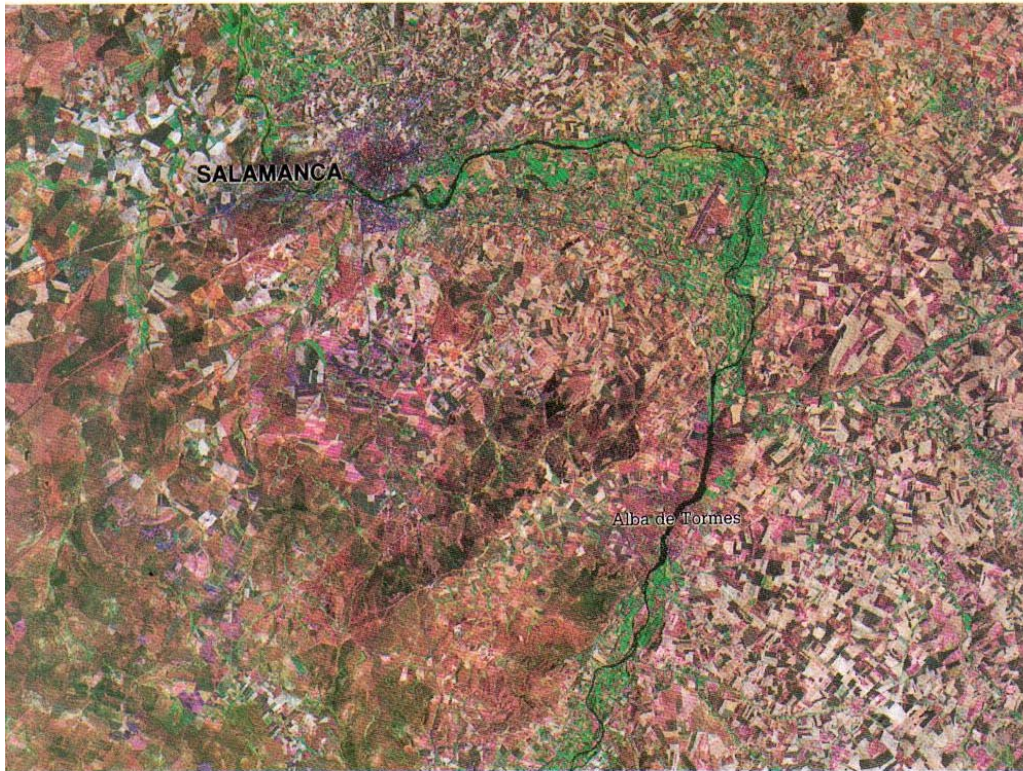


# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL CON AMBITO PROVINCIAL DE

## *SALAMANCA*



JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

## ORDEN DE 4 DE JULIO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

### 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 1.1. Exposición de motivos ..... | 11 |
| 1.2. Fines y motivos .....       | 12 |
| 1.3. Criterios .....             | 12 |

### 2. DISPOSICIONES GENERALES

|   |    |
|---|----|
| 2.1. Marco legal .....  | 15 |
| 2.2. Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social ..... | 16 |
| 2.3. Recomendaciones para la redacción de Proyectos de Urbanización .....           | 17 |
| 2.4. Desarrollo de las Normas .....   | 19 |
| 2.5. Concesión de Licencias .....   | 19 |
| 2.6. Definiciones .....   | 20 |

### NORMATIVA PARA SUELO URBANO

|   |    |
|---|----|
| Título I. Regulación de usos .....  | 27 |
| Título II. Criterios para la Delimitación de Suelo Urbano .....                                       | 27 |
| Título III. Clasificación del Suelo Urbano .....  | 28 |
| Título IV. Definición y clasificación de los usos objeto de regulación por las presentes Normas ..... | 29 |
| Título V. Parcelaciones y segregaciones .....   | 31 |
| Título VI. Condiciones generales de edificación en Suelo Urbano .....                                 | 31 |

### FICHAS REGULADORAS PARA SUELO URBANO .....

37

### NORMATIVA PARA SUELO NO URBANIZABLE

|  |    |
|--|----|
| Título I. Regulación de usos .....   | 49 |
| Título II. Definición de Núcleo de Población .....   | 50 |
| Título III. Clasificación del Suelo No Urbanizable .....   | 51 |
| Título IV. Clasificación y definición de las actividades objeto de regulación por las presentes Normas. Ejemplos ..... | 51 |
| Título V. Parcelaciones y segregaciones .....  | 54 |
| Título VI. Regulación de actividades .....   | 55 |

