



# I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

## C. OTRAS DISPOSICIONES

### CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

#### Servicio Territorial de Fomento de Salamanca

*ACUERDO de 28 de julio de 2011, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, de aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales de Rinconada de la Sierra (Salamanca), promovidas por el Ayuntamiento.*

En la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo, celebrada el 28 de julio de 2011, en relación con Normas Urbanísticas Municipales de RINCONADA DE LA SIERRA (Salamanca). Promotor: Ayuntamiento. Redactor: Urbiplan, S.L. (Expte. 263/07).

Examinado el contenido del expediente de referencia, se acordó lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

*Primero.*– Se ha emitido el previo informe de la Ponencia Técnica, de fecha 20 de julio de 2011, de conformidad con el Art. 411.2 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.

*Segundo.*– El informe de la Ponencia Técnica es favorable a la aprobación definitiva y tiene el siguiente contenido [...]. El texto íntegro consta en el Servicio Territorial de Fomento de Salamanca.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

*Vistos* 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 y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de general aplicación.

*Primero.*– La competencia para resolver *sobre la aprobación definitiva* le corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, a tenor de lo dispuesto en los artículos 54, 55, 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 y en los artículos 161, 163 y 409 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009.

*Segundo.*– El expediente se ha tramitado de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

*Por lo expuesto y en su virtud, la COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, conocida la propuesta de la Ponencia Técnica, ACUERDA, por unanimidad de sus miembros presentes, APROBAR DEFINITIVAMENTE las Normas Urbanísticas Municipales de Rinconada de la Sierra (Salamanca).*

Para su publicación y al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 174 y 175 del RUCyL, además de la documentación ya aportada, deberán aportar otro ejemplar en soporte papel, debidamente diligenciado, del documento técnico aprobado, cinco ejemplares en soporte digital y certificado del secretario municipal en el que haga constar, expresamente, que el contenido del documento en soporte digital se corresponde, íntegramente, con el contenido del documento papel.

Aportada por el Ayuntamiento de Rinconada de la Sierra la documentación requerida en el acuerdo transcrito, se procede a su publicación conforme a las reglas establecidas en el artículo 61.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

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, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

Este Acuerdo se comunica sin que se haya aprobado el Acta correspondiente, lo que se le advierte de conformidad con el artículo 27.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común.

Contra el presente Acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo de conformidad con el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. 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, 24 de octubre de 2011.

*El Secretario de la Comisión  
Territorial de Urbanismo,  
Fdo.: RAÚL SAN SEGUNDO ROMO*

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



---

**Normas Urbanísticas Municipales de  
LA RINCONADA DE LA SIERRA**

DOCUMENTO DE  
APROBACIÓN PROVISIONAL

Marzo de 2011

---

**2. MEMORIA VINCULANTE**

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN</b>	<b>5</b>
2.1. OBJETIVOS GENERALES DE LAS NUM.....	5
2.2. PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN .....	6
<b>3. SUELO URBANO</b>	<b>7</b>
3.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN .....	7
3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO .....	8
3.2.A. <i>GESTIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO. LAS ACTUACIONES AISLADAS</i> .....	10
3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....	11
<b>4. LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS</b>	<b>13</b>
4.1. EL SISTEMA VIARIO.....	13
4.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	14
4.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	14
4.4. RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS .....	15
4.4.A. <i>CONDICIONANTES GENERALES</i> .....	15
4.4.B. <i>RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA</i> .....	16
4.4.C. <i>RED DE SANEAMIENTO DE AGUA</i> .....	20
4.4.D. <i>ENERGÍA ELÉCTRICA</i> .....	21
4.4.E. <i>ILUMINACIÓN</i> .....	22
4.4.F. <i>GESTIÓN DE RESIDUOS</i> .....	23
<b>5. SUELO RÚSTICO</b>	<b>24</b>
5.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN .....	24
5.2. DESCRIPCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN. MODELO TERRITORIAL .....	33
5.3. CONDICIONES NORMATIVAS .....	34
5.3.A. <i>GENERAL</i> .....	34
5.3.B. <i>EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA</i> .....	36

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

5.3.c. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	36
5.3.d. EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DE USOS.....	36
5.3.e. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, VOLUMEN Y SUPERFICIE.....	37
5.3.f. EN RELACIÓN CON LAS INSTALACIONES EXISTENTES.....	38
5.3.g. EN RELACIÓN CON LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN.....	38
5.3.h. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN.....	39
<b>6. NORMATIVA SECTORIAL</b> .....	<b>40</b>
<b>6.1. LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS</b> .....	<b>41</b>
6.1.a. RESPECTO A LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUE ESTABLECEN LA LEY 25/1988, DE 29 DE JULIO, DE CARRETERAS, Y LA LEY 2/1990, DE 16 DE MARZO, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.....	42
6.1.b. RESPECTO A LAS REDUCCIONES SOBRE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN A SU PASO POR EL SUELO URBANO.....	42
<b>6.2. LEGISLACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS</b> .....	<b>44</b>
<b>6.3. LEGISLACIÓN EN MATERIA AMBIENTAL</b> .....	<b>46</b>
6.3.a. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS.....	46
6.3.b. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE MONTES, HUMEDALES Y VÍAS PECUARIAS.....	47
6.3.c. DE LA REN Y RED NATURA 2000.....	47
6.3.d. SOBRE LAS ZONAS DE IMPORTANCIA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA CIGÜEÑA NEGRA.....	48
6.3.e. SOBRE LAS ÁREAS DE APLICACIÓN DEL PLAN DE CONSERVACIÓN DEL ÁGUILA PERDICERA.....	48
<b>6.4. LEGISLACIÓN SOBRE PATRIMONIO</b> .....	<b>48</b>
<b>7. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS</b> .....	<b>49</b>
<b>8. LA PROPUESTA EN NÚMEROS</b> .....	<b>52</b>

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

## 1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el Pliego de condiciones técnicas que rige la elaboración de estos trabajos, la entrega que ahora se presenta se corresponde en realidad con la tercera fase –Documento para aprobación provisional. Se redacta según la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y su Reglamento, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (RUCyL). En particular, las Normas contienen los documentos exigidos por el artículo 130 del RUCyL "Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales":

- *Documentos de información, análisis y diagnóstico necesarios para servir de soporte a las determinaciones de las Normas. Se incluyen aquí la memoria informativa, los planos de información y el documento de análisis y diagnóstico urbanístico y territorial. (Todos ellos anteceden a esta memoria).*
- *La memoria vinculante, que expresa y justifica los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo territorial elegido.*
- *La normativa, que recoge las determinaciones escritas de carácter obligatorio.*
- *Los planos de ordenación, que recogen las determinaciones gráficas a escala 1:10.000 para el conjunto del término municipal y a escala 1:1.000 para el suelo urbano consolidado y para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.*
- *El catálogo, que recoge todas las determinaciones escritas y gráficas relativas a la catalogación de los elementos del término municipal que merecen ser protegidos, conservados o recuperados. El catálogo incluye la información suficiente para identificar cada uno de sus elementos y los valores singulares que justifican su catalogación, con las medidas de protección, conservación y recuperación procedentes en cada caso.*

La memoria que a continuación se presenta pretende dar cumplimiento a lo enunciado en el párrafo segundo de la relación anterior; en concreto:

- Relación de los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas.
- Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general, incluida la clasificación del suelo con el detalle de la superficie incluida en cada clase y categoría, así como las dotaciones urbanísticas existentes y previstas.
- Relación de las demás determinaciones de las Normas que resulten relevantes en función de sus objetivos y propuestas de ordenación.
- Objetivos y propuestas de ordenación.

La propuesta de ordenación se orienta a la mejora de la calidad residencial del asentamiento urbano de La Rinconada de la Sierra, apostando para ello por la recalificación de los enclaves degradados que salpican la trama consolidada y por

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

el crecimiento contenido hacia el sureste y este, sobre las áreas en las que se concentra el patrimonio municipal de suelo. La intervención urbanística persigue además una reordenación del entorno urbano basada en el control de las condiciones estéticas y volumétricas de las construcciones residenciales (y en menor medida agropecuarias) que se dispersan por sus bordes.

Por su parte, el tratamiento que las NUM otorgan al suelo rústico persigue un doble objetivo: por un lado, la protección de los ámbitos de mayor fragilidad y valor ecológico y paisajístico ante los usos más impactantes: actividades extractivas e industriales, usos residenciales, etc.; por otro, el establecimiento de unas condiciones de edificación y uso lo suficientemente flexibles como para satisfacer las demandas propias de la actividad agropecuaria o de otras relacionadas con la explotación racional de los recursos naturales sobre aquellos espacios con mayor capacidad de acogida.

En general, se ha procurado armonizar las soluciones técnicas más apropiadas con los condicionantes derivados del medio físico, de la normativa sectorial concurrente y de la situación urbanística actual de La Rinconada de la Sierra, así como con los planteamientos y necesidades expresados por la Corporación Municipal.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

## 2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Para la redacción de las NUM se han establecido una serie de objetivos generales que se traducen en propuestas de ordenación para las distintas clases del suelo municipal.

### 2.1. OBJETIVOS GENERALES DE LAS NUM

Las NUM de La Rinconada de la Sierra asumen, con carácter general, los cuatro objetivos enunciados en la exposición de motivos de la LUCyL:

- **Reducción de la complejidad normativa.** Se pretende elaborar un documento que, desde un punto de vista formal, sea de fácil comprensión y manejo; respecto a su contenido, se quiere conseguir una propuesta de ordenación lo más clara y sencilla posible que facilite su aplicación.
- **Adaptación de la normativa urbanística a la realidad de un pequeño municipio** castellano y leonés cuya capacidad de gestión es muy limitada y que constituye, sin embargo, un espacio rural con valores propios para el que deben arbitrarse medidas de ordenación sencillas que orienten la toma de decisiones municipal.
- Incorporación a la actividad urbanística de los principios de **transparencia administrativa, cohesión social y de la protección del medio ambiente y del patrimonio.**
- Definición de un **modelo urbanístico acorde** a las singularidades municipales, aprovechando la flexibilidad otorgada por la legislación autonómica.

Asimismo, las Normas se diseñan para alcanzar los objetivos generales señalados en el apartado 3 del artículo 5 "Actividad urbanística pública" del RUCyL:

- **Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo con el interés general y con la función social** de la propiedad.
- Fomentar un **desarrollo territorial y urbano sostenible** para favorecer:
  - El desarrollo del sistema productivo.
  - La cohesión social de la población.
  - La mejora de la calidad de vida de la población.
  - La protección del medio ambiente y del patrimonio natural.
  - La protección del patrimonio cultural.
  - La mejora de la calidad urbana.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

- Asegurar la **participación de la comunidad**, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.
- Garantizar la **equidistribución** de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística entre todos los propietarios afectados por la misma.
- Promover la **colaboración administrativa**, fomentar la iniciativa privada y la participación social.

## 2.2. PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN

De acuerdo con las conclusiones contenidas en el documento de diagnóstico urbanístico y territorial, se resumen a continuación las líneas de ordenación del territorio municipal:

- Clasificar la totalidad del término municipal, delimitando áreas de suelo urbano (SU) y rústico (SR) con el fin de determinar el régimen urbanístico más adecuado a las características y aptitudes de cada porción del territorio.
- Estimular la compacidad del núcleo de población, frenando para ello los procesos de extensión discontinua de la edificación detectados a lo largo de algunas carreteras y caminos<sup>1</sup> y proponiendo áreas contiguas como alternativas de expansión una vez se hayan colmatado los vacíos interiores.
- Orientar, pues, el crecimiento de La Rinconada de la Sierra, favoreciendo el desarrollo residencial de los vacíos interiores y de aquellos ámbitos contiguos al asentamiento urbano consolidado en los que se concentra la demanda y que cuentan con mayores facilidades para ser incorporados al crecimiento urbano municipal (proximidad a las infraestructuras urbanas, horizontalidad del terreno, propiedad pública del suelo...
- Definir una estructura clara y ordenada, manteniendo en lo posible la trama urbana heredada, resultado de su origen y evolución histórica, propiciando el funcionamiento eficaz del asentamiento como espacio de actividad económica y de habitabilidad, completando las insuficiencias de las áreas interiores, ordenando las de borde donde existen deficiencias en la urbanización y perfeccionado el sistema de dotaciones urbanísticas públicas allí donde sean insuficientes.
- Articular los regímenes de uso y edificación necesarios para cada una de las categorías del SR, de tal manera que se garantice el desarrollo de las actividades productivas y se asegure al mismo tiempo la protección del medio natural. La ordenación, que se acomoda en todo caso a las afecciones derivadas de la copiosa normativa sectorial concurrente, parte aquí del reconocimiento de la calidad ambiental de los ámbitos no edificados y de la necesidad de preservarlos de la urbanización con carácter general, revalorizando al tiempo su potencial como espacios de recreo.

<sup>1</sup> Está ya suficientemente demostrada la insostenibilidad de este tipo de crecimientos a largo plazo tanto desde una perspectiva económica como medioambiental.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

### **3. SUELO URBANO**

#### **3.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN**

El suelo clasificado como urbano (18,20 ha) es el que cumple con los criterios establecidos en el artículo 23 del RUCyL, a saber:

- Criterio de dotación de servicios (abastecimiento, saneamiento, alumbrado y acceso rodado integrado en la malla urbana) en condiciones suficientes y disponibles a una distancia máxima de 50 m.
- Criterio de consolidación de la edificación, por el que los terrenos han de estar ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma conforme al planeamiento urbanístico.
- Criterio de previa urbanización, por el que los terrenos hayan sido urbanizados conforme a los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente.

De acuerdo con los criterios anteriores, se clasifica como urbano la totalidad del así delimitado gráficamente en plano, incluyendo todos aquellos solares y terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como aquellas parcelas de borde o vacíos interiores que han experimentado cierto desarrollo urbanístico o que ayudan a reforzar la compacidad del núcleo urbano. Se incorporan así, además de los vacíos interiores, cuatro áreas situadas al norte, noreste, noroeste y suroeste que ya cuentan con servicios urbanos y acceso integrado en la malla urbana.

Líneas generales de la ordenación en SU:

- Favorecer las condiciones de visibilidad y seguridad en las dos arterias principales de comunicación del núcleo, mediante el establecimiento de los retranqueos oportunos.
- Articular el espacio público, potenciando la conexión peatonal principalmente entre los distintos espacios libres e hitos y con los equipamientos urbanos.
- Establecer una normativa específica para cada tipo edificatorio lo bastante precisa como para permitir el mantenimiento de la diversidad arquitectónica y el fomento de la conservación de las invariantes tipológicas: elementos representativos elaborados en pizarra mampuesta, carpinterías de madera, etc.
- Definir unas condiciones que posibiliten tanto las sustituciones, en la línea de la rehabilitación y mejora, como las nuevas construcciones de manera coherente, evitando tipos descontextualizados respecto de la imagen tradicional o incompatibles con la integración del núcleo en su entorno.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

- Reorganizar los usos urbanos de acuerdo con las necesidades y actividades actuales, teniendo además en consideración las previsiones futuras.

### **3.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO**

La propuesta de ordenación incluye como tarea fundamental regularizar la estructura urbana del núcleo edificado de La Rinconada de la Sierra, definiendo de forma concisa los límites entre los ámbitos consolidados y no consolidados. La demanda inmobiliaria experimentada en los últimos años ha propiciado la aparición de nuevos usos construidos cuyas características tipológicas se alejan de las dominantes y tradicionales en el municipio y que incumplen las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial de Salamanca, normativa en vigor en la actualidad en La Rinconada. Su aparición se asocia principalmente a las áreas cercanas a las dos principales vías de comunicación de La Rinconada, tanto en los vacíos interiores de su travesía como en las zonas de borde tangenciales al núcleo. Así mismo afecta, aunque en menor medida, a los vacíos urbanos existentes entre las distintas células del asentamiento y a la periferia de éstas. Ante esta situación, las NUM que ahora se redactan han optado por incluir dentro de los límites del SU-C aquellas propiedades que, a pesar de no ajustarse completamente a los preceptos establecidos por las Directrices de Ordenación Provincial de Salamanca, reúnen los requisitos legalmente exigibles debido a la actividad urbanizadora desarrollada y/o a la consolidación edificatoria.

El mantenimiento de los valores tradicionales inherentes al municipio, sus usos y formas de construir y edificar no debe entrar en controversia con las actuales necesidades de habitabilidad ni con las posibles expectativas de cambio y progreso social y económico. La escasa entidad del núcleo y la ausencia de grandes alteraciones de su estructura originaria determinan nuestro modo de ordenar los usos y las edificaciones.

Las NUM dividen el SUC en zonas con condiciones específicas, ordenanzas, que describen las distintas realidades en cuanto a usos y tipologías que existen en las diferentes áreas del núcleo urbano con el fin de garantizar la homogeneidad del espacio urbano, se hacen extensivas al SU-NC. Así, por un criterio de continuidad, con la lógica de la relación de las nuevas construcciones y tipologías con las edificaciones tradicionales, y sin dejar al margen la necesaria actualización hacia la demanda real, se ha optado por dar una única tabla de condiciones, tanto de usos como de condiciones de edificación, que debe regir en ambas categorías.

La estructura urbana dispersa de La Rinconada genera un espacio urbano poco definido que fomenta la inclusión de tipos urbanos heterogéneos, a los que se une un creciente número de sustituciones por la mutación de las primitivas edificaciones hacia modelos más adecuados a las actuales necesidades habitacionales. Dichas transformaciones y sustituciones de la tipología primitiva generan una

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

heterogeneidad edificatoria que empobrece la imagen del asentamiento y que se considera necesario frenar. A pesar de la expansión de los nuevos tipos, todavía se conservan ejemplos de las dos tipologías constructivas tradicionales, asociadas a las formas de aprovechamiento de los recursos naturales de la zona, y que se considera necesario preservar. A ellas se suma una tercera, resultado de la evolución de las anteriores hacia los modelos estandarizados de finales del s. XIX y principios del s. XX, cuyos principios constructivos se enraízan con los de la arquitectura vernácula de la comarca. La compleja estructura parcelaria así como la organización celular del asentamiento dificultan una situación a la que las NUM buscan una adecuada inserción en la realidad urbana, diferenciando los siguientes ámbitos: A la heterogeneidad edificatoria se unen también las complejas condiciones de la estructura parcelaria. Las NUM buscan la adecuación a la realidad urbana diferenciando los siguientes ámbitos:

ZONA 1. CASCO	Residencial casco tradicional
ZONA 2. ADOS	Edificación adosada
ZONA 3. AIS-PA	Edificación aislada o pareada
ZONA 4. EQUIP	Equipamiento
ZONA 5.	Espacio libre público
ZONA 6.	Viario y comunicación

La ZONA 1 comprende las manzanas constitutivas de las células del asentamiento primitivo, en las que se han conservado mayoritariamente las tipologías tradicionales. Así mismo se incluyen las áreas de vacíos interiores correspondientes prados o cortinos, que permiten dotar de continuidad entre los distintos núcleos celulares y completar la estructura urbana, fundamentalmente en el entorno de la travesía urbana de la carretera DSA-234. El uso principal es el residencial, definiéndose otros usos permitidos acordes a las características y usos tradicionales descritos.

La ZONA 2 se define para ciertas zonas de la periferia del SU cuya forma de inserción en la trama urbana se asemeja a la del tejido tradicional, si bien los tipos constructivos se alejan de las invariantes de su arquitectura vernácula. Se ubica en las manzanas de los bordes de los distintos barrios y en las zonas periféricas de las conexiones entre ellos, con condiciones alejadas de las del casco tradicional que permiten la introducción de mayor variedad tipológica sin tener necesariamente que adaptarse a los condicionantes del casco tradicional, si bien se mantiene como uso principal el residencial.

La ZONA 3 se ubica en las áreas de reciente expansión, vinculadas al desarrollo de los espacios adyacentes a las vías principales de comunicación y bordes ya en contacto con el suelo rústico, en las que ya existen ejemplos y la configuración parcelaria existente así lo permite.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

Para definir el índice de edificabilidad de las distintas zonas del SU-C, y a fin de evitar agravios comparativos, se ha hecho una media entre la edificabilidad definida en las Normas Subsidiarias de ámbito provincial de Salamanca y la edificabilidad real de las parcelas del núcleo consolidado obtenida del documento de información de estas Normas.

Para evitar posibles incompatibilidades entre los usos regulados por el documento de planeamiento y las restricciones que pudieran derivarse de la aplicación de distintas legislaciones sectoriales y, en particular, de la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental, se hace una llamada desde la normativa urbanística al obligado cumplimiento de todos los textos normativos concurrentes que sean de aplicación. En general, se ha evitado dar cabida dentro del suelo urbano a aquellas actividades que, por su previsible impacto, resultan impropias de zonas residenciales. Es este el caso de todos los usos sometidos al trámite de autorización o impacto ambiental fijado por la Ley 11/2003 y de algunas actividades a las que tan solo se las exige comunicación o licencia ambiental pero que, por su naturaleza, son más propias del suelo rústico o de polígonos industriales. En sentido contrario, las características específicas de las actividades económicas tradicionales que todavía persisten en el asentamiento histórico de La Rinconada, han invitado a ser flexibles en cuanto a los requerimientos de los corrales domésticos que aún permanecen.

En todos los casos la normativa urbanística regula intensidades de uso y superficies máximas construidas sobre cada ámbito; y lo hace de acuerdo con las características formales y funcionales de cada uno de los ámbitos y bajo la premisa de garantizar su compatibilidad.

**3.2.a. GESTIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO. LAS ACTUACIONES AISLADAS**

Todas las modificaciones de la alineación marcadas en plano y que no respondan a regulaciones viarias leves o que no estén incluidas en ningún sector, deben seguir la tramitación propia de las Actuaciones Aisladas (AA), diseñadas para articular ciertas operaciones de remate encaminadas a la incorporación definitiva en la trama urbana de pequeños enclaves.

**Actuaciones aisladas de urbanización y normalización de fincas (AA-UN)**

Se han definido 3 de este tipo en La Rinconada de la Sierra y localizadas en el área centroeste del núcleo urbano, cercanas a la travesía urbana. Tienen por objeto la adaptación de la configuración física de sus parcelas a las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico, y la compleción de las deficiencias detectadas en sus infraestructuras urbanas.

ACTUACIONES AISLADAS EN SU-C			
Nº actuación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso	Ordenanza

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

<b>AA1</b>	1.642,85	Residencial	Casco
<b>AA2</b>	3.822,80	Residencial	Aislada- Pareada
<b>AA3</b>	2.417,80	Residencial	Aislada- Pareada

**3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE  
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

Las NUM definen tres sectores de SU-NC, situados al nordeste y con una extensión total de 2,08 hectáreas. Para ello se han tenido en cuenta, no solo las diferentes condiciones de trazado parcelario y situación urbanísticas, sino las mejoras en cuanto a la estructura y la escena urbana generales, el reparto del aprovechamiento que el planeamiento ofrece y una respuesta razonable, ventajosa y acorde con la legislación vigente.

La definición de sectores de SU-NC se ha reservado para aquellos ámbitos en los que son precisas actuaciones de urbanización o reforma interior y que necesariamente exigen equidistribución entre los afectados.

Los sectores U1 "El Mesón" y U2 "El Parque" reordenan y reconfiguran sendas zonas vacías en torno a la carretera DSA-233, que ya se han visto absorbidas por los nuevos crecimientos periféricos del asentamiento. Se trata de dos áreas con propicias posibilidades de crecimiento y condiciones para un desarrollo directo adecuado dificultadas sin la presencia del instrumento de planeamiento apropiado. Sus sistemas de parcelación se identifican más con los característicos de suelo rústico, recogiendo varias parcelas completas y parte de otras ubicadas en torno a la carretera rodeadas de SU-C. La carencia de servicios y la presencia de parcelas interiores, sin frente público a vial imposibilitan la materialización de sus derechos urbanísticos. Así, mediante el instrumento adecuado que permita el desarrollo del área se pretende su conexión con las áreas adyacentes ya afianzadas por la edificación.

El sector U3 "La Fuentita" tiene por objeto reordenar un área vacía en el centro urbano cuya mayoritaria presencia de parcelas interiores y su falta de conexión con el resto de la trama urbana impiden la adquisición de sus derechos urbanísticos, sin una gestión adecuada a través del instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

**Vivienda de protección.** Sobre los sectores de suelo urbano no consolidado definidos y de conformidad con el marco legal vigente (art. 122 del Rgto. de Urbanismo) se excusa la reserva de terrenos para la construcción de viviendas de protección.

Por un lado el reducido volumen de población residente en el municipio (142 habitantes en el año 2010, así como su composición por edad caracterizada por un elevado grado de envejecimiento (el porcentaje de la población mayor de 65 años alcanza el 47,18% del total del municipio) son fiel reflejo del estancamiento demográfico del municipio, cuya evolución más favorable previsible sería el mantenimiento del actual volumen de población. Si bien hay que señalar que en los últimos años (2005-2010) se ha producido un descenso del volumen de población residente que ha pasado de 163 habitantes a 142.

En contrapartida hay que considerar el incremento del parque inmobiliario total: entre 1991 y 2001 el número de viviendas se ha incrementado en 11 viviendas (9,1% de incremento). Esta evolución favorable se vincula a un cambio territorial de gran trascendencia, que tiene que ver con la nueva funcionalidad adquirida por el municipio de Rinconada de la Sierra. Los excepcionales valores naturales de este territorio y su reconocimiento general a través de instrumentos como su inclusión en la Red de Espacios Naturales, consolidan la función de este territorio como espacio de ocio donde la segunda residencia adquiere una especial relevancia en la composición del parque inmobiliario.

La composición del parque de viviendas de La Rinconada revela, con claridad, la vocación de este espacio como un área residencial vinculada a la segunda residencia: el 45,8% del parque inmobiliario tiene como función principal la segunda residencia.

En este contexto, es evidente la necesidad de reconsiderar la política de vivienda municipal desde una óptica radicalmente distinta. No es necesario atender una demanda insatisfecha de vivienda habitual puesto que su reducido volumen y el envejecimiento de la población residente no generan este tipo de demanda. Las políticas públicas de vivienda deben, por razones obvias, centrarse en la satisfacción de la demanda de vivienda habitual, una circunstancia casi inexistente en el municipio de La Rinconada de la Sierra.

Como hemos señalado la evolución del parque inmobiliario es positiva pero se centra en el incremento del volumen de viviendas relacionado con la segunda residencia y no con la vivienda habitual. Por tanto, no tiene sentido considerar la reserva de suelo para la promoción de viviendas de protección y, en consecuencia, las condiciones de ordenación de los sectores delimitados en la propuesta de ordenación de las Normas no incluyen esta reserva de conformidad con lo recogido en el artículo 122.2.e. 1º del Reglamento de Urbanismo

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

#### **4. LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS**

La LUCyL señala, en su artículo 38, que el planeamiento urbanístico tiene como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, y con tal fin debe señalar reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas, definiendo varios subsistemas (vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos).

##### **4.1. EL SISTEMA VIARIO**

En cuanto a las vías públicas, la propuesta de ordenación pretende reforzar la estructura urbana de La Rinconada, articulada por las carreteras que conectan el núcleo principal con las poblaciones de Navarredonda de la Rinconada (DSA-233) y con Tejeda por el Norte y La Bastida por el sur atravesando la población (DSA-234).

Con objeto de estructurar y acondicionar las vías de conexión y actividad de nivel municipal, se proponen condiciones de urbanización diferenciadas para los distintos tipos de recorridos (peatonales, rodados o de coexistencia). Los criterios generales de diseño del viario son:

- Dimensionamiento y cualificación de los enlaces entre diferentes tipos de ejes (carreteras y redes internas), a fin de que los accesos se realicen garantizando óptimas condiciones de visibilidad y velocidad, subsanando, así mismo, las deficiencias de conexión existentes.
- En conexión con el punto anterior, y de acuerdo con las determinaciones establecidas en la legislación en materia de carreteras, establecimiento de retranqueos de la alineación en las manzanas limítrofes con la travesía, calle Salas Pombo (DSA-234 a su paso por casco urbano) con el fin de abrir el ángulo de visibilidad sobre el recorrido de la travesía en el que las condiciones de seguridad y visibilidad se han manifestado deficientes. Así mismo y acorde a las especificaciones señaladas por la legislación correspondiente, se disponen retranqueos de alineación y edificación en el tramo urbano de las carreteras DSA-233 y DSA-234 a su paso por el área norte del núcleo de La Rinconada.
- Jerarquía, mejora y regularización de la trama viaria, otorgando mayor importancia a los recorridos principales (especialmente si conectan con caminos estructurantes en SR y las distintas entidades celulares que componen el asentamiento), pero sin olvidar la necesaria incorporación de callejones y fondos de saco existentes al sistema urbano.
- Puesta en valor del carácter patrimonial y potenciación de la escena urbana de los entornos de la iglesia de Santiago Apóstol junto al recorrido que la comunica con el puente norte y la zona aledaña que da acceso a la calle de

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

La Parra, mediante una urbanización singular que contribuya a su diferenciación dentro del entorno urbano.

#### **4.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**

Los espacios públicos existentes en La Rinconada de la Sierra se reducen a dos ámbitos en posición central (Plaza de la iglesia de Santiago Apóstol) y en la zona noreste de borde del núcleo de La Rinconada (parque de reciente creación por iniciativa de la Corporación Municipal). El resto de espacios tanto en La Rinconada como en Las Ventas de Garriel se reducen a meros esponjamientos de la trama sin un tratamiento específico.

El potencial natural de los espacios adyacentes al curso del arroyo de la Marigallega ofrece la posibilidad de ampliar la dotación de espacios libre públicos de La Rinconada, contribuyendo, no solo a la preservación de estos ámbitos si no también a la dignificación de la escena urbana.

En continuidad con la anteriormente expuesto, se propone la inclusión como espacios libres públicos de las áreas de borde del camino que conecta el puente con las calles del Puente y la continuación norte de la calle del Bronce hacia su conexión con suelo rústico.

Esta estructura se verá ampliada con la inclusión de las correspondientes áreas de espacios libres en SU-NC, cuyos porcentajes quedan establecidos en el RUCyL.

#### **4.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

El artículo 38 de la LUCyL define el subsistema de equipamientos como las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

Tras el diagnóstico realizado en el trabajo de campo, presentado en el documento de información urbanística, se establece que, en términos globales, y teniendo en cuenta las dimensiones y la población del término de La Rinconada de la Sierra, el sistema de equipamientos cuenta con un nivel aceptable en lo que a satisfacción de servicios básicos se refiere.

La cobertura de una serie de equipamientos, que por las características de población y dinámica de crecimiento, así como por el rango de los servicios de La Rinconada de la Sierra no es posible prestar a nivel municipal, quedan satisfechos en el ámbito

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

comarcal o provincial. Se produce de esta forma una relación de dependencia del núcleo de población respecto de los medianos y grandes nodos urbanos: Linares de Riofrío y Tamames en un primer nivel; una subordinación respecto a su cabecera de comarca y el C.E.A.S. al que pertenece como nivel intermedio y Salamanca, capital, como último escalón.

A pesar de la consideración de la prestación de servicios como suficientes para la población del municipio, actualmente se están llevando a cabo labores de adecuación y reubicación de sus sistemas dotacionales para así adecuarlos a las necesidades reales de la localidad. De esta forma el espacio destinado a equipamiento escolar, que actualmente se encuentra en desuso y comparte espacio con el Ayuntamiento, se está acondicionando para acoger el centro cultural y de la tercera edad, trasladándose las dependencias administrativas de La Rinconada al lugar que actualmente ocupa el centro cultural junto a la iglesia de Santiago Apóstol. La escasez de población infantil obliga a la inactividad de las instalaciones escolares de que dispone el municipio, quedando supeditada su prestación al correspondiente C.R.A. Las Dehesas.

Es previsible que a medio plazo, y gracias a las cesiones obligatorias vinculadas al desarrollo urbanístico de los terrenos clasificados como SU-C, mejore el nivel dotacional en el municipio. En general, no se señalan reservas de suelo para equipamientos con carácter vinculante y quedan pues a expensas de los preceptivos ED. Como criterio general para la ubicación de dichas cesiones, así como para las correspondientes a espacios libres públicos y viario, se debe atender a criterios de accesibilidad y a la funcionalidad, inserción y continuidad con la estructura general.

#### **4.4. RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS**

##### **4.4.a. CONDICIONANTES GENERALES.**

Los servicios urbanos son aquellas dotaciones destinadas a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, suministro de energía eléctrica y gas, telefonía, recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

Para la ejecución de estos servicios, tanto el planeamiento de desarrollo como cualquier proyecto que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa. A estos efectos, las determinaciones de las Normas Urbanísticas sobre instalaciones de infraestructuras, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

El núcleo de población de Rinconada de la Sierra se articula en torno a una estructura diseminada que incrementa el coste de ejecución y mantenimiento de sus redes por habitante.

Los servicios urbanos presentan algunas deficiencias que impiden satisfacer plenamente las necesidades de la población local. Las carencias en algunos ámbitos específicos requieren de la delimitación de ámbitos de gestión conjunta (AA-UN o AA-U) para completar la urbanización y que cada una de las parcelas clasificadas como SU-C por el planeamiento pueda alcanzar así la condición de solar.

El Ayuntamiento, en el momento de la tramitación de los correspondiente proyectos de urbanización, debe indicar las ampliaciones y conexiones a las redes generales exigibles en cada caso (ámbitos AA-U, AA-UN, ED). Los proyectos de urbanización deben dimensionar adecuadamente las redes, atendiendo de manera especial a la demanda estacional máxima.

#### 4.4.b. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El agua que se suministra a la población de Rinconada de la Sierra procede de una captación que existe junto al depósito de almacenamiento sobre rasante, ubicado a 2,5 km en línea recta al oeste del núcleo urbano (posición X=749.157,05 m Y=4.498.049,25 m). Su cota es la 1.040 m, altura suficiente para suministrar adecuadamente al pueblo, que está situado entre la 975 m y la 1.017 m, provocándose por tanto grandes diferencias de presión entre un extremo y otro que se salvan con pequeñas reducciones distribuidas a lo largo de la red de alimentación.

DEPÓSITO DE ALMACENAMIENTO DE AGUA (VISTA AÉREA)



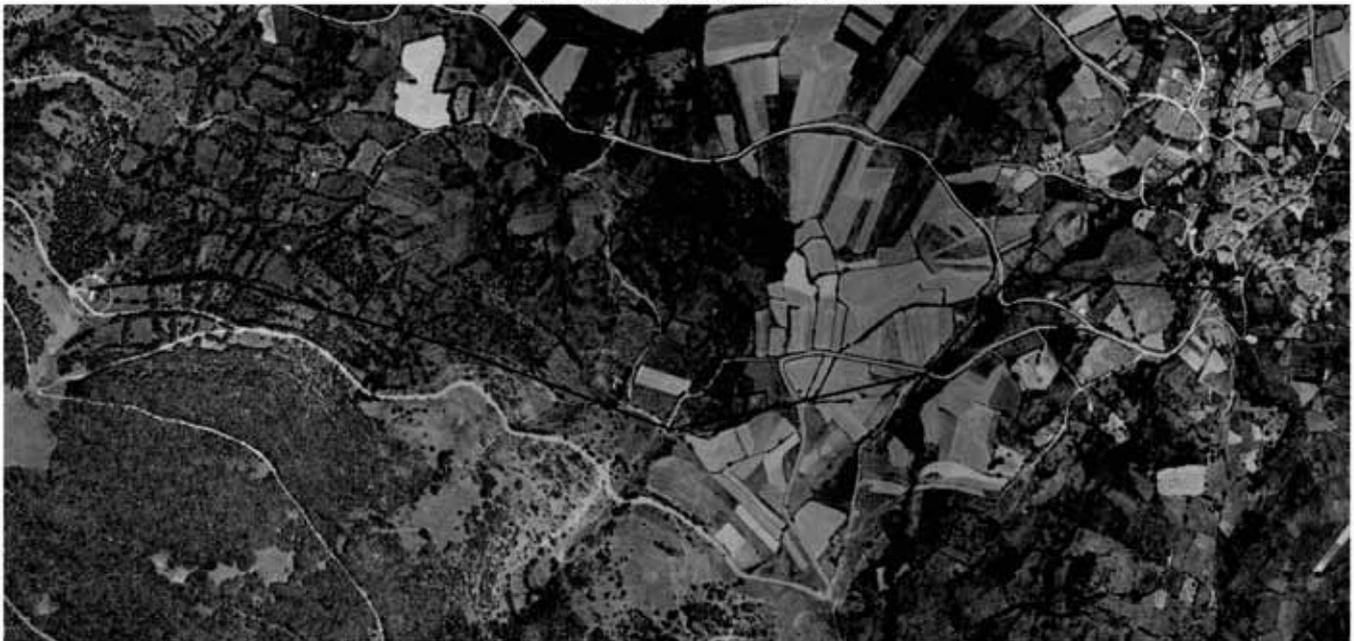
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

DEPÓSITO DE ALMACENAMIENTO DE AGUA



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

TRAZADO SOBRE VISTA AÉREA DE LA RED GENERAL DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y  
POSICIÓN DE LA CAPTACIÓN Y DEPÓSITO DE RESERVA.



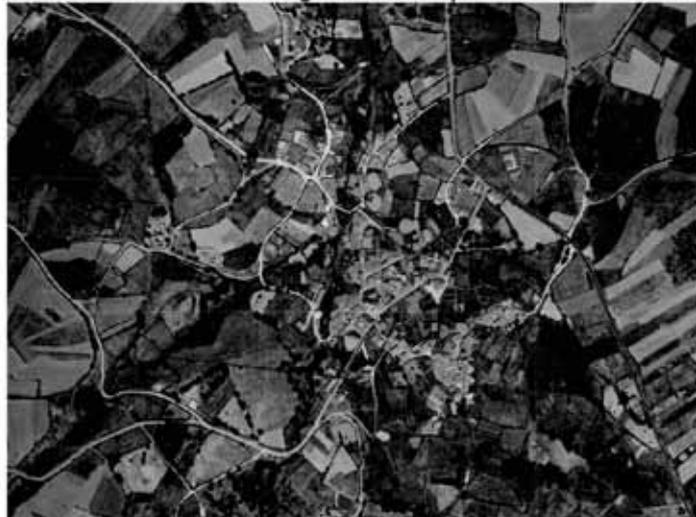
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL



El depósito tiene unas dimensiones de 16 x 6 m, por 2,0 m de altura, con lo que el volumen aproximado de agua que alberga será de 192.000 litros; contando con una población total de 361 residentes, como se expresa en el apartado de la red de saneamiento, incrementado en un

20% en épocas estivales, se alcanzan los 361 habitantes. Contando un consumo de 250 l/hab día, el volumen total diario es de 90.250 litros, muy inferior al almacenado, con lo que queda completamente garantizado el suministro a la población, incluso con el suministro actual desde la captación cada dos días.

