

MODIFICACIÓN n.º 3 NN.UU.MM. y PEPCH

Bajo cubierta, altura libre y cómputo de edificabilidad

Alba de Tormes

(Salamanca)



Vista de Alba de Tormes (1570). Antony van den Wyngaerde. Cortesía de la Österreichische Nationalbibliothek

Promotor: Ayuntamiento de Alba de Tormes

Arquitecto: Juan Carlos García Fraile

(FRAILE ARQUITECTO, S.L.P.)

ÍNDICE

MEMORIA

DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

DI-MI: Memoria Informativa

T.I- CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

T.II- DETERMINACIONES VIGENTES

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

T.II- JUSTIFICACIÓN E INTERÉS PÚBLICO DE LA PROPUESTA

T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

T.IV- INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL
VIGENTE

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN
ELECTRÓNICAS

DN-NU: Normativa Urbanística

MEMORIA

DI - DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

DI-MI: Memoria Informativa

T.I- CARÁCTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

Cap. 1. Características físicas y territoriales

1.1. Situación

Las determinaciones urbanísticas que se pretenden modificar o aclarar (ocupación del bajo cubierta fuera del Conjunto Histórico, alturas libres y cómputo de edificabilidad) afectaría, en cierta medida, a todo el término municipal de Alba de Tormes.

1.2. Topografía

Dado que esta Modificación afectaría a todo el municipio nos remitimos a la descripción incluida en las NN.UU.MM. y el PEPCH vigentes.

1.3. Estructura de la propiedad

Teniendo en cuenta el carácter general de la Modificación, carece de sentido de analizar la estructura de la propiedad, al corresponderse con todo el término municipal.

1.4. Vegetación

De igual forma, en este apartado hay que remitirse a las NN.UU.MM. y el PEPCH.

1.5. Servicios urbanos existentes

Los servicios urbanos existentes dependen de la zona analizada, para lo cual se deben consultar los diferentes planos de información incluidos en las NN.UU.MM. y del PEPCH vigentes.

T.II- DETERMINACIONES VIGENTES

Cap. 1. Planeamiento urbanístico vigente

El municipio de Alba de Tormes cuenta con Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por Acuerdo de 5 de marzo de 2014, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, y publicadas en el BOCYL de 21 de abril de 2014.

Además, existe el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico aprobado definitivamente por Acuerdo de 2 de junio de 2015, de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, y publicado en el BOCYL de 1 de julio de 2015.

Cap. 2. Determinaciones urbanísticas

A continuación, se indican las determinaciones urbanísticas vigentes que se pretenden modificar, completar o aclarar:

1.- Bajo cubiertas.

Dentro del documento de Normativa Urbanística de las NN.UU.MM. vigentes, en su Artículo 18 se regulan las Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas. Las Normas de Habitabilidad establecen en su apartado 3 las Dimensiones Mínimas a cumplir:

3 Dimensiones mínimas.-

Altura libre mínima:

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

2.- Alturas libres.

Salvo para el caso de las viviendas en que se fija la altura libre mínima (Art. 18 Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas):

3 Dimensiones mínimas.-

Altura libre mínima:

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

y, de una forma puntual, para la altura libre máxima de las Instalaciones deportivas de primera categoría:

5.3. Instalaciones deportivas de primera categoría: hasta 500 metros cuadrados y **altura libre no superior a 4,5 m**, en sótano y baja. Este uso es compatible con el de recreo y turismo. Cuando se opte por esta combinación, se requerirá para el conjunto edificio exclusivo.

Para el resto de los casos no se establece ningún tipo de regulación.

3.- Cómputo de edificabilidad en Ensanche de Baja Densidad.

En el documento de la Normativa Urbanística de las NN.UU.MM. queda regulado el cómputo de edificabilidad en su Artículo 48. Ordenanzas comunes para todos los usos pormenorizados.

Art. 48. Ordenanzas comunes para todos los usos pormenorizados.-

5. Cómputo de edificabilidad.- Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:

1.- Superficie aislada del exterior para cualquier uso y con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50m y con cota igual o superior a la planta baja. Se computará de forma continua toda la superficie construida, según se define en el artículo 15.1d) de la presente normativa.

No computarán las superficies con altura inferior a 1,50 m.

0,5.- Superficie cubierta en contacto directo con el exterior (sin cerramiento).

0.- Todo espacio con cota inferior a la planta baja, entendida según se define en el esquema gráfico del punto 2.2. del presente artículo.

0.- Superficie aprovechada como azotea transitable cuando sea al mismo tiempo cubierta del edificio.

0.- Superficie sobre rasante utilizada para plazas de aparcamiento vinculadas con el uso residencial (en aquellas parcelas donde este uso sea predominante) o con otros usos compatibles, en la parte que no supere la superficie de 25m² por cada 100m² útiles destinados al uso residencial y a los compatibles con él.

0. Superficie destinada a instalaciones del edificio, hasta un máximo de un 10% de la superficie útil de uso residencial (en aquellas parcelas donde este uso sea predominante) o de otros usos compatibles.