FICHAS REGULADORAS PARA SUELO NO URBANIZABLE ..... 57

FICHA URBANÍSTICA ..... 83

Apéndice 1: ANEXO SOBRE LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANÍSTICA 85

1. LICENCIAS URBANÍSTICAS ..... 86

1.1. Actos sujetos a Licencia ..... 86

1.2. Tipología de Licencias Urbanísticas ..... 87

1.3. Del Proyecto Técnico ..... 90

1.4. Obras menores ..... 91

1.5. Órdenes de ejecución ..... 91

1.6. Edificios fuera de ordenación ..... 91

1.7. Detalle sobre procedimientos especiales ..... 91

2. INFRACCIONES URBANÍSTICAS ..... 96

2.1. Concepto y alcance de la infracción ..... 96

2.2. Clasificación de las infracciones urbanísticas ..... 96

2.3. Prescripción de las infracciones urbanísticas ..... 97

2.4. Función inspectora ..... 97

2.5. Procedimiento ..... 97

Apéndice 2: RELACIÓN DE MUNICIPIOS CON SU COMARCA URBANÍSTICA Y SU GRADO DE PROTECCIÓN ..... 99

## **CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

*ORDEN de 4 de julio de 1989, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales en el Ámbito Provincial de Salamanca.*

ILMO. SR.:

Examinado el expediente sobre Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca; obrante en esta Consejería para la resolución definitiva que proceda, y del cual son sus:

### ANTECEDENTES DE HECHO

- I. En el mes de mayo de 1987, la Excma. Diputación Provincial de Salamanca remite a esta Consejería el expediente de Revisión de las Normas subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca, una vez cumplido el procedimiento establecido en los artículos 41 de la Ley del Suelo y 151 del Reglamento de Planeamiento, con publicación de los actos correspondientes en los medios de publicidad preceptivos, y constando además en el expediente informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca.
- II. Mediante Orden de 30 de abril de 1988, la entonces competente Consejería de Fomento, resolvió suspender la aprobación definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias Provinciales de Salamanca, y devolver a la Excma. Diputación Provincial al expediente, con objeto de que por dicha Entidad se subsanasen una serie de deficiencias, mediante la introducción de las correspondientes modificaciones. Dado que alguna de estas modificaciones tenía el carácter de sustancial, se obligó a someter de nuevo el expediente a información pública y audiencia a las Corporaciones Locales.
- III. El 27 de julio de 1988 el Pleno Provincial conoció el contenido de la Orden anterior y tras la introducción de las modificaciones pertinentes en el documento urbanístico cuestionado, acordó también en los preceptivos instrumentos de publicidad. Tras dicho período, en el que se presentan dos alegaciones, una de las cuales se estima parcialmente, el 28 de febrero de 1989, el mismo Pleno acuerda elevar el expediente a la Consejería de Fomento, que lo reciba el 29 de marzo siguiente.
- IV. El proyecto de revisión consta de la siguiente documentación: Memoria informativa y justificativa, Normativa para suelo urbano, para suelo no urbanizable, y Planes de información y ordenación.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

