Histórico. DECRETO 16/1994, de 27 de enero, de la Junta de Castilla y León, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Sitio Histórico, a favor del Campo de los Arapiles, en Arapiles, Calvarrasa de Arriba y Carbajosa de la Sagrada (Salamanca).
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo rústico con protección cultural
USO ACTUAL:	Agrícola y ganadero
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA

NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral -Grado 1 -
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	

JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 35

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 08
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL Decreto 16/1994 de 27 de Enero
ELEMENTO	BIC- SITIO HISTÓRICO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: CAMPO DE LOS ARAPILES

NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
Protección arqueológica: GRADO 1
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA
<p>Este nivel de protección se aplicará a los Bienes de Interés Cultural con la categoría de Zona Arqueológica y a aquellos yacimientos donde, a priori, el interés de los restos determina la necesaria conservación de los mismos, además de a todas aquellas piezas singulares que deban ser preservadas.</p> <p>El nivel de protección Grado 1 determina que <u>las obras permitidas se limitarán a trabajos de investigación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor, con la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural</u>. Las solicitudes de autorización para este tipo de obras deberán ir acompañadas de un estudio de su incidencia en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en dicha materia. A este estudio se incorporará un programa de trabajos arqueológicos complementarios que contemplará las necesarias excavaciones, seguimientos y controles, teniendo en todo momento en cuenta la preservación y conservación del bien cultural. <u>El proyecto de intervención deberá contar con la aprobación de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural</u>.</p> <p>Cuando los bienes arqueológicos a los que se aplique el nivel de protección Grado 1 se ubiquen en terrenos rústicos, los usos en ellos permitidos se ajustarán a lo dispuesto por el Reglamento de Urbanismo para los Suelos Rústicos con Protección Cultural (art. 64. 2 del Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero) y en el art. 92.3 del Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, aprobado por Decreto 37/2007, de 19 de abril.</p>

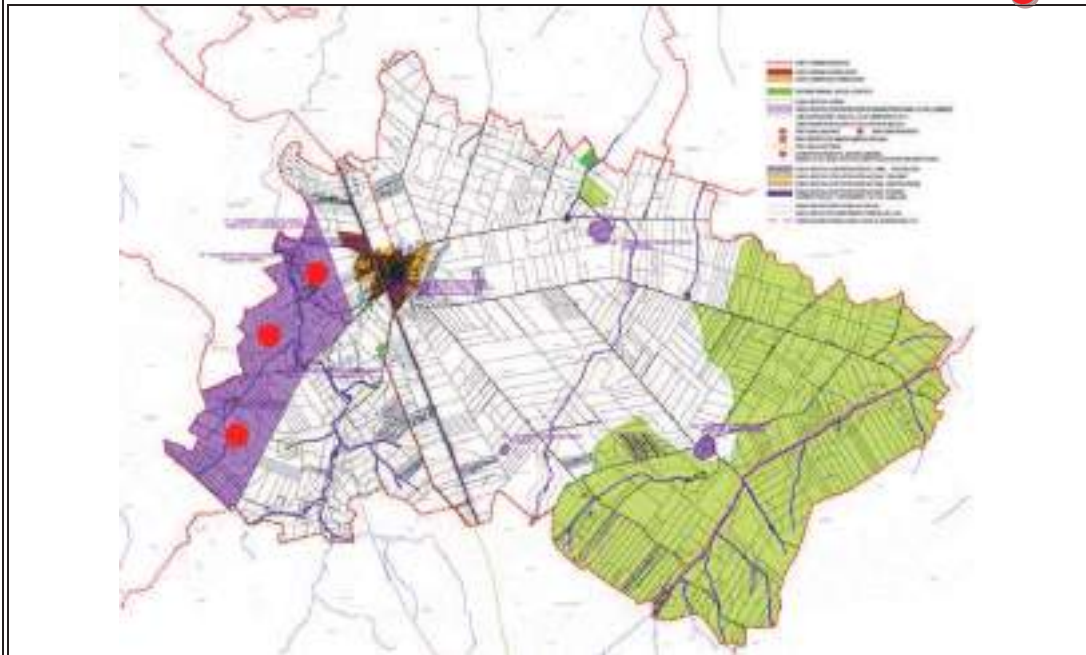
4.- FOTOGRAFÍAJOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 36