Si la edificabilidad de un edificio existente con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas es mayor que la concedida por éstas, se reconocerá como edificabilidad consolidada, siempre que el edificio no estuviera declarado fuera de ordenación o sujeto a expediente de disciplina urbanística.

DN - DOCUMENTO NORMATIVO

DN-MV: Memoria Vinculante

T.I- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE LA MODIFICACIÓN

Desde la aprobación definitiva de las NN.UU.MM. y del PEPCH vigentes, se han detectado diferentes determinaciones que necesitan ser aclaradas, modificadas o añadidas. Por estos motivos, en esta Modificación se incorporan tres aspectos que precisan de diferentes adaptaciones para cumplir con las necesidades urbanísticas del municipio de Alba de Tormes.

En base a estos datos previos, se desarrollan los diferentes objetivos y propuestas de la presente Modificación:

1.- Bajo cubiertas.

Según la normativa vigente, los espacios bajo cubierta dispondrán de una altura libre mínima de 2,50 m en un mínimo del 60% de su superficie.

Si consideramos las limitadas dimensiones de muchas de las parcelas del núcleo urbano y la restrictiva envolvente máxima permitida por las ordenanzas de las NN.UU.MM. y del PEPCH vigentes, se comprende fácilmente la problemática de cumplir una altura mínima de 2,50 m en un mínimo del 60% de la superficie de la planta bajo cubiertas, lo que impide cumplir los requisitos mínimos de habitabilidad en estas plantas y, con ello, el programa de vivienda adecuado a las necesidades de los ciudadanos.

Por estos motivos, para las **viviendas ubicadas fuera del Conjunto Histórico** se modifica el porcentaje mínimo de superficie del bajo cubierta que tiene que cumplir la altura mínima de 2,50 m, proponiendo un mínimo del **40%**. Por lo tanto, se propone la modificación del artículo 18 de la normativa urbanística:

Artículo 18. Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas.

Normas de Habitabilidad

3 Dimensiones mínimas.-

Altura libre mínima dentro del Conjunto Histórico:

- **2,50 m.** Los **espacios bajo cubierta** dispondrán de esta altura **al menos en el 60% de su superficie**

- En caso de rehabilitación de edificios catalogados podrá conservarse la altura existente, aunque fuera menor de 2,50 m.

Altura libre mínima fuera del Conjunto Histórico:

- **2,50 m.** Los **espacios bajo cubierta** dispondrán de esta altura **al menos en el 40% de su superficie**

- En caso de rehabilitación de edificios catalogados podrá conservarse la altura existente, aunque fuera menor de 2,50 m.

2.- Alturas libres.

La falta de regulación, casi por completo, de las alturas libres mínimas implica una indeterminación que da como resultado conflictos a la hora de solicitar y tramitar las correspondientes licencias. Así pues, se considera una necesidad básica para todos los ciudadanos, que repercutirá en una mayor seguridad jurídica y unas soluciones urbanísticas acordes a los usos previstos y su funcionalidad, tanto en edificios existentes como en obra nueva. Para ello, se propone modificar el Artículo 18.3 y añadir uno nuevo, el Artículo 17.7:

Art. 17 Condiciones mínimas para edificios de cualquier uso.-

Artículo 17.7. Altura libre mínima

ALTURA LÍBRE MÍNIMA DE NUEVOS USOS EN OBRA NUEVA			
USO	Pl. Sot./Semisot.	Pl. Baja	P. Superiores
Agrario	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Industrial	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Terciario	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Equipamiento	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Auxiliares (garajes, almacenes, aseos, cuarto de instalaciones, cuarto de residuos y otros similares)	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Observaciones:	<ul style="list-style-type: none">• Dentro del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 60% de su superficie útil.• Fuera del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 40% de su superficie útil.• De igual forma, se tendrán que cumplir otras normativas sectoriales vigentes.		

ALTURA LÍBRE MÍNIMA DE NUEVOS USOS EN EDIFICIOS EXISTENTES			
USO	Pl. Sot./Semisot.	Pl. Baja	P. Superiores
Agrario	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Industrial	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Terciario	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Equipamiento	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Auxiliares (garajes, almacenes, aseos, cuarto de instalaciones, cuarto de residuos y otros similares)	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Observaciones:	<ul style="list-style-type: none">• Dentro del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 60% de su superficie útil.• Fuera del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 40% de su superficie útil.• Por motivos de Protección del Patrimonio Cultural, en edificios catalogados se podrá mantener la altura libre existente, aunque fuera menor de la establecida para cada uso en este cuadro.• De igual forma, se tendrán que cumplir otras normativas sectoriales vigentes.		