- I. La revisión de los Planes de Ordenación y Normas subsidiarias de Planeamiento está contemplada en los artículos 47 de la Ley del Suelo y 160 en relación con el 157, ambos del Reglamento de Planeamiento, en donde se señala que el procedimiento de revisión se ajustará a los trámites establecidos para la formación de los mismos, que en el caso de las Normas Subsidiarias son los previstos en el artículo 41 de la Ley del Suelo y más expresamente en el artículo 151 del Reglamento de Planeamiento.
- II. En el presente caso, el expediente ha sido tramitado de acuerdo con el procedimiento señalado al efecto en los artículos arriba mencionados, así como en el artículo 132.31 del mismo Reglamento de Planeamiento, habiéndose producido las aprobaciones inicial, provisional y el previo acuerdo de nueva elevación a esta Consejería, con el <<quorum>> legalmente exigido, cumpliéndose también los preceptivos períodos de exposición al público, que se anunciaron en los instrumentos de publicidad exigidos.
- III. Como último trámite, de conformidad con lo establecido en los citados artículos 41 de la Ley del Suelo y 151.4 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el artículo 4 del Decreto 28/1983 de 30 de julio, de la Junta de Castilla y León y Decretos 85 y 90/1989 de 19 de mayo, también de la Junta de Castilla y León, corresponde a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, adoptar la resolución definitiva que proceda.
- IV. En cuanto al contenido formal, el proyecto consta de la documentación y determinaciones que exigen los artículos 171 de la Ley del Suelo y 90 y 96 del Reglamento de Planeamiento.
- V. Por último, en cuanto al contenido material o sustantivo se constata que efectivamente se han subsanado las deficiencias señaladas en la Orden de suspensión de 20 de abril de 1988, introduciéndose las modificaciones pertinentes, y que estas modificaciones se consideran correctas, tanto en lo relativo al marco legislativo vigente, como a la idoneidad técnica de las mismas.

VISTOS el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, así como los reglamentos que lo desarrollan, y los Decretos 85 y 90/1989 de 19 de mayo de la Junta de Castilla y León.

En su virtud,

Esta Consejería, de conformidad con la propuesta elevada por la Dirección General de Urbanismo y Calidad Ambiental, ha resuelto aprobar definitivamente el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca, tal y como se elevó a esta Consejería por acuerdo del Plano de la Excm. Diputación Provincial de Salamanca de 28 de febrero de 1989. Publíquese en el <<Boletín Oficial de Castilla y León>> para su entrada en vigor, y en el <<Boletín Oficial de la Provincia>> y <<Boletín Oficial del Estado>> para general conocimiento.

Contra esta orden que agota la vía administrativa, cabe la interposición de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual denominación de la Excm. Audiencia Territorial de Valladolid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación, o recepción en su caso, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro que estime conveniente para la mejor defensa de su derecho.

Lo que comunico a V.I. a los efectos oportunos.

Valladolid, 4 de julio de 1989.

*El Consejero de Medio Ambiente y  
Ordenación del Territorio*

Fdo.: JOSÉ LUIS SAGREDO DE MIGUEL

## **1. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1.1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El presente documento lleva el siguiente título definitivo: Revisión de las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca. Al ser una revisión, la conveniencia y oportunidad de este documento proviene, en primer lugar, del carácter del propio documento que se revisa, es decir, las hasta hoy vigentes normas Subsidiarias Provinciales de Salamanca, aprobadas por Orden Ministerial de 3 de julio de 1976.

El análisis de este documento arroja las siguientes conclusiones:

- a) El artículo 3 establece la necesidad de revisión, a los cinco años de su promulgación.
- b) Se trata de un documento de urgencia, redactado con carácter general, si bien incluye pequeñas adaptaciones, como es la enumeración de algunos cascos de pueblos protegibles. Por tanto, esta excesiva generalización conduce a un cierto anquilosamiento, tanto en el suelo urbano como en el suelo no urbanizable, puesto que no se contempla ni la gama de actividades ciertamente extensa, que puede darse en ambos tipos de suelo, ni la diversidad tipológica de la construcción en las variadas zonas provinciales. Hay que entender, pues, estas Normas como lo que realmente son, es decir, un documento cautelar y restrictivo.
- c) Por los mismos motivos expuestos en el apartado anterior, existen lagunas de adaptación a la provincia, en temas tan delicados como la protección de espacios naturales concretos, si bien establece una serie de medidas protectoras, en términos generales, que pueden considerarse perfectamente razonables. No obstante, subsiste la necesidad de enumerar e identificar estos espacios naturales, así como considerar otro tipo de protecciones, por ejemplo, por rendimiento agrícola.
- d) No se define, tal vez debido a su redacción antes de la aparición de los Reglamentos de la Ley del Suelo, en especial el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, algunas de las determinaciones que figuran en el artículo 90 de dicho reglamento, como es lo relativo a la definición de núcleos de población, cuya ausencia fue suplida con dudosa tramitación, por la Comisión Provincial de Urbanismo. Existen también otras cuestiones, de carácter más general y teórico, como podría ser la necesidad de un planeamiento más personalizado y concreto, en relación directa con el territorio que se pretende controlar, desde el

momento en que se crea una administración más próxima al ciudadano –la Comunidad Autónoma- y ésta asume las competencias de ordenación del territorio.