La red de abastecimiento llega desde el depósito de almacenamiento hasta el pueblo



mediante una conducción de 90 mm, de la cual deriva la red principal, en el interior de la población, con un diámetro de 75 mm, adquiriendo las redes de 2º orden los 63 mm. Se trata de una red mixta mallada y ramificada.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

#### 4.4.c. RED DE SANEAMIENTO DE AGUA.

La red de alcantarillado de La Rinconada actual realiza sus vertidos por gravedad al Arroyo de Marigallega que atraviesa la población mediante un emisario de hormigón, que descarga finalmente en una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de tipo biológico, válida para una población de 1.200 habitantes. Tanto la EDAR como el colector general que une todos los vertidos del municipio son obras muy recientes que incluyen además de los sistemas de depuración, los accesos a la misma y todos los elementos auxiliares correspondientes, entre ellos un aliviadero ubicado a unos 75 m al sur de la EDAR, que permite en épocas de lluvia evacuar directamente al arroyo aguas cuando la lluvia hace que se supere el caudal máximo de recogida en la sección de la tubería existente. La calidad del vertido previsto permite cumplir los parámetros de calidad establecidos en la Directiva Comunitaria 271/91.

ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES VALLADO



ALVIADERO



La EDAR existente cubre sobradamente la depuración de las aguas producidas por la población empadronada (151 habitantes en 2009) y las expectativas de aumento que se produce en determinadas épocas del año y el número de población prevista en los nuevos Sectores (un máximo de 180, contando con 3,5 hab/viv), un total por tanto de 361 habitantes.

## NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

LOCALIZACIÓN DE LA DEPURADORA, AL NORTE DE LA POBLACIÓN (EN IMAGEN AÚN APARECE LA ANTIGUA).



Inicialmente, según una primera inspección visual, el estado de la red de saneamiento es bueno, aunque quedan tramos de la red que no han quedado completamente definidos, por la ausencia de pozos (que posiblemente hayan quedado ocultos en procesos de pavimentación.)

### 4.4.d. *ENERGÍA ELÉCTRICA.*

En la actualidad la red de energía eléctrica en esta población proviene de un tendido eléctrico aéreo e inicia su distribución a partir de un transformador ubicado en aéreo, sobre un poste, en las cercanías de la iglesia, según queda recogido en los planos de iluminación y electricidad. El tendido de distribución urbano es aéreo en su mayor parte, discurriendo por las fachadas de los edificios o apoyándose en postes.

TRANSFORMADOR AÉREO



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

Se valora como suficiente la capacidad de suministro eléctrico incluyendo en la demanda el aumento de producido como consecuencia del desarrollo de los sectores previstos. No obstante para mejorar las condiciones de abastecimiento energético eléctrico es necesario situar el transformador actual por uno sobre el terreno exigiendo la correspondiente reserva en sus cercanías o en un punto desde el cual se pudiera llegar hasta la posición actual a través de suelo público mediante cableado soterrado.

#### 4.4.e. ILUMINACIÓN.

La red de iluminación de La Rinconada arranca de varios centros de mando repartidos por la población, discurriendo de forma aérea el tendido que suministra a las luminarias que se van fijando mayoritariamente sobre fachadas, aunque también lo hacen sobre postes independientes donde no existe edificación.

CENTRO DE MANDO AL PIE DEL TRANSFORMADOR



OTRO CENTRO DE MANDO



La incidencia de la aparición de nuevos sectores urbanos en la red de iluminación no será muy grande debido a su baja extensión, aunque implicará la instalación de un centro de mando más, para distribuir el encendido de los nuevos tendidos en el Sector 2 "La Fuentica" por sus dimensiones superiores. La posición de este equipo se señalará en la ordenación detallada correspondiente puesto que en la actualidad no están definidos los viales y la carga lumínica del conjunto de las actuaciones.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

En cualquier caso los centros de mando se ubicarán en espacios públicos, bien sean calles, plazas o espacios libres con acceso para su mantenimiento, cumpliendo con las condiciones de accesibilidad en los pasos peatonales e integrados en el diseño del conjunto urbano. Se tendrá en cuenta a la hora de diseñar estas redes de iluminación la instalación de equipos de gran rendimiento lumínico y eficiencia energética.

**4.4.f. GESTIÓN DE RESIDUOS.**

Para la gestión de los residuos urbanos se deberá cumplir el Decreto 18/2005, de 17 de febrero, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos Urbanos y Residuos de Envases de Castilla y León 2004-2010 (BOCyL 23.02.2005).

En la actualidad la recogida de residuos de La Rinconada se realiza a través de la Mancomunidad Las Dehesas (incluida dentro del área de gestión directa CTR Gomecello, en la provincia de Salamanca), que abarca 38 municipios.

Dado que con la población actual, y la pequeña previsión de crecimiento, en la normativa sobre gestión de residuos urbanos no se contempla la necesidad de ninguna condición específica para la recogida de residuos.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

## 5. SUELO RÚSTICO

### 5.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

Para la clasificación y categorización del SR se han tomado dos criterios principales de entre los establecidos en el artículo 30 del RUCyL:

**Criterio de protección singular:** que los terrenos estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo con la normativa territorial y urbanística o con la normativa sectorial: aguas, infraestructuras, etc., u otras normas que justifiquen la necesidad de protección o de establecer limitaciones de aprovechamiento.

A pesar de no existir ningún documento específico de ordenación territorial para el ámbito subregional en el que se inserta el municipio de La Rinconada de la Sierra, hemos creído oportuno tomar en consideración las líneas maestras contenidas en el Documento de Propuesta de las Directrices de Ordenación Territorial de ámbito provincial de Salamanca.

Este documento recoge la presencia en La Rinconada de tan sólo dos yacimientos arqueológicos; el capítulo de patrimonio ambiental es, en cambio, mucho más amplio y en él se apunta la existencia del Espacio Natural de Quilamas (que es además LIC y ZEPA), de varios Montes de Utilidad Pública y de la inclusión del término dentro de una Zona de Importancia para la Cigüeña Negra. En los planos de ordenación se diferencia además entre las zonas de pastizales (con alguna tierra de labor dispersa), que en el término de La Rinconada se extienden fundamentalmente por su centro y norte, y las zonas de monte (considerando aquí tanto los encinares más o menos adeshados como el robledal serrano) que se asocian a los parajes periféricos del territorio municipal.

Las determinaciones contenidas en las Directrices de Ordenación Territorial, en general, y en el documento denominado "Normas y criterios para la ordenación urbanística de la provincia de Salamanca", en particular, han sido tomadas en consideración, como no podía ser de otra manera, en la elaboración del documento de planeamiento. De acuerdo con los criterios establecidos en la legislación territorial, y a pesar de que éstos tienen carácter de mera propuesta en tanto no sean aprobados definitivamente, la ordenación de SR establecida en las NUM reserva las categorías de protección y, en consecuencia, los regímenes de uso y edificación más restrictivos, para todos los ámbitos municipales considerados de especial valor por las Directrices.

Según lo anterior, y también en consonancia con los criterios clasificatorios contemplados por el RUCyL, las nuevas NUM modifican significativamente el tratamiento otorgado al suelo no urbanizable municipal por parte de las Normas

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

Provinciales vigentes. Ahora, en aplicación de los criterios descritos, una parte sustancial del territorio municipal queda incluida en alguna de numerosas categorías de suelo rústico con protección que la LUCyL establece y que las Directrices trasladan y desarrollan.

Esta forma de proceder tiene por objeto la diferenciación de áreas homogéneas dentro del SR municipal susceptibles de recibir tratamientos urbanísticos diferenciados en función de su capacidad de acogida o fragilidad. Mención especial hay que hacer, en este sentido, a la categoría de suelo rústico con protección agropecuaria (SR-PA) que las Directrices definen y reservan para las grandes extensiones de encinar de la penillanura tradicionalmente dedicadas a la ganadería y, secundariamente, a las actividades agrícolas. En síntesis, las NUM establecen la siguiente traslación: el rústico común sin especificar (SRC-SE) de las Directrices pasa a denominarse suelo rústico común (SR-C) en nuestro documento de planeamiento; el suelo rústico con protección agropecuaria (SR-PA) mantiene su denominación al igual que lo hace el suelo rústico con protección natural (SR-PN). El reajuste de límites se justifica siempre por el detalle propio de la escala empleada (1/10.000). En cualquier caso, toda homogeneización que persiga la consecución de unidades territoriales coherentes queda efectuada a favor de la categoría de SR más restrictiva como se explica más adelante.

En consonancia con lo anterior, los planos de ordenación del suelo rústico municipal recogen ya una primera diferenciación entre aquellos espacios del término para los que las Directrices aconsejan un tratamiento urbanístico diferenciado y especialmente restrictivo en función de sus peculiares valores y aquellos otros que no reúnen tales condiciones y que, por tanto, tienen una mayor capacidad de acogida. Como iremos viendo, la aplicación de este criterio converge con la de los que a continuación se relacionan, otorgando así coherencia a la propuesta urbanística.

Centrando ahora nuestro análisis en lo dispuesto en la normativa sectorial y urbanística sobre los terrenos sometidos a algún régimen de protección incompatible con su urbanización, hay que señalar que la legislación urbanística, en este caso el RUCyL, ha hecho ya un importante esfuerzo por trasladar a su cuerpo normativo algunas de las determinaciones sectoriales con más trascendencia urbanística y territorial. Así, por ejemplo, el artículo 35 alude a la legislación sectorial en materia de infraestructuras cuando señala que los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras deben incluirse, junto con sus zonas de defensa, dentro de la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI) siempre que la citada legislación sectorial exija preservar los terrenos de la urbanización. De acuerdo con este artículo se han incluido dentro del SR-PI los terrenos ocupados por las carreteras provinciales y por los caminos vecinales asfaltados que atraviesan el término, así como sus correspondientes zonas de defensa. El mismo tratamiento se otorga a las infraestructuras de transporte energético y a sus zonas de servidumbre. Respecto a los terrenos a ocupar por las infraestructuras de saneamiento, éstos quedarán adscritos también a la categoría de SR-PI cuando se conozca el sistema de depuración seleccionado y su ubicación definitiva.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

De la misma manera, el artículo 36, relativo al suelo rústico con protección cultural (SR-PC), apunta que los terrenos ocupados por Bicho declarados o en proceso de declaración, así como sus entornos de protección, además de los terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, deben incluirse dentro de la categoría de SR-PC. En cumplimiento de este artículo se han clasificado dentro de esta categoría los terrenos ocupados por los tres yacimientos arqueológicos inventariados en el término municipal de La Rinconada de la Sierra, a saber: "El Carrero", "Peña Parda" y "La Corona".

En fin, y conforme a lo dispuesto en el artículo 37, referente al SR-PN, las NUM clasifican dentro de esta categoría los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, así como las zonas de servidumbre de las riberas, y los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial. En ambos supuestos, y en función de los peculiares condicionantes jurídicos que acompañan al dominio público hidráulico (con sus zonas de defensa) y a los espacios naturales incluidos en el Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León, la normativa urbanística remite a las determinaciones sectoriales de aplicación en cada caso.

Dentro de esta categoría debe hacerse una mención especial al Espacio Natural de Quilamas (que es además LIC y ZEPA "4150108 Quilamas" y se integra, por tanto, dentro de Red Natura 2000), y a los montes nº 99 "La Dehesa" y nº 100 "Sierra Mayor". La legislación sectorial de aplicación en este último caso obliga igualmente al planeamiento a incorporar a la categoría de SR-PN todos los terrenos que forman parte de del Catálogo de Montes de Utilidad Pública.

**Criterio de prevención de riesgos:** que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

La protección de numerosos pagos municipales, bien se trate de ámbitos serranos especialmente anfractuados y sometidos a evidentes procesos de erosión, bien de los entornos inmediatos a los cauces que están presentes en el término y en los que el riesgo tiene que ver con las avenidas de carácter extraordinario, obedece a este criterio.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

**Criterio de valor intrínseco:** que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento, entendiéndose incluidos entre ellos los valores paisajísticos, ecológicos, ambientales, históricos, artísticos, arqueológicos, científicos, educativos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural.

De acuerdo con este criterio se ha procedido clasificando como SR-PN a aquellos espacios arbolados de La Rinconada de la Sierra que, por sus condiciones de densidad y desarrollo, adquieren significación desde el punto de vista ecológico y paisajístico. Nos estamos refiriendo a todas las formaciones vegetales de desigual cobertura arbórea que, pese a encontrarse fuera de los límites de los montes gestionados por la Consejería de Medio Ambiente, dan continuidad a los enclaves municipales de mayor valor ambiental y, a menudo, tienen consideración de Hábitats Naturales de Interés Comunitario (incluidos en el Anexo I del R.D. 1997/1995, de 7 de diciembre, sobre medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales de la flora y fauna silvestre). En el caso de Rinconada se considera la presencia de tres de estos hábitats Robledales de *Quercus Pyrenaica* (Cod. 9230), encinares de *Quercus spp* (Cod.6310) y los matorrales mediterráneos (Cod. 5330)

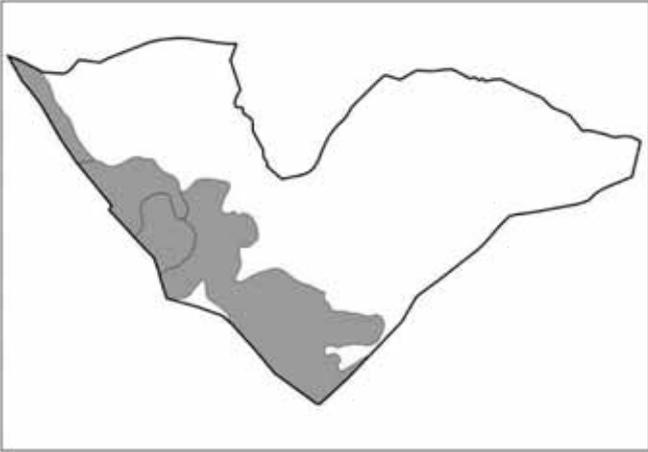
Todos ellos quedan protegidos dentro de la categoría de SR-PN en la totalidad o en la práctica totalidad de su extensión, asumiendo así la recomendación de la Sección de Espacios Naturales y Especies Protegidas.

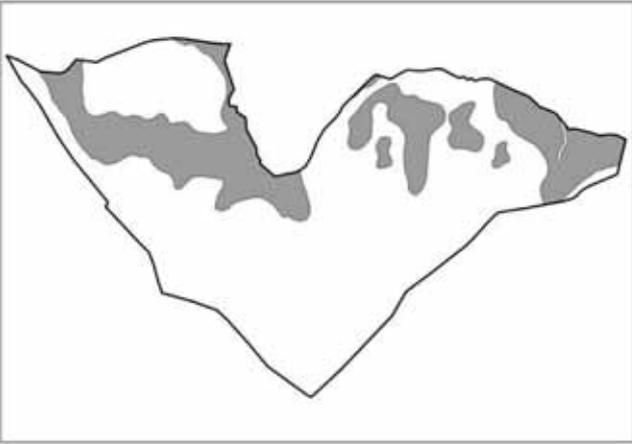
En particular, se ha creído razonable hacer extensiva la protección natural a todos aquellos pagos municipales situados inmediatamente al norte del límite septentrional del Espacio Natural de Quilamas en el término de La Rinconada, pagos que, pese a no haber sido incluidos dentro del mismo<sup>2</sup>, participan de idénticos o similares valores ecológicos.

Se incluyen a continuación la información disponible en relación a estos valores naturales presentes en el término municipal. De la distribución territorial de estos valores no existe una cartografía detallada que permita su localización precisa y el establecimiento de unas condiciones de actuación vinculadas a la distribución del valor que se protege. Las Normas Urbanísticas reconocen su presencia como un valor que es necesario proteger y establecen unas condiciones generales de preservación de estos valores, que se vinculan al régimen de autorización de uso excepcional en suelo rústico establecido en la normativa reguladora. El estudio de la presencia de estos valores sobre el territorio (a la escala y con el nivel de amplitud adecuado) tiene como objetivo principal la definición de unas condiciones de implantación de los usos sujetos a licencia urbanística (edificaciones, instalaciones...) que no menoscaben la conservación de estos enclaves de indudable interés.

<sup>2</sup> No cabe duda de que en la delimitación del Espacio se ha primado la facilidad en la gestión del futuro Parque sobre el rigor en el establecimiento de sus límites. Esta decisión –perfectamente comprensible habida cuenta de las experiencias pasadas- parece estar detrás de la asunción de la porción septentrional del perímetro del monte nº 100 como frontera norte del E.N.P. en La Rinconada.

1	OTROS ELEMENTOS NATURALES DE INTERÉS
<p><b>Reserva de la Biosfera de las Sierras de Béjar y Francia</b></p> <p style="text-align: right;"><b>Declaración: 27 de octubre de 2006. UNESCO. París</b></p> <p>La extensión de la Reserva de la Biosfera engloba los territorios de mayor grado de conservación con protección declarada en la Red Natura 2000.</p> <p>Uno de los aspectos fundamentales de las Reservas de la Biosfera, como esta, es la relación del hombre con el territorio y su utilización de manera respetuosa en un equilibrio beneficioso para el mantenimiento de la población humana y la conservación del medio natural.</p> <p>En la Reserva se incluyen:</p> <p>El Parque Natural de Batuecas-Sierra de Francia, y los Espacios Naturales de Quilamas y Candelario.</p> <p>5 ZEPAs: Candelario, Las Batuecas-Sierra de Francia, Quilamas, Riberas de los Ríos Huebra, Yeltes, Uces y afluentes, y Riberas del Alagón y afluentes.</p> <p>Los LICs, algunos coincidentes con las ZEPAs son : Candelario, Las Batuecas-Sierra de Francia, Quilamas, Riberas de los Ríos Huebra, Yeltes, Uces y afluentes, Riberas del Río Agadón, Riberas del Río Alagón y afluentes, Riberas del Río Tormes y afluentes y Valle del Cuerpo de Hombre</p> <p>Superficie de 199.140,28 has ( la de mayor tamaño de Castilla y León). Alberga 88 municipios con una población de 43.813 habitantes.</p> <p><b>Referencias:</b>  <a href="http://www.bejar-francia.org">http://www.bejar-francia.org</a></p>	<p style="text-align: center;">Localización de la Reserva de la Biosfera Sierra de Béjar y Francia</p> <p style="text-align: center;">Fuente: <a href="http://www.mma.es/secciones/el_ministerio/organismos/oaapn/pdf/Li%20RB_Sierras_de_Bejar_y_Francia.pdf">http://www.mma.es/secciones/el_ministerio/organismos/oaapn/pdf/Li%20RB_Sierras_de_Bejar_y_Francia.pdf</a></p> <p style="text-align: center;">Reserva de la Biosfera Sierras de Bejar y Francia</p> <p style="text-align: center;">Fuente: Urbyplan</p>

2 OTROS ELEMENTOS NATURALES DE INTERÉS	
<b>Robledales galaico-portugueses con <i>Quercus robur</i> y <i>Quercus pyrenaica</i></b>	<b>Cód. 9230</b>
<b>Hábitat natural incluido en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE</b>	
<p>Bosques marcescentes dominados por melojo o rebollo (<i>Quercus pyrenaica</i>) acompañado ocasionalmente por carballos (<i>Quercus robur</i>). Se sitúa en sustratos ácidos y en zonas de clima mediterráneo continental. En Castilla y León se presenta la superficie forestal más extensa de este tipo de bosques.</p> <p>En el sur de Salamanca, con un clima con influencias atlánticas, se localizan rebollares con carballos. Tienen un carácter relictual, con ecotipos aislados, que se desarrollaron en situaciones con mayor humedad. En la franja meridional del término municipal se localiza una gran masa forestal de este tipo.</p> <p>Se debe excluir de esta formación las dehesas de melojos, por no conformar un bosque como tal.</p> <p><b>Referencias:</b> ESCUDERO ALCÁNTARA, A., et al.: <i>Guía básica para la interpretación de los hábitats de interés comunitario en Castilla y León</i>. JCyL. Consejería de Medio Ambiente, Valladolid, 2008. VV.AA.: <i>Borrador del Manual de interpretación de los hábitats de la UE</i>. JCyL, 2006.</p>	<p>Mapa de distribución en Rinconada</p>  <p>Fuente: Atlas de los hábitats de España.</p>  <p>Fuente: Urbyplan.</p>

<b>3</b>	<b>OTROS ELEMENTOS NATURALES DE INTERÉS</b>	
<b>Dehesas perennifolias de Quercus ssp.</b>	<b>Cód. 6310</b>	
<b>Hábitat natural incluido en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE</b>		
<p>Se trata de formaciones arboladas, ya sea de <i>Q. ilex</i>, <i>suber</i> o <i>pyrenaica</i>, dispersas y pastizal de origen antrópico. Muy característico en suelos silíceos y en el suroeste de Castilla y León, y que caracteriza el paisaje salmantino.</p> <p>Permite obtener diversos aprovechamientos. Desde el punto de vista ganadero, los toros de lidia o el cerdo ibérico se alimentan de los frutos de árboles y arbustos. Desde el punto de vista selvícola, se maximiza la producción de bellota o las leñas para carbón vegetal.</p> <p>Es un hábitat que exige un intenso manejo ya que su desarrollo depende de los correspondientes aprovechamientos y usos. En caso de abandono, estos espacios son invadidos rápidamente con matorrales heliófilos y pastos de diversa naturaleza.</p> <p>En Navarredonda de la Rinconada se pueden localizar espacios adehesados en la zona más septentrional, entrando en contacto con la comarca del Campo Charro.</p>	<p>Mapa de distribución en Rinconada de la Sierra</p>  <p>Fuente: Atlas de los hábitats de España.</p>	
<p><b>Referencias:</b></p> <p>BARTOLOMÉ, C., et al.: Los tipos de hábitat de interés comunitario de España. Guía Básica. Madrid, Natura 2000, Ministerio de Medio Ambiente, 2005.</p> <p>ESCUDERO ALCÁNTARA, A., et al.: Guía básica para la interpretación de los hábitats de interés comunitario en Castilla y León. JCYL, Consejería de Medio Ambiente, Valladolid, 2008.</p> <p>VV.AA.: Borrador del Manual de interpretación de los hábitats de la UE. JCYL, 2006.</p>	 <p>Fuente: Urbyplan.</p>	

4	OTROS ELEMENTOS NATURALES DE INTERÉS	
<b>Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos</b>	<b>Cód. 5330</b>	
<b>Hábitat natural incluido en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE</b>		
<p>Formaciones arbustivas de retamas de carácter termófilo que se asientan en diferentes tipos de suelos.</p> <p>La retama (<i>Retama sphaerocarpa</i>) es una leguminosa de aspecto de escoba, extremadamente frugal capaz de sobrevivir a condiciones de sequía. Forman habitualmente mosaicos con pastizales y matorrales con caméfitos (cantueso o tomillo), incluso con algún fragmento de bosque de encinas.</p> <p>Son microorganismos muy valiosos que fijan nitrógeno manteniendo fertilidad en los suelos. Normalmente su evolución es lenta, pero tiene una alta eficacia de dispersión y regeneración.</p> <p>Matorral localizado en Navarredonda en la zona de transición entre pastizales y las primeras estribaciones de la Sierra.</p>	<p>Mapa de distribución en España</p>  <p>Fuente: BARTOLOMÉ, C., et al.: Los tipos de hábitat de interés comunitario de España. Guía Básica. Madrid, Natura 2000, Ministerio de Medio Ambiente, 2005.</p>	
<p><b>Referencias:</b></p> <p>BARTOLOMÉ, C., et al.: Los tipos de hábitat de interés comunitario de España. Guía Básica. Madrid, Natura 2000, Ministerio de Medio Ambiente, 2005.</p> <p>ESCUDERO ALCÁNTARA, A., et al.: Guía básica para la interpretación de los hábitats de interés comunitario en CyL. JCyL, Consejería de Medio Ambiente, Valladolid, 2008.</p> <p>VV.AA.: Borrador del Manual de interpretación de los hábitats de la UE. JCyL, 2006.</p>	 <p>Fuente: Urbyplan</p>	

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

Con carácter general, la clasificación de suelo del territorio municipal ha estado presidida por dos principios metodológicos que se superponen a los criterios reglamentarios (RUCyL) ya enunciados:

- La clasificación de SR pretende ser **consecuente con la vocación territorial de cada una de las unidades ambientales** diferenciadas y descritas en la memoria informativa. Así por ejemplo, las unidades de mayor calidad ecológica y paisajística son las que se incluyen en la categoría de SR-PN.
- La clasificación del SR procura en todo caso la **consecución de unidades territoriales coherentes**, evitando, por ejemplo, la aparición de pequeñas islas de SR-C dentro de zonas de suelo protegido. Estos enclaves surgen a menudo como consecuencia de la aplicación de la legislación sectorial (Ley de Aguas básicamente), así como por la consideración de los límites de los montes señalados por el Servicio Territorial de Medio Ambiente. En este documento de planeamiento que ahora se presenta para su aprobación inicial, el tipo de isleos referido se ha salvado apostando en la mayor parte de los casos por la homogeneización a favor de la categoría urbanística más restrictiva (SR-PN).

En sentido contrario, pero en aplicación del mismo criterio, se ha desestimado la clasificación como SR-PN de algunas manchas con arbolado disperso. En estos casos se ha preferido su inclusión en la categoría de SR-C-*ea* por tratarse de explotaciones agrarias claramente identificables con la dehesa.

## 5.2. DESCRIPCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN. MODELO TERRITORIAL

La mayor parte de la superficie municipal se clasifica como rústico. En función del modelo y estructura territorial propuestos se han establecido las categorías citadas en el epígrafe anterior. La diferenciación principal estriba en la distinción entre rústico protegido por distintas razones (naturales, culturales...) y el común que, sin albergar valores tan singulares, tiene un papel fundamental en la estructuración económica y territorial del municipio y que debe preservarse por tanto como espacio abierto y no urbanizado donde el aprovechamiento agrario es el uso dominante. El suelo rústico con protección agropecuaria reconoce la singularidad de un sistema de explotación agropecuaria extraordinariamente respetuoso con los ecosistemas sobre los que se desarrolla ya que permite el mantenimiento de considerables niveles de madurez de las formaciones arbóreas. Dentro de esta última categoría se incluye la porción más nororiental del territorio municipal, aquella que participa ya plenamente de las singularidades geográficas que caracterizan a la comarca salmantina del Campo Charro.

El SR protegido es el más importante en términos superficiales y, además, desde el punto de vista cualitativo, su significación es máxima ya que en él se encuentran tanto los valores patrimoniales (naturales y culturales) más relevantes del municipio como las infraestructuras de transporte que permiten su inserción comarcal y

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

regional. La protección del SR cumple, pues, una doble función. Por un lado, las categorías de SR-PN y SR-PC garantizan la preservación del patrimonio que el territorio municipal alberga: montes, entornos fluviales, paisajes singulares, yacimientos arqueológicos, elementos de interés etnológico, etc. La práctica totalidad de los espacios de mayor riqueza ecológica y paisajística circundan el ruedo central de pastizales que abraza al poblado y se congregan de manera especial en el tercio suroccidental del término. Al contrario, los elementos de interés cultural sitios en SR (yacimientos arqueológicos, cercados de piedra mampuesta y algunas construcciones de interés etnológico, etc.) se concentran de forma llamativa en el aludido ruedo o sus inmediaciones.

En fin, hay que dar cuenta de la presencia de una tupida red de cursos fluviales que, a modo de corredores verdes, atraviesan a lo ancho y largo el territorio municipal e interconectan así los distintos espacios de valor ambiental que se conservan en el término.

Por otro lado, en la categoría de SR-PI se incluye igualmente una red, aunque, en este caso, no está integrada por corredores verdes sino por ejes de comunicación, transporte energético e infraestructuras de saneamiento. El carácter montañoso y apartado del municipio, unido a sus modestas dimensiones, hace que la densidad y capacidad de esta red no sea significativa y, consecuentemente, tampoco lo sean los impactos que de ella podrían llegar a derivarse.

El resto del territorio municipal se incluye dentro de la categoría de SR-C y se corresponde, esencialmente, con el ruedo central del término donde predominan los pastizales desprovistos casi por completo de vegetación arbórea o arbustiva.

### **5.3. CONDICIONES NORMATIVAS**

#### **5.3.a. GENERAL**

Se ha otorgado una especial relevancia a la definición de condiciones "cualitativas" dentro de la normativa en SR. Este sería el caso de las normas estéticas y de integración paisajística o las relativas a la dotación de infraestructuras y servicios; todas ellas intentan mantener las señas de identidad del ámbito rural y evitar el deterioro ambiental que supone la actividad edificatoria. Con este fin, y sin perjuicio de lo establecido en el régimen de usos del suelo, se recogen nuevas determinaciones de aplicación sobre las instalaciones en SR. En general, se trata de propiciar el establecimiento de los usos urbanos en los núcleos edificados y evitar la dispersión de nuevas edificaciones sobre el SR municipal.

Desde el punto de vista formal hay que reconocer la imposibilidad de regular de forma específica todos los tipos y usos edificatorios que puede albergar el SR. En cualquier caso, el régimen de usos se corresponde con el establecido por la LUCyL que se ha matizado convenientemente en función del modelo de desarrollo y los

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

objetivos territoriales definidos para cada ámbito por estas NUM. El régimen del suelo rústico con protección es el más restrictivo respecto a la implantación de edificaciones y se permiten únicamente los usos característicos del espacio rural, condicionando a su autorización el resto de actividades y prohibiéndose dos tipos de usos: aquellos que originan fuertes impactos ambientales negativos (actividades extractivas, escombreras...) y los que por su carácter urbano deben instalarse en el núcleo edificado (vivienda) o en áreas especializadas y convenientemente acondicionadas (usos industriales...). En el SR-C la permisividad es superior al haberse constatado la mayor capacidad de acogida de los terrenos adscritos a esta categoría.

Para la identificación y delimitación de las áreas de mayor valor ambiental, se han tenido en cuenta los condicionantes sectoriales en materia de medio ambiente. Posteriormente, se han definido en la normativa las cautelas que hacen referencia a cada espacio presente en Rinconada de la Sierra según la ley correspondiente. De este modo se ha tenido en cuenta la presencia del espacio natural de Las Quilamas (incluido en la Red de Espacios Naturales de Castilla y León), los LIC y ZEPA de "Las Quilamas" (incluidos en la Red Natura 2000), las áreas incluidas en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León, las áreas de conservación y recuperación de la cigüeña negra y del águila perdicera, la presencia de montes de utilidad pública y la pertenencia del municipio a la Reserva de la Biosfera de las Sierras de Béjar y Francia; por lo que cualquier actuación de desarrollo de un plan, programa o proyecto dentro de los ámbitos afectados, deberán ser autorizados expresamente por los organismos competentes, según se indique en la legislación correspondiente.

Ha sido objeto de largo debate la conveniencia o no de considerar a la vivienda unifamiliar aislada como un uso sujeto a autorización dentro del SR municipal, tal y como contempla el RUCyL en su régimen mínimo de protección, o bien ir más allá y prohibir su construcción en todos los predios municipales no urbanos o urbanizables. Finalmente, y considerando que el término que nos ocupa constituye una de las puertas naturales de acceso al Espacio de Quilamas y que es éste su gran patrimonio y activo de desarrollo futuro, y considerando también que las Directrices de Ordenación Territorial de Castilla y León impiden el desarrollo de viviendas aisladas en el SR de la cercana Área Funcional de Béjar-Guijuelo, se ha optado por prohibir definitivamente este uso para así orientar las iniciativas hacia la rehabilitación de las edificaciones ya existentes y estimular la recuperación del caserío tradicional. Y es que, conocida la fragilidad paisajística de la mayor parte de los parajes municipales, parecía una temeridad dejar las puertas abiertas a la llegada de usos contruidos completamente ajenos a la naturaleza rústica de los terrenos y obviamente incompatibles con su limitada capacidad de carga. En contrapartida, la clasificación de SU-NC es generosa, incorporándose al desarrollo urbanístico varias hectáreas contiguas al asentamiento consolidado. De esta manera se ofrece una alternativa razonable para encauzar la significativa demanda inmobiliaria existente pero reduciendo al mínimo su impacto ambiental.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

**5.3.b. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE  
INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA**

En la normativa reguladora se establecen, con carácter general, algunas condiciones básicas relativas a la estética de las edificaciones. Pues bien, en el epígrafe titulado "Condiciones específicas del SR" se recoge el deber de adaptación al entorno, exigido por otro lado en el artículo 17 del RUCyL, haciendo hincapié en dos supuestos en los que la fragilidad paisajística y el impacto visual se consideran máximos: en los ámbitos de especial valor natural y cultural y en los entornos urbanos. Y es que es muy frecuente que las nuevas edificaciones de uso agrícola, ganadero o industrial causen fuertes impactos visuales en las zonas de mayor valor ambiental y, por su elevada concentración y visibilidad, en los entornos urbanos. En este sentido, la normativa no sólo establece una regulación de tipo paramétrico sino que además fija requisitos irrenunciables desde el punto de vista estético.

**5.3.c. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE  
INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**

Se recoge aquí la normativa que regula la implantación de infraestructuras en SR, incidiendo de manera especial en las condiciones de vertido y relación con los asentamientos urbanos de las instalaciones ganaderas.

**5.3.d. EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DE USOS**

Los regímenes del SR-PN, SR-PC y de SR-PI son los más exigentes. En las dos primeras categorías las restricciones guardan relación con la fragilidad de los valores ambientales y patrimoniales que se protegen y su vulnerabilidad ante cualquier acto de uso del suelo que implique su edificación o urbanización, mientras que en la tercera las limitaciones tienen que ver con el aseguramiento de la funcionalidad de las distintas infraestructuras. En principio, para estos suelos protegidos se permiten o autorizan únicamente los usos propios de las actividades agrarias y los relacionados con las obras públicas o las infraestructuras ya planificadas.

En contrapartida, el SR-C es un ámbito de transición en el que se permiten o autorizan una mayor diversidad de usos, aunque con las cautelas suficientes para garantizar su adecuada inserción en el medio rural<sup>3</sup>. La normativa tiene en cuenta de forma específica las posibles demandas asociadas a dos tipos de actividades: por una parte, los específicos requerimientos de las explotaciones agrarias como las naves, para las que se habilitan condiciones normativas que regulan su implantación y evitan su dispersión indiscriminada; por otra, se fijan también las condiciones para la implantación de actividades ligadas al aprovechamiento del espacio rústico como un lugar de ocio, afirmando así la nueva funcionalidad del territorio.

<sup>3</sup> Ya se ha apuntado el carácter intermedio que ostenta el régimen del SR-C-ea entre el SR-C (no específico) y el rústico protegido.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

Pero, como ya se ha comentado, la presencia del Espacio Natural de Quilamas introduce un mayor número de condicionantes que necesariamente deben ser considerados. En este sentido, la normativa urbanística establece un régimen básico de protección (el conferido por la categoría de SR-PN) para los terrenos incluidos dentro de los límites del mismo y deja el establecimiento de medidas de gestión concretas para el documento de ordenación y gestión de los recursos naturales que en su día se redacte. Apuntar simplemente que la protección natural no se ciñe de manera estricta a los límites del Espacio sino que los sobrepasa, haciendo extensiva así la protección a todos aquellos ámbitos que, a juicio de este equipo redactor, participan de similares condiciones ambientales y son, por tanto, merecedores de recibir el mismo tratamiento urbanístico. Es así como se justifica la inclusión en la categoría de SR-PN de algunos cientos de hectáreas al norte del límite septentrional del M.U.P. nº 100.

Señalar, en fin, que el régimen de usos establecido en el territorio municipal protegido por estas Normas no debe entenderse como un obstáculo para el normal funcionamiento de las actividades agrarias; antes al contrario, la restricción de usos como los extractivos, los industriales y los residenciales pretende garantizar la ausencia de interferencias (ocupación física de terrenos productivos, fragmentación del territorio con usos construidos ajenos a la lógica agraria, aparición de tensiones especulativas, etc.) que pudieran perjudicar el rendimiento de las explotaciones agropecuarias.

**5.3.e. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, VOLUMEN  
Y SUPERFICIE**

En la definición de las condiciones normativas que regulan la implantación de usos construidos en SR se ha tenido en cuenta, además de la variada casuística existente en lo que a actividades y valor/fragilidad ambiental del medio receptor se refiere, la peculiar estructura parcelaria del SR municipal. Ésta se define por su carácter dual: alto grado de trituración parcelaria en las inmediaciones del asentamiento urbano que contrasta con la considerable extensión de los predios vinculados al monte. Es previsible que la inminente ejecución del Proyecto de Concentración Parcelaria configure una estructura parcelaria intermedia a expensas de buena parte del fragmentado parcelario, quedando al margen, eso sí, tanto las cortinas que se asientan sobre el ruedo que circunda el poblado como los pagos de monte característicos al sur y oeste municipal.

Es éste un aspecto básico a la hora de interpretar el territorio del municipio y fundamentar las propuestas de su ordenación. La definición de parcelas mínimas en la normativa reguladora no ha sido ajena a este hecho, procurándose en todo momento la concertación entre los intereses de los promotores de usos construidos en SR con el interés general de la preservación de esta clase de suelo como un espacio abierto, productivo desde el punto de vista agrario y atractivo desde el punto de vista ambiental.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

Así, y dentro del SR-C, se han tomado los 5.000 m<sup>2</sup> como parcela mínima exigible para las construcciones vinculadas al uso agrario<sup>4</sup>, al dotacional y a las instalaciones asociadas a las infraestructuras. Las edificaciones necesarias para el desarrollo de las actividades extractivas e industriales requieren una parcela no menor de 20.000 m<sup>2</sup>.

En las categorías de SR protegido los requerimientos urbanísticos son más elevados por considerar que se trata de los espacios más valiosos desde el punto de vista ambiental y patrimonial de todo el municipio y en los que, en consecuencia, la vocación urbanística del territorio debe ser relegada a un segundo plano<sup>6</sup>. En el caso del SR-PI las restricciones se justifican por las servidumbres que la legislación sectorial introduce para garantizar la funcionalidad de las infraestructuras.

**5.3.f. EN RELACIÓN CON LAS INSTALACIONES EXISTENTES**

Para las obras de rehabilitación, reforma y ampliación son de aplicación las condiciones de edificación específicas establecidas en cada categoría y las definidas con carácter general para todo el SR. Como regla general se debe mantener el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de SR en la que se ubique la instalación.

El objeto de estas medidas es reconocer y evitar la calificación como fuera de ordenación de las instalaciones existentes; con ello se impide la consolidación indiscriminada de las edificaciones y usos presentes en el SR y, al mismo tiempo, se valoran nuevas circunstancias que recogen otro tipo de funciones de las edificaciones ya construidas.

**5.3.g. EN RELACIÓN CON LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN**

Para impedir la formación de nuevos núcleos de población, además del cumplimiento de las condiciones referidas con carácter general en el epígrafe "Condiciones específicas del suelo rústico", debe observarse en particular lo dispuesto en su apartado "Núcleo de población". No obstante, y por encima de cualquier otra consideración, no debe olvidarse que las NUM prohíben la vivienda unifamiliar aislada en todo el suelo rústico municipal.

<sup>4</sup>No obstante lo anterior, para aquellas construcciones de reducidas dimensiones (menos de 15 m<sup>2</sup>) y de uso agrario, o bien de carácter tradicional (tejamanas o sotechados) o de características particulares (invernaderos) la parcela mínima se establece en la existente el día de la aprobación inicial, por entender que su edificación no entraña ningún riesgo de desarticulación territorial y satisface algunas de las demandas municipales.