Art. 18. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.-

Normas de habitabilidad

3. Dimensiones mínimas

Altura libre mínima:

ALTURA LÍBRE MÍNIMA DE NUEVOS USOS EN OBRA NUEVA				
USO		Pl. Sot./Semisot.	Pl. Baja	P. Superiores
Residencial	Vivienda (general)	---	2,50 m	2,50 m
	Cocina	---	2,40 m	2,40 m
	Vestíbulos, pasillos, aseos, baños, trasteros y tendedores	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Auxiliares (garajes, almacenes, aseos, cuarto de instalaciones, cuarto de residuos y otros similares)		2,20 m	2,20 m	2,20 m
Observaciones:		<ul style="list-style-type: none">• Dentro del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 60% de su superficie útil.• Fuera del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 40% de su superficie útil.• De igual forma, se tendrán que cumplir otras normativas sectoriales vigentes.		

ALTURA LÍBRE MÍNIMA DE NUEVOS USOS EN EDIFICIOS EXISTENTES				
USO		Pl. Sot./Semisot.	Pl. Baja	P. Superiores
Residencial	Vivienda (general)	---	2,50 m	2,50 m
	Cocina	---	2,40 m	2,40 m
	Vestíbulos, pasillos, aseos, baños, trasteros y tendedores	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Auxiliares (garajes, almacenes, aseos, cuarto de instalaciones, cuarto de residuos y otros similares)		2,20 m	2,20 m	2,20 m
Observaciones:		<ul style="list-style-type: none">• Dentro del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 60% de su superficie útil.• Fuera del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 40% de su superficie útil.• Por motivos de Protección del Patrimonio Cultural, en edificios catalogados se podrá mantener la altura libre existente, aunque fuera menor de la establecida para cada uso en este cuadro.• De igual forma, se tendrán que cumplir otras normativas sectoriales vigentes.		

En planta:

- Estancia.- Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro

- Dormitorio.- Dimensión mínima: 2,00 m.

- Pasillos y distribuidores.- Dimensión mínima: 0,85 m.

- Aseo.- Si sólo hay uno será suficiente para una ducha, un lavabo y un inodoro

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

3.- Cómputo de edificabilidad en Ensanche de Baja Densidad.

En las zonas de Ensanche de Baja Densidad existen parcelas de superficie muy reducida, lo cual, acompañado de un índice de edificabilidad bastante reducido, da como resultado programas de vivienda muy limitado, incluso insuficientes para las necesidades básicas de sus propietarios. Por este motivo, se considera necesario hacer la correspondiente excepción en el momento de calcular el cómputo de edificabilidad aplicable en las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares de dichas zonas de Ensanche o Manzana de Baja Densidad. Se propone añadir un nuevo apartado (**5.bis**) que complemente el apartado 5. Cómputo de edificabilidad del Art. 48.

Art. 48. Ordenanzas comunes para todos los usos pormenorizados.-

5. Cómputo de edificabilidad.- Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:

1.- Superficie aislada del exterior para cualquier uso y con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50m y con cota igual o superior a la planta baja. Se computará de forma continua toda la superficie construida, según se define en el artículo 15.1d) de la presente normativa.

No computarán las superficies con altura inferior a 1,50 m.

0,5.- Superficie cubierta en contacto directo con el exterior (sin cerramiento).

0.- Todo espacio con cota inferior a la planta baja, entendida según se define en el esquema gráfico del punto 2.2. del presente artículo.

0.- Superficie aprovechada como azotea transitable cuando sea al mismo tiempo cubierta del edificio.

0.- Superficie sobre rasante utilizada para plazas de aparcamiento vinculadas con el uso residencial (en aquellas parcelas donde este uso sea predominante) o con otros usos compatibles, en la parte que no supere la superficie de 25m² por cada 100m² útiles destinados al uso residencial y a los compatibles con él.

0. Superficie destinada a instalaciones del edificio, hasta un máximo de un 10% de la superficie útil de uso residencial (en aquellas parcelas donde este uso sea predominante) o de otros usos compatibles.

Si la edificabilidad de un edificio existente con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas es mayor que la concedida por éstas, se reconocerá como edificabilidad consolidada, siempre que el edificio no estuviera declarado fuera de ordenación o sujeto a expediente de disciplina urbanística.

5.bis Cómputo de edificabilidad en pequeñas parcelas destinadas a viviendas unifamiliares en Ensanche/Manzana de Baja Densidad.-

De forma excepcional y completando las determinaciones generales de cómputo de edificabilidad indicadas en el apartado 5, en las parcelas destinadas a uso residencial-vivienda unifamiliar, que tengan una superficie menor a 200 m², se permitirá la construcción en planta baja o primera de un trastero vinculado a cada vivienda, hasta un máximo de 12 m² construidos sin computar a efectos de edificabilidad.

T.II- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

Una vez se han indicado los objetivos y propuestas de modificación que se pretenden desarrollar, hay que analizar y justificar la conveniencia y oportunidad de esta Modificación.