## 1.2. FINES Y OBJETIVOS

En el Avance se hacía una extensa descripción de la metodología, es decir, del conjunto de criterios básicos que han guiado el desarrollo del trabajo. A continuación, se hace una breve síntesis de los mismos:

- a) Necesidad de proceder a un estudio extensivo de la provincia, con el fin de obtener un conocimiento, más que erudito, comprensivo y sintético, con la idea final de personalizar lo más posible la futura normativa.
- b) Identificación de posibles comarcas o zonas comarcales, con caracteres diferenciales, que tengan influencia sobre la decisión y la materialización de las Normas, basada en estudio anterior.
- c) Normativa específica para la provincia, relacionada con la realidad encontrada en los pueblos y paisajes, tendiente a la conservación de las características culturales y naturales, con las precisas matizaciones en función de las comarcas previamente identificadas.
- d) Regulación de las actividades humanas normales en la provincia, en lo que tengan de relación con el uso del suelo y supongan alguna modificación del territorio. Esta forma de regulación de uso del suelo se debe a la amplitud del ámbito físico de aplicación, que impide proceder como en una normativa municipal, donde es posible analizar, primero, las características intrínsecas del territorio y asignarle pormenorizadamente, una cierta vocación de uso.

## 1.3. CRITERIOS

Las presentes Normas, como en general cualquier tipo de normativa urbanística que se base en la legislación vigente, tratan de encontrar un equilibrio entre los dos fines antagónicos: permitir, mediante la regulación apropiada, las acciones humanas que, por principio, suponen alteración del territorio y proteger, al mismo territorio, de acciones humanas que tiendan a deteriorarlo.

A primera vista, y tal como la propia Ley del Suelo parece sugerir, esta aparente contradicción se resuelve dejando hacer en el suelo urbano y protegiendo en el suelo no urbanizable, incluso con cláusulas negativas (normas para la no formación del núcleo de población).

Las últimas investigaciones y reflexiones sobre el tema han dado, como consecuencia, que esta es una forma excesivamente simplista de resolver el problema, produciéndose desequilibrios territoriales que proceden del hecho de considerar el suelo no urbanizable como algo residual. Esto, que no es deseable en ningún tipo de planeamiento primario, lo es mucho menos cuando la presencia de esta clase de suelo se hace tan abrumadora como en una norma de ámbito provincial.

Por tanto, se ha optado en las presentes Normas, por dar un tratamiento teórico similar al suelo urbano y al no urbanizable, de forma que su regulación, que en el fondo es el objetivo final de las Normas, se haga poniendo en relación las actividades humanas con cada tipo de territorio, a través de la definición de la manifestación física de tales actividades en cada caso.

Así pues, el objetivo de regular estas dos clases de suelo, se cumple siempre de forma positiva, incluso la no formación de núcleo de población, cuya normativa surgirá como consecuencia inmediata de la regulación positiva de actividades en el suelo no urbanizable. Las actividades propuestas para este tipo de suelo no son sino

una interpretación del artículo 85 de la Ley del Suelo, haciendo explícitas las que, por su naturaleza, deben estar en suelo no urbanizable (agrícola en general y ganadería extensiva, ganadería intensiva, de carácter industrial, piscifactorías, forestal, industrial extractiva, industrial agro-alimentaria vinculada a la producción y algún tipo de dotaciones), las que tienen características de utilidad pública y social permanente (dotaciones, servicio de carreteras, servicio de hostelería), o coyuntural, dada la economía provincial (industria agroalimentaria no vinculada a la producción, industria en general) y, por último, la vivienda unifamiliar amparada, expresamente, por el artículo 85.

Los objetivos concretos y pormenorizados son los establecidos en el artículo 90 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.



## **2. DISPOSICIONES GENERALES**

### **2.1. MARCO LEGAL**

#### **Marco legal**

La figura legal que ampara este documento resulta implícita en el art. 70 de la Ley del Suelo, se hace perfectamente clara y definida en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, art. 88.3 y 90, fijándose en el primero su posibilidad y, en el segundo las determinaciones y contenidos.