<sup>5</sup> En el caso del SR-C-*ea* ambos umbrales se elevan a 10.000 m<sup>2</sup> y a 40.000 m<sup>2</sup>, respectivamente.

<sup>6</sup> El objeto es impedir una proliferación excesiva de los elementos construidos en el SR y disipar así cualquier posibilidad de formación de nuevos núcleos de población.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

**5.3.h. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**

Con frecuencia, la falta de referencias en el territorio que se clasifica como rústico propicia la desarticulación de un extenso espacio, que, sin embargo, alberga funciones (productivas, paisajísticas, culturales...) de gran importancia. La recualificación de ciertos ejes contribuye a formar una red capaz de dotar de acceso al territorio, enfatizando al mismo tiempo ciertos elementos de interés (arbolado, espacios agrarios, patrimonio...) que forman parte del paisaje de La Rinconada de la Sierra. De acuerdo con este planteamiento se ha seleccionado un gran eje de trazado zonal que conecta las dos poblaciones municipales: La Rinconada y Ventas de Garriel, y otro que llega a este último poblado desde las inmediaciones del cerro de la Corona. Ambos itinerarios se recogen en el correspondiente plano de ordenación y a continuación se describen.

- Camino de La Rinconada a Ventas de Garriel: La senda grafiada sigue, en realidad, un viejo camino vecinal que se encuentra en aceptable estado de conservación y que atraviesa algunos de los paisajes más característicos del término.
- Camino del cerro de la Corona a Ventas de Garriel: Tiene su origen cerca del p.k. 62 de la carretera que conecta los núcleos urbanos de La Rinconada y La Bastida. Su trazado sigue la falda del cerro, a través del robledal, hasta llegar a Ventas.
- Aunque era intención del equipo redactor señalar algunos otros caminos de interés paisajístico o vertebrador dentro del término para su señalización y acondicionamiento, se ha tenido que desestimar la idea finalmente ante la imposibilidad de obtener trazados de cierta continuidad como consecuencia de la notable densidad de caminos privados vinculados a cotos y fincas valladas para el aprovechamiento ganadero.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

## **6 . NORMATIVA SECTORIAL**

La legislación urbanística tiene por objeto "la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación" según se señala el artículo 2 de la LUCyL. Sobre la ordenación del territorio y el uso del suelo inciden también distintas normativas sectoriales cuya aplicación tiene igualmente claras implicaciones en la distribución final de los usos del suelo. El resultado final está pues directamente condicionado por el cumplimiento simultáneo de la normativa urbanística y sectorial. En este sentido conviene no olvidar que, a pesar del carácter global de la normativa urbanística, sus disposiciones no incorporan todas y cada una de las determinaciones, exigencias y autorizaciones necesarias para la implantación de un determinado uso o actividad con todas las garantías legales. Sólo el cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial correspondiente, en función del uso y actividad de que se trate, y de la legislación urbanística, garantiza la implantación adecuada de cada uso o actividad.

El texto articulado de estas NUM incluye una relación abierta de las principales disposiciones con implicaciones urbanísticas más claras. Sin embargo, queremos señalar la dificultad de incluir en esta relación todas y cada una de las diversas disposiciones referidas a todos los usos y actividades posibles por lo que la relación incluida debe entenderse de manera enunciativa y no limitativa. Se han incorporado las disposiciones tanto estatales como autonómicas con implicaciones urbanísticas más evidentes: patrimonio, aguas, carreteras, sector ferroviario, montes, vías pecuarias o prevención ambiental.

Cada una de estas legislaciones desarrolla determinaciones propias que deben cumplirse simultáneamente a la normativa reguladora de las NUM. Así por ejemplo, tanto la propuesta de ordenación como su normativa recogen las determinaciones de la Ley de Aguas a propósito de las restricciones de uso establecidas en las zonas de servidumbre y policía; sin embargo ello no exime al propietario del cumplimiento de los trámites dispuestos en la correspondiente legislación sectorial.

No es posible, decíamos, que la normativa reguladora de las NUM recoja de forma precisa y pormenorizada las determinaciones derivadas de todas estas legislaciones concurrentes. No obstante, tanto la propuesta de ordenación como la normativa reguladora incorporan determinaciones que aúnan de forma coherente la propuesta urbanística y las disposiciones sectoriales.

En algunas ocasiones además las determinaciones de las distintas legislaciones sectoriales convergen sobre los mismos ámbitos espaciales, caso por ejemplo de los cruces de carreteras sobre ríos y arroyos. Este tipo de solapamientos se han solventado haciendo prevalecer gráficamente en los planos de ordenación las zonas de defensa que han podido ser acotadas con mayor precisión y en las que las restricciones son mayores desde el punto de vista urbanístico.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

En el supuesto citado, el más frecuente sin duda de cuantos se presentan en la ordenación del SR, se ha optado por grafiar en primer plano la línea límite de edificación que la legislación de carreteras establece en torno a cada una de ellas a una distancia mayor o menor en función de su categoría. Estas líneas de límite de edificación se imponen en todos los casos a las zonas de policía que establece la legislación sobre aguas ya que, en ausencia de delimitación exacta por parte de las Confederaciones Hidrográficas del dominio público hidráulico de cada cauce, en los términos que establece la Ley de Aguas, la definición de las mencionadas zonas de policía tiene un carácter meramente orientativo. Además, los usos que las Confederaciones pueden llegar a autorizar en esas bandas resultan incompatibles con el régimen de protección establecido por la Ley de Carreteras. De ahí que, siguiendo el criterio de prevalencia del régimen más restrictivo en el caso de convergencia de legislación sectorial sobre un mismo ámbito, enunciado al principio de este párrafo y asumido por las presentes NUM, se haya optado por remitir a todas las bandas en torno a las carreteras (independientemente de la concurrencia de otras legislaciones sectoriales) a las determinaciones específicas recogidas en la legislación de carreteras, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística establecida con carácter general en este documento de planeamiento.

#### **6.1. LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS**

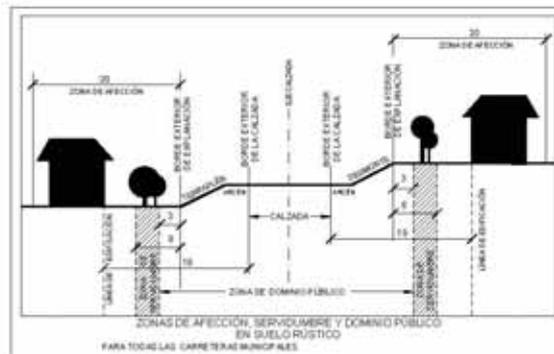
El marco legal está constituido actualmente por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, por la Ley 10/2008, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, y, en ausencia de desarrollo reglamentario de este texto, por el Reglamento general de carreteras, aprobado por R.D.1812/1994 de 2 de septiembre. El término municipal de La Rinconada de la Sierra aparece atravesado tanto por carreteras de titularidad provincial (DSA-234 y DSA-233) como por caminos vecinales asfaltados de carácter municipal. La primera de ellas de ellas, la DSA-234, comunica la población de La Rinconada con Tejada y Segoyuela por el norte y con La Bastida por el sur; la segunda, la DSA-233, conduce hasta la vecina Navarredonda de La Rinconada. El asentamiento que nos ocupa no se encuentra pues en el eje principal que comunica las dos cabeceras funcionales próximas más relevantes (Tamames y Linares de Riofrío) y, por tanto, su inserción comarcal y provincial es más dificultosa, necesariamente dependiente de la carretera provincial secundaria DSA-234, carretera que lleva en dirección norte, como se ha dicho, hasta el núcleo de Tejada, situado ya en el eje de la DSA-230 (de Tamames a Linares).

No existe en el término, pues, ningún trazado propio de las vías de alta capacidad y velocidad con curvaturas de amplio radio, restricción en las incorporaciones, dos calzadas, etc. Consecuentemente, tampoco están presentes las fuertes servidumbres legales asociadas a los grandes corredores de transporte y cuyo objeto es garantizar su correcta explotación y unos adecuados niveles de seguridad. Al contrario, todas las carreteras que cruzan los límites municipales están dimensionadas para soportar un tráfico poco denso. En función de su rango menor, la legislación contempla zonas de defensa (dominio público, servidumbre, límite de edificación y afección) inferiores a las establecidas para los grandes ejes de transporte. En este caso, sin embargo, la incidencia en el planeamiento no se encuentra tanto en la escala territorial como en

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

la urbana por la consideración de travesía, o, en su caso, de tramo urbano que pudieran llegar a tener algunas de las porciones de su itinerario.

**6.1.a. RESPECTO A LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUE ESTABLECEN LA LEY 25/1988, DE 29 DE JULIO, DE CARRETERAS, Y LA LEY 2/1990, DE 16 DE MARZO, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN**



Se incluyen en todos los planos de ordenación los esquemas que indican gráficamente las determinaciones a las que obliga la legislación en materia de carreteras, de acuerdo con el rango de las vías que atraviesan el término municipal.

Asimismo, en la normativa reguladora, en el capítulo en el que se tratan las "Condiciones generales de normativa sectorial", se relacionan los textos legales estatales y autonómicos que son de aplicación a este respecto.

**6.1.b. RESPECTO A LAS REDUCCIONES SOBRE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN A SU PASO POR EL SUELO URBANO**

Se expone a continuación como se ha resuelto la interacción entre las determinaciones de la legislación en materia de carreteras y las propias de la ordenación urbanística (alineaciones y retranqueos de la edificación) en aquellos corredores inmediatos a las carreteras que cruzan el asentamiento urbano consolidado o sus zonas de expansión previstas.

Antes de enunciar los criterios y justificación respecto a la línea máxima de edificación en las zonas urbanas, se quiere aclarar la diferencia entre los dos tipos de grafismo empleados en los planos: la línea continua (alineación) es la que separa el espacio público del privado (ver definiciones en la normativa), mientras que la grafiada en trazos discontinuos representa la distancia mínima de retranqueo de la edificación (línea límite de edificación, según carreteras). Esto significa que, cuando nos referimos urbanísticamente a la alineación, no se debe identificar con la línea de fachadas en todos los casos. La continuidad de la línea de edificación y su coincidencia con la alineación es, pues, una cuestión exclusivamente urbanística (de tipologías y ordenación urbana), y no de cumplimiento de la Ley de Carreteras. Sí, sin embargo, se entiende referido a los frentes urbanos consolidados, donde se rectifican algunos "dientes" sobre el frente, esta vez sí, de fachadas. Como criterios

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

generales, los retranqueos cumplen las siguientes condiciones en la ordenación propuesta:

- En ningún caso la alineación urbanística debe ser inferior a 6 m desde el eje de la calzada, en conformidad con el criterio técnico de la Administración competente.. Esta banda garantiza la posibilidad de construcción de aceras de dimensiones suficientes para albergar las conducciones de todos los servicios públicos que deban quedar enterrados. Se ha procurado, así mismo, que esta línea se sitúe respetando una banda de dominio público de 3 metros desde el borde exterior de la calzada, siempre que lo permita el tamaño de parcela, o bien que los predios puedan incorporarse a algún área de gestión que compense esa cesión.
- Condiciones por razón de visibilidad: La prioridad en los criterios de la ordenación de los bordes de la carretera a su paso por el SU es que se garantice la visibilidad recomendable desde los viales que acceden al mismo. Así se modifica la alineación existente para mantener los 6 m sobre la calzada establecidos en el informe de carreteras emitido por el Servicio correspondiente de la Diputación.
- Criterio de continuidad de tramos: Se evitan los escalonamientos entre los tramos de condiciones diferentes.

Sobre la propuesta concreta de ordenación:

- Con los criterios generales enunciados se presenta esta propuesta de ordenación en la que se fijan retranqueos de alineaciones sobre el área de la travesía. El fin es abrir el ángulo de visibilidad sobre el mayor tramo de calzada posible, aprovechando las áreas de vacíos urbanos y de menor consolidación de la edificación en el recorrido urbano de la DSA-234. Excepcionalmente se mantiene la alineación existente en el caso de la iglesia de Santiago Apóstol, al ser un elemento doblemente catalogado como yacimiento arqueológico en SU y elemento de protección integral por estas NUM. Con ello se pretende asegurar unos corredores razonables; son estas las distancias que las NUM afianzan con las nuevas alineaciones. En los casos en que los vallados llegan a dificultar la visibilidad, se toma como línea de referencia el campo de visión para establecer una alineación consecuente, intentando asegurar siempre 3 m desde el borde de la calzada.
- La DSA-234, a su paso por el núcleo de La Rinconada de la Sierra, presenta a veces tramos consolidados en >2/3 partes de su longitud en los que no se ha considerado establecer mayores retranqueos de la edificación que los propuestos en plano, habida cuenta de que el tamaño actual de las parcelas y su configuración hubiera paralizado el derecho a edificar sin mediar una intervención basada en ámbitos de gestión conjunta de resolución casi imposible en un pequeño municipio rural como el que nos ocupa.
- En el tramo de confluencia entre la carretera DSA-233 y DSA-234 a su paso por el área norte del casco urbano de La Rinconada de la Sierra, en el que el menor grado de consolidación de la edificación y la existencia de dos sectores de SU-NC así lo permiten, se ha establecido un retranqueo de alineación equivalente al del tramo de travesía antes descrito. A su vez y en

## NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

aras de garantizar la visibilidad en dicho tramo, se señalan retranqueos mínimos de la línea límite de edificación de 12m desde el eje de ambas carreteras.

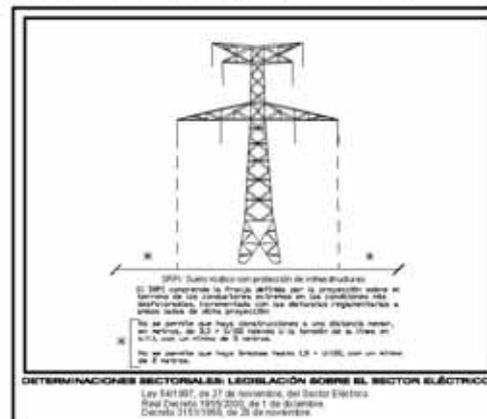
### 6.2. LEGISLACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS

El marco legal básico en esta materia está constituido por la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

De acuerdo con el informe emitido por el Jefe de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Salamanca, no existen ni están planificadas infraestructuras eléctricas o de gas natural de las pertenecientes a la red básica de competencia de la Administración General del Estado.

Sí que existen, en cambio, líneas eléctricas de entidad menor que, según lo señalado por el Servicio de Ordenación y Planificación Energética de la Junta de Castilla y León, son gestionadas por la empresa Iberdrola, y cuyos trazados, facilitados a este equipo redactor por la entidad titular, han sido trasladados a los planos de las NUM. Esta información, juntamente con el trabajo de campo realizado, permite descartar cualquier afección directa sobre áreas pobladas<sup>7</sup>.

En cualquier caso, y considerando que la normativa reguladora de estas Normas incorpora las infraestructuras como uno de los usos permitidos o autorizables siempre que estén previstos en alguno de los instrumentos de planificación sectorial, la futura implantación en el SR de nuevas infraestructuras de este tipo no representaría ningún problema.



En las inmediaciones de las mismas queda prohibido todo uso construido, salvo los que la administración competente juzgara necesarios para su mantenimiento, y cualesquiera otros que pudieran suponer algún riesgo a las personas y sus propiedades o perjudicaran de alguna manera el funcionamiento de las propias instalaciones. De esta manera, los promotores de actuaciones como las edificaciones, las plantaciones de árboles o la apertura de caminos en las proximidades de este tipo de infraestructuras deberían cumplir la legislación

<sup>7</sup> No puede decirse lo mismo sobre los ámbitos cuya incorporación al desarrollo urbanístico municipal prevén las Normas ya que algunos de los tendidos eléctricos existentes sí que podrían llegar a condicionar el crecimiento futuro.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los artículos 158 y 162.3 del Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, y el artículo 35 del Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre.

Por su especial relevancia, se trasladan aquí los siguientes textos legales que, en cualquier caso y como ya se ha señalado más arriba, han sido tomados en consideración en la ordenación urbanística establecida en las Normas de La Rinconada de la Sierra:

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (B.O.E. de 8/10/1998), que en su artículo 5 especifica: *La planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.*

*La planificación de instalaciones a que se refiere la letra g) del número 3 del artículo 4 también será tomada en consideración en la planificación de carreteras.*

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico (B.O.E. de 28/11/1997), que en su artículo 5 recoge: *La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurren en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.*
- El Real Decreto 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 (B.O.E. 27/12/2000), señala lo siguiente en su artículo 158: *La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:*
  - *El vuelo sobre el predio sirviente.*
  - *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.*
  - *El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.*
  - *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 artículo 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*

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

*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 y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.158/68 (B.O.E. 27/12/68). (Ver sección tipo incorporada en los planos de ordenación de las Normas).*

### 6.3. LEGISLACIÓN EN MATERIA AMBIENTAL

La creciente sensibilización social por todas aquellas cuestiones relacionadas con la protección medio ambiental y el desarrollo sostenible ha tenido su traslación jurídica en la producción de una creciente cantidad de textos legales sobre esta temática en los últimos tiempos. A esta corriente de pensamiento no ha sido ajeno el urbanismo y, en este sentido, las NUM pretenden ser un documento capaz de compatibilizar el normal desarrollo urbanístico del municipio con la protección de sus valores naturales.

#### 6.3.a. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS

El Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico constituyen los textos legales de referencia. En el término municipal de La Rinconada de la Sierra no existen grandes colectores fluviales y el drenaje se organiza a través de una red de pequeños arroyos y regatos de escaso caudal que a menudo tienen un carácter estacional. Sólo el arroyo de Marigalleja, que cruza el término en sentido meridiano, tiene cierta relevancia. En todo caso, y con independencia de la reducida entidad de los mismos, la normativa reguladora y los planos de ordenación de las Normas recogen las implicaciones legales de carácter sectorial existentes en las zonas de servidumbre (5 metros) y policía (100 metros), así como todos los aspectos de tipo procedimental a tener en cuenta en la tramitación de las



autorizaciones de usos excepcionales en SR.

Con carácter excepcional, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 18 del RUCyL, podrán promoverse estudios hidrológicos e hidráulicos<sup>8</sup> para aquellos entornos fluviales cuya incorporación al desarrollo urbanístico municipal pueda entrañar

<sup>8</sup> Si el Organismo de cuenca correspondiente así lo estima conveniente y siempre que éste no cuente ya con información válida al respecto.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

riesgos para las personas y sus propiedades. Sin embargo, y atendiendo a las conclusiones extraídas del trabajo de diagnóstico realizado, la ordenación urbanística en La Rinconada ha sido consecuente con los resultados obtenidos y ha minimizado tanto el riesgo como el impacto ambiental, no previendo la incorporación al desarrollo urbanístico de ningún terreno situado en las inmediaciones de los cauces principales o, cuando esto no ha sido posible, asegurando el carácter no edificado de los entornos inmediatos a los mismos.

**6.3.b. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE MONTES, HUMEDALES Y VÍAS  
PECUARIAS**

La producción legal sobre estas materias específicas es especialmente abundante y tiene ya una larga tradición dentro del derecho ambiental español. En el término de La Rinconada de la Sierra no existen vías pecuarias ni humedales catalogados. Sí que están presentes, en cambio, dos montes gestionados por la Consejería de Medio Ambiente (montes número 99 y 100 de Utilidad Pública) cuyas características se resumen a continuación:

	M.U.P. nº 99	M.U.P. nº 100
<b>Nombre</b>	La Dehesa	Sierra Mayor
<b>Cabida</b>	54,83 ha	425,60 ha
<b>Especie principal</b>	<i>Quercus ilex</i>	<i>Quercus pyrenaica</i>

Debe observarse en todos ellos lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Las singulares características ambientales y el particular régimen jurídico de este tipo de ámbitos han justificado su tratamiento especial por parte de las NUM a través de su inclusión en la categoría de SR-PN.

**6.3.c. DE LA REN Y RED NATURA 2000**

La singularidad y riqueza ecológica de Quilamas ha sido reconocida con su incorporación al Plan de Espacios Naturales de Castilla y León, mediante Decreto 95/2004, de 26 de agosto, y con su propuesta de inclusión en la Red Natura 2000 (el ámbito es LIC: código ES4150108-Quilamas y ZEPa: código ES4150039-Quilamas). La superficie total del Espacio es de 11.100 hectáreas y algunos cientos de éstas corresponden al término de La Rinconada.

Los principales valores del Espacio Natural de Quilamas son botánicos, faunísticos y paisajísticos. La gran belleza del paisaje, la diversidad y el excelente estado de conservación de las masas arbóreas y la riqueza de su fauna, hacen de esta zona un enclave de gran interés para su conservación y merecedor, más que ningún otro ámbito, de una protección especial por parte del documento de planeamiento.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

**6.3.d. SOBRE LAS ZONAS DE IMPORTANCIA PARA LA CONSERVACIÓN DE  
LA CIGÜEÑA NEGRA**

De acuerdo con el Decreto 83/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Plan Regional de la Cigüeña Negra, se considera como hábitat de la cigüeña negra todos los terrenos no urbanizables incluidos en las denominadas Zonas de Importancia para la Conservación de la Cigüeña Negra que se delimitan en el Plan de Recuperación. Aparte de unas mínimas condiciones en la regulación de las actividades forestales y de pesca, no se establecen explícitamente directrices para la ordenación del suelo. Únicamente, sobre los sectores incluidos en las Áreas Críticas se incluyen disposiciones adicionales para al desarrollo de las actividades económicas, aunque interesa especialmente que se asimilen a las necesidades de conservación de las ZEPAs. En el término municipal de La Rinconada de la Sierra no se ha definido ningún Área Crítica, a pesar de estar incluido en su totalidad en una de las denominadas Zonas de Importancia. En todo caso, las NUM protegen la mayor parte de las zonas arboladas municipales y todos los entornos fluviales.

**6.3.e. SOBRE LAS ÁREAS DE APLICACIÓN DEL PLAN DE CONSERVACIÓN  
DEL ÁGUILA PERDICERA**

De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 83/2006, de 23 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Conservación del Águila perdicera en Castilla y León, se ha delimitado el área de aplicación del mismo sobre el municipio de La Rinconada de la Sierra, coincidente con el límite de la ZEPA de "Las Quilamas". El Plan no establece ningún área crítica<sup>9</sup> en el municipio de La Rinconada de la Sierra, pero contiene determinaciones generales para la gestión en relación con la conservación de la especie que se incorporan en la normativa reguladora. En este sentido hay que destacar la definición de requisitos de los elementos en las instalaciones y líneas eléctricas, puesto que una de las causas del incremento de la mortalidad de esta especie es su electrocución en líneas eléctricas.

**6.4. LEGISLACIÓN SOBRE PATRIMONIO**

La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León es el marco jurídico de referencia. En el capítulo de esta memoria en el que se justifica y describe el catálogo de elementos protegidos se analiza, entre otros aspectos, la manera en que este documento de planeamiento ha tomado en consideración el referido texto legal. Adelantaremos únicamente aquí el compromiso adquirido por las Normas en la preservación de los Bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León; compromiso que se materializa en la incorporación al catálogo de las Normas de las iglesias, ermitas... y de los demás inmuebles destacados de la arquitectura tradicional. Idéntico reconocimiento se otorga a los bienes integrantes del patrimonio etnológico: cerramientos singulares, lavaderos y fuentes, etc.

<sup>9</sup>Es en estos ámbitos donde el Plan define unas medidas específicas de conservación.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

## 7. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, señala la obligación de los Ayuntamientos de proteger y promover la conservación y el conocimiento de los bienes integrantes del patrimonio cultural regional que se ubiquen en su ámbito territorial. De acuerdo con este principio, y en consonancia con el artículo 44, apartado c, de la LUCyL, las NUM incluyen un catálogo en el que se contienen todos los elementos que, por su valor monumental, histórico, etnológico, arqueológico, etc., deben ser objeto de conservación o mejora. Por su parte, el texto articulado del documento de planeamiento establece regímenes de autorizaciones y licencias específicos para yacimientos arqueológicos e inmuebles catalogados, así como consideraciones concretas para los Bienes de Interés Cultural cuando procede.

En virtud de la diferente naturaleza de los elementos catalogados se han establecido distintos regímenes de protección que, a su vez, se traducen en condiciones de intervención diferenciadas según las características y ubicación de los elementos que se quieren preservar. Es así como las 11 fichas elaboradas recogen otros tantos elementos sobresalientes desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico o etnológico. De esta manera, la iglesia de Santiago Apóstol se incluye por su valor artístico y por su interés sociocultural e histórico, haciendo especial hincapié; la fuente, los lavaderos y el palomar se destacan por su valor etnológico y en algún caso por su función social, testimonio su vez, de los quehaceres tradicionales de la comarca. Se incluye un dintel de madera con fecha grabada, situado en las Ventas de Garriel que verifica la antigüedad de la construcción y, por último, destaca la presencia del recercado de la iglesia que se adscribe como BIC en su denominación genérica.

Dentro de cada una de las fichas se establecen unas determinaciones particulares para cada elemento, además de remitir a uno de los cuatro niveles de protección definidos y al resto de las condiciones generales para la protección y conservación del patrimonio contenidas en el texto articulado. Los cuatro niveles aludidos son los siguientes:

- Integral: Se aplica a inmuebles de valor histórico o artístico sobresaliente.
- Estructural: Se aplica a inmuebles en los que tiene especial interés su estructura interior original.
- Ambiental: Se aplica a inmuebles en los que su fachada o, en general, su aspecto exterior, caracterizan el paisaje urbano.
- Arqueológico: Se aplica a todos los yacimientos recogidos en el catálogo arqueológico.

Para facilitar la consulta del catálogo se han desarrollado una serie de fichas donde se incluye la localización del elemento catalogado y una breve descripción (estado de conservación, uso, y razones por las que se incluye en el catálogo), así como el grado de protección propuesto y otras determinaciones específicas, que en cualquier

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

caso prevalecen sobre el resto de las condiciones generales. De los elementos recogidos en el catálogo, cabe destacar expresamente la consideración de Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) con declaración genérica.

Las fichas que integran el catálogo completo se agrupan en categorías, en función de su diferente naturaleza y de las distintas fórmulas de preservación que la legislación contempla:

- Yacimientos arqueológicos

Nº ficha	Denominación	Nivel de protección
01	Peña Parda	Arqueológico (B)
02	El Carrero	Arqueológico (B)
03	La Corona	Arqueológico (B)
04	Iglesia de Santiago Apóstol	Arqueológico (B)

La información contenida en el catálogo arqueológico recoge la localización (referencias catastrales, coordenadas geográficas...) de todos los yacimientos de cuya existencia se tiene constancia dentro de los límites del término municipal de Rinconada de la Sierra. Además de la ubicación, las fichas contienen la siguiente información de interés: atribución cultural, tipología, superficie total delimitada, restos atestiguados y estado de conservación. Las condiciones de intervención sobre estos espacios se hacen depender de tres niveles: Nivel A "Protección de alta intensidad", Nivel B "Protección de intensidad media" y Nivel C "Protección de baja intensidad", así como de las matizaciones incorporadas en cada una de las fichas del catálogo.

- Bienes inmuebles

Nº ficha	Denominación	Nivel de protección
01	Iglesia de Santiago Apóstol y Recercado en iglesia de Santiago	Integral BIC, Integral
02	Fuente en c/ Bronce	Ambiental
03	Palomar en c/Salas Pombo	Estructural
04	Lavadero en c/ del Puente	Ambiental
05	Lavadero en c/ Serranos	Ambiental
06	Dintel en Ventas Garriel	Ambiental

Se han incluido en el catálogo por su relevancia como espacios de interés ecológico o natural las áreas que cuentan con una delimitación precisa vinculada a la definición de los instrumentos de protección de la naturaleza. La ficha recoge la delimitación y características de estos ámbitos además de remitir a la legislación sectorial de aplicación en cada caso. Se incluye también la clasificación urbanística recogida en las Normas Urbanísticas, que define el régimen urbanístico (condiciones de uso y edificación) que es de aplicación sobre estas áreas.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

- ELEMENTOS CON VALORES NATURALES

	Denominación	Figura de protección
1	LIC y ZEPA "Las Quilamas"	Red Natura 2000
2	Espacio natural de Las Quilamas	Red Espacios naturales (REN)
3	Taxón florístico <i>Epipactis tremolsii</i>	Flora Protegida Castilla y León
4	Zona de importancia Cigüeña negra	Plan Recuperación Cigüeña Negra
5	MUP "El Cotorro" nº 98	Catálogo Montes Utilidad Pública
6	MUP "La Dehesa" nº 99	Catálogo Montes de Utilidad Pública
7	MUP "Sierra Mayor" y agr. nº 100	Catálogo Montes de Utilidad Pública
8	Área importancia águila perdicera	Plan Conservación Águila Perdicera

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

### 8. LA PROPUESTA EN NÚMEROS

CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO	SUPERFICIE EN HA
<b>SUELO URBANO</b>	
<b>Suelo urbano consolidado</b>	<b>16,76</b>
a) La Rinconada de la Sierra	15,46
b) Ventas de Garriel	1,30
<b>Suelo urbano no consolidado</b>	<b>2,05</b>
a) La Rinconada de la Sierra	2,05
<b>SUELO RÚSTICO</b>	
Suelo rústico común no específico	247,52
Suelo rústico con protección:	1.041,44
natural	697,93
agropecuaria	305,17
cultural	10,28
de infraestructuras	28,06
<b>Total suelo rústico</b>	<b>1288,96</b>
<b>TOTAL TÉRMINO</b>	<b>1307,77</b>

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES LA RINCONADA DE LA SIERRA  
MEMORIA VINCULANTE. APROBACIÓN PROVISIONAL

**EQUIPO REDACTOR:**

Estas NUM han sido elaboradas por la empresa:  
**Urbanismo y Planificación Territorial, S.L. (URBYPLAN)**

**COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICAS:**

Gloria Hernández Berciano, arquitecta  
M<sup>a</sup> del Pilar Pérez Fernández, geógrafa

**COLABORADORES:**

Javier Carbayo, arquitecto  
Inés García González, arquitecta  
José Ignacio Miguel Pascual, geógrafo

Marzo de 2011

Fdo.: M<sup>a</sup> del Pilar Pérez Fernández  
Geógrafa

Fdo.: Gloria Hernández Berciano  
Arquitecta

Se quiere hacer constar expresamente el agradecimiento del equipo redactor a la Corporación Municipal, presidida por el Alcalde D. Mariano García Rodríguez, y a la Secretaría General del Ayuntamiento de LA RINCONADA DE LA SIERRA por la colaboración prestada para la realización del presente trabajo.



Normas Urbanísticas Municipales La Rinconada de la Sierra  
Resumen Ejecutivo

# **Normas Urbanísticas Municipales de LA RINCONADA DE LA SIERRA**

Resumen Ejecutivo

Marzo de 2011

Normas Urbanísticas Municipales La Rinconada de la Sierra  
Resumen Ejecutivo

## ÍNDICE

1.	<b>OBJETO</b> .....	1
2.	<b>ALCANCE Y CONTENIDO</b> .....	2
3.	<b>SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	3
3.1.	PLANTEAMIENTO .....	3
3.2.	PROPUESTA EN NÚMEROS .....	3
3.3.	PLANOS DE ORDENACIÓN.....	4
4.	<b>EL NÚCLEO EDIFICADO</b> .....	7
4.1.	SUELO URBANO.....	7
5.	<b>LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO</b> .....	9
6.	<b>CATÁLOGO ELEMENTOS PROTEGIDOS</b> .....	10

Normas Urbanísticas Municipales La Rinconada de la Sierra  
Resumen Ejecutivo

## 1. OBJETO

El "Resumen Ejecutivo"<sup>1</sup> señala los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente, con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

- El instrumento de planeamiento municipal vigente en la actualidad en el término municipal de La Rinconada de la Sierra está constituido por una Delimitación de Suelo Urbano de 1977.
- Las Normas Urbanísticas Municipales incluyen como ámbito de aplicación la totalidad de los terrenos incluidos en el término municipal de La Rinconada de la Sierra afectando directamente a todos los propietarios de suelo dentro del municipio.
- La ordenación contenida en las Normas Urbanísticas Municipales altera y modifica la hasta ahora vigente en todo el término municipal.

Con el acuerdo de aprobación inicial de las Normas Urbanísticas Municipales de fecha (28 de abril de 2007) se produjo la suspensión de otorgamiento de licencias urbanísticas en todo el término municipal. La suspensión se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la ha motivado (Normas Urbanísticas Municipales) o, como máximo, durante los dos años siguientes a la publicación del acuerdo de pleno en el que se produjo la aprobación inicial de las Normas.

Los trabajos de ordenación urbanística, articulados en torno a la figura de las Normas Urbanísticas Municipales, modifican sustancialmente el régimen urbanístico actualmente vigente. El tiempo transcurrido desde la aprobación del planeamiento vigente, las profundas modificaciones del marco legislativo urbanístico así como una reconsideración de la funcionalidad territorial del municipio de La Rinconada de la Sierra, justifican una revisión en profundidad de las determinaciones de ordenación. **No procede la delimitación sobre plano de los ámbitos donde se modifique la ordenación ni donde se suspendan las licencias, puesto que las modificaciones afectan a la totalidad del término municipal<sup>2</sup>.**

---

<sup>1</sup> Que forma parte de las Normas Urbanísticas Municipales conforme a lo recogido en el artículo 130.b) 3º del Reglamento de Urbanismo.

<sup>2</sup> Todo ello sin perjuicio de que en determinados ámbitos del suelo urbano puedan concederse licencias siempre que cumplan las determinaciones de ordenación de ambos instrumentos: el vigente y las Normas en tramitación.

Normas Urbanísticas Municipales La Rinconada de la Sierra  
Resumen Ejecutivo

## **2. ALCANCE Y CONTENIDO**

Con la tramitación de las **Normas Urbanísticas Municipales**, el Ayuntamiento de La Rinconada de la Sierra se dota de un **instrumento de planeamiento general** que tiene por objeto la **ordenación urbanística de la totalidad de su término municipal**, estableciendo un modelo territorial de ocupación y una estrategia de regulación de la actividad urbanística en el municipio. Las Normas establecen una clasificación urbanística para todos los terrenos pertenecientes al término municipal de La Rinconada de la Sierra, así como un régimen urbanístico (derechos y deberes). Se trata, por tanto, de un instrumento fundamental para el gobierno del territorio municipal y una herramienta esencial en la regulación de la actividad urbanística del municipio.

Las Normas Urbanísticas Municipales **se adaptan a todas las determinaciones de la legislación urbanística autonómica vigente**: Ley de Urbanismo de Castilla y León y Reglamento de Urbanismo (incluyendo el Decreto 45/2009, de 9 de julio), así como a las determinaciones recogidas en la **legislación estatal de Suelo** (Ley 8/2007, de 28 de mayo).

Asimismo las Normas Urbanísticas **han cumplimentado la tramitación ambiental** exigida, incorporando su evaluación ambiental de carácter estratégico conforme a las determinaciones derivadas de la Ley 9/2006 de evaluación ambiental de Planes y Programas. El **órgano ambiental considerado es la Junta de Castilla y León** (competente para la aprobación definitiva del instrumento de Normas Urbanísticas) y el **órgano promotor el Ayuntamiento de Navarreonda de la Rinconada** que ha promovido la elaboración del instrumento de planeamiento, en este caso, Normas Urbanísticas Municipales. Como resultado de este procedimiento, las Normas incorporan un informe que evalúa sus repercusiones sobre el medio ambiente e incorpora las consiguientes medidas correctoras para minimizar su impacto ambiental, así como una memoria ambiental favorable a la propuesta presentada.

**Contenido Documental.** El presente documento de Normas Urbanísticas Municipales contiene toda la documentación exigida conforme al artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. A saber:

Documentación escrita:

- Documentos de información análisis y diagnóstico
- Memoria vinculante
- Normativa reguladora
- Catálogo de protección
- Planos de ordenación.
- Anexo I: Informe arqueológico.
- Anexo II: Trámite ambiental
- Anexo III: Estudio hidrológico-hidráulico
- Anexo IV: Zonificación acústica

Normas Urbanísticas Municipales La Rinconada de la Sierra  
Resumen Ejecutivo

Relación de los documentos gráficos:

- Plano de ordenación de suelo rústico (escala 1/25.000,1 hoja; escala 1/10.000, 1 hojas).
- Plano de ordenación de suelo urbano y urbanizable (escala 1/1000, 2 hojas).

### **3. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

#### **3.1. PLANTEAMIENTO**

El planteamiento estratégico de mayor relevancia en la ordenación urbanística del pequeño término de La Rinconada de la Sierra está relacionado con su reconocimiento como un espacio natural de singulares valores ecológicos y ambientales en el que destaca una gran diversidad de paisajes a pesar de su reducida entidad territorial, el término apenas si alcanza los 15 km<sup>2</sup>. Geográficamente éste es un espacio muy contrastado que se articula como un área de transición entre el dominio más serrano, mitad meridional del municipio, donde la sierra es el elemento dominante y una suave transición hacia el campo charro de la penillanura caracterizado por un aprovechamiento agrario organizado en torno a la dehesa.

Para el núcleo urbano, la propuesta de las NUM se orienta a la mejora de la calidad residencial de La Rinconada de la Sierra, articulando una estructura urbana coherente y ordenada en torno al núcleo tradicional que pone en valor los terrenos de titularidad municipal. El núcleo se extiende en torno a un caserío más compacto y una aureola de cierta extensión, donde se han producido los crecimientos más recientes, caracterizada por una ocupación dispersa en torno a las antiguas cortinas que funcionan como huertos.