Desde la publicación de los documentos de aprobación definitiva del planeamiento vigente, Normas Urbanísticas Municipales y Plan Especial de Protección del Casco Histórico, se han tramitado un número considerable de expedientes urbanísticos (solicitudes de licencias urbanísticas, solicitud de cédulas urbanísticas, propuestas de desarrollo urbanístico y otros muchos vinculados a la actividad urbanística del municipio de Alba de Tormes) que han posibilitado la puesta en práctica de dichos instrumentos de planeamiento. Como es lógico y habitual, al transcurrir cierto tiempo desde su vigencia se detectan algunos errores, carencias o posibles mejoras que hacen necesaria su corrección, modificación o ampliación, para que el desarrollo urbanístico del municipio goce de todas las garantías jurídicas sin entrar en conflicto los derechos y deberes de todas las parte implicadas y establecidas en la LUCyL y el RUCyL.

Indicado esto, se considera que el conocimiento de los instrumentos de planeamiento ha llegado a su madurez y es el momento oportuno para mejorarlos, haciendo más realista y viable la actividad urbanística en relación a las necesidades del municipio y sus habitantes, dentro de los límites legales establecidos en la normativa urbanística.

1.- Bajo cubiertas.

De diferentes consultas y propuestas urbanísticas, se ha detectado una problemática para hacer habitables los espacios de bajo cubiertas en parcelas de escasas dimensiones ya que, limitados por la envolvente máxima establecida, se hace inviable que estos espacios tengan una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos el 60% de su superficie. Por lo que, fuera del Conjunto Histórico, se ha considerado oportuno y conveniente reducir dicho porcentaje y así poder proyectar programas de viviendas en base a las necesidades de todos los ciudadanos y las características particulares de muchas de las parcelas existentes.

2.- Alturas libres.

La precariedad detectada en la regulación de las alturas libres mínimas necesita de las determinaciones correspondientes que eviten soluciones arquitectónicas poco funcionales y forzadas para los usos previstos. Por esta razón, esta indeterminación necesita de la correspondiente aclaración para que la seguridad jurídica evite situaciones de conflicto o totalmente inapropiadas para el ciudadano y la utilización de las futuras edificaciones o reformas de las existentes.

3.- Cómputo de edificabilidad en Ensanche de Baja Densidad.

Como ha quedado demostrado con diferentes casos reales de viviendas unifamiliares existentes en la zona de Ensanche de Baja Densidad, se dan muchos casos en que las parcelas de escasa superficie y la baja edificabilidad asignada impiden construir viviendas unifamiliares con un programa mínimo adecuado a las necesidades familiares que las habitan, por lo que se considera conveniente hacer una excepción para dichos casos y permitir un pequeño trastero sin computar a efectos de edificabilidad, lo cual permitirá un desahogo adecuado que dignificará la vida de sus moradores.

En base a esta memoria, sus anexos y los planos que la completan quedan identificadas y justificadas pormenorizadamente las determinaciones de los instrumentos urbanísticos modificados, reflejando el estado actual y el propuesto. Todos estos documentos ayudan a comprender que la Modificación propuesta no modifica el modelo territorial, ya que simplemente trata de mejorar su ordenación detallada.

Por tanto, se proponen modificar varias determinaciones de ordenación establecidos en las NN.UU.MM. y el PEPCH, puesto que es factible al cumplir con el artículo 58 de la LUCyL y el 169 del RUCyL.

Artículo 58. Modificaciones. (LUCyL)

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

a) En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a).

b) En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.

c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar, salvo cuando, en el caso de actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución.

d) La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, salvo cuando, en actuaciones de regeneración y renovación urbana, se acredite el mayor interés público de otra solución. Asimismo deberá constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

e) En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector.

Artículo 169. Modificaciones. (RUCyL)

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Añadir que la modificación no representa un aumento de volumen edificable o número de viviendas. De esta forma se justifica el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.

Artículo 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población. (RUCyL)

1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.

b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:

1º. Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.

c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.

T.III- ESTADO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES

A continuación, se adjunta una tabla comparativa con las determinaciones establecidas en las NN.UU.MM. y el PEPCH vigentes y las propuestas en la Modificación n.º 3 de las NN.UU.MM. y del PEPCH:

1		
Bajo cubiertas		
	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 3 de NN.UU.MM. y PEPCH
Memoria	<p>Artículo 18. Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas. (NN.UU.MM.) Normas de Habitabilidad 3 Dimensiones mínimas.- Altura libre mínima: - 2,50 m. Los espacios bajo cubierta dispondrán de esta altura al menos en el 60% de su superficie - <i>En caso de rehabilitación de edificios catalogados podrá conservarse la altura existente, aunque fuera menor de 2,50 m.</i></p>	<p>Artículo 18. Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas. (Modif. n.º 3 NN.UU.MM. y PEPCH) Normas de Habitabilidad 3 Dimensiones mínimas.- Altura libre mínima dentro del Conjunto Histórico: - 2,50 m. Los espacios bajo cubierta dispondrán de esta altura al menos en el 60% de su superficie - En caso de rehabilitación de edificios catalogados podrá conservarse la altura existente, aunque fuera menor de 2,50 m. Altura libre mínima fuera del Conjunto Histórico: - 2,50 m. Los espacios bajo cubierta dispondrán de esta altura al menos en el 40% de su superficie - En caso de rehabilitación de edificios catalogados podrá conservarse la altura existente, aunque fuera menor de 2,50 m.</p>