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 08
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL Decreto 16/1994 de 27 de Enero
ELEMENTO	BIC-SITIO HISTÓRICO	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: CAMPO DE LOS ARAPILES

5.- LOCALIZACIÓN EN EL PLANO TÉRMINO MUNICIPAL (CLASIFICACIÓN DE SUELO DE LAS NUM)**6.- LOCALIZACIÓN EN EL PARCELARIO**JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT-CATÁLOGO 37

NUM CALVARRASA DE ARRIBA **CATÁLOGO FICHA Nº 09**

LOCALIZACIÓN: Plaza Mayor nº1

Iglesia Parroquial San Pedro Apóstol



ESTADO ACTUAL:

Edificación en piedra (s. XIII-XVI-XVII, moderno)
En buen estado de conservación

CATALOGACIÓN: INTEGRAL

ÁREA DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA

Contraer intervenciones en el Área de Cautela Arqueológica, deberá contar con la autorización previa y prescriptiva de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.





JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 38

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)			Nº Ficha Catálogo:	09
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA			Código IACyL	----
ELEMENTO	EDIFICIO DE CARÁCTER MONUMENTAL- -ÁREA DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA-	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: IGLESIA DE SAN PEDRO APÓSTOL

1.- IDENTIFICACIÓN

REF. CATASTRAL:	37008A502090040000IL (manzana catastral 18186)
DIRECCIÓN:	Plaza Mayor, 1
MUNICIPIO:	Calvarrasa de Arriba
LOCALIDAD/ANEJO:	Calvarrasa de Arriba

**2.- DESCRIPCIÓN**

Iglesia parroquial, única de la localidad, bajo advocación de San Pedro Apóstol. Aunque se cree que su erección puede datar del siglo XIII la fábrica actual es completamente moderna, posiblemente del siglo XVI o incluso posterior. Esto hace pensar que la iglesia original no estuviera en este emplazamiento, algo desviado del centro geográfico del pueblo, o que aquella se remozara completamente en la Edad Moderna, más concretamente en el siglo XVIII al que parece corresponder la espadaña. En cualquier caso, es el único elemento señero desde un punto de vista documental. Se trata de un sencillo templo de una sola nave, con fábrica de sillería de arenisca del país y con una espadaña de con fábrica de ladrillo. A la cabecera se le adosan la sacristía y otras dependencias.

Se delimita un Área de Cautela Arqueológica, ante la posibilidad de poder localizarse en su entorno inmediato (en el espacio libre alrededor de la Iglesia) posibles enterramientos.....

ATRIBUCIÓN CULTURAL:	Moderno (seguro)
CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:	Suelo urbano
USO ACTUAL:	Religioso
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno

3.- PRESCRIPCIONES Y NORMATIVA

NIVEL DE PROTECCIÓN	Integral el edificio y –Grado 3 – el Área de Cautela Arqueológica
MEDIDAS DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN	
Las destinadas al mantenimiento, conservación y puesta en valor del bien	
USOS PERMITIDOS	Los actuales
DIRECTRICES DE ACTUACIÓN	
Todo tipo de actuación deberá contar con permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca	

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 39

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)			Nº Ficha Catálogo:	09
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA			Código IACyL	----
ELEMENTO	EDIFICIO DE CARACTER MONUMENTAL- - ÁREA DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA-	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: IGLESIA DE SAN PEDRO APÓSTOL

NIVEL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICAProtección arqueológica: **GRADO 3****CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ARQUEOLÓGICA**

Para las obras que supongan remociones de tierra, a excepción de las labores de limpieza y adacentamiento tradicionales para el espacio libre público, y siempre y cuando éstas sean autorizables de acuerdo con las vigentes leyes de Patrimonio y Urbanismo de la Comunidad, se establece un nivel de protección de Grado 3. Los resultados de la intervención arqueológica que lleva aparejada dicho nivel de protección (control arqueológico de los movimientos de tierra que se realicen) determinarán si en el lugar se emplaza un yacimiento arqueológico que deba ser protegido o si en el subsuelo no existen restos arqueológicos de ningún tipo.