#### **3.2. PROPUESTA EN NÚMEROS**

Esta propuesta tiene el siguiente desglose numérico que da cuenta de su alcance:

Normas Urbanísticas Municipales La Rinconada de la Sierra  
Resumen Ejecutivo

CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO		SUPERFICIE EN HA
<b>SUELO URBANO</b>		
<b>Suelo urbano consolidado</b>		16,76
a) La Rinconada de la Sierra		15,46
b) Ventas de Garriel		1,30
<b>Suelo urbano no consolidado</b>		2,05
a) La Rinconada de la Sierra		2,05
<b>SUELO RÚSTICO</b>		
Suelo rústico común no específico		247,52
Suelo rústico con protección:		1.041,44
	natural	697,93
	agropecuaria	305,17
	cultural	10,28
	de infraestructuras	28,06
<b>Total suelo rústico</b>		1288,96
<b>TOTAL TÉRMINO</b>		1307,77

### **3.3. PLANOS DE ORDENACIÓN**

Y sobre el territorio define un modelo de ocupación reflejado en los planos de ordenación:











Normas Urbanísticas Municipales La Rinconada de la Sierra  
Resumen Ejecutivo

## 4. EL NÚCLEO EDIFICADO

### 4.1. SUELO URBANO

Sobre el suelo urbano las Normas establecen una serie de ordenanzas de edificación en función de las características del asentamiento. Se han diferenciado seis zonas de ordenanza: Zona 1. Residencial casco tradicional (CASCO); Zona 2. Adosada (AD); Zona 3: Aislada-pareada (AIS-PAR); Zona 4 Equipamiento (EQUIP) y la zona de Viario y Comunicación. Cuyos principales parámetros urbanísticos son los siguientes:

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN. TABLA RESUMEN				
Parámetros	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
Uso básico predominante	Residencial	Residencial	Residencial	Equipamiento
Edificabilidad	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Según zona; 0,1 en equipamiento deportivo abierto
Tipo edificatorio	Casco tradicional	Adosada	Aislada pareada	o Según zona
Número de plantas	Baja+1+bajo cubierta	Baja+1+bajo cubierta	Baja+1+bajo cubierta	Según zona
Altura máxima	7 m; en calles >7,5 m de ancho, 7,5 m de altura máxima	7 m	7 m	Según zona, 9,25 m para espacios deportivos cerrados; 4,00 m en espacios deportivos abiertos.
Fondo máximo	En PB no se regula, en el resto de plantas 12 m	En PB no se regula, en el resto de plantas 15 m	En PB no se regula, en el resto de plantas 15 m	En PB no se regula, en el resto de plantas 15 m
Ocupación	<100 m <sup>2</sup> , 100%; 100-250 m <sup>2</sup> , 100% los primeros 100 m <sup>2</sup> , resto 80%; >250m <sup>2</sup> , 100% los primeros 100 m <sup>2</sup> , resto 70%	80%	60%	Según zona

**Normas Urbanísticas Municipales La Rinconada de la Sierra**  
Resumen Ejecutivo

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN. TABLA RESUMEN				
Parámetros	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
<b>Posición</b>	Alineada a vial y adosada a linderos, salvo en parcelas de frente >12 m, que pueden adosarse a uno sólo	Alineaciones marcadas en plano. Se permiten retranqueos <3 m en frente de fachada	Alineaciones marcadas en plano. Retranqueos en todos los linderos >3 m	Según zona
<b>Parcela mínima</b>	Existentes y nuevas >100 m <sup>2</sup>	Existentes y nuevas >120 m <sup>2</sup>	Existentes y nuevas >300 m <sup>2</sup>	Existente
<b>Frente mínimo</b>	6 m	6 m	8 m	Existente

Conforme a las determinaciones urbanísticas se definen **cuatro actuaciones aisladas** que tienen por objeto mejorar las condiciones de urbanización y que se desglosan como sigue:

ACTUACIONES AISLADAS EN SU-C			
Nº actuación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso	Ordenanza
<b>AA1</b>	1.642,85	Residencial	Casco
<b>AA2</b>	3.822,80	Residencial	Aislada- Pareada
<b>AA3</b>	2.417,80	Residencial	Aislada- Pareada

Como áreas de expansión urbanística se definen los sectores de suelo urbano no consolidado articulados en torno a una superficie de algo más de 2 has. Los sectores **U1 "El Mesón"** y **U2 "El Parque"** reordenan y reconfiguran sendas zonas vacías en torno a la carretera DSA-233, que ya se han visto absorbidas por los nuevos crecimientos periféricos del asentamiento. El sector **U3 "La Fuentita"** tiene por objeto reordenar un área vacía en el centro urbano cuya mayoritaria presencia de parcelas interiores y su falta de conexión con el resto de la trama urbana impiden la adquisición de sus derechos urbanísticos.

Normas Urbanísticas Municipales La Rinconada de la Sierra  
Resumen Ejecutivo

## **5. LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO**

Sobre el **suelo rústico** la ordenación tiene como objetivo principal el **reconocimiento de los valores ambientales** de interés y su ordenamiento desde una perspectiva integrada de las diferentes disposiciones normativas vinculadas, fundamentalmente, a la protección de la naturaleza, sin menoscabo de la definición de un marco de actuación que propicie el **desarrollo de una actividad agraria** caracterizada por un aprovechamiento extensivo característico de los piedemontes serranos.

De esta forma, este municipio funciona como una puerta hacia este espacio natural de elevado interés ambiental, y es éste sin duda su gran patrimonio y activo de desarrollo futuro. Las Normas Urbanísticas habilitan un escenario de intervención en el que el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales es un factor de atracción para el desarrollo de actividades turísticas y de ocio.

La propuesta contempla las diferentes vocaciones de uso y aprovechamientos. Las estrategias de ordenación que justifican las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas reconocen la diversidad y heterogeneidad del contenido de cada zona, así como la funcionalidad asociada a cada extensión superficial. Un reconocimiento que pasa por su tratamiento diferencial, definiendo unas **determinaciones** de orden urbanístico **particulares para cada ámbito**, que suponen la asunción de una estrategia territorial que favorece la preservación de los valores ambientales y paisajísticos. La clasificación urbanística delimita un ámbito de ocupación de la superficie urbanizada que se concentra en torno al núcleo de La Rinconada y el reconocimiento de la entidad de las Ventas de Garriel. Con todo ello, se ha tratado de concretar un modelo globalmente eficiente promocionando unos usos y aprovechamientos acordes con la capacidad de acogida apta para cada unidad.

La mayor parte de la superficie municipal se clasifica como suelo rústico. La diferenciación principal estriba en la distinción entre rústico protegido por distintas razones (naturales, culturales...) y el común que, sin albergar valores tan singulares, tiene un papel fundamental en la estructuración económica y territorial del municipio y que debe preservarse por tanto como espacio abierto y no urbanizado donde el aprovechamiento agrario es el uso dominante. **La configuración geomorfológica del territorio municipal de La Rinconada de la Sierra se encuentra íntimamente ligada a la Sierra, pero también a los paisajes adhesionados propios de la penillanura que caracteriza al Campo Charro y que se extienden por el sector septentrional del municipio.**

Normas Urbanísticas Municipales La Rinconada de la Sierra  
Resumen Ejecutivo

## 6. CATÁLOGO ELEMENTOS PROTEGIDOS

El catálogo de elementos protegidos se articula en torno a tres tipos de elementos: bienes inmuebles, yacimientos arqueológicos y espacios naturales que a continuación se relacionan. Para cada uno de estos elementos se incorpora una ficha que recoge las condiciones específicas de ordenación definidas para su conservación.

### - BIENES INMUEBLES

Nº ficha	Denominación	Nivel de protección
01	Iglesia de Santiago Apóstol y Recercado en iglesia de Santiago	Integral BIC, Integral
02	Fuente en c/ Bronce	Ambiental
03	Palomar en c/Salas Pombo	Estructural
04	Lavadero en c/ del Puente	Ambiental
05	Lavadero en c/ Serranos	Ambiental
06	Dintel en Ventas Garriel	Ambiental

### - YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Nº ficha	Denominación	Nivel de protección
01	Peña Parda	Arqueológico (B)
02	El Carrero	Arqueológico (B)
03	La Corona	Arqueológico (B)
04	Iglesia de Santiago Apóstol	Arqueológico (B)

### - ELEMENTOS CON VALORES NATURALES

	Denominación	Figura de protección
1	LIC y ZEPA "Las Quilamas"	Red Natura 2000
2	Espacio natural de Las Quilamas	Red Espacios naturales (REN)
3	Taxón florístico <i>Epipactis tremolsii</i>	Flora Protegida Castilla y León
4	Zona de importancia Cigüeña negra	Plan Recuperación Cigüeña Negra
5	MUP "El Cotorro" nº 98	Catálogo Montes Utilidad Pública
6	MUP "La Dehesa" nº 99	Catálogo Montes de Utilidad Pública
7	MUP "Sierra Mayor" y agr. nº 100	Catálogo Montes de Utilidad Pública
8	Área importancia águila perdicera	Plan Conservación Águila Perdicera



---

---

**Normas Urbanísticas Municipales de  
LA RINCONADA DE LA SIERRA**

DOCUMENTO DE  
APROBACIÓN PROVISIONAL

Marzo de 2011

---

**3. NORMATIVA REGULADORA**

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## Índice

<b>BLOQUE 1. DISPOSICIONES BÁSICAS Y NORMAS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES BÁSICAS</b>	<b>1</b>
<b>TÍTULO II. NORMAS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO</b>	<b>6</b>
<b>SECCIÓN 1ª. REGULACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA</b>	<b>6</b>
<b>SECCIÓN 2ª. AUTORIZACIONES Y LICENCIAS SOBRE ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN</b>	<b>10</b>
<b>SECCIÓN 3ª. RUINAS</b>	<b>10</b>
<b>CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES</b>	<b>11</b>
<b>SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>11</b>
Condiciones de la parcela	11
Condiciones generales de los edificios	11
Condiciones de accesibilidad	14
Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios	14
Definición de tipos edificatorios	16
Condiciones relativas a instalaciones y servicios	16
Concepto y cómputo de la edificabilidad	17
Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo	18
Concepto y cómputo de la densidad	18
<b>SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE USO</b>	<b>18</b>
Usos básicos	18
Condiciones específicas de los usos básicos	20
<b>SECCIÓN 3ª. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN</b>	<b>21</b>
<b>SECCIÓN 4ª. CONDICIONES ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA</b>	<b>22</b>
<b>SECCIÓN 5ª. CONDICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA SECTORIAL</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO</b>	<b>26</b>
<b>SECCIÓN 1ª. CONTENIDO DEL CATÁLOGO</b>	<b>26</b>
<b>SECCIÓN 2ª. TIPOS DE ACTUACIONES</b>	<b>26</b>
<b>SECCIÓN 3ª. NIVELES DE PROTECCIÓN</b>	<b>27</b>
<b>SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE PROTECCIÓN EN LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL</b>	<b>30</b>
<b>BLOQUE 2. NORMAS POR ÁMBITOS</b>	<b>31</b>
<b>TÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>	<b>31</b>
<b>SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES PARA LAS EDIFICACIONES</b>	<b>31</b>
Condiciones estéticas relativas a la implantación	31
Condiciones estéticas relativas al diseño	31
Condiciones estéticas relativas a los materiales	32
Condiciones estéticas relativas al cierre de parcela	33
<b>SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES PARA LOS USOS</b>	<b>33</b>
<b>SECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS</b>	<b>34</b>
Sobre el sistema viario y su urbanización	34
<b>SECCIÓN 4ª. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	<b>36</b>

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

<b>CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO.....</b>	<b>38</b>
<b>SECCIÓN 1ª. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN.....</b>	<b>38</b>
<i>Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo.....</i>	<i>38</i>
ZONA 1, Residencial casco tradicional (CASCO).....	38
ZONA 2, Residencial adosada (ADOS).....	41
ZONA 3, Residencial aislada-pareada (AIS-PAR).....	42
ZONA 4, Equipamiento (EQUIP).....	44
ZONA 5, Espacios libres públicos.....	44
ZONA 6, Vialio y comunicación.....	45
<b>SECCIÓN 2ª. ACTUACIONES AISLADAS.....</b>	<b>47</b>
<i>Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización.....</i>	<i>47</i>
<b>TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....</b>	<b>48</b>
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>48</b>
<b>SECCIÓN 1ª. ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....</b>	<b>48</b>
<i>Condiciones generales para todos los sectores.....</i>	<i>48</i>
<i>Condiciones específicas para cada sector.....</i>	<i>50</i>
<b>SECCIÓN 2ª. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....</b>	<b>50</b>
<b>SECCIÓN 3ª. FICHAS RESUMEN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>51</b>
<b>TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>52</b>
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>52</b>
<b>SECCIÓN 1ª. NÚCLEO DE POBLACIÓN.....</b>	<b>56</b>
<b>SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.....</b>	<b>56</b>
<b>SECCIÓN 3ª. GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>57</b>
<b>SECCIÓN 4ª. INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.....</b>	<b>58</b>
<b>SECCIÓN 5ª. SOBRE LAS AFECCIONES RELACIONADAS CON LA PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA.....</b>	<b>59</b>
<b>CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO.....</b>	<b>61</b>
<b>SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN.....</b>	<b>61</b>
<b>SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.....</b>	<b>63</b>

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## **Bloque 1. Disposiciones básicas y normas generales**

### **TÍTULO I. DISPOSICIONES BÁSICAS**

- Artículo 1. Naturaleza. Las Normas Urbanísticas Municipales de La Rinconada de la Sierra (NUM) corresponden al instrumento de planeamiento general definido en la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora LUCyL) modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (a partir de ahora LMUS), contienen por tanto la ordenación del uso del suelo para todo el término municipal y establecen las condiciones para su transformación o conservación. Asimismo da cumplimiento al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (a partir de ahora RUCyL), aprobado por Decreto 22/ 2004, de 29 de enero y modificado por el Decreto 45/2009 de 9 de julio.
- Artículo 2. Objeto y finalidad. Establecer la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado y la ordenación general en todo el territorio municipal.
- Artículo 3. Ámbito de aplicación. Todo el término municipal.
- Artículo 4. Vigencia. Indefinida en tanto el documento no sea revisado.
- Artículo 5. Ejecutividad. A partir del día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca.
- Artículo 6. Documentos que integran las NUM:
- Memoria informativa y planos de información
  - Memoria vinculante
  - Normativa reguladora
  - Catálogo de bienes protegidos
  - Planos de ordenación.
  - Anexos: Informe arqueológico.
  - Anexo: Trámite ambiental
  - Anexo: Estudio hidrológico-hidráulico
  - Anexo: Zonificación Acústica
- Relación de los documentos gráficos:
- Plano de ordenación de suelo rústico (escala 1/10.000, 1 hoja).
  - Plano de condiciones ambientales (escala 1/10.000, 1 hoja).
  - Plano de ordenación de suelo urbano (escala 1/1.000, 2 hojas).
  - Plano de infraestructuras: Abastecimiento, saneamiento, alumbrado público y pavimentación (escala 1/2.000, 4 hojas).

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- Artículo 7. Vinculación. 1. Son vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.
2. En el caso de que existan normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta normativa, prevalecen aquéllas teniendo la presente regulación carácter supletorio.
3. El carácter vinculante de los documentos que integran las NUM es el que les confiere la LUCyL, con las siguientes particularidades:
- La memoria de ordenación tiene carácter vinculante y debe observarse con carácter general y, en particular, en todos aquellos aspectos insuficientemente regulados o interpretables de la normativa.
  - La normativa está constituida por un texto articulado cuyas determinaciones son vinculantes en todos sus extremos.
  - El catálogo complementa a los anteriores y es igualmente vinculante.
  - Los planos de ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de la normativa que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación<sup>1</sup>) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones. La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aun sin estar expresamente indicadas.
  - En caso de discrepancia, y siempre que no pueda deducirse claramente del contexto cual es el documento erróneo, prevalecen: a) los textos escritos sobre los documentos gráficos; b) las determinaciones específicas por ámbitos sobre las generales; c) los planos de mayor escala sobre los de otras menores; d) las determinaciones contenidas en las fichas de catálogo en lo que a protección patrimonial se refiere.
  - Si persistiera dudas en la interpretación, prevalecen con carácter general aquellos criterios más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés de la colectividad.
- Artículo 8. Consideración del carácter general y detallado de las NUM. 1. Estas Normas establecen todas sus condiciones diferenciadas en función del carácter general o detallado que se atribuye a cada determinación. El Bloque 1º define condiciones normativas exclusivamente de carácter general y de aplicación a todas las clases de suelo. El Bloque 2º diferencia por ámbitos las condiciones que establece (cada Título se corresponde con una categoría de suelo: I. Suelo urbano consolidado; II. Suelo urbano no consolidado; III. Suelo rústico); de forma que en cada uno de ellos se determinan las condiciones de carácter general que sólo afectan a esa categoría de suelo, así como las de carácter detallado que les sean de aplicación.

<sup>1</sup> En cuanto a las condiciones de edificación, los iconos que se señalan en los planos de ordenación de suelo urbano incluyen el dato del número de plantas y la altura máxima al alero. Ambos deben considerarse indicativos sobre los planos, pues la normativa establece consideraciones específicas que pueden permitir mayor o menor altura al alero en función del uso definitivo propuesto, la sección del viario u otras circunstancias.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

2. Respecto a las fichas del catálogo de protección, su contenido debe considerarse de carácter detallado en todo aquello no recogido en el capítulo general específicamente dedicado a la protección y conservación del patrimonio.

- Artículo 9. Ajuste de las determinaciones contenidas en las NUM. 1. Constituyen ajuste de las determinaciones de las Normas aquellas concreciones posteriores que tengan por objeto una definición más precisa o regularizada y coherente con los límites y finalidades de las mismas, expresadas en la memoria, sin causar con ello perjuicios a terceros.
2. Los trazados, delimitaciones y alineaciones a los que las NUM asigna valor indicativo o que quedan referidos a elementos existentes no suficientemente precisos o irregulares son susceptibles de ajuste. Dicha labor se realizará a iniciativa municipal y a través de la figura de planeamiento adecuada a los fines perseguidos: Actuación Aislada (AA), Estudio de Detalle (ED), Plan Especial (PE), etc.
3. No es necesario el trámite de información pública en el caso de ajustes irrelevantes, esto es, que no modifiquen el sentido de la ordenación. Los servicios municipales realizarán estos ajustes previamente a la concesión de la licencia correspondiente. En el caso de los sectores se considera como máximo porcentaje de superficie que pueda considerarse como ajuste irrelevante, el 5% sobre el total.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## TÍTULO II. NORMAS GENERALES

### Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Artículo 10. Integración con la ordenación del territorio. Se enumeran a continuación los proyectos, instrumentos y planes de índole supramunicipal con incidencia en la ordenación urbanística del municipio:
- Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca
- Artículo 11. Clasificación del suelo. Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:
- Suelo urbano (SU)
    - Suelo urbano consolidado (SU-C)
    - Suelo urbano no consolidado (SU-NC)
  - Suelo rústico (SR)
    - Suelo rústico con protección:
      - Suelo rústico con protección agropecuaria (SR-PA)
      - Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI)
      - Suelo rústico con protección cultural (SR-PC)
      - Suelo rústico con protección natural (SR-PN)
- Artículo 12. Dotaciones urbanísticas públicas. 1. Las condiciones de uso y edificación de las dotaciones urbanísticas existentes al servicio de toda la población son las propias de las zonas en las que se ubican. En cualquier caso, se reconoce la edificabilidad de las instalaciones o construcciones actuales.
2. Enumeración:
- Dotaciones generales existentes:
    - Red viaria: En La Rinconada: Carretera provincial DSA-233, que parte tangencialmente del núcleo urbano y comunica La Rinconada con el vecino Navarredonda; carretera de ámbito provincial DSA-234 que atraviesa el núcleo urbano, comunicando con La Bastida en su tramo sur y con Tejeda en el tramo norte. En Ventas de Garriel: Carretera local CM-517 que conduce a la carretera provincial DSA-230.
    - Servicios urbanos: Redes de abastecimiento y saneamiento en ambos núcleos. Captación de agua potable en suelo rústico, con depósitos autónomos en los dos casos. Sin tratamiento residual de aguas, no existe constancia de la existencia de una depuradora. Servicio de recogida y eliminación selectiva de residuos gestionada por la mancomunidad "Las Dehesas". Subestación eléctrica transformadora de media tensión.
    - Equipamientos: Consultorio médico en edificio único ubicado en la confluencia de la travesía Salas Pombo con la carretera DSA-233. Centro social frente al consultorio médico, en la misma situación. Área deportiva anexa al centro social, lindando con la carretera DSA-233. Iglesia de Santiago Apóstol. Cementerio fuera del casco urbano situado al noreste de la población. Equipamiento administrativo prestado por el Ayuntamiento, actualmente en edificio compartido con la escuela en desuso y situado en el extremo sur de la travesía. Centro cultural y de la Tercera Edad en edificio exclusivo, adyacente a la Iglesia en la calle Salas Pombo. En el momento de la redacción de estas NUM se está procediendo a la adaptación y reubicación del



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

equipamiento de centro cultural y de la tercera edad en el edificio ahora ocupado por el Ayuntamiento, para el posterior traslado de éste último al edificio situado junto a la Iglesia.

- Zonas verdes y otros espacios libres existentes: Plaza de la Iglesia; espacios anexos al arroyo de la Marigallega; pequeñas rinconadas en la confluencia de las calles la Fuentita y Peligros, Serranos con Peligros y calle de la Parra en la confluencia con el puente norte. Parque infantil y recreativo en el noreste del núcleo edificado, en la confluencia de la calle Serranos con la carretera DSA-233.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## Capítulo 2. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

### Sección 1ª. Regulación de la licencia urbanística

- Artículo 13. Actos sujetos a licencia. 1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:
- a) Construcciones e instalaciones de nueva planta.
  - b) Ampliación de construcciones e instalaciones.
  - c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
  - d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
  - e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
  - f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos, incluso las que se produzcan sobre suelo rústico.
  - g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
  - h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
  - i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
  - j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
  - k) Cerramientos y vallados.
  - l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
  - m) Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
  - n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
  - o) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.
2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:
- a) Las obras públicas eximidas por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
  - b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
  - c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.
3. Las ordenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.
- Artículo 14. Clasificación general de las obras. 1. Atendiendo a sus características y envergadura, las obras se clasifican en los siguientes grupos:
- a) Obras de nueva planta.
  - b) Obras de reforma y ampliación.
  - c) Obras menores.
  - d) Demoliciones.
  - e) Obras o proyectos de urbanización.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 15. Contenido de la licencia y definición del tipo de obra. 1. La licencia debe tener el contenido mínimo siguiente:

- a) Especificación de las obras o actividades para las que se otorga.
- b) Plazo de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras.
- c) Condiciones y compromisos a que está sujeto el promotor de la licencia otorgada.

2. Atendiendo a la clasificación general de las obras, además debe contener lo siguiente:

- a) Obras de nueva planta, ampliación y reforma: Se consideran dentro de este apartado las obras de construcción, ampliación y aquellas de modificación que afecten a elementos estructurales, fachadas, cubiertas e instalaciones de toda clase y, en especial, las siguientes: obras en edificación existente y obras de nueva planta. Se acompañará a la solicitud de licencia dos proyectos técnicos de obras, básico y de ejecución, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de las obras proyectadas. El proyecto básico sirve para la concesión de licencia, pero no es suficiente para el comienzo de las obras, que sólo se iniciarán cuando se apruebe el correspondiente proyecto de ejecución, y se nombren responsables técnicos de la dirección de las obras. Los proyectos de reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes ordenanzas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstos según lo señalado.

La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a seis meses, y si no se finalizan antes de dos años desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación vigente. Incumplidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en la legislación urbanística.

- b) Obras menores: Se consideran obras menores las que se realicen en edificaciones o instalaciones existentes que no modifiquen la estructura, el aspecto exterior y las instalaciones generales del edificio existente, y las obras menores independientes, como vallados, etc. En concreto, se consideran obras menores las siguientes:

- Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
- Derribo y reconstrucción de tabiques no estructurales.
- Sustitución de soleras.
- Reparación y construcción de cielos rasos.
- Sustitución y reparación de instalaciones parciales.
- Reparación de goteras.
- Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pintura, etc.

Las obras menores no necesitan proyecto ni dirección de obra. Con la solicitud de la licencia se presentarán los croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una memoria descriptiva de las mismas, en la que se indiquen los materiales a utilizar, presupuesto de realización y se justifique el cumplimiento de las condiciones fijadas en el planeamiento vigente.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

La licencia caducará si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a tres meses, y si no se finalizaran antes de un año desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación urbanística vigente. Incumplidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en el artículo 103 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

- c) Demoliciones: Debe presentarse el proyecto de derribo firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de la demolición proyectada, debiendo asimismo comunicarse a los técnicos encargados de la dirección de la obra de demolición. Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.
- d) Proyectos de urbanización. Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, tales como:
- Excavaciones y movimientos de tierra (si no están incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación), así como las explanaciones, desmontes y terraplenados, excluyéndose de éstas las necesarias y ligadas a los aspectos agrarios.
  - Pavimentación de vías.
  - Redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado, redes de gas, y en general todas las obras de instalaciones de servicios públicos.

Para la realización de obras de urbanización es necesario, en todo caso, la elaboración de un proyecto firmado por técnico competente.

Son también proyectos de urbanización los que tienen por objeto la definición técnica para la ejecución de todas las previsiones del planeamiento que desarrollan. En este supuesto no es exigible la solicitud de licencia, sino que se entenderá otorgada con el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, siguiéndose para ello los trámites y documentación previstos.

- e) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos. Se debe acompañar a la solicitud de licencia una memoria técnica en la que quede perfectamente reflejada la situación y características de la finca matriz, la segregación prevista y las parcelas resultantes.

- Artículo 16. Licencia de primera ocupación. 1. Finalizada totalmente la obra (no menor) para la que se concedió licencia, el titular de la misma debe solicitar licencia de primera ocupación, aportando para ello certificado de final de obra y liquidación de la misma, suscrito por el arquitecto redactor del proyecto, y certificado de la dirección facultativa de las obras, firmado conjuntamente por arquitecto y aparejador o arquitecto técnico y visado por los colegios oficiales correspondientes.
2. Para su concesión debe de cumplirse la adecuación de la obra realizada al proyecto aprobado y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.
3. En los casos de edificación y urbanización simultánea, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra urbanizadora aprobada.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- Artículo 17. Competencia y procedimiento. 1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se deben otorgar conforme a las siguientes reglas:
- Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas.
  - Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicable.
  - Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
  - Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
  - Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
2. Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h) del artículo 13 "Actos sujetos a licencia", se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia o autorización ambiental, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:
- Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
  - Periodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
  - Suspensión de licencias.
3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.
- Artículo 18. Limitaciones a las licencias de parcelación. 1. Son en todo caso indivisibles, y por tanto no se pueden conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:
- Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en estas Normas salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
  - Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

2. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

### **Sección 2ª. Autorizaciones y licencias sobre elementos con algún tipo de protección**

Artículo 19. Autorización y licencia en Bienes de Interés Cultural. 1. Cualquier intervención en los inmuebles incoados o declarados Bien de Interés Cultural (BIC), o en sus entornos de protección, ha de ser autorizada por la Consejería competente en materia de cultura previamente a la concesión de la licencia municipal. Sin mediar esta autorización, las obras que se hubieran realizado tendrán la consideración de ilegales.

2. La obtención de las autorizaciones exigidas no exime de la obligación de obtener licencia municipal o cualesquiera otras autorizaciones que sean precisas.

Artículo 20. Licencia sobre elementos catalogados. Cualquier solicitud de obra o intervención sobre los elementos catalogados en estas NUM debe acompañarse como mínimo de la siguiente documentación, con independencia de la general exigida por el tipo de obra que se proponga:

- a) Documentación fotográfica, en color, referida a las partes afectadas por la catalogación y las obras.
- b) Levantamiento a escala mínima 1/100 de las fachadas o alzados y arranque de la cubierta en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.

Artículo 21. Autorización y licencia en yacimientos arqueológicos. Las autorizaciones y licencias de actividades con incidencia en los yacimientos arqueológicos catalogados deben seguir el siguiente procedimiento:

- a) Con carácter previo al otorgamiento de licencia o autorización, el proyecto de que se trate debe someterse a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.
- b) Este órgano indicará los estudios previos necesarios, en función de los cuales se determinará la viabilidad del proyecto y, en su caso, las medidas correctoras oportunas.

### **Sección 3ª. Ruinas**

Artículo 22. Declaración y procedimiento: 1. El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble cuando el coste de las obras para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad exceda del límite del deber legal de conservación o cuando se requiera la realización de obras de seguridad y estabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse el inmueble fuera de ordenación.

2. El procedimiento de declaración es el establecido por el RUCyL en su Sección 3ª, Capítulo II, Título IV.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

### **Capítulo 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES**

#### **Sección 1ª. Condiciones generales de la edificación**

Artículo 23. Condiciones generales de la edificación. 1. Las edificaciones nuevas están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones generales de volumetría de los edificios (altura, cubierta, patios...)
- Condiciones de accesibilidad.
- Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios.
- Condiciones relativas a instalaciones y servicios.
- La edificabilidad: concepto y cómputo.
- El aprovechamiento (m<sup>2</sup> construibles de cada parcela).

2. Las casas prefabricadas u otras instalaciones temporales o construcciones efímeras para uso de vivienda (como roulottes, caravanas o casas prefabricadas) deben adaptarse íntegramente a las exigencias de uso, ordenación, edificación, urbanización, gestión y procedimiento; tanto de las condiciones generales como particulares de cada tipo de suelo y cada zona dentro de él.

#### **Condiciones de la parcela**

Artículo 24. Parcela mínima. 1. Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.

2. Son considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada por la ordenanza particular de la zona en que estén situados. Excepcionalmente pueden edificarse solares que no cumplan las condiciones anteriores cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo.

3. Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes el día de la aprobación inicial de las presentes Normas.

#### **Condiciones generales de los edificios**

Artículo 25. Sólido capaz. El volumen dentro del cual debe quedar inscrito el edificio se define:

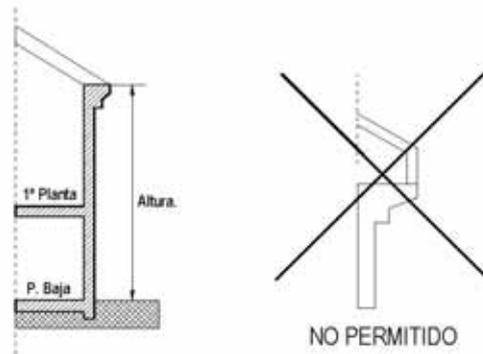
- En planta, mediante la definición de la alineación y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.
- En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación y la profundidad máxima de los sótanos.

Artículo 26. Alineaciones y retranqueos. 1. Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de los adscritos a otros

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

usos. Las condiciones particulares de edificación o el plano de ordenación, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación. Este retranqueo, en suelo urbano, se indica en el plano de ordenación con una línea discontinua. De forma general la alineación marca la posición del plano de fachada o del cerramiento, y se indica en el plano de ordenación. Puede coincidir o no con la actual.

- Artículo 27. Limite de zona. Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en el plano de ordenación.
- Artículo 28. Rasante. Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las NUM, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el suelo urbano, en el plano de ordenación; en esta clase de suelo, y en viales y espacios libres ya ejecutados, se toma como rasante el perfil consolidado de la acera (o el viario si es plataforma única). Para los nuevos viales se debe mantener, en lo que posibiliten los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas situar la nueva cota de la rasante.
- Artículo 29. Altura máxima. 1. En suelo urbano es la indicada en el plano de ordenación o en la ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta (Ver esquema siguiente). Normalmente, y para tramos no superiores a 20 m, las alturas se deben medir en el centro de la fachada.  
2. Para el suelo rústico se define la altura máxima en el capítulo correspondiente.



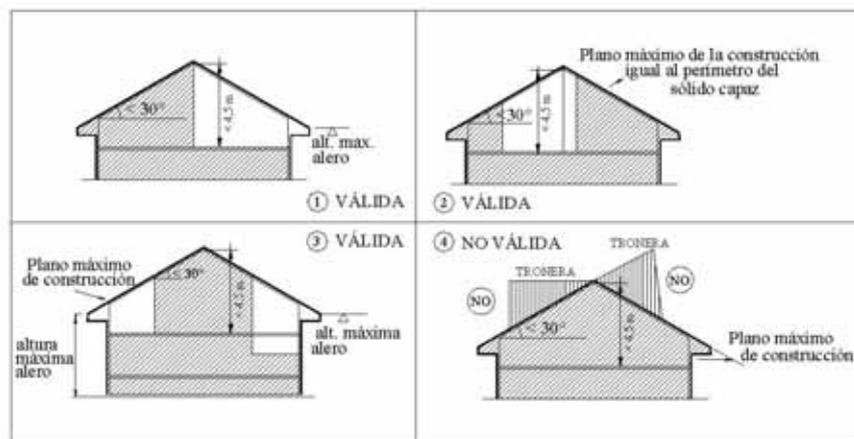
Altura de Coronación (Alero).

- Artículo 30. Cubierta. 1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior a 30°. Dentro de las posibilidades que ofrece esta pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m medidos perpendicularmente desde la línea que define la altura máxima (el punto más alto del alero) hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).  
2. En general, no se admite la solución de cubierta plana, salvo que se permita específicamente en la ordenanza correspondiente.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

3. No se admiten quiebras en los faldones de cubierta, soluciones de mansarda o disconformes con la solución predominante en la zona en altura o diseño.

4. Por encima de la cubierta sólo pueden disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes) chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones de servicios o para la seguridad. Las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deben revestirse con materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada. Respecto a los otros elementos emergentes (instalaciones), se debe tender a colocarlos en el faldón posterior a patio, siempre que ello sea posible. No se admiten las troneras y tampoco las terrazas, petos o similares por encima de la altura de la cubierta.



EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LA CUBIERTA

Artículo 31. **Huecos.** 1. En fachadas, la superficie de macizo tiene que predominar sobre el hueco. Para los usos dotacionales debe justificarse la necesidad del cambio de las proporciones de los huecos por necesidades de desarrollo del uso asignado. En cada ámbito urbanístico u ordenanza de zona se regulan las condiciones de materiales.

2. En cubierta pueden abrirse huecos siempre que se cumplan las condiciones del artículo anterior, es decir, sólo pueden abrirse huecos e instalar elementos de carpintería de los mismos en el plano de mayor inclinación de la cubierta o por debajo de él (tipo velux). Los huecos de cubierta se tienen que situar en los ejes compositivos de los huecos de fachada.

En cualquier caso, y para evitar la excesiva proliferación y visibilidad de huecos en las cubiertas, la separación del paramento de los mismos en relación con la alineación de fachada no debe ser inferior a 1 m. Asimismo, la separación entre ellos debe ser, como mínimo, de 3 m, y el ancho de cada uno no superior a 1,20 m.

Artículo 32. **Fondos de edificación.** Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación, expresada en el plano. Son variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- Artículo 33. Ocupación de parcela. Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Es variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las ordenanzas particulares.
- Artículo 34. La regulación de los patios. Para las dimensiones mínimas de los patios interiores se deben cumplir las determinaciones fijadas en el código técnico de la edificación (CTE).
1. No se permite reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún tipo.
  2. La mancomunidad de patios debe establecerse mediante escritura pública, constituyendo un derecho real de servidumbre sobre los solares, a inscribirse en el Registro de la Propiedad. La cancelación de esta servidumbre requiere autorización municipal no podrá realizarse mientras alguna de las edificaciones requiera del patio mancomunado completo para conservar las dimensiones mínimas requeridas.

### Condiciones de accesibilidad

- Artículo 35. El acceso a las edificaciones debe hacerse siempre desde una vía pública o un espacio libre público, con las condiciones que exige el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto.
- Artículo 36. La regulación de los accesos a los garajes. 1. Los accesos a garajes con una capacidad de más de tres vehículos y situados bajo rasante, deben hacerse de forma que siempre se garantice un espacio previo a la rampa de acceso, si la hubiera. Se permite su disposición tanto dentro como fuera de la edificación, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). La regulación en cuanto a longitud y pendientes máximas de la plataforma de acceso tienen que atenerse al Documento Básico de Seguridad de Utilización contenido en el CTE.
2. Además, el sistema de apertura de los mismos debe hacerse de forma que en cualquier posición (abierta, cerrada o en movimiento), ningún elemento de la misma invada el espacio de paso de acera o vial en una altura mínima de 2 metros.
- Artículo 37. Para los edificios de uso colectivo (equipamientos) es de aplicación el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto. Se tienen que realizar las pertinentes modificaciones, tanto exteriores como interiores, en los edificios públicos existentes para adecuarse a las exigencias de dicho Reglamento.

### Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios

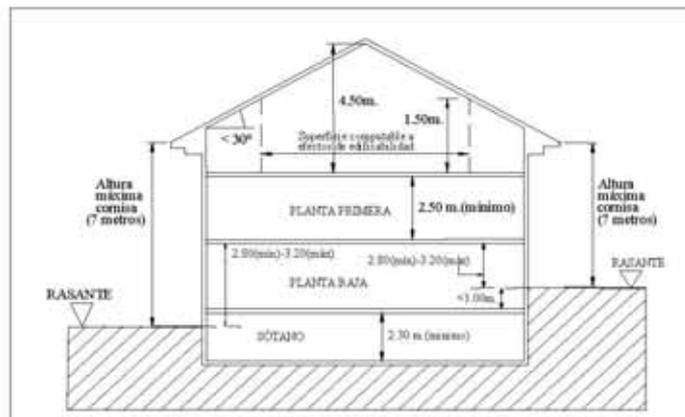
- Artículo 38. Planta baja. Se entiende por planta baja de un edificio aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura desde esta rasante, hasta la cara inferior del forjado

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

(techo de la planta baja), será como mínimo de 2,80 m y como máximo de 3,20 m. Puede superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos. La planta baja puede unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respeten las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.

**Artículo 39. Altura libre interior.** 1. Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 m. En plantas de sótano o semisótano se fija en 2,30 m, también como mínima. En el caso de que pudiese elevarse una segunda planta o más conforme a las condiciones de cada ordenanza, las alturas entre ellas podrán unirse en alturas libres totales o por tramos, siempre que se respeten las alturas libres interiores entre cada planta (parcial de suelo a techo), además de las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.

2. Las alturas mínimas libres citadas anteriormente (2,80 m en planta baja y 2,50 en las restantes) pueden reducirse hasta 2,20 m de altura libre interior en un porcentaje no superior al 40% de la superficie total de planta en el caso de ubicación de instalaciones que así lo requieran y siempre en zonas no estanciales de la edificación. Puede reducirse, asimismo, la altura libre interior total hasta 2,40 m cuando se trate de la rehabilitación de una edificación tradicional existente.



Esquema de sólido capaz.

**Artículo 40. Espacio bajo cubierta.** Dentro de las posibilidades que ofrece la pendiente de la cubierta y la altura de la edificación, comentadas en el apartado de condiciones volumétricas, se admite el uso de vivienda (o equipamiento en cada caso) en este espacio bajo cubierta, desván o sobrado, con la siguiente consideración: No se computa como superficie útil aquella con una altura libre inferior de 1,50 m, medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la cara inferior del plano de cubierta.

**Artículo 41. Escaleras y rampas:** El diseño de escaleras y rampas debe ajustarse a las exigencias de la normativa técnica aplicable: Código Técnico de la Edificación (CTE) y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 42. Antepechos y barandillas: Igualmente el diseño estos elementos tiene que adecuarse a las exigencias de la normativa técnica aplicable.

### **Definición de tipos edificatorios**

Artículo 43. Casco tradicional. 1. Se define este tipo de edificación como aquel semejante a las manzanas tradicionales dentro del casco urbano consolidado. Este grupo de manzanas destaca por su forma de ocupación como conjuntos funcionales de usos tradicionalmente mezclados. En cada parcela, adosada a otras dos en sus linderos longitudinales, la edificación puede optar por:

a). Situarse no alineada a vial, con el corral o patio ubicado delante de la parcela y la vivienda volcada al interior del patio, manteniendo el cerramiento de la parcela (muro de piedra o cortina), al que se adosan las principales construcciones auxiliares, vinculadas al uso de la vivienda o a los usos compatibles con ella.

b). Alinearse a vial, aunando en el mismo espacio construcciones vivideras y productivas o desplazando éstas últimas hacia parcelas únicas que conviven con otras exclusivamente vivideras y de carácter más urbano.