Asimismo, por tratarse de una revisión, el presente documento se halla incluido en la sección 5.ª del cap. 11 de la Ley del Suelo y el Título V del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

#### **Ámbito de aplicación**

La presente revisión de aplicación en todos los municipios de la provincia de Salamanca, que carezcan de planeamiento urbanístico particularizado, en concreto, los que no dispongan de Normas Subsidiarias Municipales o Plan General de Ordenación Urbana.

#### **Cáncer vinculante. Subsidiariedad y complementariedad**

Estas Normas serán Subsidiarias en los siguientes casos:

- a) Cuando no exista planeamiento de ningún tipo.
- b) Cuando exista una delimitación de suelo sin ordenanzas.
- c) Cuando exista una delimitación de suelo con ordenanzas, serán de aplicación plena para el suelo no urbanizable. Asimismo, serán vinculantes, tanto en el suelo urbano como en el no urbanizable, para la redacción de Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, pudiendo éstos alterar las determinaciones u ordenanzas para el Suelo Urbano, justificándose tal excepcionalidad, por las condiciones específicas de la realidad urbana.

Serán complementarias en los casos de existencia de Normas Subsidiarias Municipales o Plan General, cuando, por aplicación de éstos, no sea posible definir las condiciones de edificación o cuando no existan especificaciones para la protección o tipificación del suelo no urbanizable.

Serán vinculantes las previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social, pero no la distribución comarcal de los mismos.

## **Carácter orientativo**

El presente documento tiene también un carácter orientativo o de propuesta en los siguientes apartados:

- a) La división territorial en comarcas, subcomarcas y mancomunidades de municipios, a efectos distintos de la estricta regulación urbanística.
- b) La propuesta para un programa provincial de planeamiento.
- c) Las orientaciones o recomendaciones incluidas en la normativa concreta.
- d) Recomendaciones para la redacción de proyectos de urbanización.
- e) Redacción de futuros Planes Generales o Normas Subsidiarias Municipales, en lo referente a suelo no urbanizable, debiéndose identificar las diversas tipificaciones y justificar toda propuesta contradictoria.

El programa de planeamiento provincial se basa en la división territorial propuesta. En esta división se establecen tres niveles:

- Nivel de zona, Comarca Urbanística (C.U.) ámbito de aplicación particularizada de estas Normas (C.U. I, II, III y IV).
- Nivel de comarca, subdivisión de cada zona por razón de influencia de un núcleo de población que recibe la denominación convencional <<cabecera de comarca>>.
- Nivel de mancomunidad, subdivisión de cada comarca por influencia de núcleos de población menores, con una cierta entidad y dinamismo, a los que se llamará <<cabecera de mancomunidad>>.

El programa consiste en asignar una figura mínima de planeamiento, que para las cabeceras de comarca serán Normas Subsidiarias de tipo B, y para las cabeceras de mancomunidad, serán de tipo A, justificándose en cada caso el paso a una figura superior, en función de las circunstancias particulares de cada Municipio.

## **2.2. PREVISIONES MÍNIMAS PARA CENTROS Y SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL**

El presente apartado da cumplimiento a las exigencias del apartado f) art. 90 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

<<Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social, que habrán de tenerse en cuenta en las Normas Subsidiarias Municipales>>.

El criterio empleado para la previsión de centros y servicios de interés público y social ha sido la adaptación de las exigencias de la Ley de Bases de Régimen Local, para los diversos escalones de población, a las características provinciales, es decir, a su atomización municipal. El proceso consiste en sustituir los distintos escalones de población por los diferentes niveles territoriales que se indican en la presente Revisión, como una posible ordenación territorial que sirve de base al programa de planeamiento provincial y puede servir, también, a otros fines, como al que se refiere este apartado. Se han añadido algunos servicios no explícitos en la Ley de Bases de Régimen Local (art. 26.1), sin embargo, son convenientes por detectarse claramente una apetencia social de disponer de ellos, con el fin de mejorar la calidad de vida.

Así pues, este apartado representa una metodología dado que la división territorial planteada es indicativa a efectos distintos de la aplicación de la normativa urbanística.

Estos servicios corresponden exclusivamente a las necesidades del suelo urbano, y hay que interpretar el listado, en el sentido de su influencia para reservas de suelo,

pudiendo ocurrir que éstas se localicen en clases de suelo diferentes (p.e. cementerio en suelo no urbanizable, necesidad de alcantarillado, depuradora, etc.).

