

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SANTA MARTA DE TORMES
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.3

Modificación puntual referida al artículo 149 de la normativa urbanística sobre definiciones relativas a la edificabilidad

Aprobación Inicial
Octubre 2013

REDACTOR: MIGUEL ANGEL MORENO DE VEGA HARO (Arquitecto Municipal)

INDICE DE DOCUMENTOS:

- **Documento nº 1:** Memoria Informativa y Justificativa.
- **Documento nº 2:** Memoria Vinculante.

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SANTA MARTA DE TORMES
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.3

Modificación puntual referida al artículo 149 de la normativa urbanística sobre definiciones relativas a la edificabilidad

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Aprobación Inicial
Octubre 2013

DOCUMENTO N° 1- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

INDICE

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL
5. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIÓN PROPUESTA

1. INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta la presente modificación nº 1.3 del P.G.O.U. de Santa Marta de Tormes, por iniciativa pública del propio Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes fue aprobado definitivamente de manera parcial por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca de manera parcial el 22 de marzo de 2012, publicándose tal acuerdo en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 12 de junio de 2012. En dicha aprobación parcial quedó pendiente de aprobación definitiva el sector UNC-12.

El pasado 30 de Mayo de 2013, ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca el sector UNC-12, con lo que el PGOU está aprobado completamente para todo el término municipal. Dicho acuerdo ha sido publicado en el BOCyL del pasado 13 de agosto de 2013.

Tras una vigencia de más de un año desde la aprobación definitiva de la mayor parte del PGOU de Santa Marta de Tormes, la aplicación del mismo ha desvelado algunos aspectos de difícil aplicación y cumplimiento por aparecer de forma contradictoria y poco clara en la redacción dada en el PGOU.

Se redacta la presente Modificación Puntual nº 1.3 con el objetivo que resumidamente se puede concretar en la nueva redacción del artículo 149 de la Normativa Urbanística que trata sobre Definiciones relativas a la edificabilidad, de tal modo que resulte inequívoca y sin contradicciones.

3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con el art. 57 de la vigente Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (en adelante LUCyL), *“Se entiende por Revisión del planeamiento general la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años”*. El art. 168 del RUCyL, en la nueva redacción dada por el DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, matiza más el concepto de *“reconsideración de la ordenación general”* al afirmar que se trata de *“la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos”*.

Es claro que en el caso de la presente modificación nº 1.3, no se produce ninguna reconsideración de la ordenación general propuesta por el PGOU de Santa Marta de Tormes vigente, ni se aumentan las superficies de suelos urbanos o urbanizables, ni mucho menos, se incrementa la previsión del número de viviendas en más del 50%, tal y como resumidamente se ha mencionado en el apartado anterior de este documento, y que más detalladamente se justificará en la memoria vinculante del presente documento.

Del mismo modo, el art. 58 de la LUCyL, y el art. 169 del RUCyL afirman que: “*Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos*”.

Nos encontramos pues claramente en esta situación, ya que la modificación nº 1.3 que se propone en el presente documento, no es sino una modificación puntual de un artículo concreto de la Normativa Urbanística del PGOU de Santa Marta de Tormes vigente.

4. NECESIDAD DE TRÁMITE AMBIENTAL

De acuerdo con lo establecido con el art. 52.bis de la LUCyL, “*Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general, incluidas sus revisiones y modificaciones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente*”, señalando en sus diferentes apartados las condiciones necesarias. De igual manera se expresa el art. 157.2 del RUCyL.

En nuestro caso, consideramos que no es necesario un nuevo trámite ambiental ya que la modificación nº 1.3 propuesta, como puede comprobarse fácilmente tanto en la breve justificación del apartado 2 anterior como en la memoria vinculante, no se encuentra en ninguno de los casos contemplados en el art. 52.bis.1.b) de la LUCyL (o su equivalente del art. 157.2 del nuevo texto RUCyL) ya que:

- No clasifica en ningún caso suelo urbano o urbanizable, y por lo tanto, no lo hace con suelos no colindantes con el suelo urbano de población existente.
- No se refiere en ningún caso, y por lo tanto, no modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico de protección natural.
- No realiza actuaciones, y por lo tanto no modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- Como ya se había mencionado en el punto primero, al no clasificar suelo urbano ni urbanizable, tampoco se incrementa en más de un 20% la superficie conjunta de los mismos respecto a la ordenación vigente.

5. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 1.3 PROPUESTA

El artículo 169.3 del RUCyL define el contenido y documentación a incluir en las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico. En el documento “Memoria Vinculante” se indica, para la modificación nº 1.3 propuesta, su análisis detallado así como la documentación requerida.

Salamanca, 16 de Octubre de 2013.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Miguel Angel Moreno de Vega Haro.

Ayuntamiento de Santa Marta de Tormes



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SANTA MARTA DE TORMES
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.3

Modificación puntual referida al artículo 149 de la normativa urbanística sobre definiciones relativas a la edificabilidad

DOCUMENTO Nº 2: MEMORIA VINCULANTE

Aprobación Inicial
Octubre 2013

DOCUMENTO Nº 2- MEMORIA VINCULANTE

INDICE

1. OBJETO
2. FINALIDAD DE LA PROPUESTA
3. DETERMINACIONES DEL PGOU DE SANTA MARTA DE TORMES VIGENTE
4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
5. CONCLUSIÓN – PROPUESTA
6. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCyL.
7. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL
8. PLANOS

1. OBJETO

La presente memoria vinculante de la propuesta de Modificación nº 1.3 del PGOU de Santa Marta de Tormes, tiene por objeto describir detalladamente y justificar la modificación que se pretende, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169.3 del RUCyL.

Por tanto, en los apartados siguientes, se describe detalladamente tanto la identificación y justificación de las determinaciones que se alteran, como la conveniencia de la modificación.

Como puede comprenderse fácilmente de la lectura y análisis de su contenido, y tal y como se indicaba en la Memoria Justificativa de este documento, la modificación propuesta debido a su carácter puntual, sin alteración alguna de las clasificaciones de suelo, es claro que no posee influencia alguna en el modelo territorial ni en las determinaciones vigentes de ordenación general.

2. FINALIDAD DE LA PROPUESTA

Se redacta el presente documento al objeto de proponer la modificación de la redacción del artículo 149 de la Normativa Urbanística sobre definiciones relativas a la edificabilidad de tal forma que su aplicación resulte clara e inequívoca.

3. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. DE SANTA MARTA DE TORMES VIGENTE

En el PGOU vigente, concretamente en su artículo 149, se recogen las definiciones relativas a la edificabilidad en las que se establece la superficie construida que computa a efectos de la edificabilidad máxima, si bien, de una lectura detallada de las mismas, llegamos a la conclusión de que hay aspectos contradictorios, ya que hay superficies destinadas a algún uso que se incluye en lo que se computa y en lo que no.

Para evitar esas contradicciones, se establece que con carácter general compute como edificabilidad toda la superficie construida y después se relacionan una serie de excepciones que matizan la afirmación general.

Al objeto de favorecer una mejor lectura y comprensión de las modificaciones propuestas en el documento, en el apartado 4 “Conclusión” de esta modificación, se incluye un texto comparado del vigente y del texto modificado propuesto, añadiendo al final del documento el texto completo del artículo 149 modificado.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación persigue una corrección de aclaración en la aplicación del artículo 149 ante problemáticas detectadas en este año de vigencia. Así, en su redacción actual, se hace una relación de las cosas que han de incluirse en el cómputo de edificabilidad y otra de las que han de excluirse de dicho cómputo, resultando en algunos casos contradictorio o al menos poco claro.

Por poner un ejemplo representativo, en el apartado de lo que ha de incluirse en el cómputo de la edificabilidad figuran *“los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, de libre acceso público y sin cerramiento, siempre que tengan un uso distinto al paso de personas”*, mientras que en el de lo que ha de excluirse de dicho cómputo aparece *“los soportales y la parte diáfana de la*

edificación en contacto con las fachadas exteriores, de libre acceso público y sin cerramiento”. Como se puede apreciar lo que ha de excluirse es más genérico que lo que ha de incluirse y por tanto resulta contradictorio y de imposible aplicación.

De esta forma, y con el fin de evitar este conflicto, se propone la siguiente corrección del artículo 149 de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Marta de Tormes: A la hora de medir la edificabilidad, se computará con carácter general toda la superficie construida excluyendo únicamente las que se relacionan exhaustivamente en el mismo artículo.