Artículo 44. Edificación adosada. 1. Disposición continua de las fachadas situadas sobre la misma línea de frente edificable, adosándose las edificaciones a ambos linderos laterales. La edificación debe alinearse al vial, respetando las nuevas alineaciones a calles públicas que se dibujen en los planos.

2. Se plantea este tipo de edificación para ciertas áreas de borde en las que se ha producido un desarrollo urbano ajeno a las características formales y estéticas del casco tradicional.

Artículo 45. Edificación aislada. 1. La que se sitúa a una distancia mínima de todos los linderos de la parcela ocupada.

2. Se plantea este tipo de edificación para las áreas de nuevo crecimiento que han surgido apoyadas en la principal vía de comunicación.

Artículo 46. Edificación pareada. 1. Disposición de la edificación en agrupaciones de dos unidades: Dos parcelas contiguas adosan sus edificaciones sobre la medianera coincidente, sin dejar ninguna pared medianera libre. Para optar por esta modalidad es necesario presentar un proyecto conjunto.

2. Comparte áreas de ubicación en las ordenanzas con el tipo anterior.

### **Condiciones relativas a instalaciones y servicios**

Artículo 47. Instalaciones en fachada. 1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase puede sobresalir del paramento exterior de fachada. Deben situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio. Sólo la canalización de agua de lluvia, puede instalarse por el exterior, siempre que guarde relación en su material y color con el

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

resto de la fachada (cobre, zinc o tuberías coloreadas; nunca materiales brillantes, color aluminio ni grises plásticos, ni blancas).

2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.

3. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado, deben ubicarse enterradas, en el caso de ser instalación nueva y en todas las calles de nueva urbanización (parcial o total) o remodelación de las existentes; en dichos casos deben señalarse los registros debidamente sobre el pavimento y recogerse sobre los planos facilitados al efecto por el Ayuntamiento. Si es absolutamente necesaria su instalación exterior, esta tiene que ser objeto de Proyecto detallado, en el que se planteen medidas de ocultamiento o disimulo de la instalación. Igualmente, las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se deben situar en lugares que no perjudiquen la imagen urbana y siempre en las zonas de menor impacto visual, debiendo contar, en todo caso, con la correspondiente licencia municipal.

4. Las bajantes de pluviales provenientes de la cubierta que discurren vistas por fachada no pueden desaguar libremente al vial público, debiendo reconducirse al interior del edificio hasta conectar con la red de saneamiento del mismo.

Artículo 48. Salida de humos. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admite la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde, previa justificación, se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

## Concepto y cómputo de la edificabilidad

Artículo 49. Concepto y cómputo de la edificabilidad. 1. Define la cantidad máxima de edificación que las NUM atribuyen a las distintas parcelas, expresada en m<sup>2</sup> construibles sobre m<sup>2</sup> de parcela bruta. En algunas zonas se determina por las condiciones del sólido capaz.

2. A efectos de edificabilidad y m<sup>2</sup> construibles se consideran todo tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos. Se computa la superficie edificada en sótanos, semisótanos y bajo cubiertas (sobrados)<sup>2</sup> siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero. Computan, además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja<sup>3</sup>.

3. No computan, a estos efectos, el 50% de las terrazas y porches cubiertos.

<sup>2</sup> En el caso del bajo cubierta o sobrado, a efectos de cómputo de la edificabilidad, se tendrá en cuenta la superficie edificable cuya altura interior sea igual o superior a 1,50 m., incluida la parte correspondiente de los cerramientos.

<sup>3</sup> Se considera planta baja aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m desde la rasante de la acera o calle.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

### **Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo**

- Artículo 50. Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo: Es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, expresada en m<sup>2</sup> construibles, que las NUM atribuyen a las distintas parcelas según las condiciones de edificación definidas para cada zona de ordenanza diferente, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las públicas.
- Artículo 51. Uso predominante: Aquel uso pormenorizado que supone el mayor aprovechamiento lucrativo del sector.

### **Concepto y cómputo de la densidad**

- Artículo 52. Densidad de edificación: Para cada sector de SU-NC las NUM fijan una densidad máxima de edificación, entendida como la edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector.
- Artículo 53. Densidad de población. 1. Sólo para aquellos sectores con uso predominante residencial, las NUM definen las densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector.
2. Para el cálculo de las densidades máxima y mínima de población pueden considerarse como una sola vivienda dos de superficie útil inferior a 50 m<sup>2</sup>, con la condición de que el número de éstas últimas no supere el 25% del total de viviendas resultantes en el sector.

## **Sección 2ª. Condiciones generales de uso**

### **Usos básicos**

- Artículo 54. Definiciones de los usos básicos. 1. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad contempladas en las NUM. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio. A efectos de aplicación de las presentes Normas se consideran los siguientes:
1. Residencial: Todo edificio o parte de él destinado a uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida privada de carácter permanente; ya sean estudios, apartamentos o alojamientos de programa completo, para una o varias personas.
  2. Comercio y servicios: Locales abiertos al público destinados a la exposición y venta de mercancías o a la prestación de servicios privados al público de carácter no administrativo.
  3. Oficinas: Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional.
  4. Hostelería: Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, restaurantes y similares.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

5. Alojamiento turístico: Todo edificio o parte de él destinado a uso colectivo para la estancia temporal: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo rural y similares. No se incluyen los campamentos de turismo.
6. Espectáculo y reunión: Locales abiertos al público, no incluidos entre los anteriores, con fines de cultura y recreo como cines, teatros, salas de fiestas, discotecas, salas de exposiciones y de conferencias, y similares.
7. Taller: Locales destinados a la realización de artes u oficios como artes gráficas, joyería, reparación de automóviles y análogos.
8. Industria: Establecimientos dedicados a la obtención o transformación de materias primas, preparación para otras transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.
9. Almacén: Locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y distribuidores y, en general, sin servicio de venta directa.
10. Agrícola y ganadero: Construcciones o instalaciones al servicio de la actividad agraria.
11. Equipamiento edificado: Vinculado a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, etc., en los que el uso construido es predominante.
12. Equipamiento no edificado: Vinculado a la prestación de servicios básicos a la comunidad, normalmente de carácter deportivo, en los que el uso construido es accesorio.
13. Zonas verdes: Parques y jardines destinados específicamente a la plantación de especies vegetales.
14. Otras áreas libres: Áreas de libre acceso, no vinculadas al transporte, ni complementarias de vías públicas o de equipamientos, destinadas al ocio, expansión y recreo de la población.
15. Garaje y estacionamiento: Locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.
16. Viario y comunicación: Espacios de movimiento de carácter público que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.
17. Infraestructuras: Usos construidos vinculados al transporte, la energía, el abastecimiento y el saneamiento, la recogida y tratamiento de residuos, las telecomunicaciones y a otros sistemas así calificados por la legislación sectorial.
18. Usos especiales: No incluidos en ninguna otra categoría: gasolineras, transformadores eléctricos, instalaciones de energía fotovoltaica, etc.

Artículo 55. Compatibilidad entre usos básicos. 1. Pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos si no existe legislación sectorial que lo impida. En cualquier caso, las viviendas deben disponer de acceso independiente.

2. Cuando se de integración de usos en un mismo local, por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, las determinaciones urbanísticas se deben aplicar proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse; o al régimen más exigente si no es posible hacerlo.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## Condiciones específicas de los usos básicos

- Artículo 56. Condiciones del uso de vivienda. 1. Tipo edificatorio. Edificio unifamiliar (con un máximo de 2 viviendas) y acceso directo a calle.
2. Usos compatibles. El uso de vivienda es compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria o taller doméstico, de que sea titular el inquilino o cualquier otro de los miembros que compongan el hogar. Es compatible el uso de garaje.
3. Situación. El uso de vivienda no puede situarse en sótanos ni semisótanos; si lo pueden hacer, en cambio, dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda, como garajes, almacenes o cuartos de instalaciones. Si las plantas bajas se destinan a vivienda, será obligatorio aislar el suelo de las mismas de las humedades del terreno mediante cámaras de aire.
4. Habitabilidad. Son de aplicación las condiciones establecidas en la legislación que regula el régimen de las viviendas protegidas.
5. Servicios. Debe disponer de acometidas normalizadas a las redes de servicios urbanos (al menos agua, energía eléctrica, saneamiento y telefonía).
- Artículo 57. Condiciones de los usos de comercio y servicios, hostelería, oficina, alojamiento turístico y espectáculo y reunión. 1. La zona destinada al público no puede servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales y oficinas es de 2,80 m. En esta misma zona debe tenerse en cuenta además lo especificado en la normativa relativa a accesibilidad. La anchura de los espacios de circulación en los locales debe atenerse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
2. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano. Los usos de hostelería (salvo espacios destinados a bodega), oficina y alojamiento turístico, no pueden situarse en estas zonas.
3. Para los usos de hostelería y espectáculo y reunión, los conductos de ventilación de evacuación de humos no pueden servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en que esté situado.
- Artículo 58. Condiciones de los usos taller, industria, almacén, agrícola y ganadero. 1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en las condiciones generales y la ordenanza específica de cada zona.
2. Los talleres y pequeñas industrias o sus usos auxiliares pueden instalarse en las plantas bajas, primera y sótanos de edificios que incluyan otros usos básicos compatibles, si la legislación sectorial de aplicación, caso de que la hubiera, no lo imposibilita.
3. Debe preverse el aparcamiento de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, taller o al almacén en el interior de la parcela, así como las superficies necesarias para el uso exclusivo de carga y descarga. Estos ámbitos se tienen que localizar en los espacios libres interiores de la parcela, en retranqueos laterales o posteriores, y sólo en el interior de la edificación cuando se delimita físicamente un recinto para este tipo de uso.
4. La cubierta puede tener la inclinación óptima que requieran las normas tecnológicas aplicables, con un máximo de 30°.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- Artículo 59. Condiciones del uso de equipamiento. Tienen que cumplir las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características les sean más afines y las disposiciones vigentes según el tipo de actividad.
- Artículo 60. Condiciones de las zonas verdes. 1. Las especies dominantes deben ser autóctonas y preferentemente xerófitas (adaptadas a medios secos), limitándose pues las superficies de césped y de flores de temporada.  
2. En los ámbitos cuya superficie permita la inscripción de un círculo de al menos 6 m de diámetro, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%.  
3. Se debe optar preferentemente por el riego por goteo para árboles y arbustos.  
4. Al menos el 50% de la superficie no ajardinada de los parques debe ser de terriza.
- Artículo 61. Condiciones de otras áreas libres. Son las señaladas por las NUM como condiciones de urbanización para las plazas y espacios singulares. No pueden coincidir con las vías de comunicación rodada, ni con espacios específicos para aparcamiento. Son espacios exclusivos para el uso y estancia de los individuos, pudiendo ocuparse en parte por arbolado y plantas de adorno.
- Artículo 62. Condiciones de garaje y estacionamiento. 1. Para algunos usos básicos se establece un número de plazas de aparcamiento (pueden ser privadas) que se resume a continuación: Comercio y servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos; alojamiento turístico, 1 plaza por cada 4 habitaciones; taller, industria y almacén, 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos; equipamiento no deportivo, 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos; deportivo y espectáculo y reunión, 1 plaza por cada 25 espectadores.  
2. Deben resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación, en suelo o sótano. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma de la que corresponda a los usos básicos que albergue.  
3. Las plazas de estacionamiento deben tener unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,50 m y estar debidamente señalizas. La anchura mínima de calles y espacio de acceso a las plazas se fija en 5,00 m y su altura en 2,20 m, libre de obstáculos.  
4. Las rampas no deben superar los parámetros: 16% de pendiente en tramos rectos y 12% en curvos. Anchura mínima 3,00 m y superficie antideslizante.
- Artículo 63. Condiciones del uso de viario y comunicación. Las condiciones son las impuestas por las NUM como condiciones generales de urbanización.
- Artículo 64. Condiciones de las infraestructuras. Son las establecidas en cada caso por la legislación sectorial correspondiente.

### **Sección 3ª. Condiciones generales de la urbanización**

- Artículo 65. Obligatoriedad. 1. En los planos de ordenación se marcan las líneas generales que debe de seguir la urbanización, tanto en las calles del casco tradicional como en las zonas de expansión, de nuevo trazado, dentro de los sectores con ordenación grafiada. Esta ordenación de la red viaria y los espacios libres se considera mínima y vinculante (ordenación de aceras, dimensión de la calzada, disposición de los

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

espacios libres...) para todo el SU-C; salvo la ordenación de los árboles, que es indicativa, como ya se señala en la leyenda de los planos correspondientes.

2. En todo proyecto de urbanización (nuevo o de mejora del existente) se debe observar de manera especial las determinaciones en materia de accesibilidad de las leyes vigentes, incluso si algunas de éstas llegaran a contradecir a las NUM.

3. Para los sectores de SU-NC, las líneas que se grafian se pueden considerar indicativas salvo que se establezca lo contrario en el capítulo correspondiente. En el caso de vías afectas a la legislación sectorial en materia de carreteras se debe atender a lo dispuesto en ella, no pudiéndose, por ejemplo, arbolar dentro de los terrenos constitutivos de dominio público.

Artículo 66. Nueva urbanización: 1. En toda nueva urbanización, viario nuevo o existente, se tiene que respetar una distribución equitativa entre el espacio para peatones y para vehículos de motor, dependiendo del tipo y anchura de vía.

2. Las dimensiones mínimas de calzada para las nuevas vías son:

- En SU-C: Tamaño de vías existentes, con excepción de algún tramo que se ha considerado necesario ampliar.
- En SU-NC: 8 m para vías de estructura general.

3. En los casos en que surjan cambios de secciones, éstas se tienen que resolver con embocaduras adecuadas. Si la sección del existente es mayor a los mínimos anteriores, entonces se debe adoptar esta sección en toda la longitud del primer tramo continuo.

4. Las calles señaladas en el plano de ordenación como pavimentación especial y, en general, todas las de menos de 5 m, se deben urbanizar preferentemente como plataforma única.

5. Todas las instalaciones urbanas que necesiten cableado o conducciones deben ser subterráneas, señalizando los registros debidamente sobre el pavimento. Si fuera absolutamente necesaria su instalación exterior, ésta será objeto de proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo pertinentes.

## **Sección 4ª. Condiciones abastecimiento de energía eléctrica**

Artículo 67. Condiciones:

1. Estas condiciones se refieren tanto a las instalaciones vinculadas al transporte (tendidos de líneas y sus estructuras de soporte) como a aquellas en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.
3. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para un óptimo servicio. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
4. En el suelo urbano las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, después de justificación pormenorizada, tendidos aéreos,

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

debiendo, en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen por el Ayuntamiento mediante el instrumento que corresponda.

5. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieran las instrucciones de seguridad que se señalasen, e integrados con su entorno.

### **Sección 5ª. Condiciones generales de la normativa sectorial**

Artículo 68. Concurrencia de la normativa sectorial. Simultáneamente a la observancia de estas NUM son de aplicación, por lo menos y sin que esta relación tenga un carácter cerrado, las determinaciones derivadas de la siguiente legislación sectorial concurrente:

URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- 1º) Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- 2º) Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- 3º) Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo por la que se modifica la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
- 4º) Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, y sus modificaciones posteriores (Decretos 68/2006 y 6/2008) y la última modificación mediante el Decreto 45/2009, de 9 de julio publicado en el BOCyL con fecha 17 de julio de 2009.

RELATIVA A PATRIMONIO CULTURAL:

- 5º) Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, 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. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.
- 6º) Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- 7º) Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

RELATIVA A COMUNICACIONES Y TRANSPORTE ENERGÉTICO:

- 8º) Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- 9º) Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, y por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- 10º) Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.
- 11º) Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87<sup>4</sup>.
- 12º) Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

<sup>4</sup> Este texto legal se encuentra parcialmente derogado por la Ley que se relaciona a continuación. En concreto, se han derogado la sección 2ª del capítulo II y los capítulos III, IV y V del título VI.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- 13º) Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
  - 14º) Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.
  - 15º) Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones
  - 16º) Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, por el que se aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.
  - 17º) Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
  - 18º) Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
  - 19º) Real Decreto 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.
  - 20º) RD 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad sobre líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- 21º) Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.

RELATIVA A MEDIO AMBIENTE:

- 22º) Real Decreto-Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- 23º) Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- 24º) Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 agosto, de Aguas.
- 25º) Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA).
- 26º) Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de CyL.
- 27º) Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- 28º) Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- 29º) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias<sup>5</sup>.
- 30º) Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo. Decreto 148/2001, de 17 de mayo, de modificación parcial del Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo.
- 31º) Apartados 3,4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el artículo 4, en lo que se refiere a las Auditorías Ambientales, el apartado 2 del artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.

<sup>5</sup> Las vías pecuarias que no estando clasificadas en la actualidad lo sean en el futuro, mediante el procedimiento establecido en su legislación sectorial, tendrán un tratamiento urbanístico específico que deberá ser reconocido en posteriores modificaciones o revisiones de estas Normas.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- 32º) Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- 33º) Ley 1/2009, de 26 de febrero, de modificación de la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- 34º) Apartados 3,4 y 5 del Artículo 1, el Artículo 2, el Artículo 4, en lo que se refiere a las Auditorías Ambientales, el apartado 2 del Artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.
- 35º) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- 36º) Ley 8/1991 de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
- 37º) Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres
- 38º) Directiva 92/43 CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.
- 39º) Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- 40º) Ley 5/2009 de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- 41º) 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.

RELATIVA A LA ACCESIBILIDAD Y LA EDIFICACIÓN:

- 42º) Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- 43º) Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- 44º) Código Técnico de la Edificación, RD 314/2006 de 17 de marzo.
- 45º) Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, sobre los Residuos de Construcción y Demolición.

OTROS:

- 46º) Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## Capítulo 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

### Sección 1ª. Contenido del catálogo

- Artículo 69. Bienes de Interés Cultural declarados. De forma genérica son Bienes de Interés Cultural (BIC)<sup>6</sup>, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico. En La Rinconada de la Sierra se identifican los siguientes elementos, todos ellos en SU-C:
- Ficha nº 1: Dintel y recercado en la Iglesia de Santiago Apóstol.
- Artículo 70. Bienes inmuebles: 1. Por su localización en la estructura urbana, los solares que albergan los inmuebles catalogados se clasifica como SU-C:
- Ficha nº 1: Iglesia de Santiago Apóstol
  - Ficha nº 2: Fuente en la calle del Bronce
  - Ficha nº 3: Palomar en calle Salas Pombo
  - Ficha nº 4: Lavadero en calle del Puente
  - Ficha nº 5: Lavadero en calle Serranos
  - Ficha nº 6: Dintel de madera grabado
- Artículo 71. Yacimientos arqueológicos: 1. Por su localización exterior al núcleo urbano, tres de los cuatro enclaves que albergan restos arqueológicos se clasifican como SR-PC:
- Ficha nº 1: Peña Parda
  - Ficha nº 2: El Carrero
  - Ficha nº 3: La Corona
2. Por su localización en la estructura urbana, el solar ocupado por la iglesia parroquial y su entorno inmediato se clasifica como SU-C:
- Ficha nº 4: Iglesia de Santiago Apóstol
- Artículo 72. Elementos naturales: 1. Por su localización en el suelo rústico y por ser reconocidos por normativa sectorial vinculante, se clasifican como SR-PN:
- Ficha nº 1: LIC (ES4150108) "Las Quilamas".
  - Ficha nº 2: ZEPA (ES4150039) "Las Quilamas".
  - Ficha nº 2: Espacio Natural de Las Quilamas.
  - Ficha nº 3: Monte de Utilidad Pública nº 98 "Sierra Mayor" y agregados.
  - Ficha nº 4: Monte de Utilidad Pública nº 99 "La Dehesa".
  - Ficha nº 5: Monte de Utilidad Pública nº 100 "Sierra Mayor".

### Sección 2ª. Tipos de actuaciones

- Artículo 73. Tipos de actuaciones: Se definen las siguientes: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y reconstrucción.

---

<sup>6</sup> De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- Artículo 74. Restauración. 1. Actuación de conservación o restitución de las características constructivas originarias de un inmueble.
2. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter analógico y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.
3. Se admiten las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a la normativa técnica de aplicación, exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.
- Artículo 75. Consolidación. Actuaciones, por inadecuación de uso, deterioro o deficiencias, para adecuación y afianzamiento del inmueble mediante obras que modifican la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.
2. Puede comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados; la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios así como la redistribución de los espacios libres interiores.
- Artículo 76. Conservación. 1. Preservación y, en su caso, recuperación de las características formales originarias de un inmueble.
2. Incluye operaciones como restitución de elementos ornamentales, de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes con el elemento original, supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio, etc.
- Artículo 77. Rehabilitación. 1. Adecuación funcional en un inmueble que presente unas condiciones inapropiadas para un uso específico autorizado, ya sea por su estado de deterioro, ya por su inadecuada distribución interior, a través de la ejecución de obras que permitan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica originaria y disposición estructural originaria.
2. Las actuaciones de rehabilitación incidentes en los espacios interiores del edificio pueden suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración topológica primigenia.
- Artículo 78. Reconstrucción. Reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen.

### **Sección 3ª. Niveles de protección**

- Artículo 79. Niveles de protección. En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen 4 niveles de protección, señalándose los tipos generales de actuaciones permitidas y, en su caso, concretas en cada una de las fichas.
- Artículo 80. Nivel de protección integral. 1. Se aplica a inmuebles de valor histórico o artístico sobresaliente.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

2. El objeto es preservar todas las características formales, la forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizar cada inmueble como elemento integrante del patrimonio construido. La protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.
  3. Las obras permitidas son las de conservación y restauración, siempre examinadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.
  4. Se admiten, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de rehabilitación y consolidación; así como la reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.
- Artículo 81. Nivel de protección estructural. 1. Se aplica a inmuebles en los que tiene especial interés su estructura interior original.
2. El objeto es proteger una tipología de construcción y distribución tradicional, destacable como seña de identidad del asentamiento o municipio.
  3. Los tipos de actuaciones generales autorizadas son: rehabilitación, restauración y conservación.
  4. No obstante, el Ayuntamiento, previo informe de técnico competente, puede autorizar la realización de actuaciones de reconstrucción media o mayoritaria cuando se justifique el estado de ruina estructural del edificio o si fuese imprescindible para la organización funcional del nuevo uso. Puede exigirse el mantenimiento o restitución del núcleo de escaleras y portal u otros elementos de interés.
  5. Las actuaciones generales excluidas son: reestructuración interior transformando su organización tipológica, reestructuración media o mayoritaria (salvo en los casos anteriormente señalados), ampliación, demolición y sustitución.
- Artículo 82. Nivel de protección ambiental. 1. Se aplica a inmuebles en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general.
2. El objeto es conservar el aspecto de fachadas, cubiertas y , en general, de todos los elementos visibles desde el exterior que caracterizan una determinada imagen urbana.
  2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de rehabilitación, restauración, consolidación y reconstrucción.
  3. En los casos de rehabilitación, reconstrucción o conservación de fachadas, las condiciones de edificación y uso deben ser las que se indican en el plano de ordenación de suelo urbano, salvo la altura y número de plantas, que no podrán variar. Los nuevos forjados que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que las precedentes y, en el caso de las cubiertas, idénticas pendientes y soluciones de encuentro. Todo ello salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales.
- Artículo 83. Nivel de protección arqueológico. 1. Se aplica a todos los yacimientos recogidos en el catálogo arqueológico de este término municipal, diferenciándose tres niveles:
2. Tipo A: Protección de alta intensidad. En este ámbito de protección se incluyen aquellos elementos catalogados de probado interés arqueológico y de valor histórico

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

relevante, ya sea por contar con excavaciones previas o por mostrar entre su documentación pruebas indiscutibles sobre la presencia de restos arqueológicos relevantes.

Las medidas a tomar en caso de que estos elementos se vean amenazados, son la excavación de toda la superficie que se vea afectada por las obras o la conservación incondicional de restos constructivos.

Por otra parte, tal clasificación se puede adoptar a posteriori para elementos o espacios previamente calificados dentro de rangos inferiores y en los cuales las medidas aplicadas, normalmente sondeos estratigráficos, avalen la presencia de restos destacados

3. Tipo B: Protección de intensidad media. Este rango se reserva para aquellos elementos en los que, siendo posible y probable la presencia de restos arqueológicos, es necesaria una verificación previa de su significado en términos cuantitativos –alcance espacial- y cualitativos –valor científico y/o cultural-.

En este caso, la normativa establece la necesidad, ante cualquier impacto negativo sobre el subsuelo, de realizar sondeos arqueológicos previos que permitan evaluar las características de los restos y las condiciones de conservación de los mismos. Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de dichos trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica de actuación arqueológica elaborada por técnico arqueólogo competente, para su aprobación por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

En cualquier caso, la aparición durante la preceptiva intervención de estructuras de interés arqueológico que se proyecten más allá de los límites marcados por esta medida aleatoria, implicará la ampliación de los límites del entorno hasta su total documentación.

El Nivel de Protección B afecta a la mayoría de los elementos inventariados en el catálogo, puesto que, pese a ser conscientes de las altas posibilidades de que se conserven restos arqueológicos en el subsuelo, se desconoce el grado de conservación en el que se encuentran y el nivel de información que pueden llegar a proporcionar. De esta manera se evita calificar como zona de protección A grandes espacios en el interior de cascos urbanos, por lo menos hasta que los resultados de los sondeos nos proporcionen los datos necesarios para su valoración objetiva. Tras esta última, las soluciones a tomar pueden ser de tres tipos:

- Si los vestigios documentados en los sondeos muestran un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite un análisis detallado de los mismos, el elemento catalogado pasará a obtener la calificación de Tipo A y exigirá la excavación integral del espacio afectado por las obras o la custodia de los restos hallados.
- Si los vestigios, pese a su comparecencia, no muestran un interés arqueológico destacado y su documentación puede hacerse de forma mecánica, se efectuará un Control Arqueológico de las obras de remoción o vaciado de sedimentos, bajo la supervisión constante de un técnico especializado.
- Por último, si los resultados arqueológicos son nulos, o su trascendencia es tan limitada que su registro queda solventado con los sondeos, la actuación arqueológica podrá darse por finalizada.

3. Tipo C: Protección de baja intensidad. Los elementos con nivel de protección C son aquellos en los que la aparición de restos arqueológicos, aun siendo probable, no está garantizada.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

La medida correctora en estos casos es la de efectuar una labor de control arqueológico durante la remoción de tierras de la obra a llevar a cabo, bajo la supervisión constante de un técnico especializado –arqueólogo-. Los criterios y planteamientos técnicos que han de regir la ejecución de dichos trabajos se desarrollarán en la correspondiente Propuesta técnica de actuación arqueológica presentada por el citado técnico –arqueólogo-, para su aprobación por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.

Este tipo de protección se reserva para aquellos sectores o elementos rústicos y/o urbanos donde, ya sea por trabajos previos de prospección o por el estudio de la documentación histórica, existen indicios de que pudieran aparecer restos arqueológicos, pese a no poder asegurarlo, no poder ubicarlos con exactitud o no poder garantizar un mínimo nivel de conservación de los mismos. En este grupo se incluyen, por lo tanto, los yacimientos arqueológicos documentados en el Inventario Arqueológico Provincial, cuya naturaleza en superficie se muestra esquiva y algún espacio en cuyo subsuelo podrían detectarse vestigios de edificios religiosos ya desaparecidos y cuya localización no es segura, así como aquellos solares urbanos en los que es bastante probable la desaparición de los restos a causa de la construcción de nuevas viviendas.

Tras la valoración de los hallazgos arqueológicos producidos durante las labores de control, las resoluciones a seguir son las mismas que en el caso anterior:

- Si los vestigios documentados tienen un potencial arqueológico destacado y su grado de conservación permite un análisis detallado de los mismos, el elemento catalogado pasará a obtener una protección de Tipo A y exigirá la excavación integral del espacio afectado por las obras.
- Si los resultados arqueológicos son nulos o su documentación y registro queda solventado durante el desarrollo de dicho control, la actuación arqueológica se considerará finalizada.

## **Sección 4ª. Condiciones de protección en los Bienes de Interés Cultural**

Artículo 84. Condiciones particulares de intervención en los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, declarados de forma genérica BIC<sup>7</sup>. 1. Deben mantener obligatoriamente su localización actual, excepto en casos excepcionales, debidamente documentados, en que se pueda autorizar su traslado, con el único fin de reintegrarlos a su ubicación original.

2. Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, tienen que disponerse de forma que no menoscaben la apreciación del bien ni puedan comprometer su conservación.

3. Las actuaciones sobre estos elementos son las señaladas en el nivel de protección integral (tanto si forman parte de otros inmuebles como si tienen carácter aislado).

---

<sup>7</sup> De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## **Bloque 2. Normas por ámbitos**

### **TÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO**

#### **Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

##### **Sección 1ª. Determinaciones para las edificaciones**

###### **Condiciones estéticas relativas a la implantación**

Artículo 85. Implantación. Las edificaciones deben implantarse dentro de las parcelas, según las condiciones de alineación obligatoria o posibles retranqueos indicados en los planos de ordenación y que marcan la posición del plano de fachada de la construcción.

###### **Condiciones estéticas relativas al diseño**

Artículo 86. Diseño. Existe total libertad de diseño siempre que se sigan las condiciones tipológicas y estéticas fijadas en las respectivas ordenanzas de edificación.

Artículo 87. Salientes y vuelos. 1. No se permiten cuerpos volados de fábrica. Los volados únicamente se admiten en balcones (o miradores) con barandillas de forja o de madera, de diseño que no permita sean escalables y con un vuelo máximo de 0,25 m para calles de hasta 4 metros de anchura; 0,40 m para calles de hasta 6 m y 0,60 m para calles de más de 6 m. En cualquier caso, no se permite el diseño de balcones corridos que ocupen más de un 50% de la longitud total de la fachada. No se admiten petos de fábrica maciza como cierre de balcones.

2. El vuelo máximo para aleros y cornisas es de 0,40 metros.

3. La altura mínima de los rótulos y otros salientes sobre la rasante de la acera es de 3 m. Ninguno de ellos puede sobresalir más de 0,30 m sobre el paño de fachada, salvo los balcones con las limitaciones anteriores. No se permiten banderines de publicidad perpendiculares a la fachada.

4. Tampoco se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, salvo las terrazas rehundidas en la fachada.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## Condiciones estéticas relativas a los materiales

- Artículo 88. Condiciones generales. 1. Como criterio general se debe procurar el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de algunos de sus componentes. Los paramentos de estos inmuebles son muros portantes de mampostería de pizarra, dispuesta en lajas y ayudados de un sistema estructural de madera. Cubiertas a dos aguas, con cobertura de teja cerámica árabe y chimeneas sobresalientes de gran desarrollo.
2. En edificaciones nuevas, como norma general, se debe buscar la utilización de acabados similares a los que poseen las construcciones tradicionales del núcleo.
- Artículo 89. Acabados de fachadas. Se admite libertad de diseño y composición, con las limitaciones que establece cada ordenanza de edificación en los artículos siguientes y con las siguientes particularidades:
- Se deben emplear preferentemente como acabado del paramento enfoscados de colores blancos, ocre o terrosos similares a los colores tradicionales, quedando prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible tradicional en la zona. Así mismo, se permiten los paramentos vistos de mampostería de pizarra, de características similares a la tradicional del municipio.
  - Se permite el uso de enfoscados diferenciados (de características similares a las presentes en la edificación tradicional municipal) en recercados de huecos y en los zócalos de las viviendas, en la gama de ocre, grises o blancos.
  - Se prohíben los aplacados que no sean de pizarra propia de la zona o similar. Se prohíben así mismo los enfoscados plásticos, los paramentos de fibrocemento o de chapa vista, la pizarra negra y el ladrillo visto, en cualquiera de sus variedades.
- Artículo 90. Huecos. 1. Para las carpinterías y demás elementos auxiliares, se elegirán colores acordes con las gamas utilizadas en el acabado de fachada. Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color. Los balcones deben cerrarse con rejerías metálicas, nunca de fábrica, y si se eligen diseños tradicionales de forja se pintarán en su color o en color negro.
- Artículo 91. Elementos constructivos que sobresalen del plano de fachada. 1. Para aleros y cornisas se deben emplear materiales tradicionales como la madera y la teja curva, prohibiéndose elementos metálicos discordantes o de fibrocemento sin al menos un tratamiento de colores adecuados.
2. El resto de elementos que sobresalgan del plano de fachada deben igualmente respetar las condiciones de materiales de acabado similares a las definidas anteriormente.
- Artículo 92. Cerramientos laterales. 1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deben presentar un acabado cuidado que, sin que necesariamente asemejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas. Se prohíbe en las mismas tendidos de cemento brufido, asfalto y otros impermeabilizantes que queden al descubierto. Se debe procurar el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de mampostería de pizarra.

Artículo 93. Acabados de las cubiertas: Deben ser obligatoriamente con faldones acabados con tejas cerámicas o prefabricadas, curvas o mixtas de colores rojizos o tierra, y en ningún caso esmaltados. No se permiten chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio.

- Las instalaciones de captación de energía solar deben quedar integradas en el faldón de cubierta.
- No se admiten, por encima de la altura de cubierta las terrazas, petos o similares.
- No se permiten los faldones partidos, es decir, saltos en la pendiente de los faldones de cubierta.
- Queda expresamente prohibida la construcción de troneras o elementos similares sobresalientes de los faldones de cubierta.

### **Condiciones estéticas relativas al cierre de parcela**

Artículo 94. Cierre de parcelas. 1. Deben respetar las alineaciones marcadas en los planos de ordenación. Estas son las que establecen la posición del vallado o del plano de fachada, se dibujan y acotan gráficamente y pueden coincidir o no con las actuales.

2. Se debe mantener la imagen tradicional de tapias, empleando para ello preferentemente materiales tradicionales o, en su defecto, otros de colores y texturas semejantes. En cuanto a los huecos de acceso, el cerramiento de los mismos se debe realizar con acabados de madera o metálicos que la simulen.

3. En aquellas parcelas que den frente a travesía y atendiendo a la mejora de las condiciones de visibilidad en ella, se permite y favorece el cerramiento de dicho frente según las siguientes condiciones: hasta 1,00 m, empleando los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo igualmente las condiciones generales sobre acabados. El resto, hasta 2,50 m de altura, mediante cierre transparente.

4. La altura máxima de los cierres de parcelas se establece en 2,50 m desde la rasante exterior de la acera o calzada.

### **Sección 2ª. Determinaciones para los usos**

Artículo 95. Compatibilidades entre usos básicos. El uso básico viario y comunicación es compatible con todos los demás y por tanto está incluido implícitamente en cada calificación aunque no se indique expresamente, salvo en los espacios libres, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## **Sección 3ª. Determinaciones para las dotaciones urbanísticas**

### **Sobre el sistema viario y su urbanización**

Artículo 96. Viario de coexistencia. 1. Pavimentación con plataforma única de todas las vías inferiores en ambos núcleos del municipio de La Rinconada de la Sierra así señaladas en los planos de ordenación, así como de las calles de menos de 5 m de anchura. En ellas los peatones y vehículos deben convivir en una vía de tratamiento continuo.

2. Todas estas calles, de escasa anchura, con poco tráfico y aceras insuficientes, deben recibir, como mínimo, un tratamiento continuo con una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado). No obstante, se recomienda la elección de acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior en colores de la gama ocre o marrón que armonicen con la estética tradicional del pueblo. Es preferible el empleo de piedra aunque pueden ser válidos los adoquines de mortero u hormigón envejecido siempre que sean de las tonalidades anteriormente comentadas y antideslizantes. Se debe evitar la tierra sin compactar, la grava o gujarros sueltos.

3. Según las posibilidades que su anchura ofrezca, conviene distinguir, por el tratamiento de la pavimentación (nunca por un cambio de cota o escalonamiento), las zonas de tránsito de las zonas con un carácter más estancial. También se debe variar la textura y el color del pavimento, para indicar puntos singulares de la trama urbana, como salidas de garajes, comienzo y final de escaleras públicas y otros elementos del diseño de la urbanización, respetando siempre la normativa sobre accesibilidad.

4. El mobiliario urbano que se ubique en este tipo de vías: tales como farolas, alcorques, rejillas de canalización, señales de tráfico, indicadores de dirección o puntos de interés turístico, bancos... debe ser compatible con el tránsito de vehículos por ellos, dejando el espacio pertinente para posibilitar el tráfico rodado. Estos elementos de diseño urbano deben respetar la escena tradicional aunque pueden tener diseños modernos compatibles con ella, no discordantes, o que por su volumen, forma o color invadan la imagen urbana, entrando en clara competencia con las formas ambientales tradicionales a las que se intenta revalorizar.

Artículo 97. Pavimentación especial: 1. Para el entorno de la plaza de la Iglesia de Santiago Apóstol y el recorrido que la comunica con el puente sobre el arroyo de la Marigallega y la calle de la Parra, así como la parte inicial de recorrido de ésta última se define un tratamiento que diferencia dichas zonas del resto de las superficies de espacios libres del núcleo; principalmente como atractivo para estas zonas singulares, de gran potencial y hoy degradadas.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL



**Area cualificada con pavimentación especial (grafiada en plano con rayado vertical)**

2. Se propone el empleo de acabados adoquinados o piezas de pavimento exterior a base de hormigón o piedra en colores de la gama ocre o marrón, con tonalidad y despiece considerablemente distinto de la pavimentación de las vías de coexistencia, de manera que resalten la singularidad y representatividad de estos espacios. En cualquier caso debe tenerse en cuenta que el pavimento ha de ser no deslizante tanto en seco como en mojado, continuo y duro.

3. El encuentro entre las pavimentaciones de estos espacios singulares con el resto de las vías debe producirse al mismo nivel.

4. El espacio libre debe disponerse en diferentes líneas arboladas y zonas de estancia, con una concepción unitaria de estos espacios representativos, empleando para ello elementos de mobiliario urbano similares y de diseño cuidado.

Artículo 98. Zonas libres de bordes de arroyos y regueras. Para los cauces y regueras de agua que discurren por la población se propone un tratamiento que permita su incorporación, siempre que sea posible, en el recorrido urbano. En los planos de ordenación se indican como zonas libres de urbanización especial, estableciendo la posibilidad de incorporar una pavimentación que posibilite el tránsito de vehículos. Cuando estas canalizaciones de agua impidan el desarrollo normal de los viales y aceras, pueden ser cubiertas o entubadas sin alterar su curso natural, optando sólo por su desvío en último término y siempre con la autorización del Organismo de cuenca.

Artículo 99. Viaros que separen los tráficos (peatonal y rodado). 1. En el resto del núcleo, en vías de más de 5 m de anchura en las que se pueden garantizar aceras de, al menos, 1,20 m de anchura, libres de paso y continuas en todo su tramo, se opta por aceras a distinta cota de la calzada. El criterio es que la calzada ocupe la menor superficie necesaria para un correcto tránsito de los vehículos, dando prioridad a los espacios destinados a recorridos peatonales y bicicletas.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

2. En cualquier caso, y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones anteriores, se establece como tamaño de vía el existente, con excepción de alguna calle en la que se considera necesario ampliarlo y que se señala en el plano como nuevas alineaciones.

Artículo 100. Parques y jardines públicos. En los planos de ordenación se señalan como zonas estanciales o peatonales exclusivas. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan del uso y edificación que les atribuye la ordenanza correspondiente.