#### **1. Nivel municipal (todos los municipios)**

- Alumbrado público.
- Cementerio.
- Recogida de residuos.
- Limpieza viaria.
- Abastecimiento domiciliario de agua potable.
- Alcantarillado.
- Acceso a los núcleos de población.
- Pavimentación en las vías públicas.
- Control de alimentos y bebidas.
- E.G.B., dos unidades.

#### **2. Nivel de mancomunad (cabecera de mancomunidad)**

- Parque público.
- Biblioteca pública.
- Mercado.
- Tratamiento de residuos (vertederos controlados).
- Pista polideportiva al aire libre.
- Consultorio médico.
- E.G.B., cuatro unidades
- Cementerio, asumiendo la obligación municipal.

#### **3. Nivel comarcal (cabecera de comarca)**

- Protección civil.
- Servicios sociales.
- Prevención y extinción de incendios.
- Instalaciones deportivas complejas.
- Matadero.
- Centro Comarcal de Salud.
- Casa de Cultura.
- E.G.B., 16 unidades comarcales, además de los propios.
- Transporte colectivo de viajeros.
- Protección del medio ambiente.

### **2.3 RECOMENDACIONES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Según el art. 67.1 del R.P., <<Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes a los Planes Generales y de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento, y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de los Planes Especiales de Reforma Interior>>.

A fin de servir de orientación a los municipios se recomiendan las siguientes normas generales:

## 1. **Proyectos Técnicos**

Se adaptarán en su contenido a los arts. 69 y 70 del R.P.

Los Pliegos de condiciones técnicas y económico-administrativas particulares, recogerán las condiciones y garantías que el Ayuntamiento considere necesarias para garantizar la perfecta ejecución de las obras.

## 2. **Financiación**

Los propietarios de suelo urbano, urbanizable y programado (Plan General) o apto para urbanizar (Normas Subsidiarias B) deberán costear la urbanización (arts. 83.3 y 84.3).

- a) Que se solicite licencia para alguna zona de suelo urbano no incluida en las unidades de actuación y que no tenga los servicios necesarios para ser considerada solar. En este caso, se seguirá el procedimiento establecido en el art. 40 del Reglamento de Gestión.
- b) Que se solicite licencia para zonas de suelo urbano, sin características de solar, pero incluidas en polígonos o unidades de actuación. Las condiciones de licencia vienen marcadas por el art. 41 del R.G.
- c) El Ayuntamiento también podrá acometer obras mediante proyectos de urbanización, utilizando los procedimientos financieros que estime oportunos, de los contenidos de la Ley (presupuestos ordinarios y de inversiones, contribuciones especiales, subvenciones de otros organismos).

## 3. **Recomendaciones Técnicas**

### a) *Pavimentación*

Las soleras de hormigón y capa de rodadura deberán ser adecuadas para el tipo de tránsito (velocidad y tonelaje), siendo aconsejable una capa de aglomerado asfáltico en la red principal

En los cascos con carácter histórico-artístico, se emplearán solamente los pavimentos tradicionales (enlosados, empedrados, etc.).

En ningún caso se acometerán obras de pavimentación si no están en funcionamiento las redes de agua y alcantarillado, a no ser que se realice a la vez la urbanización completa.

### b) *Obras de alcantarillado*

El dimensionamiento de la red se hará con arreglo al régimen de lluvias, previendo la existencia de pavimentación y sumideros.

Sólo en caso de densidad bruta inferior a 10 viv./hab. se permitirá que las aguas pluviales se evacúen por cuneta lateral a las calzadas, con posterior vertido a vaguadas naturales.

En todos estos casos, se exigirá un sistema de depuración de aguas residuales, eficaz y suficiente. Se tenderá a suprimir las fosas sépticas particulares, obligando al Ayuntamiento al enganche a la red en cuanto sea razonablemente posible.

Se prohíben, en absoluto, los pozos ciegos.

### c) *Vertederos de residuos sólidos*

Estarán en parcelas exteriores a los núcleos de población y de fácil acceso. Su ubicación se escogerá de forma que queden resueltos los problemas derivados de los vientos dominantes y evitar el deterioro del paisaje.