2		
Alturas libres		
	NN.UU.MM. y PEPCH	
Memoria	<p>No se regula la altura libre mínima para edificios de cualquier uso y para vivienda se limita a lo establecido en las Normas de Habitabilidad, Art. 18.3. Dimensiones mínimas: Artículo 18. Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas. (NN.UU.MM.) Normas de Habitabilidad 3 Dimensiones mínimas.- Altura libre mínima: - 2,50 m. Los espacios bajo cubierta dispondrán de esta altura al menos en el 60% de su superficie - <i>En caso de rehabilitación de edificios catalogados podrá conservarse la altura existente, aunque fuera menor de 2,50 m.</i> En planta: - Estancia.- Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro - Dormitorio.- Dimensión mínima: 2,00 m. - Pasillos y distribuidores.- Dimensión mínima: 0,85 m. - Aseo.- Si sólo hay uno será suficiente para una ducha, un lavabo y un inodoro Escaleras y rampas: se adaptarán al Documento Básico SU1, Seguridad frente al Riesgo de Caídas, del Código Técnico de la Edificación.</p>	

Modificación n.º 3 de NN.UU.MM. y PEPCH

Memoria

Art. 17 Condiciones mínimas para edificios de cualquier uso.-

Artículo 17.7. Altura libre mínima

ALTURA LIBRE MÍNIMA DE NUEVOS USOS EN OBRA NUEVA

USO	Pl. Sot./Semisot	Pl. Baja	P. Superiores
Agrario	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Industrial	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Terciario	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Equipamiento	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Auxiliares (garajes, almacenes, aseos, cuarto de instalaciones, cuarto de residuos y otros similares)	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Observaciones:	<ul style="list-style-type: none"> Dentro del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 80% de su superficie útil. Fuera del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 40% de su superficie útil. De igual forma, se tendrán que cumplir otras normativas sectoriales vigentes. 		

ALTURA LIBRE MÍNIMA DE NUEVOS USOS EN EDIFICIOS EXISTENTES

USO	Pl. Sot./Semisot	Pl. Baja	P. Superiores
Agrario	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Industrial	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Terciario	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Equipamiento	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Auxiliares (garajes, almacenes, aseos, cuarto de instalaciones, cuarto de residuos y otros similares)	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Observaciones:	<ul style="list-style-type: none"> Dentro del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 80% de su superficie útil. Fuera del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 40% de su superficie útil. Por motivos de Protección del Patrimonio Cultural, en edificios catalogados se podrá mantener la altura libre existente, aunque fuera menor de la establecida para cada uso en este cuadro. De igual forma, se tendrán que cumplir otras normativas sectoriales vigentes. 		

Art. 18. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.-**Normas de habitabilidad****3. Dimensiones mínimas****Altura libre mínima:**

ALTURA LIBRE MÍNIMA DE NUEVOS USOS EN OBRA NUEVA				
USO		Pl. <u>Sot./Semisot.</u>	Pl. Baja	P. Superiores
Residencial	Vivienda (general)	---	2,50 m	2,50 m
	Cocina	---	2,40 m	2,40 m
	Vestíbulos, pasillos, aseos, baños, trasteros y tendederos	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Auxiliares (garajes, almacenes, aseos, cuarto de instalaciones, cuarto de residuos y otros similares)		2,20 m	2,20 m	2,20 m
Observaciones:		<ul style="list-style-type: none"> • Dentro del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 60% de su superficie útil. • Fuera del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 40% de su superficie útil. • De igual forma, se tendrán que cumplir otras normativas sectoriales vigentes. 		

ALTURA LIBRE MÍNIMA DE NUEVOS USOS EN EDIFICIOS EXISTENTES				
USO		Pl. <u>Sot./Semisot.</u>	Pl. Baja	P. Superiores
Residencial	Vivienda (general)	---	2,50 m	2,50 m
	Cocina	---	2,40 m	2,40 m
	Vestíbulos, pasillos, aseos, baños, trasteros y tendederos	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Auxiliares (garajes, almacenes, aseos, cuarto de instalaciones, cuarto de residuos y otros similares)		2,20 m	2,20 m	2,20 m
Observaciones:		<ul style="list-style-type: none"> • Dentro del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 60% de su superficie útil. • Fuera del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 40% de su superficie útil. • Por motivos de Protección del Patrimonio Cultural, en edificios catalogados se podrá mantener la altura libre existente, aunque fuera menor de la establecida para cada uso en este cuadro. • De igual forma, se tendrán que cumplir otras normativas sectoriales vigentes. 		

En planta:

- Estancia.- Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro

- Dormitorio.- Dimensión mínima: 2,00 m.

- Pasillos y distribuidores.- Dimensión mínima: 0,85 m.

