

# Normas Urbanísticas Municipales de UMBRÍAS



**NORMATIVA REGULADORA**

## Índice

<b>BLOQUE 1. DISPOSICIONES BÁSICAS Y NORMAS GENERALES</b>	<b>1</b>
TÍTULO I. DISPOSICIONES BÁSICAS	1
TÍTULO II. NORMAS GENERALES	4
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	4
CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO	6
SECCIÓN 1ª. REGULACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA	6
SECCIÓN 2ª. AUTORIZACIONES Y LICENCIAS SOBRE ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN	11
SECCIÓN 3ª. RUINAS	11
CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	13
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	13
Condiciones de la parcela	13
Condiciones generales de los edificios	13
Condiciones de accesibilidad	16
Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios	17
Condiciones relativas a instalaciones y servicios	18
Concepto y cómputo de la edificabilidad	20
SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE USO	21
Régimen General	21
Usos básicos	22
Condiciones específicas de los usos básicos	23
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN	26
SECCIÓN 4ª. CONDICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA SECTORIAL	27
CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO	30
SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES	30
SECCIÓN 2ª. CONTENIDO DEL CATÁLOGO	30
SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE PROTECCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO EDIFICADO	31
Niveles de protección	31
Actuaciones e intervenciones	34
<b>BLOQUE 2. NORMAS POR ÁMBITOS</b>	<b>36</b>
TÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL EN SUELO RÚSTICO	36
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL	36
SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES PARA LAS EDIFICACIONES	36
Definición de las tipologías de edificación	36

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_ . EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_ .

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

<i>Condiciones estéticas relativas a la implantación</i> .....	37
<i>Condiciones estéticas relativas al diseño</i> .....	37
<i>Condiciones estéticas relativas a los materiales</i> .....	39
<i>Condiciones estéticas relativas al cierre de parcela</i> .....	41
<b>SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS</b> .....	42
<i>Sobre el sistema viario y su urbanización</i> .....	42
<b>SECCIÓN 3ª. GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL EN SUELO RÚSTICO</b> .....	44
<b>CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO</b> .....	46
<b>SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN</b> .....	46
<i>Relación de zonas según su calificación</i> .....	46
<i>ZONA 1: Casco Tradicional 1</i> .....	46
<i>ZONA 2: Casco Tradicional 2</i> .....	49
<i>ZONA 3: Entorno</i> .....	51
<i>ZONA 4: Equipamiento colectivo/ deportivo (EQUIP)</i> .....	54
<i>ZONA 5: Espacios libres públicos: Plazas</i> .....	55
<i>ZONA 6: Viario y comunicación</i> .....	56
<b>TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO</b> .....	<b>58</b>
<b>CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b> .....	<b>58</b>
<b>SECCIÓN 1ª. NÚCLEO DE POBLACIÓN</b> .....	<b>62</b>
<b>SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA</b> .....	<b>63</b>
<b>SECCIÓN 3ª. GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO</b> .....	<b>63</b>
<b>SECCIÓN 4ª. INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO</b> .....	<b>65</b>
<b>SECCIÓN 5ª. SOBRE LAS AFECCIONES RELACIONADAS CON LA PROTECCIÓN DE LA NATURALEZA</b> .....	<b>65</b>
<b>CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO</b> .....	<b>67</b>
<b>SECCIÓN 1ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN</b> .....	<b>67</b>
<b>SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO</b> .....	<b>69</b>
<b>CAPÍTULO 3. LAS ÁREAS ESPECIALES EN SUELO RÚSTICO</b> .....	<b>71</b>

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTÁ DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARIA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.  
LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.  
EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

## Bloque 1. Disposiciones básicas y normas generales

### TÍTULO I. DISPOSICIONES BÁSICAS

- Artículo 1. Naturaleza. Las Normas Urbanísticas Municipales de Umbrías (NUM) son el instrumento de planeamiento general definido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), texto modificado por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (LMUS) a la cual dan cumplimiento y por tanto contienen 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), modificado por el Decreto 45/2009, de 9 de julio.
- Artículo 2. Objeto y finalidad. Establecer la ordenación general en todo el territorio municipal y la ordenación en los asentamientos tradicionales en suelo rústico.
- Artículo 3. Ámbito de aplicación. Todo el término municipal.
- Artículo 4. Vigencia. Indefinida en tanto el documento no sea revisado, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión de licencias.
- Artículo 5. Ejecutividad. A partir del día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el correspondiente Boletín Oficial.
- Artículo 6. Documentos que integran las NUM:
- Memoria informativa y planos de información (incluye planos de infraestructuras)
  - Memoria vinculante
  - Normativa reguladora
  - Catálogo de protección.
  - Resumen ejecutivo.
  - Estudio económico financiero.
  - Planos de ordenación.
    - Plano de clasificación del término municipal y condiciones del suelo rústico (escala 1/10.000, 1 hoja).

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- Plano de ordenación de asentamientos tradiciones en suelo rústico (escala 1/1.000, 6 hojas).
- Anexo: Informe arqueológico.
- Anexo: Trámite Ambiental

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 el texto modificado de 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

---

## Artículo 1.

<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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARIA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

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 Normas. 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 de asentamiento tradicional; II. 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.

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 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 definida en el texto modificado de la LUCyL y adecuada a los fines perseguidos.

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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

## TÍTULO II. NORMAS GENERALES

### Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 10. Clasificación del suelo. Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:

- Suelo rústico (SR)
  - Asentamiento tradicional en suelo rústico (SR-AT)
  - Suelo rústico común (SR-C)
  - Suelo rústico con protección:
    - Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI)
    - Suelo rústico con protección cultural (SR-PC)
    - Suelo rústico con protección natural (SR-PN)

Artículo 11. 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. Las condiciones de uso y edificación de las dotaciones generales propuestas se atienen a las determinaciones generales propias de las zonas en las que se ubican.

3. Enumeración:

- Dotaciones generales existentes:
  - Red viaria: De titularidad nacional: carretera N-110; de titularidad provincial: carreteras AV-P-541, AV-P-542, AV-P-543; vías pecuarias: Cordel de Cáceres y Cordel del Prado Terrero; conjunto de carreteras y caminos de titularidad local.
  - Servicios urbanos: Redes y distintos elementos integradores de los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento. Redes y distintos elementos integradores del servicio de distribución de energía eléctrica. Redes y distintos elementos integradores de los servicios de telefonía y telecomunicaciones. Redes y elementos del servicio de alumbrado público.
  - Equipamientos: núcleo de Umbrías: edificio del consultorio local, edificio del ayuntamiento, edificio del antiguo teléfono, conjunto de edificaciones de las antiguas escuelas y salón comunal, casas del médico y el maestro, pistas deportivas y juegos infantiles, Iglesia de San Martín, corrales. Núcleo de Canaleja: edificio del teleclub. Núcleo

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

de Retuerta: edificio del teleclub, edificio de las antiguas escuelas con zona deportiva anexa, horno comunitario. Núcleo de Casas de Maripetro: teña, horno comunitario. Núcleo de Hustias: horno comunitario. Núcleo de Casas del Abad: edificio del teleclub y edificio del salón comunal.

- Zonas verdes y otros espacios libres existentes: Entorno de la iglesia de San Martín, zona de recreo junto al cauce del Aravalle, plaza de la Independencia en Retuerta, plaza Cascorro en Casas de Maripetro, plaza general Mola en Hustias, plaza del Sol y plaza mayor en Casas del Abad.

- Dotaciones generales previstas:

- Equipamientos: se prevén dos nuevos ámbitos para equipamiento dentro de la delimitación de los asentamientos tradicionales sobre suelo de titularidad pública a instancias del Ayuntamiento de Umbrías.

**DOT 1.**

- Tipo: equipamiento.
- Localización: Calle la Mula, en Canaleja junto al edificio de las antiguas escuelas
- Carácter: Público
- Superficie: 3.074,75 m<sup>2</sup>

**DOT 2.**

- Tipo: equipamiento.
- Localización: Avenida Portugal, Retuerta
- Carácter: Público
- Superficie: 2.513,15 m<sup>2</sup>

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

## Capítulo 2. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

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

Artículo 12. 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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

Artículo 13. 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.

Artículo 14. 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 debe acompañar a la solicitud de licencia de dos proyectos técnicos de obras, básico y de ejecución, firmado por técnico competente, 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 caduca 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 finalizaran 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 el artículo 103 del texto modificado de la LUCyL (LUCyL tm).

- 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

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

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.

La licencia caduca 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 la legislación Urbanística vigente en Castilla y León.

c) Demoliciones: Debe presentarse el proyecto de derribo firmado por técnico competente, 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

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARIA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

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 15. 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.

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.

Artículo 16. 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:

- a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas.
- b) 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, aplicables.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

2. Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h) del artículo "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:

- a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b) Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
- c) 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 17. 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:

- a) 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.
- b) 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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

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

Artículo 18. 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.
- c) En función del reconocimiento como yacimiento arqueológico en suelo clasificado como de asentamiento tradicional, cualquier solicitud de licencia debe ser valorada previamente por la Consejería de Cultura que establecerá las condiciones que considere oportunas con objeto de garantizar la preservación del patrimonio arqueológico catalogado.

Artículo 19. 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 Ávila.
- 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 20. 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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

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

Artículo 21. Ruina en Elementos Catalogados. 1. No pueden ser objeto de demolición los elementos catalogados, debiendo mantenerse en las condiciones de conservación debidas para el uso que se destinen, o para el uso indicado en las fichas de catálogo.

2. La posible declaración de ruina de un edificio catalogado total o parcialmente excluye la aplicación del criterio de la unidad predial para su demolición. En este caso, las posibles intervenciones de demolición y reconstrucción en el mismo deben respetar las determinaciones de protección definidas en estas Normas.

3. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no suponen en ningún caso una situación de vinculación singular.

Artículo 22. Calidad Ambiental: 1. Se establece la obligación de todos los propietarios de edificios de mantener el ornato y la seguridad física de las fachadas y sus elementos. Esta obligación afecta a todos los edificios independientemente de su uso, antigüedad y grado o no de protección.

2. En el caso de edificios protegidos incluidos en el catálogo y que hayan derivado en ruina se deberá restaurar la escena urbana con la reconstrucción fiel de la imagen exterior de los edificios demolidos en los casos de nivel de catalogación ambiental y estructural.

---

Artículo 1.

<sup>2</sup> Artículos 323 a 328. Del artículo 323 se excluye el apartado a), derogado por la Ley de Medidas.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

## 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.
- Condiciones generales de uso.

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. No son edificables las parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima exigidas en cada zona.

### Condiciones generales de los edificios

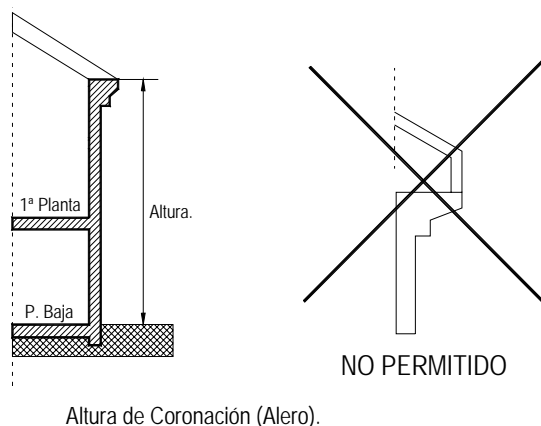
Artículo 25. Sólido capaz. El volumen dentro del cual debe quedar inscrito el edificio se define:

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

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- 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 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 de asentamiento tradicional, 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. Límite 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 asentamiento tradicional. Se indica en el plano de ordenación de asentamientos tradicionales y en viales y espacios libres ya ejecutados, se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera (o el viario si es plataforma única). Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibiliten los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.
- Artículo 29. Altura máxima. 1. En suelo de asentamiento tradicional 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 fuera del asentamiento tradicional se define la altura máxima en el capítulo correspondiente.



DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARIA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- Artículo 30. Cubierta. 1. La cubierta será 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 puede 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. Se prohíbe la cubierta plana.
3. Por encima de la cubierta sólo pueden disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes) chimeneas, 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.
4. Los paneles de captación de energía solar se integrarán en el faldón de cubierta.
5. Se prohíben las buhardillas, troneras o similares. La iluminación del espacio bajo cubierta se realizará con huecos incluidos en el mismo faldón de cubierta (tipo "velux") y/o mediante un ordena superior de huecos en fachada principal siguiendo los ejemplos de la arquitectura tradicional.
- Artículo 31. Huecos. 1. *En fachadas*: Cada ámbito urbanístico u ordenanza de zona regulará las condiciones de los huecos en fachada.
2. *En cubierta*: Pueden abrirse huecos siempre que se cumplan las condiciones del artículo anterior. Para los usos dotacionales debe justificarse la necesidad del cambio de las proporciones de los huecos por necesidades de desarrollo del uso asignado. Los huecos de cubierta se tienen que situar en los ejes compositivos de los huecos de fachada.
- Artículo 32. Fondos de edificación. Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación o retranqueo obligatorio (línea discontinua), expresada en el plano. Son variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.
- Artículo 33. Ocupación de parcela. Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las ordenanzas particulares.
- Artículo 34. La regulación de los patios. 1. Para las dimensiones mínimas de los patios interiores se debe atender a las determinaciones fijadas en el código técnico de la edificación (CTE).
2. No se permite reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- Artículo 35. Vuelos en travesías. 1. De forma general se prohíbe la realización de vuelos de cualquier tipo respecto de la alineación y/o retranqueos establecidos en los planos de ordenación en las travesías de las carreteras de titularidad provincial que atraviesan los asentamientos tradicionales.
2. Se permiten los vuelos con las limitaciones que se establezcan en las condiciones generales estéticas y en la correspondiente ordenanza de edificación, cuando se trate de edificación aislada en la parcela con retranqueos de más de 3 metros a linderos y sobre vial público cuando el ancho total del vial sea mayor de 12 metros medido perpendicularmente de fachada a fachada enfrentada. En estos casos el vuelo máximo permitido es de 0,30 m.

### **Condiciones de accesibilidad**

- Artículo 36. El acceso a las edificaciones debe hacerse siempre desde una vía pública o un espacio libre público.
- Artículo 37. Portal y corredores. El portal/vestíbulo de acceso a la vivienda debe tener unas dimensiones mínimas de 2 x2 metros y una altura libre no menor de 2,5 metros.
- Artículo 38. La regulación de los accesos a los garajes. 1. Los accesos a garajes con una capacidad de más de tres vehículos, 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 39. 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, siempre que las modificaciones afecten a menos del 40% de la superficie destinada a uso público.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

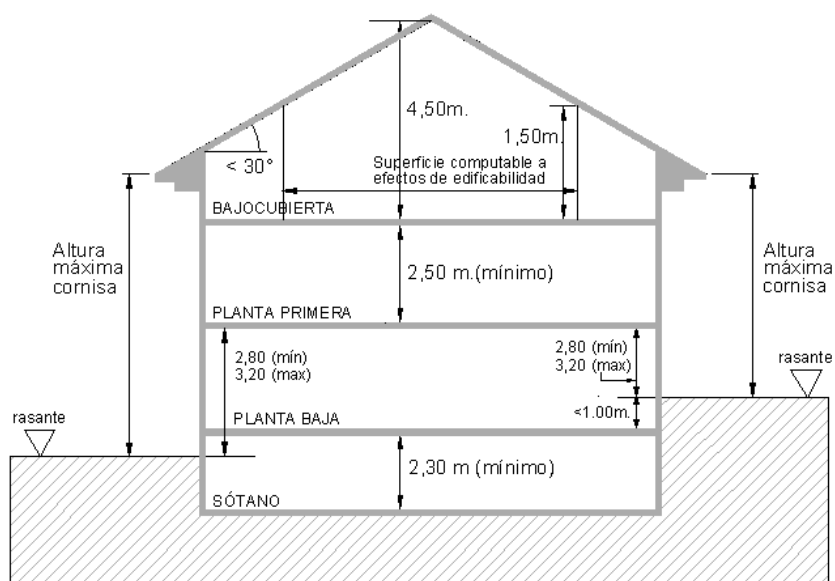
FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

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

- Artículo 40. Planta baja. 1. 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).
2. La altura desde esta rasante, hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,80m y como máximo de 3,20m. Puede superarse esta altura en los casos de existencia de locales ubicados en dicha planta o de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y hasta una altura máxima de 4,00m. 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.
3. En caso de destinarse la planta baja a otros usos que no sean el residencial, la altura libre mínima será de 3,00m.
- Artículo 41. 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 pueden 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.
3. Puede reducirse, asimismo, la altura libre interior total hasta 2,30 m cuando se trate de la rehabilitación de una edificación tradicional existente.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS



ESQUEMA DE SÓLIDO CAPAZ

- Artículo 42. 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 43. 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.
- Artículo 44. Antepechos y barandillas: Igualmente el diseño estos elementos tiene que adecuarse a las exigencias de la normativa técnica aplicable.

### Condiciones relativas a instalaciones y servicios

- Artículo 45. 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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARIA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

2. Sólo la canalización de agua de lluvia, puede instalarse por el exterior, siempre que guarde relación en su material y color con el resto de la fachada (cobre, zinc o tuberías coloreadas; nunca materiales brillantes, color aluminio ni grises plásticos).
  3. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacúen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada.
  4. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado, se ubicarán preferentemente enterradas.
  5. Las bajantes de pluviales provenientes de la cubierta que discurren vistas por fachada pueden desaguar libremente al vial público o bien reconducirse al interior del edificio hasta conectar con la red de saneamiento del mismo.
- Artículo 46. 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 se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.
- Artículo 47. Riesgo de desprendimientos. No puede instalarse en las fachadas, medianeras o patios de ningún tipo materiales ni elementos que puedan suponer un riesgo para los viandantes o vecinos.
- Artículo 48. Antenas. 1. Las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se deben situar en lugares que no perjudiquen la imagen tradicional del asentamiento, en zonas de poco impacto visual; debiendo contar, en todo caso, con la correspondiente licencia municipal.
2. Deben minimizar los niveles de exposición al público en general de las emisiones radioeléctricas. No pueden instalarse en zonas verdes, espacios libres o viales de uso público.
  3. Se establece un máximo de dos antenas por inmueble.
- Artículo 49. Riesgo de desprendimientos. No puede instalarse en las fachadas, medianeras o patios de ningún tipo materiales ni elementos que puedan suponer un riesgo para los viandantes o vecinos.
- Artículo 50. Depósitos. En los equipamientos que por su uso así lo requieran, es obligatoria la instalación de un depósito regulador para el abastecimiento de agua.
- Artículo 51. Toldos, marquesinas. 1. Los toldos y elementos móviles no pueden desplegarse a una altura inferior a 3,00 m. Las marquesinas y elementos fijos deben cumplir las condiciones en cuanto a vuelo máximo determinadas en la presente normativa, sobre salientes y vuelos.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

2. En las travesías de las carreteras de titularidad provincial que atraviesan los asentamientos tradicionales se prohíbe expresamente la colocación de cualquier tipo de toldo, marquesina o cartel publicitario que invada la vía pública, Los carteles se ubicaran sobre la fachada, nunca perpendiculares a la misma.