### **Sección 4ª. Gestión y procedimiento en suelo urbano consolidado**

Artículo 101. Condicionamiento general. Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación, así como cualquier parcelación en suelo urbano, precisa de licencia previa del Ayuntamiento y sujeción a las condiciones que en los artículos siguientes se determinan.

Artículo 102. Condiciones previas a la edificación. Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la misma deben poseer las características que se determinan a continuación:

- Condiciones de la parcela edificable. Toda parcela en suelo urbano, para ser edificable, ha de tener una superficie, un frente y un fondo iguales o superiores a los mínimos que para cada zona se fijan en las ordenanzas, teniendo en cuenta además las alineaciones marcadas en plano.
- Condiciones del vial principal de acceso. El vial de acceso de una parcela urbana, para que ésta sea edificable, ha de estar dotado, a pie de parcela, de abastecimiento de agua potable, energía y saneamiento, pavimentado de acuerdo con las exigencias de la actuación y del tipo de vial.

Artículo 103. Edificación y urbanización simultáneas. 1. Se puede solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en los términos que, sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias, se fijan a continuación:

- En las Actuaciones Aisladas (AA) y sectores de planeamiento ha de garantizarse que al terminar la edificación, se halle asimismo finalizada la urbanización de toda la unidad o sector, debiendo presentarse compromiso expreso del obligado a urbanizar.
- En los supuestos en que la obra de urbanización sea consecuencia de cambios de alineaciones o de ejecución de la ordenación prevista, corresponde la urbanización de la zona al particular solicitante, previa presentación del proyecto correspondiente. El proyecto de urbanización se presentará por el solicitante, cargando su importe dentro del coste total de la obra.

Artículo 104. Actuaciones Aisladas. Todas las parcelas incluidas dentro de AA, tanto actuaciones sobre la propia parcela, como formando parte de unidades pluriparcelarias (señaladas o no en el plano de ordenación), deben alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de AA según se contempla en la legislación urbanística autonómica.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- Artículo 105. Actuaciones Aisladas de Urbanización y de Normalización (AA-UN). Para este tipo de actuaciones se han delimitado tres ámbitos. Cada un de ellos debe desarrollarse mediante el instrumento de gestión denominado Proyecto de Normalización (PN)<sup>6</sup>.
- Artículo 106. Modificaciones de las AA. Las AA ya delimitadas pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos del planeamiento urbanístico. Además, si sólo se pretende la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización o unidades de urbanización, en todo caso sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento, pueden tramitarse por el procedimiento simplificado previsto en la legislación urbanística autonómica vigente.

---

<sup>6</sup> El PN debe contener el Proyecto de Urbanización (PU) que defina las obras necesarias para la ejecución de las determinaciones de las NUM y con las consideraciones técnicas que determine el Ayuntamiento en su momento, y, si fuese necesario, el Proyecto de Reparcelación.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO

### Sección 1ª. Ordenanzas de uso y edificación

#### Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo

Artículo 107. Relación de zonas. 1. La identificación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación por medio de un icono circular que indica sobre cada ámbito los datos correspondientes a: el uso básico predominante de la zona (dato que ocupa la primera posición), la identificación de zona u ordenanza (dato que ocupa la segunda posición), el número máximo de plantas (tercera posición) y la altura máxima de la edificación en metros (última posición).

2. En los artículos siguientes se describen y detallan las condiciones particulares para cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el SU-C. Cada una de ellas representa una calificación diferenciada del suelo y tiene condiciones particulares en cuanto a los siguientes parámetros: los usos pormenorizados (predominante, compatibles y prohibidos), la edificabilidad y la intensidad de los usos, la tipología edificatoria y las condiciones de la parcela edificable. Las diferentes ordenanzas definidas son las siguientes:

- ZONA 1. Residencial casco tradicional (CASCO)
- ZONA 2. Adosada (ADOS)
- ZONA 3. Aislada-pareada (AIS-PAR)
- ZONA 4. Equipamiento (EQUIP)
- ZONA 5. Espacio libre público
- ZONA 6. Viario y comunicación

#### **ZONA 1, Residencial casco tradicional (CASCO)**

Artículo 108. ZONA 1, Residencial casco tradicional (CASCO). 1. Comprende las manzanas constitutivas de los asentamientos primigenios del municipio.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Residencial.
- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad:
  - De forma general, son compatibles todos los usos básicos siempre que no exista ninguna disposición sectorial que establezca lo contrario y que no deban emplazarse en suelo rústico o en polígonos industriales a causa de sus específicos requerimientos.
  - El uso ganadero sólo hasta el nivel de corral doméstico.
  - Los usos de taller, industria, almacén, agrícola o ganaderos hasta los 200 m<sup>2</sup> construidos por parcela.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y equipamientos pueden ubicarse por encima de los espacios de vivienda.
- c) Usos prohibidos: Los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores.
- d) Intensidades de los usos:
  - Los usos de industria, agrícola y ganadero: máximo 20%, en total.
  - Los usos de taller y almacén: máximo 30 %, en total.
  - El resultado de los anteriores no puede superar una intensidad del 40%.
  - Los usos de hostelería y alojamiento turístico: hasta el 100%.

3. Edificabilidad: Con carácter general se establece una edificabilidad máxima de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a aplicar sobre la superficie bruta de la parcela. No obstante, todas las parcelas existentes que por aplicación de este índice no pudieran llegar a construir 130 m<sup>2</sup>, podrán hacerlo con este valor construible máximo y siempre dentro de su volumen capaz<sup>5</sup>. Las parcelas que por sus dimensiones y en aplicación del índice de edificabilidad anterior, permitan edificar dentro de su volumen capaz una superficie mayor a 130 m<sup>2</sup> construidos, deben ajustarse al valor (índice de edificabilidad máximo) general indicado anteriormente. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

4. Tipo edificatorio: Casco tradicional.

5. Parámetros de ocupación y volumen:

- a) Número de plantas: Baja + 1 + bajo cubierta.
- b) Altura máxima: Como norma general 7 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada, salvo que se trate de inmuebles catalogados cuyas fichas establezcan una altura máxima diferente. En calles de ancho superior a 7,5 metros se puede aumentar 0,5 metros esta altura con objeto de abrir un orden superior de huecos de iluminación en el bajo cubierta.
- c) Fondo máximo de la edificación: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 12 m, pudiendo superarse si la edificación se retranquea al menos 3,5 m de los linderos.
- d) Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: La altura máxima para las edificaciones en el patio de parcela, situadas más allá del fondo que ocupa la edificación principal y de forma contigua a la misma, es de 4,5 m al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m, incluso para las naves que ocupen la planta baja sobre toda la parcela. Las edificaciones en los patios de parcela que no dan continuidad al uso de la planta baja, situándose de forma discontinua a la edificación principal y a las que se accede desde el propio patio o por medio de un zaguán o portalón, únicamente pueden desarrollarse en planta baja pudiendo hasta una altura

<sup>5</sup> Entiéndase por volumen capaz, el definido por los parámetros de ocupación de parcela, altura máxima y condiciones de cubierta.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

máxima de cornisa de 3,5 m. Las condiciones de altura de cubierta para este último caso se remiten a las condiciones generales ya definidas.

- e) Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 100 m<sup>2</sup> la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de 100 a 250 m<sup>2</sup>, los primeros 100 m<sup>2</sup>, el 100%; a partir de ahí, el 80%. Para las parcelas de más de 250 m<sup>2</sup>, los primeros 100 m<sup>2</sup>, el 100%; a partir de ahí, el 70%.
- f) Posición de la edificación: La edificación se debe disponer alineada al vial principal, manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano. Las nuevas edificaciones deben adosarse a ambos laterales, salvo en parcelas de frente superior a 12 m, que pueden adosarse a uno sólo, dando prioridad a aquél que ya tenga una edificación adosada al lindero y siempre procurando eliminar en lo posible medianeras vistas. Se puede adoptar la posición de la edificación existente si, por sustitución, se ubica la nueva edificación sobre la antigua tradicional incluso cuando esta se retranquea, manteniendo el espacio original del corral delantero. Nunca se podrá optar por esta solución si es al contrario, es decir, que se sustituya una edificación que sobrepasa la alineación dibujada en el plano de ordenación.

6. Condiciones estéticas y de protección de la tipología tradicional.

- a) Acabados: Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados.
- b) Cierre de la parcela: El cierre de las mismas debe ser coherente con su carácter urbano y tradicional, empleando para ello tapias opacas de entre 2,00 y 2,50 m de altura, con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo también las condiciones generales sobre acabados y las excepciones señaladas para las travesías. Dentro de lo posible, deben conservarse los muros de pizarra que conforman la imagen típica de portones y muros de La Rinconada, siempre que éstos coincidan con las alineaciones establecidas.
- c) Condiciones de protección del tipo edificatorio tradicional: En los casos en que todavía se conserven elementos de fachada originales, se permiten las obras de sustitución, además de la rehabilitación o reestructuración, siempre que la nueva edificación reutilice los elementos propios de la arquitectura tradicional de la tierra (portones, mampostería de pizarra, etc.) para organizar la nueva fachada. Ésta se diseñará no necesariamente de forma semejante, pero sí con elementos, materiales y acabados que acompañen y enriquezcan la imagen del conjunto; esto es, mampostería de pizarra vista, enfoscados en ocres y terrosos (similares al tradicional enfoscado de cal morena), tonos claros de grises y blancos o combinaciones entre ellos. En los casos de rehabilitación o reestructuración sobre construcciones en que el aparejo del muro principal sea de mampuestos o sillarejo de difícil rejuntado, se recomienda el enfoscado de la fachada, como recuperación de una técnica tradicional. También en intervenciones de rehabilitación o reestructuración debe mantenerse la composición, forma y tamaño de los huecos de fachada originales, dejando las carpinterías a haces interiores. Se prohíbe en esta zona la construcción de terrazas, buhardillas, troneras o elementos similares sobre la cubierta.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- d) Condiciones especiales de protección de los portones-guardacarros: Los portones de acceso a los establos y corrales de parcela constituyen un elemento característico que debe ser conservado<sup>10</sup>, observando las siguientes condiciones:
- Las carpinterías originales de madera pueden ser restauradas o bien sustituidas por otras de este mismo material.
  - La tejares para la protección de los portones ( si los hubiera) deben ser de teja curva cerámica o prefabricada en colores de la tierra.
  - Los dinteles y jambas cuyos materiales constructivos originales hayan sido sustituidos por otros nuevos, deben ser recubiertos, así como los muros de cerramiento de las parcelas, mediante un enfoscado en tonos acordes con los tradicionales, para no romper la estética de la escena urbana.

7. Condiciones de parcela edificable:

- a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial y las nuevas no inferiores a 100 m<sup>2</sup>. Podrá considerarse una superficie menor a 100 m<sup>2</sup> en todas aquellas parcelas resultantes de procesos de agregación-segregación, cuando mejoren las condiciones urbanísticas y de calidad urbana con respecto a las que tienen actualmente las parcelas existentes, siempre que la suma de las parcelas agregadas sea inferior a 200 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes debe tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m de diámetro.

## **ZONA 2, Residencial adosada (ADOS)**

Artículo 109. ZONA 2, Residencial adosada (ADOS). 1. Se plantea para ciertas áreas de borde en las que se ha producido un desarrollo urbano parejo a la forma de ocupación del casco, pero ajeno a las características formales y estéticas del casco tradicional, así como para otras zonas de conexión entre los distintos núcleos que conforman el asentamiento, parcialmente consolidadas con parcelas vacías en las que ya se están produciendo desarrollos ajenos a los tipos urbanos característicos.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Residencial.
- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Los señalados para la Zona 1.
- c) Usos prohibidos: Los señalados para la Zona 1.
- d) Intensidades de usos: Para el uso de vivienda se establece una intensidad mínima del 80%.

<sup>10</sup> Siempre que sea posible al mismo tiempo materializar el aprovechamiento de la parcela en las condiciones de ocupación y alineación anteriormente establecidas.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

3. **Edificabilidad.** Con carácter general se establece una edificabilidad máxima 1,20m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.
4. **Tipo edificatorio:** Edificación adosada.
5. **Parámetros de ocupación y volumen:**
- a) **Número de plantas:** Baja + 1+ bajo cubierta.
  - b) **Altura máxima:** 7 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta.
  - c) **Fondo máximo de la edificación:** No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 m. A los efectos de este artículo no se admite en planta baja una altura libre interior mayor de 3,5 m si se ocupa un fondo mayor de 15 m; incluso para naves.
  - d) **Ocupación máxima de la parcela:** 80%.
  - e) **Alineación de la edificación:** 1. Se deben mantener las alineaciones señaladas en plano. 2. En zonas de expansión se permite un retranqueo máximo del frente de fachada de 3,00 m en proyectos conjuntos, no aislados. Dicho espacio debe mantenerse libre de edificación y con las mismas condiciones para fachada y para el cerramiento de parcela definidas en la Zona 1. 3. En caso de retranqueo obligatorio la fachada tiene que ajustarse a dicha alineación, sin permitirse vuelos u otros retranqueos, salvo en el caso de balcones sin superar un vuelo máximo de 40 cm. El espacio libre obligado por el retranqueo no puede ocuparse con ningún tipo de edificación.
6. **Condiciones estéticas:**
- a) **Acabados:** Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados.
7. **Condiciones de parcela edificable:**
- a) **Parcela mínima:** Las existentes el día de la aprobación inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 120 m<sup>2</sup>.
  - b) **Frente mínimo:** A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m de diámetro.

### **ZONA 3, Residencial aislada-pareada (AIS-PAR)**

Artículo 110. **ZONA 3, Residencial aislada-pareada (AIS-PAR).** 1. Se plantea para las áreas de nuevo crecimiento con desarrollo urbano ajeno a las características formales y estéticas del casco tradicional. Se puede optar por la tipología pareada siempre que

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

se mantenga una distancia mínima de 3 m al lindero sobre el que no se adosa la edificación y, además, la parcela conserve la dimensión de su frente mínimo desde su frente hasta la línea de máximo fondo edificable. En cualquier caso, para optar a la tipología pareada es necesario presentar un proyecto conjunto para las dos viviendas.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Residencial.
- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Los señalados para la Zona 1, siempre incorporados a la tipología propia del uso de vivienda.
- c) Usos prohibidos: Los señalados para la Zona 1.
- d) Intensidades de usos: Para el uso de vivienda se establece una intensidad mínima del 80%.

3. Edificabilidad. Con carácter general se establece una edificabilidad máxima 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4. Tipo edificatorio: Edificación aislada o pareada.

5. Parámetros de ocupación y volumen:

- a) Número de plantas: Baja + 1+ bajo cubierta.
- b) Altura máxima: 7 metros medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta.
- c) Ocupación máxima de la parcela: 60%.
- d) Alineación de la edificación: Se establecen retranqueos a todos los linderos de 3 metros como mínimo. En caso de señalarse otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano, debe cumplirse el mayor. En caso de existir previamente una construcción colindante medianera u optar por la tipología pareada, se sobreentiende que solo se obliga a un retranqueo lateral de esa misma dirección. Los cierres de parcela deben mantener las alineaciones señaladas en plano. El espacio libre obligado por el retranqueo no puede ocuparse con ningún tipo de edificación.

6. Condiciones estéticas:

- a) Acabados: Deben atender a las condiciones generales de acabados de suelo urbano consolidado. Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados.

7. Condiciones de parcela edificable:

- a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 300 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 8 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 8 m de diámetro.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## **ZONA 4, Equipamiento (EQUIP)**

Artículo 111. ZONA 4, Equipamiento (EQUIP). 1. Se aplica a los ámbitos destinados a la prestación de servicios básicos.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Equipamiento.
- b) Usos básicos compatibles: Vivienda, para las personas que prestan o reciben el servicio, garaje y estacionamiento, comercial, deportivo y parque y jardín.
- c) Usos prohibidos: El resto.
- d) Intensidades de los usos: Para el uso comercial se establece una intensidad máxima del 2%.

3. Edificabilidad: Con carácter general, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice establecido como máximo. Si el edificio no está catalogado con nivel integral o estructural, tendrá la misma edificabilidad que la del resto de parcelas de la manzana en la que se encuentre o, en caso de ser una edificación aislada, similar a la de las manzanas de su entorno. En La Rinconada, el edificio con uso de equipamiento catalogado es la Iglesia de Santiago Apóstol. El resto de edificios con uso de equipamiento no lo está y, según la condición anterior, su edificabilidad es 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo en el caso de los espacios reservados a la práctica deportiva al aire libre, cuya edificabilidad es de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (para vestuarios y otros anejos al uso principal).

4. Tipo edificatorio. Se reconoce el propio de la manzana o zona en la que se ubica.

5. Parámetros de ocupación y volumen. Se reconocen las condiciones de edificación existentes para los equipamientos colectivos ya ejecutados y definidas en los correspondientes proyectos, si los hubiera. En caso de derribo o ruina su superficie edificada no puede acumularse como derecho de aprovechamiento si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos. La nueva edificación se debe ceñir a la ordenanza de aplicación en la zona.

- a) Número de plantas y altura máxima: Planta baja+1 (9,25 m) para espacios deportivos cerrados. Planta baja (4 m a alero) si es deportivo abierto.

6. Condiciones estéticas: Las construcciones deben adecuarse al paisaje urbano en el que se pretenden instalar, incorporando para ello estudios de vistas.

7. Condiciones de parcela edificable: De forma general se establece la parcela y frente mínimo existentes en el momento de aprobación inicial.

## **ZONA 5, Espacios libres públicos**

Artículo 112. ZONA 5, Espacios libres públicos. 1. Son los destinados a actividades públicas al aire libre: culturales y sociales, zonas ajardinadas, áreas de juego y recreo, espacios destinados a protección y mantenimiento de las vías de comunicación, etc.

2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Otras áreas libres.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Zonas verdes, hostelería, equipamientos, espectáculo y reunión, deportivo, garaje y estacionamiento y comunicación.
- Los usos de espectáculo y reunión sólo se admiten de forma temporal y en instalaciones provisionales.
  - El uso deportivo sólo es admisible en instalaciones abiertas.
  - El uso de garaje y estacionamiento se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos.
  - El uso de comunicación debe ser exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado sólo para el acceso a los garajes de las viviendas a las que dé frente este espacio público.
- c) Usos prohibidos: El resto.
- d) Intensidades de los usos: Se toma respecto a la superficie total de ordenación.
- El uso de zona verde: mínimo 70%, favoreciendo la vegetación autóctona.
  - El uso de hostelería: máximo 5%.
3. Edificabilidad: Sólo se permiten usos construidos hasta un máximo de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para no comprometer su carácter abierto.
4. Tipo edificatorio. Debe adaptarse a las singularidades de cada uso posible.
5. Parámetros de ocupación y volumen:
- a) Altura máxima: 3 metros, excepto para los templetos o similares que deben adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen.
- b) Disposición de la edificación y ocupación de la parcela: No se regula.

## **ZONA 6, Viario y comunicación**

- Artículo 113. ZONA 6, Viario y comunicación: 1. Son los espacios lineales que interconectan los distintos ámbitos urbanos.
2. Usos pormenorizados
- a) Uso básico predominante: Viario y comunicación.
- b) Usos básicos compatibles: Garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante, zonas verdes, otras áreas libres y deportivo.
- c) Usos prohibidos: El resto.
3. Edificabilidad: No existe edificabilidad propiamente dicha, sólo la imprescindible para materializar los usos básicos posibles.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN. TABLA RESUMEN				
Parámetros	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
<b>Usos PORMENORIZADOS</b>				
<b>Uso básico predominante</b>	Residencial	Residencial	Residencial	Equipamiento
<b>EDIFICABILIDAD</b>				
<b>Edificabilidad</b>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Según zona; 0,1 en equipamiento deportivo abierto
<b>TIPO EDIFICATORIO</b>				
<b>Tipo edificatorio</b>	Casco tradicional	Adosada	Aislada o pareada	Según zona
<b>PAR. DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN</b>				
<b>Número de plantas</b>	Baja+1+bajo cubierta	Baja+1+bajo cubierta	Baja+1+bajo cubierta	Según zona
<b>Altura máxima</b>	7 m; en calles >7,5 m de ancho, 7,5 m de altura máxima	7 m	7 m	Según zona, 9,25 m para espacios deportivos cerrados; 4,00 m en espacios deportivos abiertos.
<b>Fondo máximo</b>	En PB no se regula, en el resto de plantas 12 m	En PB no se regula, en el resto de plantas 15 m	En PB no se regula, en el resto de plantas 15 m	En PB no se regula, en el resto de plantas 15 m
<b>Ocupación</b>	<100 m <sup>2</sup> , 100%; 100-250 m <sup>2</sup> , 100% los primeros 100 m <sup>2</sup> , resto 80%; >250m <sup>2</sup> , 100% los primeros 100 m <sup>2</sup> , resto 70%	80%	60%	Según zona
<b>Posición</b>	Alineada a vial y adosada a linderos, salvo en parcelas de frente >12 m, que pueden adosarse a uno sólo	Alineaciones marcadas en plano. Se permiten retranqueos <3 m en frente de fachada.	Alineaciones marcadas en plano. Retranqueos en todos los linderos >3 m	Según zona
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>				
<b>Parcela mínima</b>	Existentes y nuevas >100 m <sup>2</sup>	Existentes y nuevas >120 m <sup>2</sup>	Existentes y nuevas >300 m <sup>2</sup>	Existente
<b>Frente mínimo</b>	6 m	6 m	8 m	Existente

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## **Sección 2ª. Actuaciones Aisladas**

Artículo 114. Ámbito. 1. En SU-C, las parcelas afectadas por retranqueos o nuevas alineaciones y señaladas en plano como AA deben alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de las mismas, completando la urbanización que señala el planeamiento.

2. En plano se señalan las AA delimitadas por las NUM por entender que deben gestionarse conjuntamente para completar la urbanización y para adaptarse adecuadamente a las condiciones de ordenación del planeamiento.

3. Deben realizarse, previa o simultáneamente a la edificación, las obras necesarias de urbanización; así como la normalización de las fincas o la reparcelación, si fuese necesaria, en los casos de unidades de normalización.

### **Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización**

Artículo 115. A.A.1: Sus condiciones derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

- Localización: Zona centro-este, lindando con la calle Salas Pombo.
- Objeto: Urbanizar la calle lindante con el límite de suelo urbano, completando las redes de abastecimiento, saneamiento y alumbrado en el área delimitada y adaptar la configuración física de las parcelas conforme a las NUM.
- Instrumento de gestión: Proyecto de Normalización.
- Uso: Residencial.
- Condiciones de edificación y uso: Las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en plano).
- Retranqueos y alineaciones: Los definidos en plano.
- Condiciones de urbanización: Las definidas con carácter general.

Artículo 116. A.A.2: Sus condiciones derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

- Localización: Zona centro del núcleo urbano, lindando con la Aislada A.A.3.
- Objeto: Completar las redes de abastecimiento, saneamiento y alumbrado en la calle colindante con la AA3, así como ampliar su anchura y adaptar la configuración física de las parcelas conforme a las NUM.
- Instrumento de gestión: Proyecto de Normalización.
- Uso: Residencial.
- Condiciones de edificación y uso: Las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en plano).
- Retranqueos y alineaciones: Los definidos en plano.
- Condiciones de urbanización: Las definidas con carácter general.

Artículo 117. A.A.3: Sus condiciones derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

- Localización: Zona centro del núcleo, al sur de la AA2, junto a la plaza de la Iglesia.
- Objeto: Completar las redes de abastecimiento, saneamiento y alumbrado en la calle colindante con la AA2, así como ampliar su anchura y adaptar la configuración física de las parcelas conforme a las NUM.
- Instrumento de gestión: Proyecto de Normalización.
- Uso: Residencial.
- Condiciones de edificación y uso: Las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en plano).
- Retranqueos y alineaciones: Los definidos en plano.
- Condiciones de urbanización: Las definidas con carácter general.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### *Sección 1ª. Ordenación general en suelo urbano no consolidado*

##### **Condiciones generales para todos los sectores**

- Artículo 118. Definición y sectorización. Las NUM sectorizan el suelo clasificado como SU-NC (3 sectores) según se refleja en plano.
- Artículo 119. Actuaciones sobre los sectores. 1. En los artículos siguientes se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión generales y particulares para cada uno de los sectores definidos.
2. Los sectores en SU-NC precisan para su desarrollo de la redacción de Estudios de Detalle (ED). Son estos los instrumentos de planeamiento de desarrollo que tienen que definir la ordenación, usos, condiciones de edificabilidad y resto de parámetros de forma pormenorizada ya que las NUM se limitan a establecer una ordenación general para garantizar la adecuada inserción de las nuevas áreas de crecimiento en la trama urbana consolidada.
3. El desarrollo de todos ellos debe estar precedido del cumplimiento de los deberes urbanísticos señalados en la legislación autonómica vigente.
- Artículo 120. Parámetros generales. 1. Para todos los sectores se establecen los siguientes parámetros generales, que se desarrollan en los artículos posteriores:
- Condiciones de uso
  - Condiciones de edificación
  - Condiciones de las dotaciones urbanísticas públicas
  - Condiciones de ordenación (Se dibujan en plano)
  - Condiciones de urbanización (Las fijadas de forma general por las NUM)
2. El resto de parámetros de carácter general que completan las determinaciones para los sectores se incluyen en las correspondientes fichas.
- Artículo 121. Condiciones generales de uso. 1. Se establecen condiciones para los usos de cada sector desagregados en predominantes, compatibles y prohibidos. Se debe entender compatible cualquier uso no designado como predominante o prohibido.
2. El régimen de los usos en los sectores es el establecido en las condiciones específicas de cada uno de ellos.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- Artículo 122. Condiciones generales de la edificación. 1. Deben ser determinadas por los instrumentos de planeamiento de desarrollo. No se asignan, pues, las calificaciones de las parcelas, a la espera de que sean ED los documentos que decidan los usos permitidos (además del predominante), intensidad de los mismos y los tipos de edificación más adecuados a la ordenación y aprovechamiento establecidos.
2. En los sectores de SU-NC se deben respetar íntegramente las condiciones generales y particulares establecidas sobre el SU-C en relación con el uso y el tipo edificatorio. Cada ED debe resolver la asignación de los mismos a las parcelas resultantes, de forma que puedan materializar la totalidad de su aprovechamiento lucrativo (entendido como los m<sup>2</sup> máximos construibles en el uso predominante).
- Artículo 123. Condiciones generales de las dotaciones urbanísticas:
1. Vías públicas. En los sectores afectados por la infraestructura viaria, tales vías tendrán la sección que se acota en plano y se resolverán como vías rodadas o de coexistencia. En su diseño se deben tener en cuenta:
- Condiciones generales de urbanización establecidas por las NUM.
  - Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Establecimiento de redes peatonales continuas, seguras, densas y adecuadas. En cualquier calle con segregación de tráfico se debe disponer, al menos, de una acera con ancho no inferior a 1 m para SU.
  - Continuidad del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno.
  - Jerarquía de la red interna. Mínimo: dos niveles.
  - Diversificación y legibilidad de las calles según el tipo de tráfico.
  - Arbolado. Al menos un 50% de la longitud del viario o (marco medio de plantación: 6 m.)
  - Previsión de una correcta integración de los contenedores de residuos en el diseño del viario.
  - Aparcamiento: Reserva de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m<sup>2</sup> construibles del uso predominante.
2. Espacios libres. Como norma general, deben distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales con una superficie unitaria mínima de 500 m<sup>2</sup> y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 m de diámetro conforme a las determinaciones establecidas en el RUCyL.
3. Servicios urbanos. Se deben resolver las conexiones a los servicios generales municipales y diseñar y dimensionar de manera adecuada las nuevas redes. No se establece, con carácter general, la obligatoriedad de proyectar colectores separativos.
- Artículo 124. Medidas cautelares en relación con tendidos eléctricos. Los sectores afectados por líneas eléctricas deben desarrollarse cumpliendo la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los artículos 158 y 162.3 del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, y el artículo 35 del Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre.
- Artículo 125. Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico. Son las señaladas en las NUM en el nivel de protección arqueológico.
- Artículo 126. Medidas cautelares para la protección de las riberas de los cauces. Los ED que desarrollen ámbitos próximos a cauces deben aportar estudio hidrológico-hidráulico, suscrito por técnico competente, en el que queden determinadas las máximas avenidas en periodos de retorno de 100 y 500 años y demás aspectos que el

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

Organismo de cuenca considere oportunos. Las zonas de policía (100 m) que establece la legislación en materia de aguas son vinculantes en todos los casos.

### **Condiciones específicas para cada sector**

- Artículo 127. Sector U1 "El Mesón": Sector de SU-NC. Ubicado en el área norte de la estructura urbana, lindando su extremo sur con la carretera provincial DSA-233.
- Uso predominante: Residencial
  - Altura máxima: 7 m
  - Sistema de actuación: El que prevea el ED
- Artículo 128. Sector U2 "El Parque": Sector de SU-NC. Ubicado en el área noreste de la estructura urbana, lindando al norte con la carretera DSA-233.
- Uso predominante: Residencial
  - Altura máxima: 7 m
  - Sistema de actuación: El que prevea el ED
- Artículo 129. Sector U3 "La Fuentita": Sector de SU-NC. Situado en el área central de la estructura urbana, en las cercanías de la plaza de la Iglesia.
- Uso predominante: Vivienda
  - Altura máxima: 7 m
  - Sistema de actuación: El que prevea el ED

### **Sección 2ª. Gestión y procedimiento en suelo urbano no consolidado**

- Artículo 130. Documentación de ED. La establecida reglamentariamente en la legislación urbanística autonómica vigente.
- Artículo 131. El Proyecto de Actuación: 1. Una vez aprobado el ED y definidas las actuaciones integradas y su sistema de actuación, debe redactarse el PA.
2. Para solicitar la licencia de edificación debe de haberse culminado la gestión urbanística de la actuación integrada. La aprobación del PA corresponde al Ayuntamiento, y con ella se otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho PA; la aprobación de los Proyectos de Reparcelación (PR) y Urbanización (PU), cuando estos no se contuvieran en el primero, corresponde igualmente al Ayuntamiento. De no estar contenidos en el anterior (en cualquier caso el PA debe contener, como mínimo, sus bases), tienen que presentarse en el plazo máximo de seis meses, contados desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del PA y corresponde también al Ayuntamiento su aprobación.
- Artículo 132. El Proyecto de Urbanización. Debe aprobarse conforme al procedimiento señalado en la legislación autonómica vigente. Cuando se presuponga la instalación de otros servicios, tales como gas, teléfonos, galerías de servicio, transportes públicos con infraestructuras de superficie, etc.; en un plazo inferior a 5 años a partir de la finalización de las obras proyectadas, también debe incluirse dentro del PU el correspondiente proyecto específico.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 133. Condiciones y garantías. En los pliegos de condiciones técnicas y económico-administrativas, deben figurar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, recogiendo las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas.

**Sección 3ª. Fichas resumen de los parámetros de ordenación**

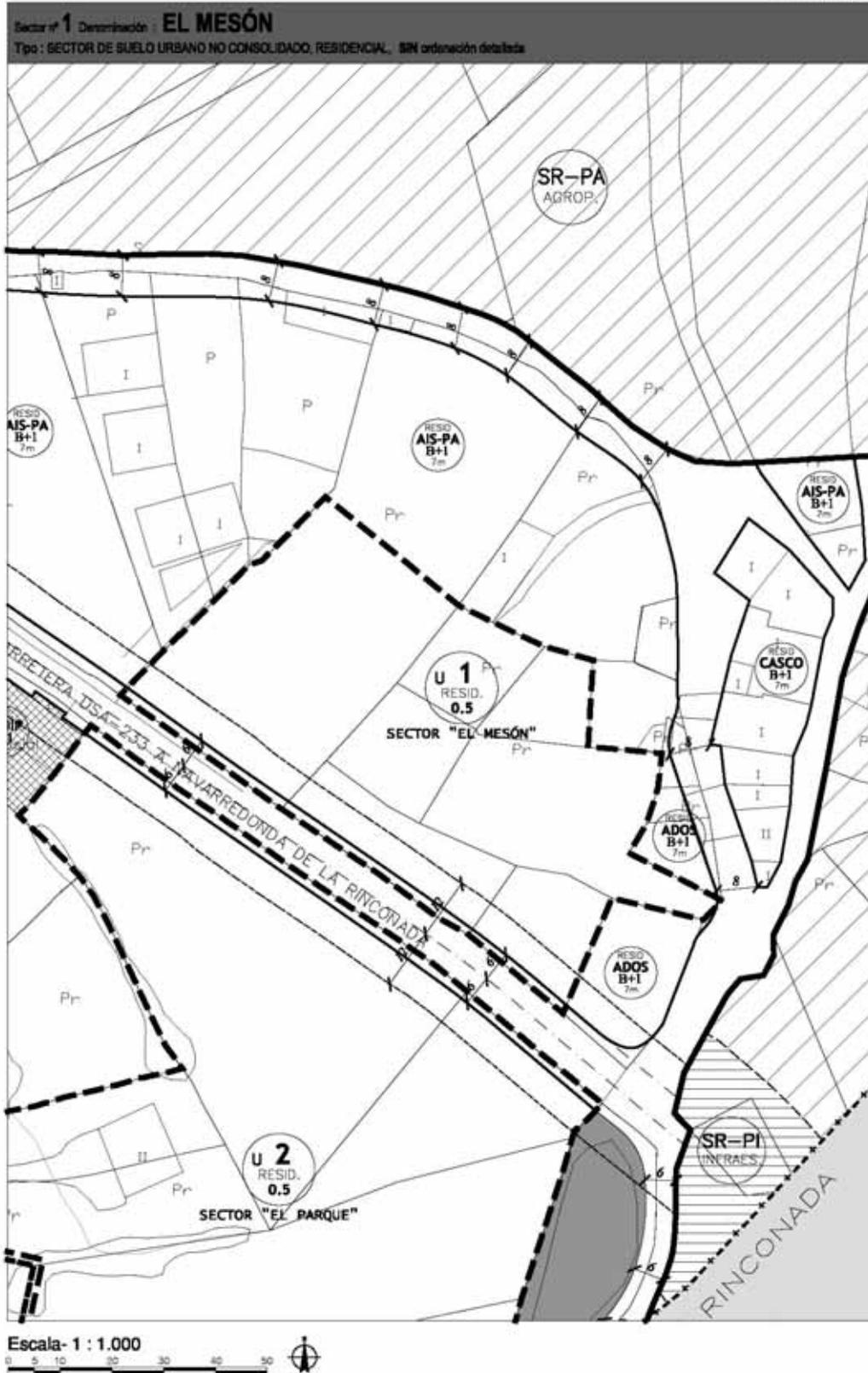
Se presentan a continuación, para cada sector de SU-NC, las fichas resumen con los parámetros de ordenación general.

Sector nº <b>U1</b> Denominación <b>El Mesón</b>	
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada	
<b>CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
Superficie del sector delimitado	(S <sub>1</sub> ): 5.110,26 m <sup>2</sup> Sin D.U.G. (S <sub>2</sub> ): 5.110,26 m <sup>2</sup> total según delimitación en planos 5.110,26
<b>USOS</b>	
Uso predominante	Residencial
Usos compatibles	Los no prohibidos
Usos prohibidos	Industriales
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S <sub>1</sub> )	Índice: A establecer en el ED Máximo legal (índice): 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Superficie total: A establecer en el ED Máximo legal (cuantificación): 2.555,13 m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S <sub>1</sub> )	Entre 5 y 15 viviendas Mínimo legal (10 viv/ha): 5
	Máximo legal (30 viv/ha): 15
Plazo para la ordenación detallada	
<b>INDICES DE VARIEDAD URBANA</b>	
Índice de variedad de uso	No se establece Mínimo legal: No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece Mínimo legal: No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	supresión justificada Mínimo legal: 30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie: 0,00 m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie: 0,00 m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie: 0,00 m <sup>2</sup>
Otras condiciones de ordenación general potestativas	

S<sub>1</sub>= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S<sub>2</sub>= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.

Ficha 1. Hoja 2.



Sector nº <b>U2</b>	Denominación <b>El Parque</b>
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada	

**CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL**

Superficie del sector delimitado	(S <sub>1</sub> ): 11.613,25 m <sup>2</sup>	Sin D.U.G. (S <sub>2</sub> ): 11.613,25 m <sup>2</sup>
	total según delimitación en planos	11.613,25
<b>USOS</b>		
Uso predominante	Residencial	
Usos compatibles	Los no prohibidos	
Usos prohibidos	Industrial	
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S <sub>2</sub> )	Índice:	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Máximo legal (índice): 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Superficie total:	5.806,62 m <sup>2</sup> Máximo legal (cuantificación): 5.806,62 m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S <sub>2</sub> )	Entre 11 y 34 viviendas	Mínimo legal (10 viv/ha): 11
		Máximo legal (30 viv/ha): 34
Plazo para la ordenación detallada		
<b>INDICES DE VARIEDAD URBANA</b>		
Índice de variedad de uso	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece	Mínimo legal: No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	supresión justificada	Mínimo legal: 30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie:	0,00 m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie:	0,00 m <sup>2</sup>
Otras condiciones de ordenación general potestativas		

S<sub>1</sub>= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

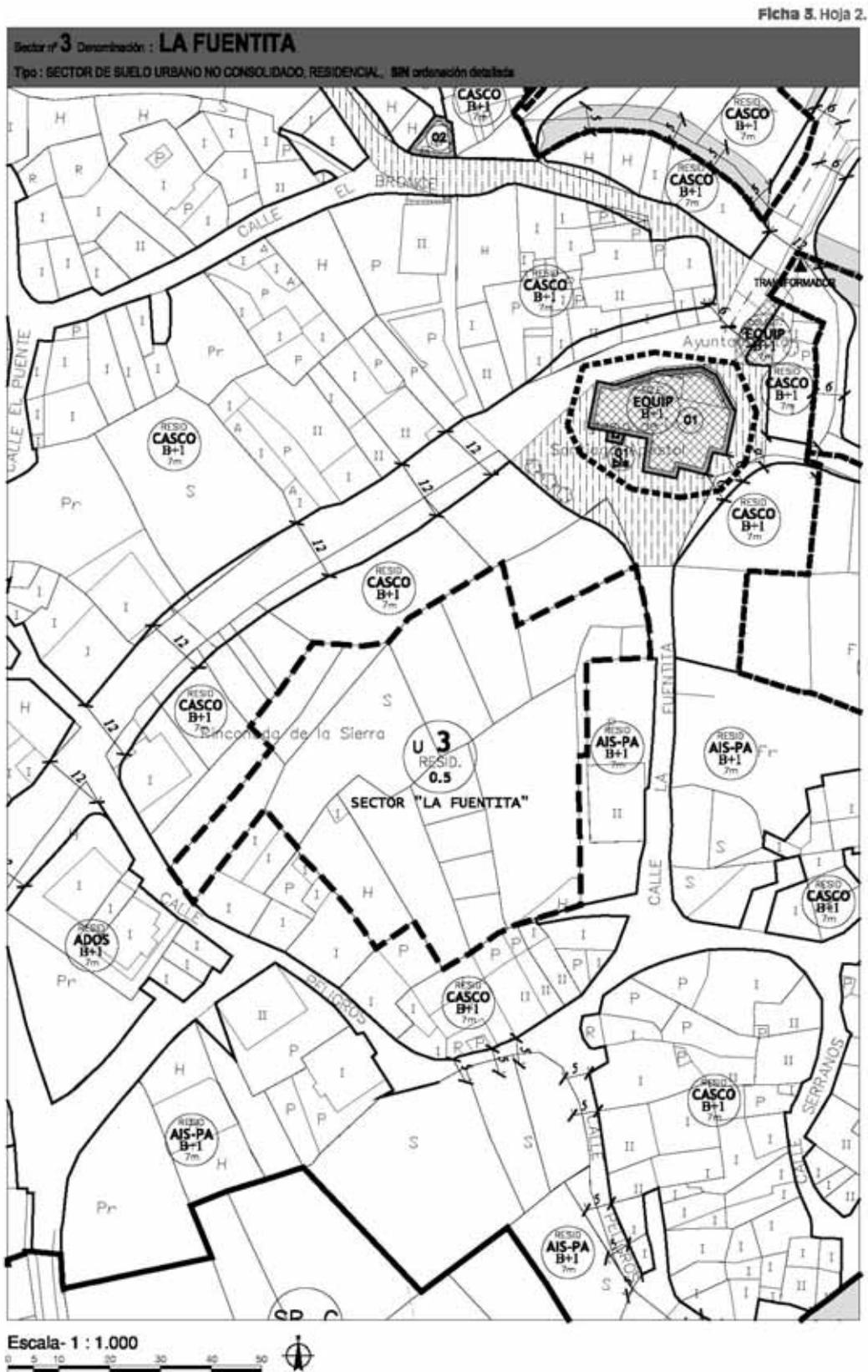
S<sub>2</sub>= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.