- Aseo.- Si sólo hay uno será suficiente para una ducha, un lavabo y un inodoro

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

3	Cómputo de edificabilidad	
Memoria	NN.UU.MM. y PEPCH	Modificación n.º 3 de NN.UU.MM. y PEPCH
	<p>Art. 48. Ordenanzas comunes para todos los usos pormenorizados.-</p> <p>5. Cómputo de edificabilidad.- Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:</p> <p>1.- Superficie aislada del exterior para cualquier uso y con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50m y con cota igual o superior a la planta baja. Se computará de forma continua toda la superficie construida, según se define en el artículo 15.1d) de la presente normativa. No computarán las superficies con altura inferior a 1,50 m.</p> <p>0,5.- Superficie cubierta en contacto directo con el exterior (sin cerramiento).</p> <p>0.- Todo espacio con cota inferior a la planta baja, entendida según se define en el esquema gráfico del punto 2.2. del presente artículo.</p> <p>0.- Superficie aprovechada como azotea transitable cuando sea al mismo tiempo cubierta del edificio.</p> <p>0.- Superficie sobre rasante utilizada para plazas de aparcamiento vinculadas con el uso residencial (en aquellas parcelas donde este uso sea predominante) o con otros usos compatibles, en la parte que no supere la superficie de 25m² por cada 100m² útiles destinados al uso residencial y a los compatibles con él.</p> <p>0. Superficie destinada a instalaciones del edificio, hasta un máximo de un 10% de la superficie útil de uso residencial (en aquellas parcelas donde este uso sea predominante) o de otros usos compatibles.</p> <p>Si la edificabilidad de un edificio existente con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas es mayor que la concedida por éstas, se reconocerá como edificabilidad consolidada, siempre que el edificio no estuviera declarado fuera de ordenación o sujeto a expediente de disciplina urbanística.</p>	<p>Art. 48. Ordenanzas comunes para todos los usos pormenorizados.-</p> <p>5. Cómputo de edificabilidad.- Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:</p> <p>1.- Superficie aislada del exterior para cualquier uso y con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50m y con cota igual o superior a la planta baja. Se computará de forma continua toda la superficie construida, según se define en el artículo 15.1d) de la presente normativa. No computarán las superficies con altura inferior a 1,50 m.</p> <p>0,5.- Superficie cubierta en contacto directo con el exterior (sin cerramiento).</p> <p>0.- Todo espacio con cota inferior a la planta baja, entendida según se define en el esquema gráfico del punto 2.2. del presente artículo.</p> <p>0.- Superficie aprovechada como azotea transitable cuando sea al mismo tiempo cubierta del edificio.</p> <p>0.- Superficie sobre rasante utilizada para plazas de aparcamiento vinculadas con el uso residencial (en aquellas parcelas donde este uso sea predominante) o con otros usos compatibles, en la parte que no supere la superficie de 25m² por cada 100m² útiles destinados al uso residencial y a los compatibles con él.</p> <p>0. Superficie destinada a instalaciones del edificio, hasta un máximo de un 10% de la superficie útil de uso residencial (en aquellas parcelas donde este uso sea predominante) o de otros usos compatibles.</p> <p>Si la edificabilidad de un edificio existente con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas es mayor que la concedida por éstas, se reconocerá como edificabilidad consolidada, siempre que el edificio no estuviera declarado fuera de ordenación o sujeto a expediente de disciplina urbanística.</p> <p>5.bis Cómputo de edificabilidad en pequeñas parcelas destinadas a viviendas unifamiliares en Ensanche/Manzana de Baja Densidad.-</p> <p>De forma excepcional y completando las determinaciones generales de cómputo de edificabilidad indicadas en el apartado 5, en las parcelas destinadas a uso residencial-vivienda unifamiliar, que tengan una superficie menor a 200 m², se permitirá la construcción en planta baja o primera de un trastero vinculado a cada vivienda, hasta un máximo de 12 m² construidos sin computar a efectos de edificabilidad.</p>

T.IV- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL y LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

La presente Modificación no influye en el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigente.

Por otro lado, la incidencia en la ordenación general y detallada vigentes se puede considerar positiva, ya que las propuestas de modificación o aclaración permiten una adaptación a las necesidades reales de los ciudadanos y a la realidad física del municipio, que permitirá solventar diferentes problemáticas urbanísticas que se han ido detectando desde la publicación de los documentos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que se pretenden modificar.

T.V- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

En esta modificación no se modifica la edificabilidad, sí se incluye una matización en lo que respecta a su cómputo, y tampoco se modifica el número de viviendas ni los usos previstos en el planeamiento vigente, por lo que no es necesario incorporar la relación de propietarios afectados por la Modificación, cumpliendo así con el artículo 173 del RUCYL.