Artículo 52. Numeración. Toda edificación debe contar con la numeración que le corresponde de la vía pública en que esté situado, según modelo y normativa dictados por el Ayuntamiento.

Artículo 53. Cerramiento de terrazas. Se prohíbe el cerramiento de las terrazas y/o solanas existentes.

### **Concepto y cómputo de la edificabilidad**

Artículo 54. Concepto y cómputo de la edificabilidad. 1. Define la cantidad máxima de edificación (intensidad de uso) 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>3</sup> siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero. Computan, además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja<sup>4</sup>.

3. No computan, a estos efectos, el 50% de los porches cubiertos siempre y cuando estén abiertos en tres de sus cuatro lados. En caso contrario computa el 100% de la superficie.

---

Artículo 1.

<sup>3</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>4</sup> Se considera planta baja aquella cuyo suelo está por encima de la cota -1 m desde la rasante de la acera o calle.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARIA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

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

### **Régimen General**

Artículo 55. Régimen general. Sobre el suelo rústico de asentamiento tradicional se define el siguiente régimen de usos:

a) Se consideran USOS CARACTERÍSTICOS PERMITIDOS en los asentamientos tradicionales de Umbrías:

- la vivienda, los usos vinculados a la actividad agraria y forestal como naves, almacenes, e instalaciones dedicadas a la transformación de los recursos agrarios y forestales (producción agroalimentaria: queso, miel, setas...).
- Los usos vinculados al alojamiento temporal: casas de turismo rural, albergues, hoteles y, cualquier otro tipo de instalaciones destinadas al alojamiento de las personas.
- Intervenciones de rehabilitación, mejora y ampliación de las dotaciones existentes tales como consultorios médicos, Ayuntamiento, pistas deportivas, antiguas escuelas...
- Intervenciones de rehabilitación y ampliación de los servicios de carácter particular a la población ya existentes: comercio, bares y restauración,

b) Se consideran USOS AUTORIZABLES en los asentamientos tradicionales de Umbrías:

- Nuevas construcciones o aperturas relacionadas con la dotación y mejora de los servicios a la población: equipamiento sanitario, espacios culturales, residencia de ancianos, centro de interpretación de la naturaleza...
- Nuevas construcciones o aperturas relacionadas con los servicios de carácter particular a la población: comercio, bares y restauración.
- Obras públicas e infraestructuras vinculadas a la prestación de servicios tales como: transporte viario, producción transporte, transformación, distribución y suministro de energía, captación, depósito, tratamiento y distribución de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, recogida y tratamiento de residuos, telecomunicaciones.

c) Se consideran USOS PROHIBIDOS en los asentamientos tradicionales de Umbrías, todos aquellos usos incompatibles con los usos residenciales a causa de las características técnicas de su proceso productivo, de sus necesidades específicas de

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

## Usos básicos

Artículo 56. 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 de la misma parcela o edificio. A efectos de aplicación de las presentes Normas se consideran los siguientes:

1. **Vivienda:** 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. **Agrícola y ganadero:** Construcciones o instalaciones al servicio de las actividades de ganadería o agricultura.
3. **Hostelería.** Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, bares musicales, merenderos, restaurantes y similares.
4. **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.
5. **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.
6. **Taller:** Locales destinados a la realización de artes u oficios como artes gráficas, joyería, reparación de automóviles y análogos.
7. **Industria:** Establecimientos dedicados a la obtención o transformación de materias primas, preparación para otras transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.
8. **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.
9. **Colectivo:** Locales, instalaciones, construcciones y espacios asociados destinados a la prestación de servicios sanitarios, sociales, educativos, culturales, deportivos, administrativos, logísticos, religiosos, de alojamiento de integración, de seguridad, de ocio y otros que se consideren necesarios.
10. **Deportivo:** Instalaciones para la práctica deportiva.
11. **Zonas verdes:** Parques y jardines destinados específicamente a la plantación de especies vegetales.
12. **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. Incluye además, zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.
13. **Garaje y estacionamiento:** Locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

14. **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.
15. **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.
16. **Usos especiales:** No incluidos en ninguna otra categoría: gasolineras, transformadores eléctricos, instalaciones de energía fotovoltaica, etc.

- Artículo 57. Compatibilidad entre usos básicos. 1. Pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos si no existe legislación sectorial que lo impida.
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.
3. Los usos básicos dotacionales y libres pueden entrar con un 100%, siempre que ello no implique la conversión de un uso público en privado.

### **Condiciones específicas de los usos básicos**

- Artículo 58. Condiciones del uso de vivienda. 1. Tipología. La tipología edificatoria para este uso en suelo de asentamiento tradicional será edificio unifamiliar, una (1) única vivienda por parcela.
2. Se prohíben las viviendas colectivas y las viviendas unifamiliares adosadas, proyectadas en serie, de características similares y colocadas en continuidad.
3. 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.
4. Situación. El uso de vivienda no puede situarse en sótanos ni semisótanos; sí 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.
5. Habitabilidad. Son de aplicación las condiciones establecidas en la legislación que regula el régimen de las viviendas protegidas y las que derivan de la aplicación del Código Técnico de la Edificación en cuanto a superficies mínimas de cada estancia diferente dentro de la vivienda.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

6. Servicios. Debe disponer de acometidas de agua, energía eléctrica y saneamiento).

7. Se permiten soluciones de edificaciones prefabricadas para este uso sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones de la presente normativa (condiciones estéticas, de ocupación, de volumetrías, etc...).

- Artículo 59. 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 60. 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, con menos de 250m<sup>2</sup> de superficie (construida) y compatibles con otros usos, 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. Cuando la superficie supere los 500m<sup>2</sup> se deben disponer espacios exclusivos para carga y descarga, con capacidad para un camión cada 100m<sup>2</sup> construidos o fracción. Las dimensiones de estos espacios serán de 3x 15m. Las plazas de carga y descarga se deben localizar en los espacios libres interiores de parcela, en retranqueos laterales o posteriores. Solo se permite la localización en el interior de la edificación cuando se garantice que se dedica un espacio exclusivo delimitado físicamente para este uso.
4. Debe preverse el aparcamiento de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, al taller o al almacén en el interior de la parcela, localizando las plazas de aparcamiento en los espacios libres interiores de la parcela, en retranqueos laterales o posteriores. Sólo se permite la localización en el interior de la edificación cuando se garantice la dedicación de un espacio delimitado y exclusivo para este uso, separado del espacio de producción o almacenamiento.
5. La cubierta debe tener la inclinación óptima que requieran las normas tecnológicas aplicables, con un máximo de 30°.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- Artículo 61. Condiciones de los usos colectivo y deportivo. 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, tanto para la actividad principal como a las auxiliares.
- Artículo 62. 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 80%, siempre que el tamaño de la parcela supere los 300 m<sup>2</sup>. Este porcentaje no será aplicable para espacios libres plazas.
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 63. 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 64. Condiciones de garaje y estacionamiento: 1. Para algunos usos básicos se establece un número de plazas de aparcamiento (que 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; colectivo, 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 lo que corresponda a los usos básicos que albergue.
3. Queda prohibido el almacenamiento de cualquier clase de material, combustible o no, y realizar en estos locales cualquier actividad que no obedezca estrictamente al acceso, estancia o limpieza de vehículos.
4. Las plazas de estacionamiento deben tener unas dimensiones libres mínimas de 4,50 x 2,50 m y estar debidamente señalizadas. 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.
5. Las rampas no deben superar los parámetros: 16% de pendiente en tramos rectos y 12% en curvas. Anchura mínima 3,00 m, con el correspondiente sobreancho en las curvas, y superficie antideslizante.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

Artículo 65. Condiciones del uso de viario y comunicación. Las condiciones son las impuestas por las NUM como condiciones generales de urbanización.

Artículo 66. Condiciones de las infraestructuras. Son las establecidas en cada caso por la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 67. Usos especiales. Sus condiciones se determinan en cada caso en función de las características y finalidad de los mismos.

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

Artículo 68. Obligatoriedad: 1. En los planos de ordenación se marcan las líneas generales que debe de seguir la urbanización, tanto en las calles de la trama tradicional como en las zonas de expansión. 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 espacios libres... para todo el SR-AT

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.

3. 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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARIA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.  
LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.  
EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

## **Sección 4ª. Condiciones generales de la normativa sectorial**

Artículo 69. 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 Castilla y León.
- 11º) Orden del Ministerio de Fomento de 16/12/97 por la que se regulan los accesos a las carreteras del estado.
- 12º) Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- 13º) Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.
- 14º) Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- 15º) 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.
- 16º) Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- 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) Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.
- 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 Montes CyL.
- 27º) Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.
- 28º) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- 29º) Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- 30º) Ley 12009, de 26 de febrero, de modificación de la Ley 112003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- 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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- 32º) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
  - 33º) Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.
  - 34º) 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.
  - 35º) 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.
  - 36º) Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
  - 37º) 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.
- a. RELATIVA A LA ACCESIBILIDAD Y LA EDIFICACIÓN:
- 38º) 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.
  - 39º) Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
  - 40º) Código Técnico de la Edificación, RD 314/2006 de 17 de marzo.

OTROS:

- 41º) Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

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

### **Sección 1ª. Condiciones generales**

Artículo 70. Alcance del catálogo. Determinados inmuebles están adscritos a un régimen especial de uso que contempla la finalidad de su conservación, y a cuyas determinaciones se vincula su utilización. A estos efectos y como documento integrante de estas NUM, y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, se establece un catálogo de bienes protegidos.