5. CONCLUSIÓN - PROPUESTA

A la vista de lo expuesto anteriormente, se propone **modificar el artículo 149 de la Normativa Urbanística sobre definiciones relativas a la edificabilidad de tal modo que su aplicación sea clara e inequívoca.**

Se adjunta a continuación, un texto comparado de la normativa vigente y de las modificaciones propuestas:

| PLAN GENERAL VIGENTE | MODIFICACION PROPUESTA |
|---|--|
| <p>Artículo 149- Definiciones relativas a la edificabilidad</p> <p>1. Se entiende por superficie edificada o edificable el sumatorio de las comprendidas en el interior de la envolvente del edificio en cada planta.</p> <p>2. Se entiende por índice de edificabilidad el cociente entre la superficie edificada o edificable total en un ámbito determinado (sector, unidad de actuación o parcela) y la superficie de dicho ámbito. El índice de edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificados o edificables por metros cuadrados de suelo (m²/m²).</p> <p>3. En la medición de la edificabilidad han de incluirse con carácter general, salvo indicación contraria en las ordenanzas zonales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cualquier tipo de cuerpo volado cerrado. - Las terrazas cerradas por alguno de sus costados - Los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de | <p>Artículo 149- Definiciones relativas a la edificabilidad</p> <p>1. Se entiende por superficie edificada o edificable el sumatorio de las comprendidas en el interior de la envolvente del edificio en cada planta.</p> <p>2. Se entiende por índice de edificabilidad el cociente entre la superficie edificada o edificable total en un ámbito determinado (sector, unidad de actuación o parcela) y la superficie de dicho ámbito. El índice de edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificados o edificables por metros cuadrados de suelo (m²/m²).</p> <p>3. En la medición de la edificabilidad han de incluirse todas las superficies edificadas cuya exclusión no se determine en el punto siguiente.</p> <p>4. En la medición de la edificabilidad han de excluirse, salvo indicación contraria en las ordenanzas zonales:</p> <p>a. Con carácter general:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, de libre acceso público y sin cerramiento. - En cualquier situación, los locales destinados a albergar instalaciones |

transformación, etc.

- Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura de 1,50 m o más sobre la rasante de la acera, se incluirá en la medición de edificabilidad, cualquiera que sea el uso al que se destine.

- Aquella superficie bajo cubierta que disponga de una altura libre igual o mayor de 1,20 metros.

- Los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, de libre acceso público y sin cerramiento, siempre que tengan un uso distinto al paso de personas.

- Las plantas destinadas a aparcamiento situadas sobre rasante, aun cuando sean abiertos.

- Las entreplantas.

- Cualquier otro elemento no regulado en el número siguiente

4. En la medición de la edificabilidad han de excluirse, salvo indicación contraria en las ordenanzas zonales:

a. Con carácter general:

- Los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, de libre acceso público y sin cerramiento.

- Los locales destinados a albergar instalaciones legalmente obligatorias, instalaciones bioclimáticas, plazas de aparcamiento que cubran la dotación mínima al servicio del edificio y con una superficie máxima de 30 m² por plaza computando accesos de vehículos, y almacenamiento de bicicletas.

b. En edificios de uso residencial colectivo:

- En los portales se excluirá toda superficie que supere los 10 m².

- En aquellos núcleos de circulación vertical que sirvan a viviendas que, sin excepción, cuenten con doble orientación y fondos menores de 15 metros se excluirán del cómputo de edificabilidad el 50% de la superficie edificada del mencionado núcleo.

legalmente obligatorias o exigidas como dotación mínima por el Plan General, instalaciones bioclimáticas, plazas de aparcamiento que cubran la dotación mínima al servicio del edificio y con una superficie máxima de 30 m² por plaza computando accesos de vehículos, y almacenamiento de bicicletas.

- Los cuerpos volados cubiertos y abiertos.

- Las terrazas cubiertas y abiertas por todos sus costados.

- El 50% de la superficie de las terrazas y cuerpos volados cubiertos y cerrados por 2 lados.

- Los semisótanos cuando el paramento inferior del forjado de su techo se encuentre a una altura inferior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera, cualquiera que sea su uso.

- Aquella superficie bajo cubierta que disponga de una altura libre menor de 1,20 metros.

b. En edificios de uso residencial colectivo:

- En los portales se excluirá toda superficie que supere los 10 m².