Sector nº <b>U3</b> Denominación <b>La Fuentita</b>	
Tipo: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, RESIDENCIAL, sin ordenación detallada	
<b>CUADRO DE ORDENACIÓN GENERAL</b>	
Superficie del sector delimitado	(S <sub>1</sub> ): 3.820,89 m <sup>2</sup> Sin D.U.G. (S <sub>2</sub> ): 3.820,89 m <sup>2</sup> total según delimitación en planos 3.820,89
<b>USOS</b>	
Uso predominante	Residencial
Usos compatibles	Los no prohibidos
Usos prohibidos	Industrial
DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (calculada sobre S <sub>2</sub> )	Índice: 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Máximo legal (índice): 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Superficie total: 1.910,45 m <sup>2</sup> Máximo legal (cuantificación): 1.910,45 m <sup>2</sup>
DENSIDAD MÍNIMA Y MÁXIMA DE POBLACIÓN (calculada sobre S <sub>2</sub> )	Entre 3 y 11 viviendas Mínimo legal (10 viv/ha): 3 Máximo legal (30 viv/ha): 11
Plazo para la ordenación detallada	
<b>INDICES DE VARIEDAD URBANA</b>	
Índice de variedad de uso	No se establece Mínimo legal: No se establece
Índice de variedad tipológica	No se establece Mínimo legal: No se establece
Índice de integración social (Viv. Prot.)	supresión justificada Mínimo legal: 30% de edificabilidad residencial
SISTEMAS LOCALES EXISTENTES	Superficie: 0,00 m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	Superficie: 0,00 m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES A OBTENER	Superficie: 0,00 m <sup>2</sup>
Otras condiciones de ordenación general potestativas	Es vinculante la protección de acequias definida en los planos de ordenación.

S<sub>1</sub>= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales a obtener.

S<sub>2</sub>= Superficie del sector excluyendo los Sistemas Generales existentes y a obtener.



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO

### Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 134. Concepto y destino. Tienen la condición de suelo rústico aquellos terrenos del término municipal que deban ser preservados del proceso urbanizador por:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- Presentar manifiestos valores naturales, culturales o productivos, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- Estar amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización.
- Constituir terrenos inadecuados para su urbanización.

Artículo 135. Derechos en suelo rústico. 1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos.

2. Asimismo, en suelo rústico pueden autorizarse como usos excepcionales (con sus construcciones asociadas) los relacionados a continuación siempre que se respeten las condiciones establecidas para cada categoría de suelo y atendiendo en todo caso a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- Usos agrarios.
- Actividades extractivas.
- Obras públicas e infraestructuras:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación.
- Usos dotacionales.
- Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

Artículo 136. Definición de usos. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se definen como:

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- Usos sujetos a autorización: aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística; en este procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional, e imponerse las cautelas que procedan.
- Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional.

Artículo 137. Deberes y limitaciones en suelo rústico. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- Realizar o permitir realizar a la administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Respetar el régimen mínimo de protección establecido en estas Normas, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial y de ordenación del territorio, según las características específicas de cada uso o cada terreno.

Artículo 138. Condiciones generales de urbanización. Acondicionamiento de caminos estructurantes: 1. Para todos los caminos considerados estructurantes y así recogidos en el plano de ordenación de suelo rústico se propone, en el caso de que éstos no estén ya asfaltados, un tratamiento a base de zahorras naturales. Para ello se recomienda el uso de material granular procedente de rocas comunes en el municipio, con objeto de abaratar costes de transporte y, al tiempo, favorecer la integración paisajística de los mismos. Estas zahorras deben ser apisonadas con el objeto de conseguir una plataforma que tolere las cargas previstas y que favorezca el bombeo del agua, potenciando así el carácter relativamente impermeable de los materiales empleados. Se quiere conseguir con ello los mayores índices de impermeabilidad posibles para favorecer el paso de la maquinaria<sup>11</sup> que presta servicio a las explotaciones agrarias existentes, ya sean éstas de carácter ganadero, forestal o agrícola.

2. Todos los caminos considerados estructurantes deben señalizarse a lo largo de su itinerario. Estas señales han de disponerse con la frecuencia necesaria para favorecer el fácil seguimiento de las rutas propuestas y ofrecer información de interés acerca de los hitos y lugares de mayor relevancia histórica o ambiental.

3. Opcionalmente, y de manera especial en aquellos parajes desprovistos de cualquier tipo de vegetación, puede preverse al menos una línea de arbolado autóctono en toda la longitud del recorrido, situándose de forma que pueda ofrecer el mayor tiempo de sombra en verano.

---

<sup>11</sup> De esta manera se pretende afianzar la funcionalidad agraria tradicional de la práctica totalidad de los caminos existentes en el municipio (sin que esto sea óbice para plantear nuevos usos del patrimonio heredado) y evitar que un tratamiento de pavimentación inadecuado acelere su deterioro por la acción combinada del agua y el tráfico.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- Artículo 139. Condiciones generales de edificación. 1. En la regulación del régimen de edificación se definen cuatro tipos de condiciones diferentes: volumen y superficie, protección mínima de las vías públicas y retranqueos, estéticas y de integración paisajística e higiénicas y de infraestructuras básicas.
2. El objetivo de la fijación de las condiciones de volumen y superficie es el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos. Para ello se establece en cada caso la superficie mínima de parcela, la superficie máxima construida y las alturas máximas. Se definen con carácter particular para cada una de las categorías de suelo rústico.
3. El objetivo de la protección mínima de las vías públicas y del establecimiento de retranqueos es garantizar, en conjunción con las medidas enunciadas en el punto anterior, la defensa del dominio público y el carácter aislado de las construcciones. Se definen a continuación con carácter general.
4. El objetivo de la fijación de las condiciones estéticas y de integración paisajística de la edificación es garantizar la adecuación al entorno mediante la utilización de soluciones constructivas adecuadas, de las edificaciones que se instalen en el suelo rústico. Se definen a continuación con carácter general.
5. El objetivo de la fijación de las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas es evitar la ocupación urbana indiscriminada y la degradación de los recursos del suelo rústico. Se definen a continuación con carácter general.
- Artículo 140. Protección mínima de las vías públicas y retranqueos. 1. En suelo rústico no se permite que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, se sitúen a menos de 3 m del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de 4 m del eje de las citadas vías.
2. En suelo rústico se establece un retranqueo mínimo a todos los linderos de la parcela de 5 m.
- Artículo 141. Condiciones estéticas y de integración paisajística. 1. Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto se adaptarán a las condiciones generales de edificación previstas en estas Normas, atendiendo en particular a lo dispuesto en este artículo de la normativa reguladora.
2. En concreto, en pabellones agrícolas y construcciones similares de tipo nave y de uso ganadero o industrial, las condiciones estéticas son las establecidas con carácter genérico en todo el municipio; no obstante, para este tipo de construcciones pueden admitirse otros materiales de acabado en las cubiertas, siempre que éstas sean de color rojizo, y el empleo de bloques de hormigón, aunque éstos deben ser preferentemente de tonos ocres. En cuanto al diseño de las naves, se prohíben expresamente los de forma semicilíndrica.
3. *Deber de adaptación general al entorno*. Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo tienen que ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante. A tal efecto todas las construcciones deberán armonizar con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios. Esto se debe observar de manera especial en los

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

ámbitos de manifiesto valor natural o cultural y en las áreas de borde urbano en las que no se permitirá que las nuevas construcciones impidan o deterioren la contemplación de la imagen del conjunto ni que los tipos edificatorios y los acabados resulten extraños a los tradicionales.

4. *Movimientos de tierras y desmontes.* Con carácter general hay que respetar los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención, de la naturaleza que sea, que precise la realización de grandes movimientos de tierra (desmontes o terraplenados con altura superior a 5 m.) deberá tramitarse conforme al procedimiento expresado en el Artículo 25.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

5. *Regulación de los cierres de parcela.* En el suelo rústico todos los cierres serán transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo: 1 m.), permitiéndose también los cerramientos tradicionales propios de la comarca tales como los pequeños muretes a base de mampostería en seco siempre y cuando no rebasen el 1 m. de altura. En todo caso deben cumplir el artículo 34.f. de la Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, en relación a los vallados y cercados en terrenos cinegéticos.

6. *Obligación de arbolado.* Se establece la obligatoriedad de arbolado la parcela en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, sea cual sea su destino. Se deben disponer, al menos, 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación cuando la superficie de ésta sea inferior a 100 m<sup>2</sup>, y 1 más por cada 20 m<sup>2</sup> más construidos o fracción. Cualquier nueva construcción en suelo rústico de uso no agrario, además de lo especificado en el punto anterior, deberá proceder al arbolado de todos los linderos de la parcela, con el fin de corregir el impacto visual de la nueva edificación. En todos los casos tienen que emplearse especies características correspondientes a las unidades ambientales sobre las que se extiende el término<sup>12</sup>, optando preferentemente por el trasplante antes que por la tala, en el caso de que las instalaciones deban necesariamente ocupar zonas arboladas.

7. *En imágenes.* Los siguientes esquemas recogen gráficamente lo dispuesto en este artículo: a la izquierda, las soluciones más aconsejables en cada caso; a la derecha, intervenciones a evitar:



<sup>12</sup> Especies características arbóreas: pino piñonero (también resinero) y encina (también quejigo y alcornoque) en los interfluvios; chopos, álamos, fresnos y olmos en la vega. Estrato arbustivo: majuelo, jara, retama...).

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL



Adaptación al relieve

Respeto a elementos preexistentes

Artículo 142. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas. 1. Las obras que se autoricen en suelo rústico deben resolver por su cuenta, y garantizar previamente a la concesión de la licencia, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos (se prohíbe el vertido de efluentes de estabulación no depurados a las redes de saneamiento, cauces, vías públicas y subsuelo), de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el subsuelo.

2. En el caso de que los vertidos se realicen a cauce público se debe solicitar la correspondiente autorización, debiéndose cumplir lo establecido al efecto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

### **Sección 1ª. Núcleo de población**

Artículo 143. Concepto: Se entiende por núcleo de población toda agrupación de tres o más construcciones (situadas a menos de 250 m entre sí) bien identificable e individualizada en el territorio en la que esté presente el uso residencial.

Artículo 144. Condiciones para impedir la formación de nuevos núcleos de población: Se prohíbe expresamente la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico.

### **Sección 2ª. Protección de la legalidad urbanística**

Artículo 145. Parcelaciones y segregaciones. 1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen de parcelación y segregación establecido en estas Normas para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

2. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. En ningún caso la aplicación de las condiciones de parcelación establecidas en estas Normas puede justificar la parcelación urbanística de suelo rústico definida en el apartado anterior.

3. A los efectos de estas Normas se entiende que, cualquier división o segregación de terrenos en suelo rústico, de la que resulten parcelas inferiores a la UMC (40.000 m<sup>2</sup> en seco y 10.000 m<sup>2</sup> en regadío) con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 146. Actuación de la Administración. En suelo rústico las administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

### **Sección 3ª. Gestión en suelo rústico**

Artículo 147. Procedimiento de autorización de usos excepcionales. 1. La autorización de uso excepcional se tramita según lo regulado con carácter general en esta normativa, si bien respetando las siguientes particularidades:

- a) Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, debiendo contener al menos:
  1. Nombre, apellidos (o en su caso, denominación social) y domicilio del solicitante.
  2. Planos y fotografías del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, las construcciones e instalaciones existentes y propuestas, los elementos naturales del entorno y las determinaciones gráficas del planeamiento urbanístico vigente (el plano de situación se realizará sobre copia de los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas).
  3. Memoria en la que conste:
    - Descripción del emplazamiento propuesto y, en su caso, de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela y las determinaciones urbanísticas de aplicación.
    - Descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas, tales como ocupación de parcela, distancias al dominio público y a los demás linderos, altura, volumen y materiales; en particular debe justificarse la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes. En caso de que las edificaciones se proyecten en zona de policía de cauces públicos, deben contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, para lo cual, y previamente, el promotor deberá aportar un Estudio Hidrológico-Hidráulico del cauce que se trate en el que se recojan las zonas inundables correspondientes al menos a los periodos de retorno de 100 y 500 años.
    - Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico así como las específicas circunstancias de interés público que concurren, teniendo en cuenta el uso de que se trate y las condiciones que señalan las Normas para la clase y categoría de suelo de los terrenos.
- b) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
- c) Cuando además de licencia urbanística se requiera autorización o licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la autorización o licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- procediera otorgar la autorización o licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
- d) Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada.
  - e) Una vez terminado el plazo y a la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.
  - f) La Comisión Territorial de Urbanismo debe comprobar la adecuación de la solicitud y del procedimiento a lo dispuesto en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, y evaluando las circunstancias de interés público que concurren en cada caso, debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.
  - g) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional.

#### **Sección 4ª. Instalaciones existentes en suelo rústico**

Artículo 148. Concepto. Se consideran instalaciones en suelo rústico todas las edificaciones existentes en el suelo clasificado como tal por estas Normas.

Artículo 149. Condiciones de edificación en las instalaciones existentes en suelo rústico. Para las obras de rehabilitación, reforma y ampliación son de aplicación las condiciones de edificación específicas establecidas en cada categoría y las definidas con carácter general para todo el suelo rústico.

Artículo 150. Régimen de uso en las instalaciones existentes en suelo rústico. Como regla general se debe mantener el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste puede cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## **Sección 5ª. Sobre las afecciones relacionadas con la protección de la naturaleza.**

Artículo 151. Identificación: sobre el término municipal de La Rinconada de la Sierra se han identificado las siguientes afecciones relacionadas con los instrumentos y planes de protección de la naturaleza, cuya delimitación aparece recogida en los planos de ordenación:

1. Espacio Natural Las Quilamas, incluido en la Red de Espacios Naturales de Castilla y León.
2. Espacios incluidos en la Red Natura 2000: ES4150108 LIC "Las Quilamas" y ES4150039 ZEPa "Las Quilamas".
3. Montes de Utilidad Pública: nº 98 "Sierra Mayor y agregados", nº 99 "La Dehesa" y nº 100 "Sierra Mayor".
4. Cuadrículas en las que consta la presencia de los taxones: *Epipactis tremolsii* incluido en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León (Decreto 63/2007).
5. Área de aplicación del Plan de Conservación del Águila perdicera: delimitada conforme al Decreto 83/2006, por el que se aprueba el Plan de Conservación de dicha especie y en donde se dictan medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León.
6. Zona de importancia de la Cigüeña negra: delimitada conforme al Decreto 83/1995, por el que se aprueba el Plan de Recuperación de dicha especie y en donde se dictan medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León.
7. Hábitats de Interés Comunitario: sobre el término municipal de La Rinconada de la Sierra se tiene constancia de la presencia de los hábitats de interés comunitario siguientes, incluidos en la Directiva 92/43 CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres (HIC):
  - Cód. 9230: Robledales galaico-portugueses con *Quercus robur* y *Quercus pyrenaica*.
  - Cód. 6310: Dehesas perennifolias de *Quercus* ssp.
  - Cód. 5330: Matorrales termomediterráneos y preestépicos.

Artículo 152. Condiciones particulares:

1. Para garantizar la preservación de los espacios incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 y de los hábitats de interés comunitario (HIC), con carácter previo al otorgamiento de cualquier licencia urbanística sobre los ámbitos incluidos en la citada red (establecida con arreglo a las Directivas 92/43/CEE y 79/409/CEE), se recabará informe favorable de la consejería competente en materia de medio ambiente en el sentido de que su ejecución no causa perjuicio alguno a la integridad de los espacios protegidos.

2. Con respecto a la integridad de la especie protegida incluida en el Decreto 63/2007 de Flora Protegida, las solicitudes de licencia urbanística localizadas sobre las cuadrículas que delimitan la presencia conocida de los citados taxones, incluirán un estudio detallado del área de distribución de la especie protegida, la justificación de

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL**

que el uso solicitado no menoscaba la integridad del hábitat de la especie protegida, así como medidas activas para su conservación.

3. Sobre los terrenos incluidos en el área de aplicación del Plan de Conservación del Águila perdicera, cuyo ámbito se delimita en los planos de ordenación, la autorización de uso excepcional valorará los efectos que el uso pretendido pueda tener sobre la especie o su hábitat. Los elementos en las instalaciones y líneas eléctricas que pudieran autorizarse cumplirán los requisitos establecidos en el artículo 7 del Decreto 83/2006.

4. Sobre los terrenos incluidos en el área de aplicación del Plan de Conservación de la cigüeña negra, cuyo ámbito se delimita en los planos de ordenación, la autorización de uso excepcional valorará los efectos que el uso pretendido pueda tener sobre la especie o su hábitat.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

## Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Artículo 153. Categorías: En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, 5 categorías de suelo rústico:

- SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C): integrado por los terrenos que, a pesar de no albergar valores singulares, deben preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR-PA): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las dehesas propias del norte y noreste del término.
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con los terrenos ocupados por las carreteras y sus zonas de defensa. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figure en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de servidumbre definidas en las correspondientes legislaciones sectoriales en materia energética.
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las áreas sobre las que se ha documentado la presencia de restos arqueológicos.
- SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN NATURAL (SR-PN): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las áreas de mayor valor ambiental entre las que se encuentran las zonas forestadas, estén o no incluidas dentro del Catálogo de Montes de Utilidad Pública, y, de manera especial, el Espacio Natural de Quillamas. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figuren en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de dominio público, según se definen en la Ley de Aguas, y las zonas de servidumbre de las riberas.

### **Sección 1ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico común**

Artículo 154. Régimen de usos en suelo rústico común (SR-C):

1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como espacios abiertos y no urbanizados.
2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:
  - a) Están permitidos:
    - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.
    - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

b) Están sujetos a autorización:

- 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
  - la planificación sectorial
  - instrumentos de ordenación del territorio
  - en el planeamiento urbanístico
- 3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- 4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.
- 5º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas que puedan considerarse de interés público.

c) Están prohibidos:

- 1º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada
- 2º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 155. Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C):

1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m<sup>2</sup> y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m<sup>2</sup> la superficie mínima de parcela se establece en 5.000 m<sup>2</sup>, al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales; para las instalaciones propias de las actividades extractivas y de los usos comerciales, industriales y de almacenamiento la parcela mínima se fija en 20.000 m<sup>2</sup>.

2. La superficie máxima construida se fija en 3.000 m<sup>2</sup> aunque excepcionalmente puede ser superada siempre que se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. Para ello, en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico se debe justificar exhaustivamente la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, así como la resolución de vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de la nueva construcción.

3. La ocupación máxima de la parcela se establece en el 20% para todas las construcciones.

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. Excepcionalmente pueden sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

### **Sección 2ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico protegido**

Artículo 156. Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI): 1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de una reserva de suelo libre de edificación para el adecuado funcionamiento de las infraestructuras de comunicación y transporte energético existentes y para la futura implantación de las previstas o proyectadas.

2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:

a) Están permitidos:

- 1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
- la planificación sectorial
  - instrumentos de ordenación del territorio
  - en el planeamiento urbanístico

b) Están sujetos a autorización:

- 1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
- la planificación sectorial
  - instrumentos de ordenación del territorio
  - en el planeamiento urbanístico

c) Están prohibidos:

- 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
- 2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- 3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.
- 4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 157. Sobre las determinaciones que deben observarse en las inmediaciones de las carreteras de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente legislación sectorial.

En los entornos de las carreteras el régimen urbanístico queda supeditado a la legislación sectorial en materia de carreteras y, en particular:

- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización de la administración titular, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.
- La zona de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el punto anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

En la zona de servidumbre no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la administración titular. En todo caso, la administración titular puede utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

- La zona de afección de una carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en el resto de las carreteras estatales, y de 30 metros en las demás carreteras, medidas desde las citadas aristas.  
Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o iniciales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requiere la previa autorización de la administración titular.  
En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección pueden realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.
- Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización. No obstante lo anterior, y de acuerdo con el artículo 89 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por R.D. 1812/94, de 2 de septiembre, no se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento, entendiéndose por carteles informativos los rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de su actividad [...].
- A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en el resto de las carreteras estatales y a 18 metros en las demás carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
- Debe tenerse en cuenta en la tramitación y otorgamiento de licencias urbanísticas que es preceptiva la autorización de la administración titular de la carretera que se trate para la ejecución de obras dentro de su zona de afección en los tramos no urbanos; para tramos urbanos o travesías es preceptivo informe vinculante cuando se trate de obras a realizar dentro de la zona de dominio público.

Artículo 158. Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural (SR-PC): 1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga. En esta categoría de suelo se han incluido los yacimientos arqueológicos.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:

a) Están sujetos a autorización:

1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

2º Usos dotacionales vinculados a la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege.

b) Están prohibidos:

1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 159. Régimen de usos en suelo rústico con protección natural (SR-PN): 1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado a su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.

2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:

a) Están sujetos a autorización:

1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.

2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.

b) Están prohibidos:

1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Artículo 160. Régimen de edificación en suelo rústico con protección de Infraestructuras, Cultural y Natural: 1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico protegido es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m<sup>2</sup> y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m<sup>2</sup> la superficie mínima de

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

parcela se establece en 20.000 m<sup>2</sup>, al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales.

2. Se establece una superficie máxima construida de 1.000 m<sup>2</sup> para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización.

3. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 10%.

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m medidos en las mismas condiciones y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%.

Artículo 161. Régimen de usos en suelo rústico con protección agropecuaria (SR-PA). 1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento la explotación agrosilvopastoral característica de la dehesa.

2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:

a) Están permitidos:

1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrícola, ganadero, forestal, piscícola y cinegético.

2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

b) Están sujetos a autorización:

1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:

- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

2º Construcciones vinculadas a vivienda unifamiliar vinculada a la explotación, guarda y custodia de la actividad agrícola y ganadera.

3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.

5º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas relacionados con la producción agropecuaria.

c) Están prohibidos:

1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas no relacionados con la producción agropecuaria.

3º Todos los no citados en los apartados anteriores.

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCÓNADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 162. Régimen de edificación en suelo rústico con protección agropecuaria:

1. La superficie mínima de parcela es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m<sup>2</sup> vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie.
2. Para los usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas relacionados con la producción agropecuaria la parcela mínima se fija también en 30.000 m<sup>2</sup>.
3. Para los usos dotacionales y de equipamiento la parcela mínima se fija en 30.000 m<sup>2</sup>.
4. No se establece parcela mínima para los usos de obras públicas.
5. Para las construcciones vinculadas a los usos agrícolas y ganaderos la ocupación máxima se establece en un 20%; para el resto de los usos autorizables se establece una ocupación máxima del 10%. No se regula la ocupación en el caso de los usos de obras públicas.
6. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m medidos desde el plano rasante y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. Estas condiciones podrán ser superadas por condicionantes técnicos de funcionamiento de las instalaciones.



NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA  
NORMATIVA REGULADORA. APROBACIÓN PROVISIONAL

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	RÉGIMEN DE USOS								CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
	Agrario	Extractivo	Infraes. previstas	Infraes. no previstas	Residen.	Rehab., reforma, ampl. (1)	Dotacional	Comercial, ind. y de almacén.	
<b>SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)</b>	Est. 145.000m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>			5.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	Superficie mínima de la parcela
	3.000 m <sup>2</sup> /a	3.000 m <sup>2</sup> /a	3.000 m <sup>2</sup> /a	3.000 m <sup>2</sup> /a			3.000 m <sup>2</sup> /a	3.000 m <sup>2</sup> /a	Superficie máxima construida
	20%	20%	20%	20%			20%	20%	Ocupación máxima de la parcela
	7 m/a	7 m/a	7 m/a	7 m/a			7 m/a	7 m/a	Altura máxima de la edificación
<b>SUELO RÚSTICO PROTEGIDO</b>									
<b>Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI)</b>			20.000m <sup>2</sup>	20.000m <sup>2</sup>					Superficie mínima de la parcela
			1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>					Superficie máxima construida
			10%	10%					Ocupación máxima de la parcela
			7 m	7 m					Altura máxima de la edificación
<b>Suelo rústico con protección cultural (SR-PC)</b>			30.000m <sup>2</sup>				20.000m <sup>2</sup>		Superficie mínima de la parcela
			1.000 m <sup>2</sup>				1.000 m <sup>2</sup> /a		Superficie máxima construida
			10%				10%/a		Ocupación máxima de la parcela
			7 m				7 m/a		Altura máxima de la edificación
<b>Suelo rústico con protección agropecuaria (SR-PA)</b>	30.000m <sup>2</sup>						30.000m <sup>2</sup>	30.000m <sup>2</sup>	Superficie mínima de la parcela
	20%			10%	10%	10%	10%	10%	Superficie máxima construida
	20%			10%	10%	10%	10%	10%	Ocupación máxima de la parcela
	7 m			7 m	7 m	7 m	7 m	7 m	Altura máxima de la edificación
<b>Suelo rústico con protección natural (SR-PN)</b>	Est. 145.000m <sup>2</sup>		20.000m <sup>2</sup>				30.000m <sup>2</sup>		Superficie mínima de la parcela
	1.000 m <sup>2</sup>		1.000 m <sup>2</sup>				1.000 m <sup>2</sup>		Superficie máxima construida
	10%		10%				10%		Ocupación máxima de la parcela
	7 m		7 m				7 m		Altura máxima de la edificación

1	Las condiciones de uso y edificación en las rehabilitaciones, reformas y ampliaciones son las fijadas en cada categoría
2	Parcela existente para construcciones de hasta 15 m <sup>2</sup> de uso agrario y para invernaderos y similares
3	La superficie máxima puede rebasarse con carácter excepcional si se justifica suficientemente tal necesidad en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico.
4	La altura máxima puede superarse excepcionalmente si existen razones técnicas debidamente justificadas
5	Sólo los relacionados con la producción agropecuaria. (NO PROCEDE EN ESTE CASO)
6	Sólo los relacionados con la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege
7	Parcela existente. No se permiten ampliaciones. (NO PROCEDE EN ESTE CASO)

	Usos permitidos
	Usos sujetos a autorización
	Usos prohibidos

**EQUIPO REDACTOR:**

Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por la empresa:

**Urbanismo y Planificación Territorial, S.L. (URBYPLAN)**

**COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICAS:**

Gloria Hernández Berciano, arquitecta  
Mª del Pilar Pérez Fernández, geógrafa

**COLABORADORES:**

Javier Carbayo, arquitecto  
Inés García González, arquitecta  
José Ignacio Miguel Pascual, geógrafo

Marzo de 2011

Fdo.: Mª del Pilar Pérez Fernández  
Geógrafa

Fdo.: Gloria Hernández Berciano  
Arquitecta

Se quiere hacer constar expresamente el agradecimiento del equipo redactor a la Corporación Municipal, presidida por el Alcalde D. Mariano García Rodríguez, y a la Secretaría General del Ayuntamiento de LA RINCONADA DE LA SIERRA por la colaboración prestada para la realización del presente trabajo.

## Contenido documental, Normas Urbanísticas Municipales (NUM) La Rinconada de la Sierra (Salamanca).

El documento de **Normas Urbanísticas Municipales de La Rinconada de la Sierra aprobado definitivamente** por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en su sesión de fecha **28 de julio de 2011**, contiene la documentación exigida conforme al artículo 130 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. A saber:

### Documentación escrita:

- Documentos de información análisis y diagnóstico
- Memoria vinculante
- Resumen Ejecutivo
- Normativa reguladora
- Catálogo de protección
- Planos de ordenación.
- Anexo I: Informe arqueológico.
- Anexo II: Trámite ambiental<sup>1</sup>
- Anexo III: Zonificación acústica
- Anexo IV: Estudio hidrológico-hidráulico

### Relación de los documentos gráficos:

- Plano de ordenación de suelo rústico (escala 1/10.000, 1 hoja).
- Plano de ordenación de suelo rústico – Condiciones de protección de la naturaleza (escala 1/10.000, 1 hoja).
- Plano de ordenación de suelo urbano (escala 1/1.500, 1 hoja; 1/1.000, 3 hojas).
- Plano de servicios urbanos (escala 1/2.000, 3 hojas)

<sup>1</sup> En este apartado se incluye la documentación completa: Documento de Iniciación, Informe de sostenibilidad ambiental (ISA) y memoria ambiental (MA) que se han elaborado para cumplimentar la evaluación ambiental prevista en la Ley 9/2006 de Evaluación Ambiental de Planes y Programas.

14-CZE-2011 16:42 From:AYT RINCONADA D LA S 923450719

To:983360122

Page:1/9



**MEMORIA AMBIENTAL CORRESPONDIENTE A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA (SALAMANCA).**

**I. DESCRIPCIÓN DEL PLAN.**

**I.1. CARÁCTER DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.**

La elaboración de estas Normas Urbanísticas Municipales responde a la inadecuación del instrumento urbanístico vigente, una Delimitación de Suelo Urbano del año 1977, para dar respuesta a las actuales necesidades urbanísticas del municipio.

A la necesidad de revisar el documento de planeamiento en vigor, aprobado hace treinta y cinco años, cuando la realidad territorial de este municipio era sustancialmente diferente, se suma la revisión y actualización de la normativa urbanística y de la legislación sectorial de aplicación, que instan a llevar a cabo una revisión pormenorizada del documento de ordenación.

**I.2. PRINCIPIOS RECTORES Y OBJETIVOS.**

En el Documento de Iniciación al trámite ambiental se adelantaba la situación espacial de este término. Entre los aspectos que se revelaban como más destacados en el texto para caracterizar esa situación se encuentra la pertenencia de una parte superficial del municipio en el Espacio Natural de "Las Quilamas", perteneciente a la Red de Espacios Naturales de la Junta de Castilla y León, y en el que se encuentran dos Lugares de Interés Comunitario incluidos en la Red Natura 2000: el LIC y ZEPA de Las Quilamas.



En la Memoria de Información Urbanística se pone de relieve la posición de este municipio en una zona de transición entre dos unidades ambientales y paisajísticas fundamentales, que definen dos espacios contrastados en la provincia de Salamanca. Esta configuración física se manifiesta como un claro condicionante de usos y aprovechamientos, que ha definido un tipo de poblamiento y un paisaje característico, tanto en la zona más montana con predominio de pastizales para la ganadería, como las penillanuras donde dominan los campos más abiertos de encinas. Esta dualidad subraya la expresión directa que las diferencias del medio ecológico introducen en la organización del territorio, determinando los usos y aprovechamientos. El binomio que en el municipio de La Rinconada de la Sierra establecen las zonas más accidentadas y los campos adeshados es neto, y tiene unas implicaciones territoriales completas. Una dualidad que recoge la propuesta de ordenación, que promueve un tratamiento diferenciado, desde el punto de vista urbanístico, a cada uno de esos espacios diferenciados.

Los aprovechamientos de la zona más accidentada tienen un carácter extensivo puesto que las condiciones edáficas y topográficas nunca han favorecido un aprovechamiento agrícola intensivo, sino un sistema de explotación íntimamente relacionado con el monte y la actividad ganadera. Hacia el norte del municipio se entremezcla el monte bajo de encina y un aprovechamiento agrícola extensivo articulado en torno a una explotación adeshada. En los alrededores del núcleo edificado los huertos organizados en torno a un parcelario muy dividido, procuraron un sustento primordial para los habitantes del municipio. En la zona meridional toma protagonismo el robledal serrano, que introduce el paisaje de Las Quilamas.

**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

De esta forma, este municipio supone una puerta hacia este Espacio Natural de elevado interés ambiental, y es éste sin duda su gran patrimonio y activo de desarrollo futuro. A través de estas Normas se pretenden originar unas sinergias que sean el resultado del aprovechamiento de los recursos naturales como factores de atracción para el desarrollo de actividades turísticas y de ocio.

En la consecución de este principio de salvaguarda del medio ambiente, también ha jugado un papel decisivo el suelo urbanizado, siendo necesaria la definición de un límite que recompusiese la estructura urbana y que evitase la dispersión y la mezcla de usos inadecuados.

A estos principios que han condicionado la ordenación territorial y la definición de las nuevas normas, se unen otros factores que se han tenido en cuenta, como la conservación y reconocimiento de los elementos patrimoniales de interés arqueológicos y etnográficos, así como los espacios adhesados que por sus condiciones agronómicas y edáficas, tiene usos concretos.

### I.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LAS NUM.

Para el núcleo urbano, la propuesta de las NUM se orienta a la mejora de la calidad residencial del asentamiento urbano de La Rinconada de la Sierra, articulando una estructura urbana coherente y ordenada en torno al núcleo tradicional. Se plantea una reserva moderada, sin clasificar ningún sector como suelo urbanizable, el resultado es la clasificación de 3 sectores de suelo urbano no consolidado: U1 El Mesón, U2 El Parque y U3 La Fuentita, que completan un total de 2,05 hectáreas. Esta reserva consigue compactar la estructura urbana existente, colmatando vacíos interiores, definiendo el borde para favorecer crecimientos racionales, y evitando la creación de nuevos núcleos de población. Estos sectores posibilitan la expansión del núcleo urbano, en clave de continuidad, asegurando una reserva de suelo para atender a la demanda potencial de suelo para uso residencial.

Sobre el suelo rústico la ordenación tiene como objetivo principal el reconocimiento de los valores ambientales de interés y su ordenamiento desde una perspectiva integral e integrada de las diferentes disposiciones normativas vinculadas, fundamentalmente, a la protección de la naturaleza, sin menoscabo de la definición de un marco de actuación que propicie el desarrollo de una actividad agraria en la que destaca el aprovechamiento de la dehesa como un recurso fundamental.

Para concebir la estrategia de las NUM se ha definido un modelo territorial acorde con las características del municipio. Este modelo se fundamenta en los contrastes existentes entre las diferentes unidades paisajísticas que integran el término: por un lado está la más singular del territorio, que está formada por una banda forestal de robledal, con representación de castaños entremezclados, que se extiende por la parte meridional del término; una zona amplia de tierras de labor y de pastizal, la unidad de los cauces fluviales y sus entornos, y la unidad que enmarca al suelo urbano junto a los aprovechamientos de su entorno de carácter hortícola. En esta última unidad es donde se han delimitado los tres sectores de ocupación de la superficie que se concentra en el interior del núcleo de La Rinconada de la Sierra, prescindiendo de desarrollos urbanísticos dispersos en las áreas ocupadas por las zonas montañas.

La propuesta contempla las diferentes vocaciones de uso y aprovechamientos que de cada porción se hace. De este modo, las estrategias de ordenación que justifican las determinaciones contenidas en el instrumento de planeamiento urbanístico reconocen la diversidad y heterogeneidad del contenido de cada zona, así como la



14-CZE-2011 16:42 From:AYT RINCONADA D LA S 923450719

To:983360122

Page:2/9

**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

funcionalidad asociada a cada extensión superficial. Un reconocimiento que pasa por su tratamiento diferencial, definiendo unas determinaciones de orden urbanístico particulares para cada ámbito, que suponen la asunción de una estrategia territorial que favorece la preservación de los valores ambientales y paisajísticos.

Con todo ello, se ha tratado de concretar un modelo globalmente eficiente promocionando unos usos y aprovechamientos acordes con la capacidad de acogida apta para cada unidad.

Tabla de las superficies resultante de clasificación de suelo:

CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO	SUPERFICIE EN HA
<b>SUELO URBANO</b>	
Suelo urbano consolidado	16,76
Suelo urbano no consolidado	2,05
<b>Total suelo urbano</b>	<b>18,81</b>
<b>SUELO RÚSTICO</b>	
Suelo rústico común	247,52
Suelo rústico con protección:	
natural	697,93
cultural	10,28
agropecuaria	305,17
de Infraestructuras	28,06
<b>Total suelo rústico</b>	<b>1.288,96</b>
<b>TOTAL TÉRMINO</b>	<b>1.307,77</b>



## II. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

### II.1. DESCRIPCIÓN.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental (en adelante ISA) se rige conforme a las directrices definidas en el documento de referencia publicado con fecha 16 de junio de 2010, mediante ORDEN MAM/801/2010, de 21 de mayo, por la que se aprueba el Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de La Rinconada de la Sierra (Salamanca). El ISA se estructura en torno a los siguientes epígrafes:

- Breve descripción de las NUM y de su contexto de aplicación: características básicas del municipio, objetivos esenciales de las NUM, cuadro resumen de las superficies resultantes de la ordenación propuesta y planos de información y clasificación del suelo.

14-CZE-2011 18:06 From:AYT RINCONADA D LA S 923450719

To:983360122

Page:8/9



- b. Objetivos de protección ambiental.
- c. Situación ambiental actual y problemática existente.
- d. Examen de las alternativas consideradas.
- e. Identificación y caracterización de los efectos ambientales.
- f. Medidas previstas para prevenir, reducir y compensar cualquiera de los efectos negativos de la ordenación propuesta.
- g. Programa de seguimiento ambiental.
- h. Resumen no técnico.
- i. Viabilidad económica de las alternativas.

La propuesta evaluada desde el punto de vista ambiental no interfiere negativamente en el medio, porque la expansión urbanística prevista es reducida y además se concentra en torno al núcleo consolidado, en vacíos interiores y en suelos de alta capacidad de acogida cuya materialización no presentan efectos negativos elevados sobre el medio ambiente del municipio, clasificados como suelos urbanos no consolidados. Evidentemente, la puesta en marcha de las NUM tiene un impacto ambiental sobre la ocupación de suelo que cualquier proceso urbanizador conlleva. Es más, estas NUM refuerzan la clasificación como suelo rústico de los suelos que, sin ninguna duda, merecen una protección ambiental por la pertenencia de parte de su superficie al Espacio Natural de Las Quilamas, además de existir otras figuras de protección sectorial.