Artículo 71. Prevalencia. En ausencia de una norma concreta aplicable, relativa a la conservación y protección del patrimonio, o en el caso de contradicción entre las normas urbanísticas municipales y la legislación sectorial concurrente, los criterios de interpretación serán siempre los más favorables a la conservación del patrimonio protegido y tendrán en cuenta en todo momento la preservación de la contemplación del mismo y la mejora de la imagen urbana general.

Artículo 72. Régimen urbanístico. 1. El régimen urbanístico para todos y cada uno de los elementos incluidos en el catálogo de elementos protegidos queda definido por las determinaciones contenidas en los siguientes apartados de la normativa:

- a) Condiciones generales de urbanización.
- b) Condiciones generales de Edificación.
- c) Condiciones generales de Uso.
- d) Ordenanzas de Edificación.
- e) Condiciones de protección y conservación del patrimonio.
- f) Normas de Procedimiento y Tramitación.
- g) Condiciones Específicas definidas en la ficha del catálogo..

### **Sección 2ª. Contenido del Catálogo.**

Artículo 73. Contenido del Catálogo. Forman parte del catálogo de elementos protegidos de las NUM:

- a) Aquellos bienes inmuebles y otros elementos que, por sus valores artísticos, históricos, arquitectónicos y etnológicos se consideran representativos de la identidad y patrimonio del municipio Umbrías.
- b) Los espacios delimitados como yacimientos arqueológicos.
- c) Las vías pecuarias.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARIA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

d) Aquellas zonas dentro del espacio natural protegidas mediante figuras como LIC, ZEPA, IBA.

- Artículo 74. Vías Pecuarias. Por el término municipal de Umbrías discurren 2 vías pecuarias, que se incluye en el catálogo de elementos protegidos, Fichas nº VP-01 a VP-02.
- Artículo 75. Yacimientos Arqueológicos. En el término municipal de Umbrías se ha delimitado 1 yacimiento arqueológico, que se incluyen en catálogo de elementos protegidos del las Normas Ficha nº YA-01.
- Artículo 76. Elementos catalogados. Por considerarse representativos del patrimonio e identidad cultural del término de Umbrías se han catalogado 12 elementos entre los que se incluyen edificios, fuentes, lavaderos y otros elementos singulares y elementos vegetales, Fichas GN-01 a GN-12.
- Artículo 77. Espacio natural. Por encontrarse protegidos por normativas sectoriales se ha catalogado el L.I.C. "Sierra de Gredos", la Z.E.P.A. "Sierra de Gredos" y el I.B.A. "Sierra de Gredos y Candelario". Fichas de EN-01 a EN-03.
- Artículo 78. Bienes de Interés Cultural declarados. De forma genérica son Bienes de Interés Cultural (BIC)<sup>5</sup>, los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico. No se han encontrado en el término municipal elementos que debieran ser catalogados en virtud de esta declaración genérica de BIC.

### **Sección 3ª. Condiciones de protección sobre el patrimonio edificado.**

#### **Niveles de protección.**

- Artículo 79. Niveles de protección. En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen 6 niveles de protección, señalándose los tipos generales de actuaciones permitidas y, en su caso, concretas en cada una de las fichas.

---

Artículo 1.

<sup>5</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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- Artículo 80. Nivel de protección integral. 1. Se aplica a inmuebles de valor histórico o artístico sobresaliente.
2. El objetivo 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 encaminadas 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, en general, su aspecto exterior, 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

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

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 al yacimiento recogido en el catálogo arqueológico de este término municipal, remitiéndose específicamente al anexo arqueológico que se incorpora en el documento de las NUM.

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

La medida correctora prevista 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 Ávila.

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:

- 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.

Artículo 84. Nivel de protección Vía Pecuaria. No se propone un tratamiento especial para las vías pecuarias. Se mantiene su uso actual de camino agropecuario y el ancho definido en el proyecto de clasificación.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

Artículo 85. Niveles de protección natural. Los que derivan de su clasificación como LIC, ZEPA, IBA.

### **Actuaciones e intervenciones.**

Artículo 86. 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 87. 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 88. 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 89. 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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

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 tipológica primigenia.

Artículo 90. 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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.  
LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.  
EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

## Bloque 2. Normas por ámbitos

### TÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO DE ASENTAMIENTO TRADICIONAL EN SUELO RÚSTICO

#### Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

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

##### **Definición de las tipologías de edificación**

- Artículo 91. Casco tradicional. Se define este tipo de edificación como aquel semejante a las manzanas tradicionales dentro del tejido más consolidado. Mantienen el carácter de lo existente, fundamentalmente de ocupación parcelaria, trama, tipología y características estéticas.
- Artículo 92. Casco Tradicional 2. Se corresponde con zonas de parcelas de mayores dimensiones, en vacíos interiores o de borde donde por ubicación se deben mantener las constantes tipológicas y formales de la arquitectura tradicional. La ubicación de la edificación en la parcela se define de forma gráfica en los planos de ordenación. Mantienen las condiciones estéticas definidas de forma general y las específicas de la ordenanza Casco tradicional.
- Artículo 93. Entorno. Se define para las zonas de borde del casco tradicional. La tipología responde a la demanda de edificación aislada en parcela de mayores dimensiones con posibilidad de convivencia con usos. Recoge ámbitos con estas características donde se ha edificado de conformidad con la normativa hasta ahora vigente y respecto a las determinaciones de las Normas Provinciales en los núcleos sin delimitación. Comparte condiciones estéticas con las otras dos ordenanzas.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- Artículo 94. Protección tipológica. 1. Se establece la protección tipológica para todos los ejemplos de composición en portada central estudiada en el documento de información Urbanística. Se caracteriza por la composición de fachada en los que tiene una presencia especial el eje principal en el que se ubica el hueco de acceso en planta baja y un hueco abalconado en planta primera, ambos con recercado de piedra, normalmente con balcón con losa de piedra volada.
2. La protección se aplica a las distintas variantes de composición de portada central en eje principal definidas en el documento de Información Urbanística y afecta al conjunto de la fachada. Se permitirán intervenciones de modificación del resto de huecos siguiendo las pautas de orientación y dimensiones de la portada principal.
- Artículo 95. Condiciones particulares. Se define para aquellas parcelas cuyas particulares condiciones de configuración física no permiten su adscripción completa a las ordenanzas de Casco tradicional 2 y/o Entorno. Estos casos se incluyen en una de las dos zonas estableciendo condiciones particulares y específicas. Se identifican en planos de ordenación mediante el icono indicado en la leyenda. Las condiciones estéticas son de obligado cumplimiento.

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

- Artículo 96. 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 97. Condiciones generales. 1. El derribo de construcciones existentes, y en especial de viviendas, sólo se autorizará de forma excepcional, aunque no se encuentren bajo un régimen especial de protección, en los siguientes casos:
- Edificaciones recientes o en las que se haya perdido, de forma irreparable, la tipología tradicional.
  - Edificaciones sin ningún valor constructivo en cuanto muestra de la edificación tradicional.
  - Edificaciones cuya rehabilitación sea desproporcionadamente onerosa.
  - Edificaciones actualmente en ruina física.
2. Se protegen, de forma específica, todas las fachadas que presenten composición del denominado "portada central".

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS



portada central

Artículo 98. Huecos: 1. La proporción de los huecos de fachada será rectangular con predominio de la componente vertical siguiendo la pauta de la arquitectura tradicional.

2. Se admite únicamente el rasgado de huecos hasta cota del solado para balcones, huecos abalconados (ambos casos en planta primera) y en el caso de locales de planta baja que lo necesiten para la actividad.

3. Se prohíben huecos rasgados de forjado a forjado, muros acristalados y huecos apaisados.

Artículo 99. Salientes y vuelos. 1. No se permiten cuerpos volados de fábrica.

2. Los volados únicamente se admiten en balcones siguiendo la configuración tradicional:

- El balcón se sitúa en el hueco ubicado en el eje principal, abarcando un solo hueco.
- El vuelo se realizará preferentemente en piedra siguiendo el modelo tradicional de composición de portada central. En caso de no optar por vuelo de piedra se resolverá con vuelo de canto máximo de 20 cm.
- El vuelo máximo será de 0,40 m, con las limitaciones impuestas para el caso de fachadas a travessías de las carreteras de titularidad provincial.
- La barandilla será de forja o de piezas metálicas verticales en negro, de diseño que no permita sean escalables.
- Se prohíben los vuelos en calles, o tramos de éstas, de menos de 5 m de ancho.
- En todo caso se podrán hacer huecos abalconados sin vuelos.

3. El vuelo máximo para aleros y cornisas es de 0,50 metros.

4. Los retranqueos de fachada respecto de la alineación oficial se fijan en los planos de ordenación y en las determinaciones específicas dentro de la ordenanza correspondiente.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

Artículo 100. Solanas. Se permite la realización de solanas siguiendo el criterio de diseño de la arquitectura tradicional:

- No se permite el diseño de solanas que ocupen más de un 75% de la longitud total de la fachada..
- La altura mínima de la barandilla será de 1,10 m desde la cota de pavimento terminado de la solana.
- Se prohíben los antepechos ciegos, las barandillas de cierre seguirán las condiciones definidas para el caso de balcones.
- Queda totalmente prohibido efectuar reformas que cierren estos espacios.
- El retranqueo mínimo de la línea exterior de fachada en planta primera respecto de la alineación oficial y/o retranqueo de planta baja será de 0,60 m.