Si en el transcurso de las labores de control o seguimiento fueran detectados restos arqueológicos, se valorará la importancia de los mismos y, en función de ella, se adoptarán las medidas de protección adecuadas. Si los restos detectados en el control arqueológico son de una importancia arqueológica elevada, será precisa la completa excavación del espacio afectado por las obras e, incluso, si fuera procedente a la luz de la importancia de los restos exhumados, el cambio de su nivel de protección al Grado 1.

Todas las actuaciones arqueológicas que se desarrollen necesitarán el correspondiente permiso oficial de la administración competente en materia de Cultura.

4.- FOTOGRAFÍA

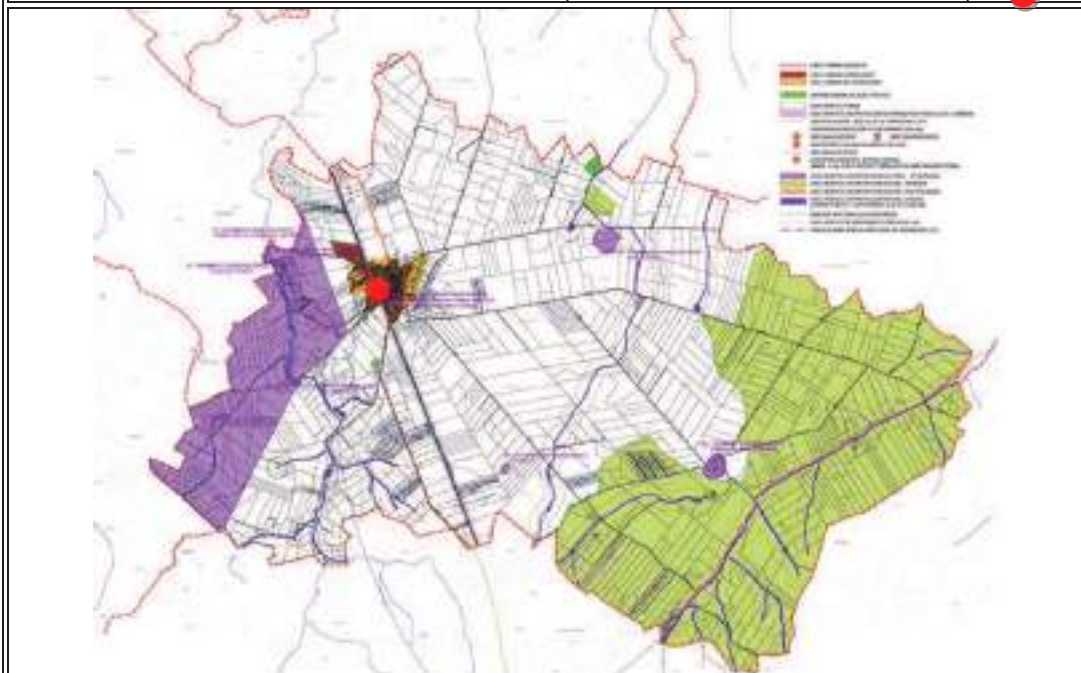
JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN – DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 40

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA)				Nº Ficha Catálogo: 09
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				Código IACyL ----
ELEMENTO	EDIFICIO DE CARÁCTER MONUMENTAL - ÁREA DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA-	LOCALIDAD	CALVARRASA DE ARRIBA	Nombre: IGLESIA DE SAN PEDRO APÓSTOL