T.VI- RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del apartado 3 del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la delimitación del ámbito de afección en el que la ordenación detallada propuesta altera la vigente coincide con todo el término municipal. En todo el ámbito se procederá a la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas hasta la aprobación definitiva de la presente Modificación.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

T.VII- SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA

Según los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las

modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Cap. 1. Memoria de sostenibilidad económica

1.- Impacto en la Hacienda Pública Municipal

Dadas las características de la presente Modificación, en la que, en base a la experiencia y al conocimiento actual, se pretende actualizar la normativa vigente para adaptarse a la realidad del municipio y a las necesidades de los ciudadanos, el impacto en la Hacienda Pública únicamente puede considerarse positiva, ya que la seguridad jurídica pretendida y la mejora en las condiciones urbanísticas permitirán un desarrollo urbanístico viable, sostenible y, lo más importante, realista y fundamentado en la legislación urbanística vigente.

2.- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

Como se puede comprobar en la justificación realizada en esta memoria no se modifican los usos productivos y se considera suficiente y adecuado el suelo destinado por las NN.UU.MM. y el PECH vigentes.

Cap. 2. Memoria de viabilidad económica

Teniendo en cuenta la reflexión realizada en los apartados anteriores en referencia a las peculiaridades de esta Modificación, carece de sentido entrar a valorar la viabilidad económica de la misma, ya que básicamente se reconoce una realidad en base al conocimiento actual, que evitará complicaciones de índole administrativa a la hora de tramitar las diferentes actuaciones que darán lugar al desarrollo urbanístico del municipio, además de fomentar la viabilidad de diferentes propuestas urbanísticas en las que se han detectado las diferentes problemáticas ya justificadas.

Por estos motivos, las modificaciones propuestas sólo se pueden entender desde un punto de vista positivo, que facilitará y fomentará el desarrollo de municipio, lo que indudablemente representará un impacto económico positivo y en unas condiciones mucho más viables que las actualmente vigentes.

T.VIII- RIESGOS NATURALES Y/O TECNOLÓGICOS

Respecto a la Protección de la Ciudadanía en el área objeto de la presente modificación normativa, es decir, en todo el término municipal, se hace constar la afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, como ya viene establecido en las NN.UU.MM.:

Riesgos naturales y tecnológicos.- Las Normas contemplan, especialmente en suelo rústico, la prevención de riesgos naturales más comunes en el tipo de territorio del término municipal, en concreto los que se derivan de la existencia de cauces permanentes, como el río Tormes, o intermitentes, identificando las líneas de drenaje más significativas.

Los riesgos tecnológicos más significativos proceden del paso de todo el tráfico rodado que provoca una inseguridad vial constante, además de permitir el paso de mercancías potencialmente peligrosas por zonas urbanas densamente pobladas. Las NUM prevén, siguiendo el Estudio Informativo iniciado por la Junta de Castilla y León, la reserva de una variante con un nuevo puente que aleje estos riesgos del núcleo urbano principal. No se han encontrado otros riesgos tecnológicos previsibles, que tampoco han sido consignados en el ISA.

T.IX- AFECCIÓN AL DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS

De igual forma, en cumplimiento del artículo 5 de la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se hace constar la ausencia de afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

DN-NU: Normativa Urbanística

En este apartado se indican las diferentes determinaciones urbanísticas que se proponer con esta Modificación n.º 3 de las NN.UU.MM. y del PECH.

1.- Bajo cubiertas.

Artículo 18. Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas.

Normas de Habitabilidad

3 Dimensiones mínimas.-

Altura libre mínima dentro del Conjunto Histórico:

- **2,50 m.** Los **espacios bajo cubierta** dispondrán de esta altura **al menos en el 60% de su superficie**

- En caso de rehabilitación de edificios catalogados podrá conservarse la altura existente, aunque fuera menor de 2,50 m.

Altura libre mínima fuera del Conjunto Histórico:

- **2,50 m.** Los **espacios bajo cubierta** dispondrán de esta altura **al menos en el 40% de su superficie**

- En caso de rehabilitación de edificios catalogados podrá conservarse la altura existente, aunque fuera menor de 2,50 m.

2.- Alturas libres.

Art. 17 Condiciones mínimas para edificios de cualquier uso.-

Artículo 17.7. Altura libre mínima

ALTURA LIBRE MÍNIMA DE NUEVOS USOS EN OBRA NUEVA			
USO	Pl. Sot./Semisot.	Pl. Baja	P. Superiores
Agrario	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Industrial	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Terciario	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Equipamiento	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Auxiliares (garajes, almacenes, aseos, cuarto de instalaciones, cuarto de residuos y otros similares)	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Observaciones:	<ul style="list-style-type: none">• Dentro del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 60% de su superficie útil.• Fuera del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 40% de su superficie útil.• De igual forma, se tendrán que cumplir otras normativas sectoriales vigentes.		

ALTURA LÍBRE MÍNIMA DE NUEVOS USOS EN EDIFICIOS EXISTENTES			
USO	Pl. Sot./Semisot.	Pl. Baja	P. Superiores
Agrario	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Industrial	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Terciario	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Equipamiento	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Auxiliares (garajes, almacenes, aseos, cuarto de instalaciones, cuarto de residuos y otros similares)	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Observaciones:	<ul style="list-style-type: none"> Dentro del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 60% de su superficie útil. Fuera del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 40% de su superficie útil. Por motivos de Protección del Patrimonio Cultural, en edificios catalogados se podrá mantener la altura libre existente, aunque fuera menor de la establecida para cada uso en este cuadro. De igual forma, se tendrán que cumplir otras normativas sectoriales vigentes. 		