Ejemplos de solana y de entramado

### **Condiciones estéticas relativas a los materiales**

Artículo 101. Acabados de fachadas: 1. Los materiales permitidos para fachadas son:

- Las nuevas edificaciones deberán reutilizar las fábricas de piedra existentes.
- Los muros de piedra se podrán dejar vistos, siempre recurriendo al uso de piedra de la zona.
- En caso de no utilizar piedra o no dejarla vista, el acabado se realizará con revocos liso en blanco o enfoscados de cementos posteriormente pintados con pinturas de exterior dentro de la gama de blancos, ocreos o terrosos similares a los colores tradicionales, quedando prohibidos los acabados en cualquier otro color.
- Los acabados de los materiales elegidos serán lisos o de texturas de grano fino, admitiéndose en zócalos texturas más rugosas.
- En caso de querer resaltar jambas, dinteles de huecos, impostas o esquinas sobre el acabado general de cerramientos, estos se deberán realizar con piezas de piedra labrada de la zona.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- Para recubrimiento de muros de mampostería y/o fábricas de adobe se utilizarán enfoscados de cal.
- Se podrá diferenciar el zócalo del resto de acabado de fachada en cuyo caso el acabado del zócalo deberá realizarse en piedra vista. El zócalo puede abarcar la totalidad de la planta baja.
- Se mantendrán los hostigos existentes a fecha de aprobación inicial (fachada de orientación preferentemente suroeste con acabado en ladrillo). Debiéndose sustituir los que presenten otros acabados que no sean de ladrillo.
- Los acabados de nuevos hostigos y rehabilitaciones de los existentes serán preferentemente de ladrillo cerámico, admitiéndose el acabado de chapa metálica siempre en color similar al de la teja cerámica.
- Se permite dejar las piezas de madera vista en el caso de fábrica de entramado siempre que este sea estructural y tanto para rehabilitación como para obra nueva.

2. Los materiales prohibidos en fachada son:

- Ladrillo caravista.
- Revestimientos cerámicos o vitrificados.
- Hormigón visto.
- Paneles prefabricados en cualquier material.
- Piedra que no sea de la zona (por ejemplo pizarra).

Artículo 102. Las fachadas laterales vistas, medianeras y las traseras máxime cuando tengan presencia visual desde espacios públicos, se tratarán siguiendo los mismos criterios compositivos, estéticos y de empleo de materiales que la fachada principal.

2. No podrá instalarse en las fachadas, medianeras o patios de ningún tipo materiales ni elementos que puedan suponer riesgos para los viandantes o vecinos.

Artículo 103. Carpinterías: 1. Su ubicación será a haces exteriores o intermedios.

2. Las carpinterías serán preferentemente de madera en su color o bien se pintará dentro de la gama de marrones, verdes y negro siempre en concordancia con la tonalidad elegida para la fachada. Se admitirán carpinterías de aluminio lacado en colores mates de la misma gama anteriormente citada.

3. Los materiales prohibidos son: aluminio anodizado tanto en su color natural como en tonos bronceados.

4. El conjunto de carpintería y demás elementos asociados se tratarán en el mismo color.

5. No se especifica sistema de oscurecimiento, únicamente queda prohibido las cajoneras de persiana vistas al exterior. Las persianas exteriores enrollables serán de madera o material plástico y deberán ser de tonos armónicos con el resto de la fachada. Se dispondrán bajo el dintel y protegidas y ocultadas con una pieza metálica o de madera pintada en igual color que la carpintería.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARIA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

6. Se admiten rejerías de características similares a las definidas para los balcones para los huecos de planta baja.

Artículo 104. Elementos constructivos que sobresalen del plano de fachada. Para aleros y cornisas se prohíben elementos metálicos discordantes o de fibrocemento sin al menos un tratamiento de colores adecuados.

Artículo 105. Cerramientos laterales y medianeras. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deben cumplir con las condiciones de acabado definidas para fachadas.

Artículo 106. Acabados de las cubiertas: 1. Deben ser obligatoriamente con faldones acabados con tejas cerámicas o prefabricadas, curvas o mixtas de colores rojizos o tierra, y en ningún caso esmaltado.

2. No se permiten chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio.

3. Las instalaciones de captación de energía solar deben quedar integradas en el faldón de cubierta.

4. Se prohíben las cubiertas planas y las buhardillas.

5. Para la tipología de nave se permite la utilización de otros materiales de cubierta, siempre en colores rojizos.

Artículo 107. Instalaciones en fachada. Deben cumplir lo establecido en el Bloque 1º, "Normas generales", Sección 1ª, "condiciones relativas a instalaciones y servicios".

Artículo 108. Tratamiento de plantas bajas y locales comerciales. 1. El diseño de plantas bajas ha de tener un tratamiento similar al del resto del edificio (según las condiciones generales y las particulares de cada ordenanza).

2. En las obras de nueva planta y en las distintas intervenciones sobre el conjunto edificado que afecten total o parcialmente a la fachada se ha de establecer de forma concisa y precisa la posición y tamaño de los huecos y macizos que compongan la fachada, el tratamiento del muro y los acabados.

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

Artículo 109. Cierre de parcelas. 1. Dentro del asentamiento tradicional, tanto si existe como si no edificación sobre la parcela, el cierre de la misma debe respetar las alineaciones marcadas en los planos de ordenación. Éstas 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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

2. Se mantendrán los cierres tradicionales de cercas de mampostería. Aquellos que se vean afectados por modificación de alineaciones deberán desmontarse y reponerse en la alineación marcada por las NUM.
3. Para nuevos cierres se establece como altura máxima 1,30 m desde la rasante exterior de la acera o calzada. Se realizarán preferentemente en fábrica de mampostería de piedra del lugar o en todo caso con peto de fábrica empleando los mismos materiales de la fachada de la edificación u otros acordes.
4. Queda prohibida la utilización para cierres de parcela mediante malla metálica.

## **Sección 2ª. Determinaciones para las dotaciones urbanísticas**

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

Artículo 110. Viario interior. 1. Pavimentación con plataforma única de todas las vías interiores de los asentamientos tradicionales, a excepción de las travesías de las carreteras de titularidad provincial.

2. Todos los viales serán de coexistencia con prioridad peatonal.

3. Organización en plataforma única distinguiendo, según las posibilidades que su anchura ofrezca, con el tratamiento de la pavimentación (nunca por un cambio de cota o escalonamiento), las zonas de tránsito peatonal, rodado y las zonas con un carácter más estancial.

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.

5. Para todos los casos que a continuación se definen V1, V2, V3, T1, T2 y T3 ver los esquemas incluidos en la memoria vinculante.

Artículo 111. Viario interior V1 de sección menor-igual a 6 metros. Condiciones generales:

- Prohibición de vuelos en la edificación.
- Banda de circulación con caz central.
- Bandas de ajuste lateral de ancho variable que asumen las irregularidades del trazado viario.
- Elementos de delimitación para los ensanchamientos.
- Acabados acordes con el carácter rural de los núcleos según las propuestas realizadas en la memoria.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARIA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

Artículo 112. Viaro interior V2 de ancho variable. Condiciones generales:

- Plataforma única.
- Banda de rodadura central de ancho recomendado 4 metros.
- Bandas laterales hasta las alineaciones en acabado no impermeable para mantenimiento de los elementos vegetales existentes y localización de nuevos.
- Acondicionamiento de accesos a los edificios.
- Utilización de materiales impermeables únicamente en la banda de rodadura.
- Acondicionamiento de pequeñas zonas estanciales.

Artículo 113. Viaro interior V3 tipología intermedia entre V1 y V2. Condiciones generales:

- Mantendrá las mismas características de organización de zonas que en los viales V1 incluyendo cuando sea posible darle una continuidad operativa, una banda peatonal de ancho mínimo de 1 metro.
- Protección de esta zona con elementos de balizamiento.

Artículo 114. Travesías T1, menor-igual a 7 m. Condiciones generales:

- Se define para las zonas mas estrechas y consolidadas de los núcleos.
- Prohibición de vuelos de todo tipo en las fachadas de las edificaciones a la travesía.
- Identificación con marcas viales laterales.
- Banda de rodadura con acabado asfáltico.

Artículo 115. Travesías T2, mayor-igual a 8 m. Condiciones generales:

- Se define para zonas consolidadas de los núcleos.
- Prohibición de vuelos de todo tipo en las fachadas de las edificaciones a la travesía.
- Identificación con marca vial lateral en el límite en el que no se ubique espacio peatonal.
- Banda de rodadura con acabado asfáltico.
- Ámbito peatonal de ancho mínimo 1 metro, delimitado con elementos de balizamiento, identificado con cambio de color del pavimento pero a igual cota que la banda de rodadura.
- El ámbito peatonal se ubicará en el alzado que cuente con mayor número de incorporación de viales.
- Cuando la sección lo permita incluir dos espacios para peatón.

Artículo 116. Travesías T3, travesías en zonas poco consolidadas. Condiciones generales:

- Banda de rodadura de ancho mínimo 7 metros con acabado asfáltico y delimitación mediante marcas viales.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- Ámbito de tráfico peatonal con acabado no impermeable y con acondicionamiento de acceso a las edificaciones.
- Caz lateral hacia el frente menos consolidado.
- Espacios de transición a los prados adyacentes en tierra compactada o terreno natural.

Artículo 117. Urbanización especial: 1. Se define para el tramo central de la travesía de la carretera AV-P-541 entre la avenida de San Martín y su continuación en la avenida Calvo Sotelo y las calles Correos y Carmen y tal y como se grafía en los planos de ordenación.

2. El acabado, que contará con la autorización del órgano titular de la carretera, será tal que contribuya a la ralentización del tráfico rodado.