5.- LOCALIZACIÓN EN EL PLANO TÉRMINO MUNICIPAL (CLASIFICACIÓN DE SUELO DE LAS NUM)**6.- LOCALIZACIÓN EN EL PARCELARIO**JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

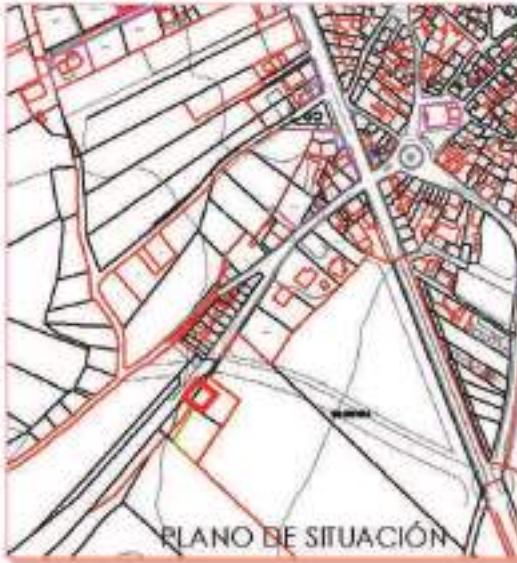
NUM – CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 41

NUM CALVARRASA DE ARRIBA **CATÁLOGO FICHA Nº 10**



LOCALIZACIÓN: C/Arapiles
Arco-Pórtico de piedra
(Vallado Cementerio municipal)



PLANO DE SITUACIÓN

ESTADO ACTUAL:
Elemento de piedra.
En buen estado de conservación

CATALOGACIÓN: INTEGRAL



JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 42

NUM CALVARRASA DE ARRIBA **CATÁLOGO FICHA Nº 11**

LOCALIZACIÓN: C/Larga nº1
c/v a C/ Rodríguez de Celis

Edificio Residencial unifamiliar

PLANO DE SITUACIÓN



ESTADO ACTUAL:

En buen estado de conservación

CATALOGACIÓN: ESTRUCTURAL

OBSERVACIONES:

Se protegen el volumen, las alturas, la tipología y el tratamiento de materiales. Se permiten actuaciones de adecuación y reestructuración interior y ampliaciones en el patio.





JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 43

NUM CALVARRASA DE ARRIBA **CATÁLOGO FICHA Nº 12**

LOCALIZACIÓN: C/ Rodríguez de Celis nº1

Edificio Residencial y de hostelería

ESTADO ACTUAL:

En buen estado de conservación

PLANO DE SITUACIÓN





CATALOGACIÓN: ESTRUCTURAL

OBSERVACIONES:

Se protegen el volumen, las cubiertas, la tipología y el tratamiento de materiales. Se permiten actuaciones de adecuación y restauración interior y ampliaciones en el patio.



JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 44

NUM CALVARRASA DE ARRIBA CATÁLOGO FICHA Nº 13

LOCALIZACIÓN: Plaza Mayor nº 11

Edificio Residencial

ESTADO ACTUAL:

En buen estado de conservación



CATALOGACIÓN: ESTRUCTURAL

OBSERVACIONES:

Se protegen el volumen, las alturas, la tipología y el tratamiento de materiales. Se permiten actuaciones de adecuación y reestructuración interior y ampliaciones en el patio.



JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 45

NUM CALVARRASA DE ARRIBA **CATÁLOGO FICHA Nº 14**

LOCALIZACIÓN: Plaza Mayor nº15

ESTADO ACTUAL:
Edificio residencial, en regular estado de conservación.

PLANO DE SITUACIÓN





CATALOGACIÓN: AMBIENTAL

OBSERVACIONES:
Se permite la reconstrucción de fachada en planta primera, manteniendo tipología. Se permite la reestructuración de huecos de fachada y azariento, en la planta primera.



JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 46

NUM CALVARRASA DE ARRIBA CATÁLOGO FICHA Nº 15

LOCALIZACIÓN: C/ Sindicato nº 7-9
Elemento de cubierta en Edificio Residencial

ESTADO ACTUAL:
Edificio residencial, en buen estado de conservación.



CATALOGACIÓN: ESTRUCTURAL
OBSERVACIONES:
Se protegen el volumen, las alturas, la tipología y el tratamiento de materiales, del elemento de sobre cubierta de la fachada posterior a patio.



JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT- CATÁLOGO 47

NUM CALVARRASA DE ARRIBA **CATÁLOGO FICHA Nº 16**

LOCALIZACIÓN: Polígono 501-Parc. 5019
Fuente de piedra.
Otros elementos de piedra.

PLANO DE SITUACIÓN



ESTADO ACTUAL:
Edificaciones en piedra
En buen estado de conservación

CATALOGACIÓN: INTEGRAL
Incluido en el entorno de protección del BIC "Sitio Histórico: Campo de las Arzapías".
Cualquier intervención en el BIC o en su entorno de protección, deberá contar con la autorización previa y preceptiva de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.





JOSE ANTONIO FLOREZ GONZALEZ
-arquitecto-urbanista-

NUM - CALVARRASA DE ARRIBA

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

CT-CATÁLOGO 48

NUM CALVARRASA DE ARRIBA **CATÁLOGO FICHA Nº 17**

LOCALIZACIÓN: C/ Malina

Piedras del molino eléctrico

PLANO DE SITUACIÓN



ESTADO ACTUAL:

Edificio que albergaba el molino eléctrico, en estado ruinoso. Se mantienen las piedras del antiguo molino en su exterior.



CATALOGACIÓN:

INTEGRAL (piedras)



OBSERVACIONES:

Se incluyen en la Protección las piedras y elementos existentes que aún permanezcan en su interior, que pertenecen al patrimonio industrial.

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

ORDEN FYM/ /2017, DE 2 DE AGOSTO, POR LA QUE SE FORMULA LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA), PROMOVIDAS POR EL AYUNTAMIENTO.

El titular de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en virtud de las atribuciones conferidas por el apartado 2 de la disposición adicional segunda del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, es el órgano administrativo de medio ambiente competente para ejercer, en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, las funciones fijadas para dicho órgano por el artículo 11 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en relación con los planes o programas que deban ser autorizados o aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma o por la Administración Local de Castilla y León.

Las normas urbanísticas municipales de referencia se someten al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria en aplicación de lo dispuesto en los artículos 6.1.a) de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, puesto que establecen el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

Considerando adecuadamente tramitado el expediente, de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa de aplicación anteriormente citada, y a iniciativa de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental,

RESUELVO

Formular la declaración ambiental estratégica de las normas urbanísticas municipales de Calvarrasa de Arriba (Salamanca), promovidas por el Ayuntamiento, que figura como anexo.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental esta declaración ambiental estratégica se hará pública en el Boletín Oficial de Castilla y León, para general conocimiento, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

Valladolid, 2 de agosto de 2017

EL CONSEJERO DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Fdo.: Juan Carlos Suárez-Quirónes Fernández

I

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

ANEXO**DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CALVARRASA DE ARRIBA (SALAMANCA), PROMOVIDAS POR EL AYUNTAMIENTO****DESCRIPCIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES**

El municipio de Calvarrasa de Arriba carece de planeamiento urbanístico, por lo que se pretende dotar a dicho municipio con unas normas urbanísticas municipales acordes a la legislación vigente. Se encuentra dentro del área de influencia de la ciudad y la comarca de Salamanca, junto a otros municipios del entorno. Se sitúa así mismo, al sureste de la capital de Salamanca. Colinda con los términos municipales de Pelabravo, Calvarrasa de Abajo y Machacón al Norte; al Este con Villagonzalo de Tormes; al Sur con Terradillos y al Oeste con Arapiles y Carbajosa de la Sagrada.