Los planes parciales deberán recoger la solución de los vertidos, dentro de su documentación y ordenanzas.

En cualquier caso, deberá preverse su destrucción controlada.

d) *Abastecimiento y distribución de agua*

Los proyectos considerarán el consumo medio diario a partir de dos factores:

- Agua potable doméstica, como mínimo a razón de 200 litros por habitante y día
- Agua para el riego y otros usos, dependiendo de las características de cada ordenación urbana.
- El consumo máximo diario de cálculo será el medio diario multiplicado por 2,5.
- Los planes parciales deberán prever el abastecimiento de agua, demostrándolo documentalmente, ya sea con la red municipal o autónomamente. Esta autonomía de abastecimiento podrá exigirla el Ayuntamiento en el caso de existir serias dificultades de abastecimiento mediante la red municipal.

f) *Alumbrado público*

Para su dimensionamiento en cuanto a niveles de iluminación, podrá exigirse la Instrucción de Alumbrado Urbano, editada por el antiguo Ministerio de la Vivienda, hoy MOPU.

El diseño de luminarias deberá ir en consonancia con el ambiente urbano al que va a servir. Siempre que sea posible, las redes eléctrica serán subterráneas, bajo tubo, con arquetas registrables.

La vida económica que deberá preverse será de 18 años en iluminaciones para tráfico rodado y 15 para peatonal.

g) *Suministro de energía eléctrica*

El cálculo de las redes eléctricas de baja tensión se realizará con arreglo a los reglamentos electrotécnicos vigentes. La red de baja se construirá preferentemente en conductor aéreo aislado, tranzado sobre apoyos o en fachadas o subterráneos. En las licencias de obra de edificios, se hará constar la obligatoriedad de permitir la fijación en fachadas, de los soportes de las líneas de servicio público.

Las líneas de alta tensión se ajustarán a los reglamentos electrotécnicos vigentes de alta tensión. Podrá ser aérea y subterránea, siendo obligatoriamente subterránea en terrenos urbanizados o en curso de urbanización, teniendo las cotas de viajes y aceras previstas en el proyecto de urbanización.

Los Planes Parciales que eventualmente desarrollen alguna Norma Subsidiaria Municipal, deberán prever la acometida en alta tensión y su coste, que formará parte de la urbanización. Los transformadores se localizarán en terreno privado, alojándose necesariamente en caseta.

## **2.4. DESARROLLO DE LAS NORMAS**

Las presentes Normas serán de aplicación al día siguiente de la publicación de su aprobación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y de la Provincia de Salamanca.

Existirán desarrollos parciales a través de los planes especiales previstos en las mismas, que serán programados según su urgencia por los organismos competentes. Tendrá carácter prioritario y de urgencia la redacción de los Planes Especiales previstos en la presente Revisión referentes a las explotaciones hidroeléctricas y del Catálogo Provincial.

## **2.5. CONCESIÓN DE LICENCIAS**

- a) Las licencias se concederán según lo establecido en los artículos 178, 179 y 180 de la Ley del Suelo y los artículos 1 al 9, inclusive, del Reglamento de Disciplina Urbanística, además del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- b) En el caso de licencias en suelo no urbanizable, salvo para usos permitidos, que tendrán el régimen normal del apartado a), será precisa la previa autorización de uso por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo, según lo establecido en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) A efectos de la documentación precisa para solicitar la licencia de obra, se considerará obra mayor la que presente circunstancias de riesgo o peligro para los usuarios del edificio, tanto en sus condiciones de solidez, como en el funcionamiento de sus instalaciones y servicios, y por tanto, exista una responsabilidad evidente (artículo 1 R.D. y 178 L.S.). Se considerará obra menor cuando no se den esas circunstancias.  
La obra mayor requerirá proyecto y dirección de técnicos competentes, con el visado de los colegios profesionales correspondientes.  
La obra menor sólo requerirá la presentación de memoria valorada, tla y como se define en las presentes Normas.  
En el caso de suelo no urbanizable protegido, será preciso, también, un estudio de impacto, según se define en las presentes Normas. Este estudio podrá ser requerido por la Comisión Provincial de Urbanismo, cuando lo considere conveniente, aunque el suelo no esté protegido.
- d) En el caso de edificios o conjuntos declarados o incoados de protección, como Patrimonio Histórico-artístico, será obligatorio el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-artístico.
- e) Los expedientes de actividades clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se tramitarán a través de la Subcomisión de Saneamiento, previo informe municipal.
- f) Será obligatoria la licencia de primera ocupación, para lo cual, en caso de obra mayor, deberá acompañarse a la solicitud el correspondiente certificado foral de obra, firmado por técnicos competentes y visado por los colegios profesionales.
- g) La protección de la legalidad urbanística se llevará a cabo con los procedimientos establecidos en los Títulos II y III del Reglamento de Disciplina Urbanística y por los decretos aparecidos con posterioridad.