Artículo 118. Ajardinamiento. Tanto para parques y jardines públicos, como para espacios verdes privados se deben aplicar técnicas de xerojardinería:

- Planificación y diseño dividiendo el espacio en zonas diferenciadas según especies vegetales con similares necesidades de agua.
- Análisis del suelo para selección adecuada de plantas.
- Selección de plantas autóctonas o especies adaptadas.
- Evitar el uso mayoritario de césped.
- Riego eficiente mediante goteo o microaspersores.
- Mantenimiento adecuado que reduzca al mínimo el uso de fertilizantes, pesticidas y otros productos químicos.

### **Sección 3ª. Gestión y procedimiento en suelo de asentamiento tradicional en suelo rústico**

Artículo 119. Condicionamiento general. Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma, rehabilitación o conservación, así como cualquier parcelación en suelo de asentamiento tradicional, precisa de licencia previa del Ayuntamiento y sujeción a las condiciones que en los artículos siguientes se determinan, además de las determinaciones generales sobre gestión señaladas en el Bloque 1º de esta normativa.

Artículo 120. Parcelación. Dentro del asentamiento tradicional en suelo rústico existe la posibilidad de parcelación de acuerdo con las condiciones y parámetros establecidos para las distintas ordenanzas.

Artículo 121. Viaro y servicios. 1. Cuando se pretenda construir nuevas edificaciones o rehabilitar y/o sustituir las existentes, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la apertura o regularización del viario preciso que se encuentran reflejadas en los planos de ordenación. Los propietarios

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

ejecutarán a su costa la urbanización del mismo y la conexión con los servicios existentes en el núcleo.

2. Cuando el vial y los servicios abastezcan a más de una parcela, la ejecución corresponderá al primero que solicite licencia. La conexión a las redes de abastecimiento, saneamiento y el alumbrado deberá hacerse teniendo en cuenta a las demás edificaciones a las que por la ordenación puede llegar a dar servicio.

3. En el caso de la consolidación de servidumbres de la zona de "Trigal de Arriba" en Umrías denominada en planos de ordenación C.S."A" y la zona de "Huertas del Ejido" en Casas del Abad denominada en planos de ordenación C.S."B". El ayuntamiento tomará la iniciativa en la urbanización y ampliación de servicios urbanos, pasando contribuciones especiales a los propietarios en el momento de solicitar licencia para la edificación. La licencia será denegada si no se produce el abono de dichas contribuciones. No se establece un plazo para la ejecución de estas operaciones, dejando a criterio municipal.

Artículo 122. Condiciones previas a la edificación. Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente debe poseer las características que se determinan a continuación:

- Condiciones de la parcela edificable: Toda parcela existente el día de aprobación inicial y las nuevas que cumplan con las características y parámetros definidos para cada ordenanza.
- Deberán ajustarse a las alineaciones, retranqueos y otras determinaciones marcadas en los planos de ordenación.
- Deberán tener resueltos, con carácter previo a la licencia de construcción, y a costa del promotor, al menos el acceso rodado y los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en las condiciones fijadas anteriormente.
- Se permitirá la ejecución simultánea de las obras de urbanización y servicios, no obstante para obtener la licencia de primera ocupación deberá haberse completado satisfactoriamente y haberse aceptado por el ayuntamiento.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

## Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO

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

#### Relación de zonas según su calificación

Artículo 123. 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 en las que se ha subdividido el SR-AT. 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. Casco tradicional 1. (CASCO 1)

ZONA 2. Casco tradicional 2. (CASCO 2)

ZONA 3. Entorno (ENTOR)

ZONA 4. Equipamiento Colectivo/ Deportivo. (COLECT/ DEPOR.)

ZONA 5. Espacio libre público: plazas.

ZONA 6. Viario y comunicación.

#### ZONA 1: Casco Tradicional 1

Artículo 124. ZONA 1, casco tradicional (CASCO 1).

1. 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

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

que no deban emplazarse en suelo rústico o en polígonos industriales a causa de sus específicos requerimientos.

- Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y equipamientos pueden ubicarse por encima de los espacios de vivienda.
- Los pequeños establecimientos comerciales deberán ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.
- Se permite el uso ganadero a nivel de corral doméstico.

c) Usos prohibidos: Los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores.

2. 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>6</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.

3. Tipo edificatorio: tradicional.

4. 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.
- c) Fondo máximo de la edificación: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima y del cómputo total de la edificabilidad. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 m.
- 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

---

## Artículo 1.

<sup>6</sup> Entiéndase por volumen capaz, el definido por los parámetros de ocupación de parcela, altura máxima y condiciones de cubierta.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

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 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 200 m<sup>2</sup> la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de mas de 200 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.

#### 5. Condiciones estéticas y de protección de la tipología tradicional.

- a) Las definidas anteriormente en el Capítulo 1.

#### 6. 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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARIA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

## **ZONA 2: Casco Tradicional 2**

Artículo 125. ZONA 2, Casco Tradicional 2(CASCO 2).

1. 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. (instalación pecuaria con capacidad máxima de 2 cabezas de ganado vacuno o equino, 2 cerdas reproductoras, 3 cerdos de cebo, 5 cabezas de ganado ovino o caprino, 10 conejas madre o 20 aves).
  - Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y equipamientos pueden ubicarse por encima de los espacios de vivienda.
  - Los pequeños establecimientos comerciales deberán ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.
- c) Usos prohibidos: Los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores.

2. Edificabilidad. Se regula por sólido capaz sobre las áreas de movimiento de la edificación grafiadas en los planos de ordenación. 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.

3. Tipo edificatorio: tradicional.

4. 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.
- c) Fondo máximo de la edificación: Se regula en los planos de ordenación, pudiéndose llegar al 100% de ocupación de la zona de movimiento de la edificación con las limitaciones de ocupación definidas en la ordenanza.
- d) Edificaciones auxiliares en los patios de parcela: Se permiten edificaciones en patio de parcela con una superficie máxima de 10 m<sup>2</sup> solo con desarrollo en planta baja (una sola altura). Se ubicará

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

desvinculado de la edificación principal y con un uso auxiliar, nunca residencial. La altura máxima es de 4,5 m al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m y altura máxima de cornisa de 3,5 m. Se accederá a dichas edificaciones desde el propio patio o por medio de un zaguán o portalón.

- e) Ocupación de la parcela: La edificación principal se ubicará dentro del área grafiada en los planos de ordenación pudiendo alcanzar el 100% de ocupación de esta área siempre que no se superen los 150m<sup>2</sup> de ocupación en planta. Las posibles edificaciones auxiliares se ubicarán en el patio de parcela sin adosarse a la edificación principal pero pudiendo adosarse a los linderos.
- f) Posición de la edificación: La edificación mantendrá obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano.

5. Condiciones estéticas y de integración en la tipología tradicional.

- a) Las definidas anteriormente en el Capítulo 1.

6. Condiciones de parcela edificable:

- a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial y las nuevas no inferiores a 400 m<sup>2</sup>. Podrá considerarse una superficie menor a 400 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 800 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 8 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 8 m de diámetro.

Artículo 126. Condiciones particulares dentro de la ordenanza de Casco 2:

1. En Retuerta:

- Pol 5 Parc 297: Mantenimiento del volumen existente actualmente. En caso de derribo, ocupación en planta máximo 120 m<sup>2</sup>

2. En Venta de Veguillas:

- 0865202TK8606N0001FA, Calle real 7: Mantenimiento del volumen existente actualmente. En caso de derribo, ocupación en planta máximo 110 m<sup>2</sup>
- Pol 5 Parc 184: Mantenimiento del volumen existente actualmente. En caso de derribo, ocupación en planta máximo 110 m<sup>2</sup>.
- Pol 5 Parc 202: Ocupación en planta máximo 110 m<sup>2</sup>.
- Pol 5 Parc 269: Ocupación en planta máximo 110 m<sup>2</sup>.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARIA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- Pol 5 Parc 270: Ocupación en planta máximo 110 m<sup>2</sup>.
  - Pol 5 Parc 186: Ocupación en planta máximo 110 m<sup>2</sup>.
3. En Umrías:
- Calle Llera 9 sin referencia catastral, parcela 02 de la manzana 09606: Mantenimiento del volumen existente actualmente. En caso de derribo, mantener la ocupación en planta actual.
  - Pol 13 Parc 2: Ocupación en planta máximo 110 m<sup>2</sup>.
  - Pol 13 Parc 200: Ocupación en planta máximo 110 m<sup>2</sup>.
  - Parcela interior a la del Pol 6 Parc 22: Ocupación en planta máximo 110 m<sup>2</sup>.
  - Pol 6 Parc 23: Mantenimiento del volumen actual en construcción. En caso de derribo, ocupación en planta máximo 120 m<sup>2</sup>.
4. En Casas de Maripetro:
- 1156106TK8615N0001HZ, avenida San Martín 5: Ocupación en planta máximo 100 m<sup>2</sup>.
5. En Hustias:
- 0654801TK8605S0001TW y 0654801TK8605S0002YE (parcela con dos referencias catastrales) Avenida Portugal 1: Mantenimiento del volumen existente actualmente. En caso de derribo, ocupación en planta máximo 120 m<sup>2</sup>.
6. En Casas del Abad:
- 0054825TK8605S0001YW, calle Fuente 16: Mantenimiento del volumen existente actualmente. En caso de derribo, mantener la ocupación en planta actual.

### **ZONA 3: Entorno**

#### Artículo 127. ZONA 3, Bordes crecimiento del asentamiento

##### 1. 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 agropecuario.
  - Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y equipamientos pueden ubicarse por encima de los espacios de vivienda.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- Los pequeños establecimientos comerciales deberán ubicarse por debajo de los locales destinados a vivienda.

c) Usos prohibidos: Los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores.