Se trata, de un término municipal situado en la Mancomunidad del Tormes, Calvarrasa-Terradillos, con una superficie de 25,73 km², una población de 615 habitantes (2014), una baja densidad de 24 hab/km² y con un territorio poco accidentado de altiplanicie, junto a las últimas estribaciones de la Sierra de Francia, con una altitud media de 860 m.

La agricultura de término municipal de Calvarrasa de Arriba es principalmente cerealista, salvo la zona ubicada al este, ocupada por pastos y arbolado de encina.

El elemento más característico del municipio y el que le dota de una especial singularidad, son sin duda los "cortados" del oeste del término municipal, sobre las huertas y el praderío del "Sitio Histórico de Arapiles", en la confluencia con los términos municipales de Carbajosa de la Sagrada y Arapiles.

De los arroyos que discurren por el término municipal el más significativo es el que transcurre norte-sur, al oeste del término municipal, bajo los cortados del Sitio Histórico de Arapiles, el Arroyo de la Ribera, que tiene un curioso sistema de lagunaje en su recorrido.

Las normas urbanísticas municipales clasifican el suelo del término municipal en suelo urbano consolidado (251.176,52 m²), suelo urbano no consolidado (97.066 m²) y el resto del término municipal en suelo rústico. El suelo rústico se clasifica a su vez, en función de los distintos valores a considerar, en suelo rústico común (1.418,77 ha), suelo rústico con protección cultural (216,21 ha), suelo rústico con protección de infraestructuras (18,57 ha), suelo rústico con protección natural (838,36 ha) y suelo rústico de asentamiento irregular (44,98 ha).

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

El estudio ambiental estratégico, elaborado de acuerdo con lo establecido en el documento de alcance, realiza una descripción del medio y de las diferentes acciones de las normas urbanísticas municipales susceptibles de producir efectos ambientales tanto en fase de diseño como de desarrollo y de funcionamiento.

El programa de vigilancia ambiental plantea el seguimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas en el estudio ambiental estratégico. Dicho programa permitirá medir la eficacia de las medidas correctoras propuestas y adoptar otras nuevas si fuese necesario.

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

TRAMITACIÓN Y ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE

Solicitud de inicio del procedimiento. Con fecha 4 de noviembre de 2015 tiene entrada en la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, como órgano ambiental, la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria de las normas urbanísticas municipales de Calvarrasa de Arriba (Salamanca), acompañada del borrador del plan o programa y del documento inicial estratégico, para su tramitación de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 y siguientes, de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

El órgano ambiental sometió el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas.

Recibidas las contestaciones, el órgano ambiental elaboró el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, que remitió al promotor y al órgano sustantivo. El documento de alcance se puso a disposición del público en la sede electrónica de la Junta de Castilla y León.

Información pública. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 21.2 de la Ley 21/2013, de 11 de diciembre, de evaluación ambiental, la versión inicial de las normas urbanísticas municipales y el estudio ambiental estratégico, fueron sometidos por el Ayuntamiento de Calvarrasa de Arriba (Salamanca) al correspondiente trámite de información pública. El anuncio se publicó en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 200, de 17 de octubre de 2016, por un plazo de tres meses, recibándose seis alegaciones que no se refieren explícitamente al documento del estudio ambiental estratégico ni tienen contenido ambiental.

Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. De acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, han sido consultadas en relación con el estudio ambiental estratégico las siguientes Administraciones públicas afectadas y personas interesadas:

- Delegación del Gobierno en Castilla y León, que emite informe.
- Subdelegación del Gobierno en Salamanca, que emite informe.
- Agencia de Protección Civil, que emite informe.
- Confederación Hidrográfica del Duero, que emite informe.
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, que emite informe.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, que emite informe.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, que emite informe.
- Servicio Territorial de Fomento de Salamanca, que emite informe.
- Diputación Provincial de Salamanca, que emite informe.
- Ecologistas en Acción de Segovia, que emite informe. ←
- Consejería de Agricultura y Ganadería.
- SEO BIRDLIFE.
- ASAJA.