- En aquellos núcleos de circulación vertical que sirvan a viviendas que, sin excepción, cuenten con doble orientación y fondos menores de 15 metros se excluirán del cómputo de edificabilidad el 50% de la superficie edificada del mencionado núcleo.

c. En el caso de edificios bioclimáticos, entendiéndose por tales aquellos construidos con técnicas constructivas pasivas que contribuyan al ahorro energético, a la mejora del confort de los usuarios de los edificios y a la reducción de las emisiones contaminantes:

- La porción de la superficie de los muros exteriores que excedan de 30 centímetros de espesor, tanto si se trata de cerramientos de fachada como de muro medianero, salvo en aquellos casos en los que el espesor total del muro supere los 60 cm o incluya espacios intersticiales vacíos

c. En el caso de edificios bioclimáticos, entendiéndose por tales aquellos construidos con técnicas constructivas pasivas que contribuyan al ahorro energético, a la mejora del confort de los usuarios de los edificios y a la reducción de las emisiones contaminantes:

- La porción de la superficie de los muros exteriores que excedan de 30 centímetros de espesor, tanto si se trata de cerramientos de fachada como de muro medianero, salvo en aquellos casos en los que el espesor total del muro supere los 60 cm o incluya espacios intersticiales vacíos que excedan 5 cm de espesor.

- En el caso de que los muros de fachada adopten la modalidad de paredes ventiladas será admisible la exclusión del cómputo de un espacio intersticial vacío de 20 centímetros

- Galerías, invernaderos y espacios acristalados sin climatizar en los que la superficie acristalada sea de más de 70% total del cerramiento de la estancia, destinadas a la mejora del confort ambiental y el ahorro energético mediante la mejora del aislamiento y la captación directa de radiación solar, sin superar en todo caso el resto de parámetros urbanísticos.

- Muros de separación de las estancias climatizadas con inercia térmica que permitan un funcionamiento como captadores de radiación solar en invierno y una protección contra el soleamiento en verano. Dichos muros de separación deberán tener la misma sección que la fachada y deberán ocupar al menos el 75% de la huella de la galería, invernadero o espacio acristalado sobre el alzado, de tal modo que los huecos de paso entre estancia interior e invernadero no superen el 25% de la huella.

- Las exclusiones señaladas serán aplicables siempre que se demuestre convenientemente la finalidad y funcionalidad de las soluciones propuestas en el proyecto con el que

que excedan 5 cm de espesor.

- En el caso de que los muros de fachada adopten la modalidad de paredes ventiladas será admisible la exclusión del cómputo de un espacio intersticial vacío de 20 centímetros

- Galerías, invernaderos y espacios acristalados sin climatizar en los que la superficie acristalada sea de más de 70% total del cerramiento de la estancia, destinadas a la mejora del confort ambiental y el ahorro energético mediante la mejora del aislamiento y la captación directa de radiación solar, sin superar en todo caso el resto de parámetros urbanísticos.

- Muros de separación de las estancias climatizadas con inercia térmica que permitan un funcionamiento como captadores de radiación solar en invierno y una protección contra el soleamiento en verano. Dichos muros de separación deberán tener la misma sección que la fachada y deberán ocupar al menos el 75% de la huella de la galería, invernadero o espacio acristalado sobre el alzado, de tal modo que los huecos de paso entre estancia interior e invernadero no superen el 25% de la huella.

- Las exclusiones señaladas serán aplicables siempre que se demuestre convenientemente la finalidad y funcionalidad de las soluciones propuestas en el proyecto con el que se solicite la licencia, justificando el ahorro de energía y la garantía de confort climático a lo largo del año.

| | |
|---|--|
| se solicite la licencia, justificando el ahorro de energía y la garantía de confort climático a lo largo del año. | |
|---|--|

6. CUMPLIMIENTO DEL ART. 169 DEL RUCyL

A continuación se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 169 del RUCyL, de una forma resumida, dado que con mayor detalle se ha justificado en los apartados anteriores:

- Su conveniencia e interés público se basa, como ya se ha indicado y justificado anteriormente, en la intención de realizar ligeras correcciones de adaptación del texto normativo aprobado ante las problemáticas y contradicciones que se han detectado en el período de vigencia, procurando aclarar y homogeneizar conceptos.
- Las determinaciones que se alteran, se consideran perfectamente identificadas, en el apartado de conclusión de este documento al detallar concretamente las modificaciones propuestas, en forma de texto comparado con las señaladas por el PGOU de Santa Marta de Tormes vigente.
- Por el objeto del tema, es claro que no existen influencias ni en el modelo territorial ni en la ordenación general vigente, al tratarse de cuestiones conceptuales puntuales.