2. Edificabilidad. El aprovechamiento no se regula de forma proporcional a la superficie de parcela. La edificación se limita a lo estrictamente necesario para una vivienda. Se diferencian dos situaciones: uso exclusivo residencial y uso mixto residencia y agropecuario. 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.

a) Parcela con uso residencial exclusivo:

- m<sup>2</sup> construibles máximos 250
- ocupación máxima en planta por la edificación 125 m<sup>2</sup>.

b) Parcelas con uso mixto residencial-agropecuario:

- m<sup>2</sup> construibles máximos en uso residencial 200
- ocupación máxima en planta por la edificación de uso residencial 100 m<sup>2</sup>.
- m<sup>2</sup> construibles máximos en uso agropecuario 100
- ocupación máxima en planta por la edificación de uso residencial 100 m<sup>2</sup>.

3. Tipo edificatorio: Edificación adosada, aislada o pareada.

4. Parámetros de ocupación y volumen:

a) Número de plantas:

- Baja + 1 + bajo cubierta para uso residencial
- Baja para uso agropecuario.

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.

c) Fondo máximo de la edificación: no se regula

d) Ocupación de la parcela:

- ocupación máxima en planta por la edificación 125 m<sup>2</sup> en uso exclusivo residencial.
- ocupación máxima en planta por la edificación 200 m<sup>2</sup> en uso mixto residencial-agropecuario.

5. Condiciones estéticas y de integración en la tipología tradicional.

a) Las definidas anteriormente en el Capítulo 1.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

6. Condiciones de parcela edificable:

- a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial y las nuevas no inferiores a 1.000 m<sup>2</sup>. Podrá considerarse una superficie menor a 1.000 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 2.000 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 15 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 15 m de diámetro.

Artículo 128. Condiciones particulares dentro de la ordenanza de Entorno:

1. En Canaleja:

- Parcela con dos accesos a c/ Castilla en la parte posterior de la manzana catastral 19804 (sin referencia catastral): Retranqueo de 3 metros a todos los linderos.
- Pol 2 Parc 154: Ocupación en planta máximo 120 m<sup>2</sup>, retranqueo de 3 metros a todos los linderos.
- Pol 2 Parc 152: Margen de movimiento respecto de la línea de ubicación obligatoria de la edificación por la existencia de tendido eléctrico.

1. En Retuerta:

- Pol 2 Parc 100: Ocupación en planta máximo 120 m<sup>2</sup>.
- Pol 2 Parc 101: Ocupación en planta máximo 120 m<sup>2</sup>, posibilidad de edificación adosada a los linderos laterales.
- Pol 2 Parc 90: Ocupación en planta máximo 120 m<sup>2</sup>.
- Pol 2 Parc 88: Ocupación en planta máximo 120 m<sup>2</sup>.
- Pol 2 Parc 87: Ocupación en planta máximo 120 m<sup>2</sup>.
- Pol 2 Parc 86: Ocupación en planta máximo 120 m<sup>2</sup>.
- 0771323TK8607S0001GD, calle Hoyorranco 1: Ocupación en planta máximo 120 m<sup>2</sup>.
- Pol 2 Parc 89: máximo 2 viviendas en caso de segregación.
- Pol 2 Parc 83: máximo 2 viviendas en caso de segregación.
- Pol 2 Parc 84: máximo 2 viviendas en caso de segregación.
- Pol 2 Parc 85: máximo 2 viviendas en caso de segregación.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

3. En Umrías:

- Pol 5 Parc 19: Ocupación en planta máximo 110 m<sup>2</sup>.
- Pol 5 Parc 18: Ocupación en planta máximo 110 m<sup>2</sup>.
- Pol 11 Parc 30: No se fija alineación vinculante por las especiales características topográficas de la parcela.

4. En Hústias:

- Pol 7 Parc 150: Mantenimiento del volumen existente actualmente. En caso de derribo, ocupación en planta máximo 120 m<sup>2</sup>.

5. En Casas del Abad:

- 0153301TK8605S0001BW: No se fija alineación vinculante por las especiales características topográficas de la parcela.

#### **ZONA 4: Equipamiento colectivo/ deportivo (EQUIP)**

Artículo 129. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Colectivo.
- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Vivienda, para las personas que prestan o reciben el servicio, garaje y estacionamiento, viario y comunicación, comercial, servicios y hostelería, deportivo, espectáculo y reunión solo de carácter público, zonas verdes y otras áreas libres.
- c) Usos prohibidos: El resto.

Artículo 130. Edificabilidad.

- a) Total sobre la parcela:
  - En los equipamientos existentes, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar, si es el caso, el índice señalado.
  - Para los nuevos equipamientos previstos en suelo de asentamiento tradicional se establece un índice de edificabilidad máximo de 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Para el uso deportivo: 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> en espacios deportivos cerrados: pabellones, polideportivos y pistas cubiertas en general; 0,10 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> en espacios reservados a la práctica deportiva al aire libre.
- b) Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:
  - No se establecen.

Artículo 131. Tipología edificatoria: Singular, con las siguientes condiciones:

- Para usos deportivos, el tipo de edificación queda definido por las necesidades funcionales y constructivas propias de la actividad.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

Artículo 132. Parámetros de ocupación y volumen:

- Se reconocen las condiciones de edificación existentes para los equipamientos 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.
- Para los nuevos equipamientos previstos dentro de suelo de asentamiento tradicional la altura máxima es de baja + 2 , 10 metros.
- En edificaciones para espacios deportivos cerrados, se define una altura máxima de 10 m. Para deportivo abierto, la altura máxima es de 1 planta y 4 metros al alero.
- La ocupación máxima para uso deportivo es: En parcelas con superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>, el 100%; para el resto: 80%.
- Para otros usos no se establece ocupación máxima.

Artículo 133. Condiciones estéticas:

- Las definidas anteriormente en el Capítulo 1, a excepción de las edificaciones para usos deportivos, cerrados o abiertos. En estos casos cumplirán con las determinaciones de colores y materiales para fachadas, cubiertas y ventanas pero el resto estará en función de los requerimientos técnicos específicos de la actividad.

Artículo 134. Condiciones de parcela edificable:

- Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial y nuevas no inferiores a 1.000 m<sup>2</sup>. En uso deportivo queda definida por los requerimientos técnicos del uso específico al que se destine.

### **ZONA 5: Espacios libres públicos: Plazas.**

Artículo 135. Identificación y localización. 1. Quedan identificados en los planos de ordenación como espacios libres públicos, plazas, diferenciados mediante una trama indicada en la leyenda como tal. EL fin de estos espacios es el desarrollo de actividades públicas al aire libre, culturales, sociales o simplemente de ocio con un predominio de áreas estanciales.

Artículo 136. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Otras áreas libres.
- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Zonas verdes, hostelería, colectivo, espectáculo y reunión, deportivo, garaje y estacionamiento y comunicación.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- 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.

- Dado el tamaño medio de estas áreas, no se establecen intensidades, recomendando para el uso de zona verde en un porcentaje del 5% favoreciendo la vegetación autóctona.
- El uso de hostelería: máximo 5%.

Artículo 137. 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.

Artículo 138. Tipo edificatorio: Tipología singular.

Artículo 139. 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 140. Identificación: Son los espacios abiertos que interconectan los distintos ámbitos urbanos que en el plano aparecen en blanco y no se identifican con ningún icono específico.

Artículo 141. Usos pormenorizados

- a) Uso básico predominante: Viario y comunicación.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- 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.

Artículo 142. Edificabilidad: No existe edificabilidad propiamente dicha, sólo la imprescindible para materializar los usos básicos posibles.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

## TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO

### Capítulo 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 143. 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 144. 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 cualquier uso no constructivo 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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- Usos residenciales (exclusivamente vivienda unifamiliar aislada que no forme núcleo de población).
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación.
- Usos dotacionales.
- Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

Artículo 145. Definición de usos. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se definen como:

- 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 146. 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 147. 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

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

impermeabilidad posibles para favorecer el paso de la maquinaria<sup>7</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.

Artículo 148. 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 149. Condiciones estéticas y de integración paisajística. 1. Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto se deben adaptar 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 deben armonizar con su entorno

---

Artículo 1.

<sup>7</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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

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 ámbitos de manifiesto valor natural o cultural y en las áreas de borde urbano en las que no se consiente 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) debe tramitarse conforme al procedimiento expresado en el Artículo 25.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

5. *Regulación de los cierres de parcela.* En el suelo rústico todos los cierres han de 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 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, tiene que acompañarse del 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>8</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:

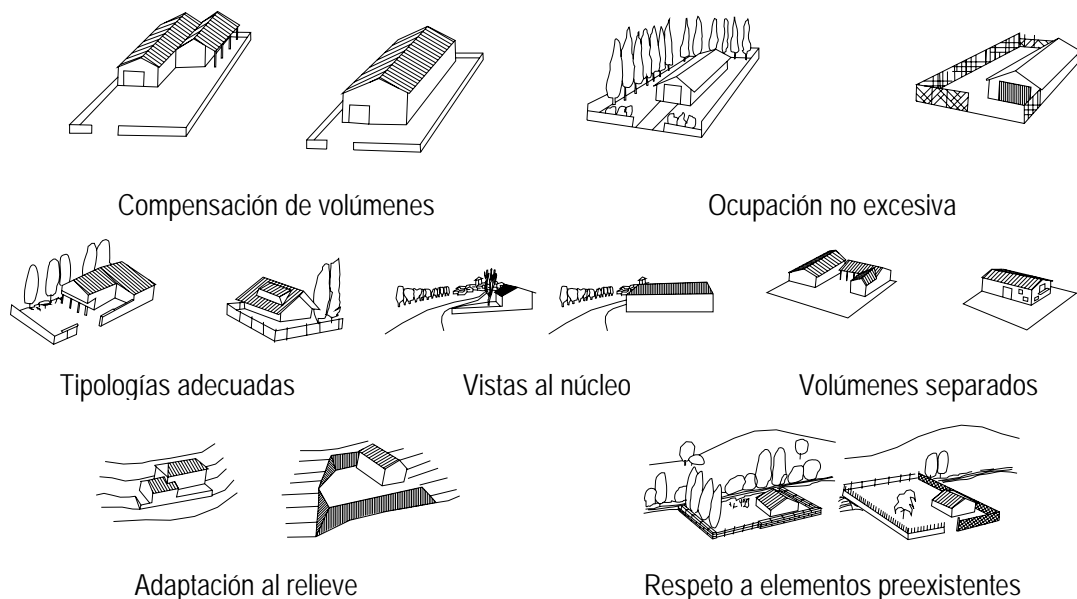
---

## Artículo 1.

<sup>8</sup> Especies características arbóreas: encina, roble, quejigo, o en los interfluvios: chopos, álamos, fresnos y olmos en las riberas. Estrato arbustivo: majuelo, jara, retama...).