Art. 18. Condiciones de habitabilidad de las viviendas.-

Normas de habitabilidad

3. Dimensiones mínimas

Altura libre mínima:

ALTURA LÍBRE MÍNIMA DE NUEVOS USOS EN OBRA NUEVA				
USO		Pl. Sot./Semisot.	Pl. Baja	P. Superiores
Residencial	Vivienda (general)	---	2,50 m	2,50 m
	Cocina	---	2,40 m	2,40 m
	Vestíbulos, pasillos, aseos, baños, trasteros y tendederos	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Auxiliares (garajes, almacenes, aseos, cuarto de instalaciones, cuarto de residuos y otros similares)		2,20 m	2,20 m	2,20 m
Observaciones:		<ul style="list-style-type: none"> Dentro del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 60% de su superficie útil. Fuera del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 40% de su superficie útil. De igual forma, se tendrán que cumplir otras normativas sectoriales vigentes. 		

ALTURA LÍBRE MÍNIMA DE NUEVOS USOS EN EDIFICIOS EXISTENTES				
USO		Pl. Sot./Semisot.	Pl. Baja	P. Superiores
Residencial	Vivienda (general)	---	2,50 m	2,50 m
	Cocina	---	2,40 m	2,40 m
	Vestíbulos, pasillos, aseos, baños, trasteros y tendederos	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Auxiliares (garajes, almacenes, aseos, cuarto de instalaciones, cuarto de residuos y otros similares)		2,20 m	2,20 m	2,20 m

Observaciones:	<ul style="list-style-type: none"> • Dentro del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 60% de su superficie útil. • Fuera del Conjunto Histórico, en las plantas bajo cubiertas la altura libre mínima se tendrá que cumplir en, al menos, un 40% de su superficie útil. • Por motivos de Protección del Patrimonio Cultural, en edificios catalogados se podrá mantener la altura libre existente, aunque fuera menor de la establecida para cada uso en este cuadro. • De igual forma, se tendrán que cumplir otras normativas sectoriales vigentes.
----------------	---

En planta:

- Estancia.- Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro
 - Dormitorio.- Dimensión mínima: 2,00 m.
 - Pasillos y distribuidores.- Dimensión mínima: 0,85 m.
 - Aseo.- Si sólo hay uno será suficiente para una ducha, un lavabo y un inodoro
- Escaleras y rampas: se adaptarán al Documento Básico SU1, Seguridad frente al Riesgo de Caídas, del Código Técnico de la Edificación.

3.- Cómputo de edificabilidad en Ensanche de Baja Densidad.

Art. 48. Ordenanzas comunes para todos los usos pormenorizados.-

5. Cómputo de edificabilidad.- Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:

1.- Superficie aislada del exterior para cualquier uso y con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50m y con cota igual o superior a la planta baja. Se computará de forma continua toda la superficie construida, según se define en el artículo 15.1d) de la presente normativa.

No computarán las superficies con altura inferior a 1,50 m.

0,5.- Superficie cubierta en contacto directo con el exterior (sin cerramiento).

0.- Todo espacio con cota inferior a la planta baja, entendida según se define en el esquema gráfico del punto 2.2. del presente artículo.

0.- Superficie aprovechada como azotea transitable cuando sea al mismo tiempo cubierta del edificio.

0.- Superficie sobre rasante utilizada para plazas de aparcamiento vinculadas con el uso residencial (en aquellas parcelas donde este uso sea predominante) o con otros usos compatibles, en la parte que no supere la superficie de 25m² por cada 100m² útiles destinados al uso residencial y a los compatibles con él.

0. Superficie destinada a instalaciones del edificio, hasta un máximo de un 10% de la superficie útil de uso residencial (en aquellas parcelas donde este uso sea predominante) o de otros usos compatibles.

Si la edificabilidad de un edificio existente con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas Urbanísticas es mayor que la concedida por éstas, se reconocerá como edificabilidad consolidada, siempre que el edificio no estuviera declarado fuera de ordenación o sujeto a expediente de disciplina urbanística.

5.bis Cómputo de edificabilidad en pequeñas parcelas destinadas a viviendas unifamiliares en Ensanche/Manzana de Baja Densidad.-

De forma excepcional y completando las determinaciones generales de cómputo de edificabilidad indicadas en el apartado 5, en las parcelas destinadas a uso residencial-vivienda unifamiliar, que tengan una superficie menor a 200 m², se permitirá la construcción en planta baja o primera de un trastero vinculado a cada vivienda, hasta un máximo de 12 m² construidos sin computar a efectos de edificabilidad.

Alba de Tormes, septiembre de 2017

Fdo. Juan Carlos García Fraile
Arquitecto
(Fraile Arquitecto, S.L.P.)