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

Los informes emitidos son de carácter favorable, sugiriendo el establecimiento de medidas que se incorporan al condicionado de esta declaración ambiental estratégica y destacando los referidos:

La **Confederación Hidrográfica del Duero** informa el 23 de agosto de 2016, en relación con la afección al dominio público hidráulico, indicando que todo suelo perteneciente al dominio público hidráulico debe declararse como suelo rústico con protección natural y por tanto quedar margen de todo proceso de urbanización. La realización de cualquier obra que pueda afectar a los cauces que discurren por el término municipal o que se encuentre dentro de la zona de policía, requiere autorización administrativa previa del Organismo de cuenca.

No plantea objeciones en relación con el sistema de saneamiento, depuración y vertido de las aguas residuales del municipio al considerar que la solución propuesta se ajusta al desarrollo previsto. Tampoco plantea objeciones en relación con la disponibilidad de recursos hídricos. Las citadas Normas no suponen afección a obras, proyectos e infraestructuras de la Confederación Hidrográfica.

El **Servicio de Ordenación y Protección** de la Dirección General de Patrimonio Cultural indica que debe incluirse en el catálogo, como bien perteneciente al Patrimonio Industrial, el molino eléctrico construido por la Cámara Agraria.

El **Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca**, señala en su informe que en el término municipal de Calvarrasa de Arriba se encuentran las siguientes figuras de protección ambiental:

- Se ha constatado la presencia de especies de flora incluidas en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León:

Ranunculus batrachioides subsp. *brachypodus* G. López catalogada como vulnerable.

Butomus umbellatus L. catalogada como de atención preferente.

Echium salmanticum Lag. catalogada como de atención preferente.

Ephedra distachya L. subsp. *distachya* catalogada como de atención preferente.

Orchis conica Willdenow catalogada como de atención preferente.

Ranunculus granatensis Boiss. catalogada como de atención preferente.

Salicornia ramosissima J. Woods catalogada como de atención preferente.

Narcissus pseudonarcissus L. catalogada como de aprovechamiento regulado.

Santolina oblongifolia Boiss. catalogada como de aprovechamiento regulado.

Narcissus bulbocodium L. catalogada como de otra protección.

Narcissus triandrus subsp. *pallidulus* (Graells) D. A. Webb catalogada como de otra protección.

El Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca considera que las actuaciones previstas no suponen afección a dichas especies.

- La clasificación como suelo rústico de protección natural de las dos vías pecuarias que discurren por el municipio (Vereda de Alba y Vereda de la Vega) se considera adecuada.



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

- En este espacio natural se encuentran representados los hábitat de interés comunitario: 6310 de *Quercus suber* y/o *Quercus ilex*; 6510 Prados pobres de siaga de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) y el 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietes*, este último considerado prioritario. No cabe prever afecciones de consideración sobre hábitat y especies de interés del lugar.
- En relación con el ámbito del planeamiento y su coincidencia con la Red Natura 2000, y una vez analizadas y valoradas las mismas, se considera realizada la evaluación requerida por el artículo 2 del Decreto 6/2011, de 10 de febrero, concluyéndose que las actuaciones planificadas, ya sea individualmente o en combinación con otros proyectos no causarán perjuicio a la integridad de la Red Natura 2000. Se comprueba también, que no existe afección sobre espacios naturales protegidos incluidos en la Red de Espacios Naturales, ni con árboles notables catalogados, zonas húmedas catalogadas y paisajes sobresalientes.

El servicio considera que el nuevo planeamiento es compatible con el mantenimiento de los valores del medio y realiza una serie de observaciones.

Estudio ambiental estratégico. Con fecha 20 de mayo de 2017 tiene entrada en la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, como órgano ambiental, desde el órgano sustantivo, el expediente completo de las citadas normas urbanísticas municipales para la realización de la evaluación ambiental estratégica, tal y como establece el artículo 24 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Una vez realizado el análisis técnico del expediente se informa **FAVORABLEMENTE**, a los solos efectos ambientales, el desarrollo de las normas urbanísticas municipales de referencia, siempre y cuando se cumplan las condiciones que se establecen en esta declaración.