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS



Artículo 150. 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 151. 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. Se prohíbe de manera expresa la construcción de viviendas unifamiliares aisladas fuera del suelo rústico de asentamiento tradicional.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_.  
EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_ DE \_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

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

Artículo 152. 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 secano 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.

Artículo 153. 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 154. 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 NUM).

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

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 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

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- 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 concurran 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 155. Concepto: Se consideran instalaciones en suelo rústico todas las edificaciones existentes en el suelo clasificado como tal por estas Normas.

Artículo 156. 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 157. 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.

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

Artículo 158. Identificación Hábitats Interés Comunitario (HIC). Sobre el término municipal de Umbrías se tiene constancia de la presencia de los siguientes hábitats de interés comunitario (HIC), 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.

- Robledales galaico-portugueses con *Quercus robur* y *Quercus pirenaica*, Código 9230
- Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior*, Código 91E0

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- Formaciones herbosas con *Nardus* sobre sustratos silíceos de zonas montañosas, Código 6230
- Formaciones montanas de *Cytisus purgans*, código 5120
- Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga, código 4090
- Vegetación hidrofítica en aguas estancadas o en cursos de agua con dinámicas natural o seminatural, código 3250 y 3260

Artículo 159. Identificación taxones de Flora Protegida. Sobre el término municipal de Umrías se tiene constancia de la presencia de los siguientes taxones recogidos en el Decreto 63/2007 de Flora Protegida de Castilla y León.

- *Callitriche palustris* L., especie amenazada en peligro
- *Baldellia alpestris* (Cosson) Vasc., especie de atención preferente
- *Sedum lagascea* Pau, especie de atención preferente
- *Echium salmanticum* Lag, especie de atención preferente

Artículo 160. Condiciones particulares. La solicitud de cualquier actuación sometida a licencia urbanística incorporará un estudio detallado de identificación y valoración de la posible afección del proyecto sobre los hábitats de interés comunitario (HIC) o sobre las áreas de distribución de los taxones incluidos en el Decreto 63/2007 de Flora Protegida, que puedan verse afectados directa o indirectamente por las actividades proyectadas, así como la justificación de que la actuación o uso previsto no causa perjuicio alguno a su conservación.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

## Capítulo 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Artículo 161. Categorías: En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, 2 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. Se incluyen aquí todos los ámbitos con vocación agropecuaria o con unas características específicas en lo que a valores naturales se refiere.
- 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 vías pecuarias y los ecosistemas asociados a algunos cursos de agua y a la presencia de importantes manchas forestales. Por otro lado, se consideran aquellos ámbitos regulados por la normativa sectorial por su presencia dentro del Espacio Natural de la Sierra de Gredos 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 162. 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:
      - 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.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

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 163. Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C): 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 2.000 m<sup>2</sup>. La misma superficie mínima se exige para el resto de los usos construidos.

2. La superficie máxima construida es de 1.000 m<sup>2</sup> si se trata de construcciones de uso agrario 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 fija en el 50% para las construcciones de uso agrario y en el 25% para el resto de 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.

Artículo 164. Parcela mínima:

- Para las construcciones vinculadas al uso agrario, la superficie mínima de parcela es 2.000 m<sup>2</sup>.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- La parcela mínima establecida se corresponde con la Unidad Mínima de Cultivo que en Umbrías es de 40.000m<sup>2</sup> para secano y 10.000 m<sup>2</sup> para regadío.

Artículo 165. Parcelación discontinua

- En atención a las singulares condiciones de estructura parcelaria existentes en el municipio se admite la parcelación discontinua para alcanzar las condiciones de parcela mínima exigidas para cada uso construido.
- En ningún caso podrá utilizarse la fórmula de la parcelación discontinua para el uso de vivienda unifamiliar aislada.
- Con objeto de mantener el carácter aislado, la construcción vinculada a esta fórmula de parcelación se ubicará sobre una única parcela de las adscritas al uso pretendido.
- La parcela sobre la que se ubique la pretendida edificación deberá contar con una superficie de 5.000 m<sup>2</sup>.
- La totalidad de las parcelas adscritas a cada licencia urbanística de edificación en suelo rústico, deberán figurar adscritas registralmente al uso pretendido.

Artículo 166. Ocupación de parcela:

- La superficie máxima de ocupación de la parcela se fija en 50% para las construcciones de uso agrario y en el 25% para el resto de las construcciones.
- Cuando se trate de una parcelación discontinua, el porcentaje de ocupación se aplicará sobre la superficie de la parcela sobre la que se ubique la edificación pretendida, el resto de las parcelas adscritas quedarán libres de edificación.

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

Artículo 167. 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, sin perjuicio de las superiores limitaciones fijadas por el PORN:

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:

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- 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 168. Régimen de edificación en suelo rústico protegido: 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 parcela se establece en 2.000 m<sup>2</sup>, al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales e instalaciones vinculadas con la producción agropecuaria.

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 20%.

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%.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

### Capítulo 3. LAS ÁREAS ESPECIALES EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 169. 1. Se delimitan dos zonas como Área Especial sobre terrenos municipales donde se prevé la implantación de una serie de servicios dotacionales promovidos por el Ayuntamiento.

2. Todas las Actuaciones sobre esta zona deberán estar reguladas por sendos Planes Especiales que tengan como objeto la ordenación y coordinación de la ejecución de las dotaciones urbanísticas así como su definición pormenorizada en relación a los usos. Incluirán un estudio específico donde se señale y describa el nivel y características existentes de los servicios generales actuales y podrán contener el Proyecto de Urbanización.

3. Las condiciones técnicas de estas infraestructuras (sección, capacidad, pendientes, materiales,...), deberán adaptarse a los mínimos que el Ayuntamiento requiera en cada caso adaptándose a la capacidad potencial de todas las construcciones posibles el Área Especial.

Artículo 170. Condiciones en Área Especial 1 en suelo rústico común "Vega del Escobal".

- Superficie afectada: 50.000 m<sup>2</sup>
- Usos: desarrollo de usos y actividades de promoción y revalorización de los recursos territoriales de la comarca y del municipio
- Promoción de la iniciativa pública
- Las condiciones de edificación se adecuarán a las necesidades recogidas en el proyecto de actividad en función de sus características particulares. En todo caso el Plan Especial considerará específicamente las afecciones sobre el tráfico, vertidos e integración paisajística de las edificaciones.

Artículo 171. Condiciones en Área Especial 2 en suelo rústico común "Aravalle":

- Superficie afectada: 5.000 m<sup>2</sup> de la parcela 82, polígono 2.
- Ocupación máxima en planta del 25%.
- Uso: alojamiento temporal de turismo rural.
- Tipología de edificación: chozo circular.
- Condiciones de edificación:
  - Chozo de alojamiento de diámetro exterior máximo de 10m.
  - Chozo de servicios e instalaciones comunes de diámetro exterior máximo de 18 m.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARÍA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_. EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

- Materiales:
  - Acabado de cerramiento perimetral en piedra del lugar.
  - Acabado de cubierta en teja cerámica curva o en acabado vegetal tradicional.
  - Estructura y carpintería: madera.
- Fin de la actividad: en caso de finalización del uso de turismo rural se destinará a equipamiento de titularidad pública.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARIA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.  
LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.  
EN UMBRÍAS, \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS

**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  
M<sup>a</sup> del Pilar Pérez Fernández, geógrafa

**CONTENIDO DE LAS NUM:**

**Tomo O**

Memoria Informativa y Planos de Información

**Tomo I**

Memoria Vinculante  
Resumen Ejecutivo  
Normativa Reguladora  
Catalogo de Protección  
Planos de Ordenación  
Estudio Económico Financiero

**Tomo II**

Anexo I: Estudio Arqueológico (realizado por la empresa Aratikos s.l.)

**Tomo III**

Anexo II: Trámite Ambiental

Abril 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 D. Miguel Ángel Jiménez la colaboración prestada para la realización del presente trabajo y a todos los habitantes del municipio por su acogida.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTA DOCUMENTACIÓN ORIGINAL ES LA RECIBIDA Y CERTIFICADA POR LA SECRETARIA GENERAL DEL AYTO. DE UMBRÍAS, PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.

LA PRESENTE DOCUMENTACIÓN FUE APROBADA PROVISIONALMENTE POR EL PLENO DEL AYTO. DE UMBRÍAS, CELEBRADO EL DÍA \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_.

EN UMBRÍAS, \_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_.

FDO. EL SECRETARIO/A MUNICIPAL DE UMBRÍAS