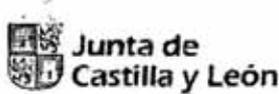
Se concluye con la evaluación de los efectos previsibles que el plan urbanístico tendrá sobre el medio ambiente y la definición de las correspondientes medidas correctoras.

En relación a la situación ambiental queremos destacar el interés de los valores ambientales presentes en el municipio como una oportunidad en torno a la que enfatizar la competitividad y funcionalidad del municipio.

En la valoración de la situación ambiental actual del municipio de La Rinconada de las Sierra cabe destacar la presencia de valores ecológicos de interés en unas condiciones de conservación óptimas que, por su pertenencia al Espacio Natural de Las Quilamas adquieren una relevancia estratégica en la definición de un entorno territorial de calidad. El espacio más meridional del municipio tiene unas características montañas muy marcadas, con una cobertura vegetal de roble rebollo (*Quercus pyrenaica*) muy tupida, con ejemplares de castaño (*Castanea sativa*) entremezclados.

Además, la trasposición de las Directivas europeas 92/43 (de hábitats) y 79/409 (de aves) en la Red Natura 2000, que engloba las áreas naturales de alto valor ecológico, recoge la presencia de un LIC y una ZEPA con el nombre de Las Quilamas para ambos. Como muestra redundante de los valores ambientales de este espacio, todo el municipio está incluido en la Reserva de la Biosfera de las Sierras de Béjar y Francia.

Por otra parte, el espacio más septentrional de La Rinconada de la Sierra es un espacio dominado por la encina (*Quercus ilex*) y, muy secundariamente, por el alcornoque (*Quercus suber*), con una orientación productiva muy definida: la



Consejería de Medio Ambiente

ganadería de porcino en régimen extensivo. Se trata de un sistema de explotación que aprovecha al máximo los recursos que este espacio ofrece, simultaneando aprovechamientos, que dan lugar a un sistema de explotación agro-silvo-pastoril. Este monte de encinas supone una parte muy importante del término municipal, pues se extiende por más de 300 hectáreas.

Dentro del término municipal se encuentran presentes los siguientes Habitats incluidos en el anexo I de la Directiva Habitat 92/43/CEE: 9230 "Robledales galaicos-portugueses de *Quercus robur* y *Quercus pyrenaica*", 9340 "Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*", 4030 "Brezales secos europeos", 4090 "Brezales oromediterráneos endémicos con ailaga", 5120 "Formaciones montañosas de *Genista purgans*", 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estepicos", 6220 "Zonas Subestepicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachipodietea* (\*habitat prioritario)", 6420 "Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion*" y todas las zonas de Dominio Público Hidráulico que incluyen los habitats 3260 "Ríos, de pisos de planicie a montano con vegetación de *Ranunculión fluitantis* y de *Callitriche-Brachion*", 92B0 "Fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia*" y 92A0 "Bosques de galería de *Salix alba* y *Quercus Rotundifolia*".

El resto de elementos señalados en el ISA son los que marca la legislación sectorial correspondiente. En primer lugar está la existencia de dos Montes de Utilidad Pública: nº 99 "La Dehesa" y nº 100 "Sierra Mayor" están formados por ejemplares de roble melojo (*Quercus pyrenaica*) y encina (*Quercus ilex*). Además, se ha señalado la presencia de un taxón florístico incluido en el Catálogo de Flora Protegida en Castilla y León, es la especie *Epipactis tremolsii*. Esta especie está ligada a espacios montañosos, en el ámbito inmerso en el Espacio Natural de Las Quilamas. Por último, se ha indicado en el ISA la inclusión del municipio en dos planes de conservación y recuperación de especies: del Águila perdicera y de la Cigüeña negra, aunque no existe ningún espacio calificado como área crítica.

En definitiva, debido a la biodiversidad existente en el municipio de La Rinconada de la Sierra y a las condiciones favorables de conservación se han definido una serie de ámbitos naturales que han requerido de una protección específica que, las NUM han tenido en cuenta.

## II.2 PRINCIPALES PROPUESTAS INCLUIDAS EN LAS NUM.

Las NUM incorporan entre sus presupuestos básicos la articulación de una propuesta de ordenación urbanística sostenible que organice las posibles demandas edificatorias y que defina claramente un modelo territorial para La Rinconada de la Sierra. La principal aportación de las Normas tiene que ver con el reconocimiento de los valores del suelo rústico del municipio, el cual se ha jerarquizado según la funcionalidad de cada espacio.

Conviene subrayar el avance cualitativo que representa la ordenación del suelo rústico, un territorio que en La Rinconada de la Sierra atesora valores relevantes que conviene enfatizar bajo una estrategia de actuación conjunta que garantice su preservación y que propicie su aprovechamiento como recurso.

En relación a la ocupación y expansión urbana se opta por el reconocimiento del núcleo de La Rinconada como el núcleo de asentamiento principal, que aglutina un desarrollo urbanístico suficiente para la funcionalidad y rango territorial del municipio. Además, se han establecido unos límites a la expansión urbana que complementariamente reconocen y enfatizan los diferentes valores del entorno más

**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

inmediato al núcleo tradicional (como es el caso de los espacios de huertas tradicionales).

En conjunto, las NUM constituyen una estrategia de ordenación integral e integrada para el territorio municipal que ha favorecido la preservación de los valores y diversidad de los espacios naturales y que a su vez regula los usos e intervenciones edificatorias.

Las medidas que se han previsto para la eliminación o minimización del impacto producido por la aplicación del nuevo ordenamiento se articulan en torno a dos aspectos cruciales:

***Sobre el consumo de suelo y urbanización:***

La entidad y funcionalidad del núcleo de La Rinconada condicionan de forma determinante la propuesta de ordenación urbanística. Cabe destacar que la estrategia fundamental de la propuesta contenida en las Normas Urbanísticas Municipales es la definición de unas condiciones de uso y edificación precisas que favorezcan la conservación de la totalidad de las áreas naturales municipales.

En el ISA se indica cómo se concentra la posible actividad urbanizadora en el propio núcleo tradicional, ocupando los vacíos existentes y compactando los límites periféricos de la trama urbana promoviendo sectores de suelo urbano no consolidado y sin necesidad de clasificar nuevos sectores de suelo urbanizable.

Para la ordenación del suelo urbano consolidado se ha optado por conservar la estructura y la trama urbanas características de La Rinconada, integrando el entramado tradicional con las áreas de reciente expansión.

El suelo urbano no consolidado se pauta en torno a un objetivo principal: su integración en la estructura urbana del núcleo consolidado, solucionando las carencias y deficiencias en infraestructuras. Para completar la estructura urbana planteada, se ha clasificado este suelo en continuidad con el asentamiento urbano actual.

Estos elementos definidos conforman una estructura ordenada de carácter compacto, que delimita claramente la expansión urbana. Se articula así un modelo de ocupación y uso del territorio que opta por un desarrollo urbanístico compacto, integrado con el entorno natural más inmediato.

***Sobre los valores naturales:***

La preservación de los valores y diversidad de los espacios naturales se regula pormenorizadamente con el fin de restringir usos e intervenciones edificatorias. Se han protegido los espacios donde se desarrolla un sistema de explotación agrosilvopastoral que por su extraordinaria adaptación a las condiciones ecológicas son un buen ejemplo de manejo sostenible de los recursos. Las áreas ocupadas por la explotación adhesada del monte de encinas se clasifican como suelo rústico con protección agropecuaria.

La preservación de los valores y diversidad de los espacios naturales se regula pormenorizadamente con el fin de restringir usos e intervenciones edificatorias. La categoría de suelo rústico con protección natural se define en las NUM con objeto de conservar todos aquellos espacios que presentan un importante valor paisajístico o ecológico; entre éstos se encuentran las importantes masas arbóreas.



14-CZE-2011 16:43 From:AYT RINCONADA D LA S 923450719

To:983360122

Page:4/9



tanto inmersas en monte público como en el LIC, ZEPA y Espacio Natural de Las Quilamas, así como la vía pecuaria existente en la sierra. El resto de figuras que poseen una protección ambiental con su pertinente legislación están protegidas acorde a su carácter conservacionista, como es el caso de las especies de Cigüeña negra y Águila perdicera, los taxones incluidos en el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y los hábitats incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CE. Todos estos elementos en su conjunto constituyen un complejo sistema ecológico que, a gracias a la aplicación del nuevo planeamiento, permitirá facilitar la conservación de la biodiversidad existente.

En los terrenos adscritos a esta categoría los usos construidos se restringen al máximo y se prohíben en particular tres tipos de actividades por su manifiesta incompatibilidad con la preservación de los valores cuya protección se pretende: usos industriales, residenciales y actividades extractivas. Ciertamente, esta consideración urbanística implica el descarte de las áreas protegidas ante cualquier eventual iniciativa de incorporación al desarrollo inmobiliario municipal.

#### *Sobre la reducción de los riesgos naturales:*

Los incendios y las inundaciones son los principales riesgos a los que está expuesta la población de La Rinconada de la Sierra. Respecto a los incendios, evidentemente, este riesgo está presente de manera inexorable siempre que existan masas forestales, e independientemente de la propuesta de ordenación que se haga. Con todo, el documento de planeamiento en redacción promueve unos desarrollos y una ordenación que evita un incremento de la exposición física, por lo que no aumenta el riesgo ya presente. La propuesta de crecimiento planificada se ha adaptado a los requerimientos del Código Técnico de Edificación (RD 314/2006 y modificado por Orden VIV/984/2009) sobre materia de incendios, restringiendo los desarrollos urbanísticos en las áreas que pueden sufrir los efectos devastadores del fuego.

En cuanto a las inundaciones, el riesgo está presente por el paso del arroyo de Marigallega a través de la trama urbana. Tras la realización de un estudio hidrológico se concluye que la trama urbana está adaptada a posibles avenidas extraordinarias (construyendo de espaldas al cauce). Como recomendación se cita la limpieza periódica del álveo del cauce, y la limpieza de sus riberas, para evitar taponamientos, siguiendo en todo momento las directrices de la Confederación Hidrográfica del Duero.

#### *Sobre los servicios urbanos:*

Según los informes remitidos por los organismos públicos correspondientes, los servicios de abastecimiento y saneamiento, los que más se pueden ver afectados ante la aplicación de la nueva ordenación y los desarrollos previstos en la misma, se consideran suficientes para la población actual y los crecimientos máximos posibles, por lo que no se ha procedido en estas NUM a realizar una reserva de suelo para otros servicios urbanos para el futuro. La propuesta tan contenida y la dinámica sociodemográfica del municipio no dan razones suficientes para llevar a cabo medidas preventivas para estas dotaciones.

### **II.3. PRINCIPALES PROPUESTAS A INCLUIR EN LAS NUM.**

Tras el análisis de los informes recibidos durante el periodo de exposición pública del Informe de Sostenibilidad Ambiental y las Normas Urbanísticas Municipales



(NUM) de La Rinconada de la Sierra, para la aprobación provisional del documento se propone la introducción de los siguientes cambios:

- Se modifica la clasificación urbanística de las áreas recogidas como suelo rústico común específico adhesionado, que pasa a considerarse suelo rústico con protección agropecuaria, ajustándose a las clasificaciones urbanísticas definidas en la legislación autonómica vigente.
- Se completa y actualiza la normativa reguladora en relación a la normativa ambiental: se incluyen referencias de la Ley 42/2007, la Ley 3/2009, la Ley 8/1991, cautelas definidas en los Planes de recuperación y conservación del Águila perdicera y la Cigüeña negra, así como de los taxones florísticos existentes en el municipio.
- Se actualiza y mejora la representación cartográfica de los condicionantes en materia medio ambiental.
- Se incluyen nuevas fichas en el Catálogo de Elementos Naturales Protegidos de los Montes de Utilidad Pública.
- Se crea un listado de "Otros Elementos Naturales de Interés" que se incorpora a la Memoria Vinculante, reconociendo así su presencia y la necesidad de conservarlos y protegerlos como dictaminen los organismos ambientales competentes.
- Se han corregido los límites de los Montes de Utilidad Pública según las últimas actualizaciones proporcionadas por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca.
- Se identifican nuevos caminos estructurantes según el reconocimiento que hace el proceso de Concentración Parcelaria a los mismos.
- Se incluye en la normativa un plano de zonificación acústica.



El cambio más trascendental de los aquí propuestos es el primero, el cual tiene que ver con la definición de un marco de ordenación urbanístico tendente a garantizar la preservación de los valores naturales presentes en el término municipal; se enfatiza así el valor ecológico y paisajístico de la unidad de paisaje vinculada al monte de encina donde la explotación adhesionada es, sin duda, su rasgo identitario más relevante.

El resto de cambios introducidos tienen por objeto reflejar en la normativa, tanto en los textos como en su representación gráfica, los condicionantes ambientales que se derivan de la presencia de varias figuras ambientales en el municipio de La Rinconada de la Sierra.

### III. EFECTOS SIGNIFICATIVOS PREVISIBLES EN LA APLICACIÓN DEL PLAN.

La ejecución íntegra de las propuestas contenidas en las NUM tendrá un doble efecto significativo. De forma inmediata la entrada en vigor de la nueva normativa reguladora articulará acciones concretas en relación a la preservación de los valores ambientales existentes en el suelo rústico del término de La Rinconada de la Sierra, que se implementarán a través de las licencias urbanísticas. En idénticos términos, sobre el suelo urbano la aplicación de las ordenanzas de uso y edificación propiciará una mejora en la estrategia de conservación del patrimonio edificado.

14-CZE-2011 16:43 From:RYT RINCONADA D LA S 923450719

To:983360122

Page:5/9

**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

En su conjunto la entrada en vigor de las NUM favorecerá la articulación de una gestión de la actividad urbanística más clara y ordenada puesto que se reduce el número de ordenanzas y se clarifican los mecanismos de gestión urbanística. Se favorece también una información más actualizada y accesible a los ciudadanos porque el formato y la presentación de la propuesta de ordenación permiten su difusión y consulta vía electrónica.

Estratégicamente las Normas constituyen un marco de referencia inequívoco para las actuaciones, tanto públicas como privadas, relacionadas con la actividad urbanística porque anticipan el modelo territorial elegido. Simultáneamente, como instrumento general de planificación, servirá también para orientar de forma complementaria otras estrategias relacionadas con la actuación urbanística: protección del patrimonio territorial (natural y edificado), estrategias de sostenibilidad ambiental como la Agenda 21, de conservación y mejora de la biodiversidad, de promoción turística, etc.

A medio plazo sobre el suelo urbano no consolidado se habilita una ordenación que el planeamiento de desarrollo (estudios de detalle) desarrollará pormenorizadamente conforme a una estrategia de ordenación definida que debe respetarse como directriz vinculante porque anticipa una estructura urbana funcional coherente.

Por otra parte la transformación del suelo clasificado como urbano no consolidado constituye el impacto negativo más importante de la aplicación de las NUM. El avance del proceso urbanizador significa una alteración de los usos actualmente existentes y una transformación definitiva de estos espacios que formarán parte de la estructura urbana definida. En cualquier caso, en la valoración de este impacto debemos tener en cuenta su carácter progresivo y espaciado en el tiempo. No se trata de una transformación inmediata. Se trata de un proceso complejo en el que intervienen factores muy diversos: coyuntura económica, mercado municipal de suelo, capacidad de gestión del promotor. En consecuencia no cabe valorar este impacto como un efecto inmediato sino progresivo, esta circunstancia atenúa considerablemente su carácter negativo al permitir la definición de medidas correctoras para cada pieza particular que favorecen una recuperación y equilibrio sobre el sistema territorial modificado.

La delimitación de suelo urbano no consolidado define el espacio destinado a conformar el núcleo edificado de La Rinconada y articula una defensa del resto del territorio municipal donde se asegura una reducción de los impactos ambientales porque su clasificación es la de suelo rústico. Y es que, la presencia de los destacados elementos ambientales en el municipio ha condicionado la nueva planificación. Con especial atención se ha concebido el reconocimiento de los valores ecológicos y paisajísticos del término municipal entre los que destaca de forma singular la presencia del Espacio Natural de Las Quilamas, así como las formaciones adhesionadas que tradicionalmente han conformado el sistema de uso y ocupación en estas áreas. El primer factor, el Espacio Natural de Las Quilamas, y el LIC y ZEPa asociados al mismo, han sido clasificados como suelo rústico con protección natural. Mientras que la zona más septentrional, con su fisionomía adhesionada, se clasifica como suelo rústico con protección agropecuaria, enfatizado el carácter identitario del aprovechamiento ganadero sobre la dehesa como el aprovechamiento característico de la penillanura.

Un reconocimiento semejante han recibido los Yacimientos Arqueológicos. Todos ellos han sido bien referenciados y descritos en el catálogo y se han clasificado como suelo rústico con protección cultural cuando se encontraban fuera del área urbana.

14-CZE-2011 18:06 From:AYT RINCONADA D LA S 923450719

To:983360122

Page:5/9



El contenido desarrollo urbanístico y el consiguiente aumento que conllevaría del volumen de población, produciría un incremento de la demanda de varios servicios urbanos. No obstante, la consideración planificada de las redes de servicios urbanos se adapta a la potencial demanda vinculada a las actuaciones previstas, lo que evitará afecciones negativas sobre el medio ambiente. Así, en el instrumento de ordenación presentado se asegura la disponibilidad del recurso agua para la población actual y futura, así como una red de abastecimiento para almacenar, potabilizar y distribuir el agua en todos los domicilios.

#### IV. EVALUACIÓN DE LAS CONSULTAS REALIZADAS E INFORME DE ALEGACIONES.

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

###### *Informe del resultado de la información pública del ISA.*

Como se recoge en el certificado emitido por la Secretaría del Ayuntamiento de La Rinconada de la Sierra, el documento correspondiente al Informe de Sostenibilidad Ambiental y las Normas Urbanísticas Municipales de La Rinconada de la Sierra se expusieron al público por espacio de 45 días desde la publicación del último anuncio (BOCYL 28/09/2010).

Durante este período de exposición pública, se ha recibido un informe, remitido por la empresa IBERDROLA Distribución Eléctrica S.A.U.:

IBERDROLA Distribución Eléctrica S.A.U. Fecha de recepción: 14/10/2010.

El informe remitido por esta empresa eléctrica, alude a la necesidad de que *"no se omitan los condicionantes que ya existen, como es la obligación del urbanizador de realizar las infraestructuras de un servicio necesario"*.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla Y León en su art. 199 ya hace referencia a la atribución de los gastos de urbanización, por lo que el urbanizador deberá ajustarse a la legislación pertinente. Por tanto, no se incluye ninguna modificación en la normativa urbanística.

###### *Informe del resultado de las consultas específicas del ISA.*

Se han recibido los siguientes informes:

- Consejería de Agricultura y Ganadería. Fecha de recepción: 30/03/2010.

El informe de la Consejería de Agricultura y Ganadería es favorable, si bien incorpora una serie de sugerencias en relación a la Concentración Parcelaria en proceso, apreciaciones de la clasificación de suelo, y varias condiciones para el desarrollo urbanístico de iniciativas vinculadas a usos agrarios en el municipio.

En relación a las sugerencias presentadas, señalar que se ha tenido en cuenta el proceso de concentración parcelaria en el proceso de redacción de las normas de La Rinconada de la Sierra. Así bien, se han reconocido nuevos caminos estructurantes en el municipio, según el proceso de la concentración. Por tanto, se modifica la cartografía correspondiente. No se añaden condicionantes en la Normativa para este tipo de caminos, puesto que ya existen en el texto.

Respecto a las sugerencias que se realizan para la clasificación del suelo rústico se ha modificado la clasificación denominada "específico adhesionado" por la de suelo



14-CZE-2011 16:43 From:AYT RINCONADA D LA S 923450719

To:983360122

Page:6/9



rústico con protección agropecuaria, ajustándose así a la denominación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Los condicionantes de edificación, ocupación y usos permitidos que indican en el informe están ya reflejados en la normativa actual. Por lo que no se hace ninguna modificación.

- Dirección General del Medio Natural. Fecha de recepción: 25/11/2010.

Se insta a cambiar la denominación de "suelo rústico específico adhesionado" por la de "suelo rústico con protección agropecuaria", ya que se considera excesivamente permisivo ante la implantación de usos.

El informe de este organismo sugiere una serie de mejoras en la representación cartográfica de los condicionantes del tipo ambiental: incluir en la leyenda los códigos y denominaciones de los espacios Red Natura 2000.

También se alude a la necesidad de actualizar la normativa sectorial, indicando las nuevas disposiciones: la Ley 3/2009 de 6 de abril, de montes de Castilla y León y la Ley 42/2007 de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad. Y suprimiendo la legislación ya derogada.

Se insta a que se alude en la normativa de suelo rústico a la observancia en el art. 45.4 de la Ley 42/2007, para que puedan autorizarse proyectos, según las disposiciones del planeamiento. Incluir el mandato 8.4 de la Ley 8/1991. Incluir consideraciones de los Planes de recuperación y conservación del Águila perdicera y la Cigüeña negra en el texto de la normativa. E incluir las cautelas oportunas en las NUM para garantizar la conservación de las especies de flora catalogadas.

Se ha cambiado la denominación de suelo rústico específico adhesionado por la de suelo rústico con protección agropecuaria, ajustándose así a las clasificaciones urbanísticas definidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se ha procedido a completar y clarificar la cartografía referente a los condicionantes ambientales. Ante la presencia de un importante número de figuras de protección, se ha realizado un plano específico de las mismas, reflejando los elementos existentes, indicando en la leyenda la información detallada de los mismos. Del mismo modo, se ha corregido la delimitación de los Montes de Utilidad Pública, según las actualizaciones proporcionadas por el organismo competente.

Se ha actualizado el capítulo de la normativa sectorial, según indica este organismo, incluyendo la Ley de Montes de Castilla y León, la Ley de Patrimonio Natural y Biodiversidad, así como la referente a la Flora Protegida, a la Cigüeña negra y al Águila perdicera.

Respecto a la inclusión de varias cautelas para especies protegidas, estas se han incluido según la presencia de las distintas figuras ambientales presentes en el municipio, en el siguiente apartado de la normativa: Bloque 2, Título III, Capítulo 1, Sección 5ª "sobre las afecciones relacionadas con la protección de la naturaleza".

- Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca. Fecha de recepción: 14/12/2010.

Este organismo alude a modificar los siguientes aspectos. En primer lugar, insta a cambiar la denominación de "suelo rústico específico adhesionado" por la de "suelo rústico con protección agropecuaria", ya que se considera que la primera

14-CZE-2011 18:06 From:AYT RINCONADA D LA S 923450719

To:983360122

Page:4/9



clasificación no supone una garantía para proteger los valores ambientales ligados directamente a la dehesa.

Se invita a aclarar en el texto de las normas la superposición de las categorías de suelo rústico de protección natural y protección cultural en el paraje del Cerro de la Corona, aplicando en la práctica la que sea más proteccionista.

Se alude a la necesidad de hacer una zonificación acústica.

Se indica la necesidad de atender los requerimientos del art. 45.4 de la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y Biodiversidad, del art. 8.4 de la Ley 8/1991 de Espacios Naturales de la Junta de Castilla y León y del Real Decreto 105/2008 de residuos de construcción y demolición. Así como proceder a la actualización correspondiente de la legislación sectorial.

Se ha cambiado la denominación de suelo rústico específico adhesionado por la de suelo rústico con protección agropecuaria, ajustándose así a las clasificaciones urbanísticas definidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En el cerro de la Corona existe un elemento de interés cultural, el cual está recogido en el catálogo de las Normas, y clasificado como suelo rústico con protección cultural, ajustándose a los criterios del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. La representación en la cartografía del suelo rústico con protección cultural superpuesto al suelo rústico con protección natural se debe a que la primera categoría es más restrictiva que la segunda. Por tanto, no se realiza ninguna modificación al respecto.



Se ha realizado la zonificación acústica correspondiente, con la inclusión del apoyo cartográfico correspondiente.

Para atender a los requerimientos de las Leyes de Patrimonio Natural y Biodiversidad y la de Espacios Naturales de Castilla y León que el Servicio Territorial indica, se han incorporado las referencias a las mismas en el siguiente apartado de la normativa: Bloque 2, Título III, Capítulo 1, Sección 5ª *"sobre las afecciones relacionadas con la protección de la naturaleza"*.

Inclusión en la legislación sectorial vinculada a las NUM de la Ley de Residuos de Construcción y Demolición RD 105/2008.

- Consejería de Cultura y Turismo y Servicio Territorial de Cultura de Salamanca.

Fecha de recepción: 14/10/2010 y 21/10/2010 respectivamente.

La Consejería de Cultura y Turismo delega en el Servicio Territorial la competencia para la protección del Patrimonio Cultural.

El Servicio Territorial informa de nuevo favorablemente el documento de Normas Urbanísticas Municipales.

- Delegación del Gobierno en Castilla y León / Subdelegación del Gobierno en Salamanca. Fecha de recepción: 14/10/2010.

El informe indica las competencias del Estado en la evaluación de impacto ambiental, de la necesidad de solicitar informe a la Confederación Hidrográfica del Duero por ser el organismo competente en la gestión de las aguas continentales, y la obligación del promotor de identificar, describir y evaluar todas las afecciones

14-CZE-2011 16:43 From:AYT RINCONADA D LA S 923450719

To:983360122

Page:7/9



resultante de la puesta en marcha del plan o programa en el medio ambiente, así como la aportación de medidas correctoras oportunas.

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

El artículo 15.3. del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece que en la fase de consultas deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora. Estos informes serán determinantes para el contenido de la Memoria Ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada:

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

- Confederación Hidrográfica del Duero. Fecha de recepción: 4/10/2010.



La Confederación Hidrográfica del Duero en el primer informe emitido sobre el municipio (11/01/2007), indicó la necesidad de llevar a cabo un Estudio Hidrológico del cauce que atraviesa la localidad, además de realizar las indicaciones pertinentes de la Ley de Aguas a integrar en las Normas Urbanísticas.

En el segundo informe emitido (12/02/2009) se indica la suficiencia de los recursos hídricos para la propuesta de clasificación urbanística definida. También se indica que el Estudio Hidrológico aportado se considera deficiente, sin permitir la valoración de los datos presentados, por lo que se insta a corregir las deficiencias señaladas.

En el tercer informe emitido por este organismo (11/09/2009), tras la presentación del Estudio Hidrológico corregido, se considera razonablemente aceptable según las condiciones teóricas propuestas, por lo que finalmente se informa favorablemente la propuesta de ordenación urbanística presentada por el Ayuntamiento de La Rinconada de la Sierra.

El último informe emitido (29/09/2010) tras el período de exposición pública del ISA, no realiza ninguna consideración al respecto.

- Diputación Provincial de Salamanca. Fecha de recepción: 29/02/2011.

La Diputación emitió un informe sobre el documento de las Normas Urbanísticas Municipales en el que informaba sobre la presencia de dos vías afectadas: la carretera CV-112 (DSA-234) y la DSA- 233. Se indica la previsión de traspasar la titularidad de la carretera DSA-233 a esta Diputación, según el Plan Provincial de Carreteras 2005-2014. Se indica la conformidad de las alineaciones según la Ley de Carreteras, marcadas en los planos de ordenación.

Además, se hace constar que en el Inventario de Bienes de esta Corporación no existen bienes inmuebles afectados por el Proyecto de Normas.

**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

Consecuentemente, informan de forma favorable tanto a efectos de Fomento como de Patrimonio, por lo que no se incluyen nuevas medidas en esta Memoria Ambiental por parte de este organismo.

#### V. DETERMINACIONES A INCLUIR EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA RINCONADA DE LA SIERRA.

Las NUM de La Rinconada de la Sierra, al establecer el marco normativo para la autorización de proyectos en materias relacionadas con el urbanismo y la ordenación del territorio, se han sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, que ha sido desarrollado correctamente desde el punto de vista formal en todas sus fases, según lo dispone la Ley 9/2006, de 28 de abril.

En consecuencia, la Consejería de Medio Ambiente determina, a los solos efectos ambientales, informar y aprobar la Memoria Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de La Rinconada de la Sierra, sin perjuicio del cumplimiento de otras normas vigentes que pudieran impedir o condicionar su realización.

Conforme al artículo 12 de la Ley 9/2006, la Memoria Ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del Plan. La Memoria Ambiental es preceptiva y se tendrá en cuenta en el plan o programa antes de su aprobación definitiva. Las NUM de La Rinconada de la Sierra deberán dar traslado a las medidas y actuaciones del ISA y a las condiciones que se han señalado en la Memoria Ambiental.



Los objetivos generales de la actividad urbanística pública, recogidos en la legislación básica y autonómica en esta materia, entre los que se señala el establecimiento de una ordenación urbanística guiada por el principio del desarrollo sostenible, que favorezca, entre otras cuestiones, el fomento de un desarrollo territorial y urbano equilibrado y basado en el uso racional de los recursos naturales, la protección y conservación del medio ambiente y del paisaje, junto con la protección y preservación del patrimonio cultural y del medio rural, han sido tenidos en cuenta en la propuesta de NUM de La Rinconada de la Sierra y en su ISA.

La planificación territorial recogida en las NUM de La Rinconada de la Sierra plantea un modelo de desarrollo similar al que ya fue analizado en el Documento de Iniciación y valorado en el Documento de Referencia. Las NUM pretenden establecer una nueva ordenación urbanística en torno al núcleo urbano tradicional a través de la integración de los espacios de borde e intersticiales, evitando la creación de vacíos en la malla urbana dentro de un núcleo caracterizado por un cierto grado de dispersión entre las zonas edificadas. Las NUM, si bien no clasifican suelo urbanizable, sí que realizan una ampliación sustancial del suelo urbano en relación con el que está actualmente edificado, si bien la superficie propuesta como suelo urbano consolidado se ha visto reducida respecto a la inicialmente propuesta, quedando clasificadas 16,76 hectáreas (de las que 1,3 corresponden al pequeño asentamiento de Ventas de Garriel). Además se clasifican tres sectores de suelo urbano no consolidado que añaden otras 2,05 hectáreas al desarrollo residencial. Estas parcelas que han sido incluidas en alguna categoría de suelo urbano se integran en un paisaje rural de cierto interés con campos cerrados con muros de piedra, presencia de huertas y de vegetación natural, unos valores que, en caso de ser incorporados al espacio edificado, deberían tratar de conservarse.

Como ya fue apuntado de forma genérica en el Documento de Referencia, el término municipal de La Rinconada de la Sierra se sitúa en el contacto de la

14-CZE-2011 16:44 From:AYT RINCONADA D LA S 923450719

To:983360122

Page:8/9



Consejería de Medio Ambiente

penillanura pizarreña del Campo Charro y las primeras estribaciones serranas del sur de Salamanca, representadas en los resaltes cuarcíticos de la Sierra de Tamames. El paisaje muestra las características de un medio geográfico de transición con las dehesas de encina (*Quercus ilex*), los prados naturales en campos cerrados de las zonas más bajas y los robledales de rebollo (*Quercus pyrenaica*) y matorrales asociados, en las laderas y culminaciones de la Sierra de Tamames, que configuran un rico y variado mosaico paisajístico con gran presencia de elementos naturales.

La Rinconada de la Sierra cuenta con una figura de protección dentro de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León El Espacio Natural Protegido de Quilamas, aprobado por Decreto 95/2004, de 26 de agosto y cuyo Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) se encuentra iniciado por Orden MAM/393/2005, de 11 de marzo, por tanto, según el artículo 8.4 de la Ley 8/1991, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León, hasta la aprobación definitiva del P.O.R.N. todos los usos constructivos en suelo no urbanizable habrán de ser autorizados previo informe de la Dirección General del Medio Natural. Hay dos figuras de protección medioambiental derivadas de su inclusión en la Red Natura 2000, El Lugar de Importancia Comunitario LIC ES4150108 "Quilamas" y la Zona de Especial Protección para las Aves ZEPA ES4100539 "Quilamas". Desde la Dirección General del Medio Natural se considera realizada la evaluación requerida en el artículo 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, concluyéndose que el planeamiento propuesto no afectará de forma apreciable, directa o indirectamente, ya sea de forma individual o en combinación con otros planes, la integridad de la Red Natura 2000. Además se recuerda la obligada observancia de lo establecido en el art. 45.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre para todos aquellos proyectos que, al amparo de lo dispuesto en el documento de planeamiento, puedan llegar a ser autorizados dentro de los lugares Red Natura 2000 representados en el municipio. Se ha recogido en el ISA, igualmente, la presencia de *Epipactis tremolsii* C. Pau. especie amparada por el Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crea el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León, que está incluida en la categoría de suelo rústico con protección natural.

Además, en La Rinconada de la Sierra también existen dos Montes de Utilidad Pública, concretamente los números 99 y 100 del Catálogo Provincial, que han sido clasificados íntegramente como suelo rústico con protección natural, tal y como indica el artículo 79.1 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León, categoría que se hará extensiva, en su caso, a los montes consorciados que puedan ser señalados por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca. En cuanto a los aspectos relativos a la gestión forestal, dentro de la Normativa de las NUM se deberá tener en cuenta lo que pueda ser señalado por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca a este respecto.

El municipio se encuadra dentro del ámbito del Plan de Recuperación de la Cigüeña negra y del Águila perdicera, sin incluir ningún área crítica. Desde la Dirección General del Medio Natural se considera compatible la planificación de las NUM con los objetivos de conservación de estas especies.

Por último, también existe constancia de la presencia de hábitats naturales de interés comunitario definidos y regulados por la Directiva Hábitats 92/43/CEE, aunque, atendiendo a las dudas razonadas en el apartado 4.1.5. del ISA, la información en esta materia resulta en muchos casos confusa, en función de que las fuentes consultadas sean autonómicas o estatales. En todo caso, en el ISA solo se hace referencia a dos de éstos hábitats que corresponden a formaciones naturales y seminaturales propias del bosque mediterráneo, concretamente los



montes y dehesas de encina que ocupan una significativa parte del municipio y los bosques de roble rebollo en las laderas de la Sierra de Tamames y que, según la información que maneja la Dirección General del Medio Natural, se desglosarían en tres hábitats naturales de interés comunitario: dehesas perennifolias de *Quercus* spp., encinares de *Quercus ilex* et *Quercus rotundifolia* y robledales galaico-portugueses con *Quercus robur* y *Quercus pyrenaica*. Estos hábitats, que sin duda son los que cobran un mayor protagonismo desde el punto de vista biogeográfico y paisajístico en el municipio, no pueden hacer obviar la referencia a la aparición de otros hábitats naturales que corresponden a vegetación de ribera del arroyo de Navarredonda en el extremo oeste del municipio (ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de *Ranunculion fluitantis* y de *Callitricho-Bratichion*, bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba* y fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia*) y a formaciones de matorral (brezales secos europeos, formaciones montanas de *Genista purgans* y matorrales termomediterráneos y pre-estépicos), éstos últimos muy representativos en la Sierra de Tamames, y que en su mayor parte están localizados dentro del municipio en las culminaciones de la Sierra de Tamames y entre los rebollares, matorrales tampoco exentos de importantes valores ecológicos.

En todo caso, los espacios de mayor valor natural y calidad ambiental y paisajística, han sido incorporados a las NUM bajo parámetros de protección que se consideran adecuados, clasificándose en su mayor parte como suelo rústico con protección natural.

En el caso de las vías pecuarias que atraviesan el municipio se atenderá a lo señalado al respecto por el Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, teniendo en cuenta que los únicos usos permitidos en estos terrenos serán los contemplados en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, como compatibles o complementarios y que en las NUM se asignará a las vías pecuarias la clasificación de suelo rústico con protección natural, excepto si atraviesan suelo urbano o urbanizable, en cuyo caso, se calificarán como Espacios Libres Públicos.



El ISA ha sido elaborado por el órgano promotor siguiendo las especificaciones y contenidos detallados por el órgano ambiental en el Documento de Referencia, dando como resultado un documento técnico conciso y completo, con mayor peso de las valoraciones de carácter analítico que de las informaciones puramente descriptivas, que están contenidas en la Memoria Informativa de las NUM. El ISA se encuentra ajustado a las características geográficas generales de su entorno, a los valores ambientales y paisajísticos particulares de los que goza el municipio de La Rinconada de la Sierra y a la propuesta de ordenación territorial específica trazada en las NUM. En conjunto, el ISA aporta un interesante estudio geográfico de la realidad municipal desde la perspectiva de la planificación urbanística, que, en conjunto, enriquece al global de la documentación que forma parte de las NUM y que debería servir de apoyo de cara a las actuaciones que se lleven a cabo en el municipio. Cabe destacar el apartado dedicado a descripción de unidades de paisaje por lo que tiene de síntesis de la realidad geográfica del municipio de cara a su planificación teniendo en cuenta que además, se ha realizado una valoración y cartografía de calidad paisajística. También cabe destacar que, a iniciativa del Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, y de cara a dar cumplimiento del artículo 7 de la Ley 5/2009, del Ruido de Castilla y León, la documentación de las NUM y el ISA incluyen un pequeño estudio de ruido que recoge indicaciones genéricas recogidas en la legislación sectorial y establece una sencilla zonificación acústica plasmada en el área de influencia de las carreteras y en la clasificación del suelo.

14-CZE-2011 16:44 From:AYT RINCONADA D LA S 923450719

To:983360122

Page:9/9

**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

El ISA también analiza la propuesta concreta de ordenación territorial de las NUM desde una perspectiva ambiental, estableciendo una serie de objetivos de protección ambiental y valorando los efectos ambientales y los potenciales impactos derivados de la materialización de la propuesta de planificación prevista para el municipio y de otras alternativas que fueron barajadas durante la tramitación de las NUM. El ISA de La Rinconada de la Sierra debería servir de ayuda a la toma de decisiones y será incorporado plenamente a las NUM, especialmente lo referente a las propuestas a incluir en el Plan señaladas en el apartado II.2. de la presente Memoria Ambiental, junto a las medidas previstas para prevenir, reducir y, en lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante sobre el medio ambiente, que han quedado recogidas en el apartado 7 del Informe de Sostenibilidad Ambiental y que deberán ser tenidas en cuenta en el planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación detallada de las zonas de crecimiento urbano que finalmente sean aprobadas por el órgano sustantivo.

El artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece que en la fase de consultas deberá recabarse informe de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del Dominio Público Hidráulico. Esta exigencia se hace extensiva a las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras. Por tanto, entre sus determinaciones finales, esta Memoria Ambiental asume las apreciaciones y condiciones incluidas en cuanto a los informes sectoriales correspondientes a las Administraciones competentes en materia de infraestructuras y a la Confederación Hidrográfica del Duero.

#### APROBACIÓN DE LAS NUM

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

#### PUBLICIDAD

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

- a) Las Normas Urbanísticas Municipales de La Rinconada de la Sierra.
- b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:
  - 1º De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.
  - 2º Cómo se ha tomado en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental, los resultados de las consultas, la Memoria Ambiental, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
- c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

14-CZE-2011 18:05 From:AYT RINCONADA D LA S 923450719

To:983360122

Page:1/9

**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

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

Valladolid, 1 de junio de 2011  
LA CONSEJERA



Fdo.: María Jesús Ruiz Ruiz