1. Determinaciones. Las medidas preventivas y correctoras, a efectos ambientales, a las que quedan sujetas las normas urbanísticas municipales son las siguientes, además de las contempladas en el estudio ambiental estratégico, en lo que no contradigan a las presentes:

- a) *Documento evaluado.* La presente evaluación ambiental estratégica corresponde a las normas urbanísticas municipales de Calvarrasa de Arriba (Salamanca), promovidas por el Ayuntamiento.

La evaluación ambiental estratégica no excluye la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se puedan derivar de las normas urbanísticas municipales, tal y como establece el artículo 13.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

- b) *Protección natural.* Cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la aplicación de las Normas, puedan afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, con el fin de que la autoridad responsable del seguimiento de la Red Natura 2000, declare su compatibilidad con los valores que motivaron la declaración del lugar, conforme a lo previsto en el artículo 46.5 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.



Junta de
Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente

- c) *Patrimonio histórico y cultural.* Si en el procedimiento de tramitación de las Normas apareciesen nuevos elementos que pudieran afectar al patrimonio cultural, será necesario solicitar una nueva consulta a la Consejería de Cultura y Turismo para que se pronuncie sobre la situación sobrevenida, sin perjuicio del régimen de informes y autorizaciones cuya emisión corresponda a los órganos centrales o periféricos de la Consejería de Cultura y Turismo, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente en materia de patrimonio cultural.
- d) *Riesgos.* 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 o el medio ambiente.
- Si alguna de las actuaciones derivadas de la aprobación de las normas pudiera potencialmente aumentar el riesgo sobre las personas, sus bienes o el medio ambiente, deberá efectuarse un análisis previo, indicando el grado de afección así como las medidas necesarias para evitar incrementar dichos riesgos.
- e) *Protección del dominio público hidráulico.* Para la realización de cualquier obra que pueda afectar a un cauce o esté situada dentro de su zona de policía, se deberá solicitar autorización administrativa previa del Organismo de cuenca.
2. **Programa de Vigilancia Ambiental.** Se complementará el programa de vigilancia ambiental contenido en el estudio ambiental estratégico, de forma que recoja las medidas protectoras incluidas en esta declaración ambiental estratégica.
3. **Comunicación de aprobación de las normas urbanísticas municipales.** En cumplimiento de lo establecido en el artículo 27.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el promotor deberá comunicar al órgano ambiental la fecha de aprobación de las normas urbanísticas municipales.
4. **Modificaciones.** De acuerdo con lo establecido en el artículo 28 de la citada Ley 21/2013, de 9 de diciembre, las condiciones recogidas en esta declaración ambiental estratégica podrán modificarse cuando concurren circunstancias que determinen la in corrección de la misma, incluidas las que puedan surgir durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, en su caso, tanto por hechos o circunstancias de acaecimiento posterior a esta última como por hechos o circunstancias anteriores que, en su momento no fueron o no pudieron ser objeto de la adecuada valoración.
5. **Vigencia de la declaración ambiental estratégica.** Esta declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo de dos años, a cuyo efecto el promotor deberá comunicar al órgano ambiental, con antelación suficiente, la fecha de adopción o aprobación del plan o programa. A solicitud del promotor, el órgano ambiental podrá prorrogar su vigencia conforme a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
6. **Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.** Conforme a lo establecido en el artículo 26 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el órgano sustantivo que adopte o apruebe el plan a que se refiere esta declaración deberá remitir al Boletín Oficial de Castilla y León, en el plazo de 15 días desde que se adopte o apruebe el plan, la documentación establecida en el citado artículo 26, para lo que el promotor deberá elaborar previamente y presentar al órgano sustantivo la información contenida en los apartados 2. b) y 2. c) de dicho artículo.