7. CUMPLIMIENTO DEL ART. 173 DEL RUCyL

Como ha quedado demostrado en los puntos anteriores, la presente propuesta de modificación no supone ningún aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previsto, ni cambios de usos concretos. Por ello, no será de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del RUCyL, en cuanto a mencionar la identidad de los propietarios o titulares de las fincas afectadas.

8. PLANOS

Teniendo en cuenta el contenido y alcance de la modificación los planos del PGOU vigente no sufren alteración alguna y por tanto no es necesario reproducirlos aquí de nuevo.

Salamanca, 16 de Octubre de 2013.

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Miguel Angel Moreno de Vega Haro.

ANEXO

ARTICULO 149. DEFINICIONES RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD

Artículo 149- Definiciones relativas a la edificabilidad

1. Se entiende por superficie edificada o edificable el sumatorio de las comprendidas en el interior de la envolvente del edificio en cada planta.
2. Se entiende por índice de edificabilidad el cociente entre la superficie edificada o edificable total en un ámbito determinado (sector, unidad de actuación o parcela) y la superficie de dicho ámbito. El índice de edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificados o edificables por metros cuadrados de suelo (m²/m²).
3. En la medición de la edificabilidad han de incluirse todas las superficies edificadas cuya exclusión no se determine en el punto siguiente.
4. En la medición de la edificabilidad han de excluirse, salvo indicación contraria en las ordenanzas zonales:
 - a. Con carácter general:
 - Los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, de libre acceso público y sin cerramiento.
 - En cualquier situación, los locales destinados a albergar instalaciones legalmente obligatorias o exigidas como dotación mínima por el Plan General, instalaciones bioclimáticas, plazas de aparcamiento que cubran la dotación mínima al servicio del edificio y con una superficie máxima de 30 m² por plaza computando accesos de vehículos, y almacenamiento de bicicletas.
 - Los cuerpos volados cubiertos y abiertos.
 - Las terrazas cubiertas y abiertas por todos sus costados.
 - El 50% de la superficie de las terrazas y cuerpos volados cubiertos y cerrados por 2 lados.
 - Los semisótanos cuando el paramento inferior del forjado de su techo se encuentre a una altura inferior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera, cualquiera que sea su uso.
 - Aquella superficie bajo cubierta que disponga de una altura libre menor de 1,20 metros.
 - b. En edificios de uso residencial colectivo:
 - En los portales se excluirá toda superficie que supere los 10 m².
 - En aquellos núcleos de circulación vertical que sirvan a viviendas que, sin excepción, cuenten con doble orientación y fondos menores de 15 metros se excluirán del cómputo de edificabilidad el 50% de la superficie edificada del mencionado núcleo.
 - c. En el caso de edificios bioclimáticos, entendiéndose por tales aquellos construidos con técnicas constructivas pasivas que contribuyan al ahorro energético, a la mejora del confort de los usuarios de los edificios y a la reducción de las emisiones contaminantes:
 - La porción de la superficie de los muros exteriores que excedan de 30 centímetros de espesor, tanto si se trata de cerramientos de fachada como de muro medianero, salvo en aquellos casos en los que el espesor total del muro supere los 60 cm o incluya espacios intersticiales vacíos que excedan 5 cm de espesor.
 - En el caso de que los muros de fachada adopten la modalidad de paredes ventiladas será admisible la exclusión del cómputo de un espacio intersticial vacío de 20 centímetros

- Galerías, invernaderos y espacios acristalados sin climatizar en los que la superficie acristalada sea de más de 70% total del cerramiento de la estancia, destinadas a la mejora del confort ambiental y el ahorro energético mediante la mejora del aislamiento y la captación directa de radiación solar, sin superar en todo caso el resto de parámetros urbanísticos.

- Muros de separación de las estancias climatizadas con inercia térmica que permitan un funcionamiento como captadores de radiación solar en invierno y una protección contra el soleamiento en verano. Dichos muros de separación deberán tener la misma sección que la fachada y deberán ocupar al menos el 75% de la huella de la galería, invernadero o espacio acristalado sobre el alzado, de tal modo que los huecos de paso entre estancia interior e invernadero no superen el 25% de la huella.

- Las exclusiones señaladas serán aplicables siempre que se demuestre convenientemente la finalidad y funcionalidad de las soluciones propuestas en el proyecto con el que se solicite la licencia, justificando el ahorro de energía y la garantía de confort climático a lo largo del año.