NOTA.- En el anexo de las presentes Normas Subsidiarias, se hace una mayor pormenorización de los proyectos de tramitación, con el fin de facilitar su consulta a los Ayuntamientos.

## 2.6. DEFINICIONES

### *Acceso*

Tipo de comunicación exigible a una parcela edificable con el resto del sistema viario general. En suelo No Urbanizable, categoría máxima de la vía general a la cual es posible acometer directamente.

### *Actividad*

Cada uno de los usos específicos del suelo que tiene regulación en esta Norma. Clasificación según los Títulos IV correspondientes a suelo no urbanizable.

### *Área máxima afectada*

Área máxima autorizable para la implantación y desarrollo de una actividad (parcela máxima de influencia de una actividad).

#### *Alineación de calle*

Línea de separación entre el espacio privado individual vinculado a la posibilidad de edificar y el espacio común no edificable. La alineación se llama exterior cuando el espacio común es de dominio y uso público y alineación interior, cuando el espacio común es privado (ejemplo: patio de manzana).

#### *Altura máxima*

Expresión del número de plantas totales sobre una rasante prefijada, que pueden autorizarse en una edificación, con indicación simultánea de la altura en metros lineales desde dicha rasante hasta el remate superior del paño vertical, aunque el último forjado fuese inferior.

#### *Diseño libre*

Forma arquitectónica no vinculada a ninguna tipología determinada.

#### *Diseño normal*

Forma arquitectónica común en una determinada zona. Su prescripción orienta hacia la adaptación flexible y general a una determinada imagen de un conjunto urbano o paisajístico.

#### *Diseño tradicional*

Forma arquitectónica que se adapta con rigor a los invariantes de la tipología arquitectónica de una determinada zona. Su prescripción tiene la intención de proteger un determinado ambiente urbano o natural.

#### *Documentación*

Elementos gráficos o escritos que es preciso adjuntar a una petición de licencia.

#### *Edificabilidad*

Expresión numérica en metros cuadrados o metros cúbicos, de la superficie o volumen construible sobre cada unidad de superficie de una parcela. Se computarán todas las plantas sobre rasante y los semisótanos que superen la altura media de 1 metro sobre dicha rasante.

#### *Edificación auxiliar*

Aquella que alberga usos de apoyo a la actividad principal vinculada a un territorio.

#### *Edificación normal*

Forma habitual de producirse los agrupamientos de edificios en un determinado ámbito, previamente definiendo (entre medianeras, aisladas, etc.), vinculada a un uso también generalizado.

#### *Edificación singular*

Forma excepcional de disposición arquitectónica y/o de uso, dentro de un conjunto homogéneo previamente delimitado.

### *Estudio de impacto. Proyecto de implantación*

Conjunto de documentos que tiene por objeto determinar el grado de influencia que la implantación de una actividad produciría en el medio natural, y en el sistema de infraestructuras existentes (en la red de comunicaciones, etc.). Constará, como mínimo, de lo siguiente:

- Memoria descriptiva del estado actual.
- Memoria descriptiva de los distintos niveles de impacto previsibles y de las posibles medidas correctoras.
- Planos de situación a escala adecuada.
- Fotografías o composiciones fotográficas
- Análisis de apoyo que se consideren necesarios por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Todo ello según lo previsto en la Ley 4/89 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, Decreto Leg. 1302/86 de Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto 1131/88 por el que aprueba su Reglamento (Anexo nº 9). Será necesario el Estudio de Impacto Ambiental a todas las actividades cuando se trate de Suelo no Urbanizable de protección directa.

### *Ficha urbanística*

Documento técnico incorporado al proyecto, en el que se justifica el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable, compuesto de:

Pliego de parámetros urbanísticos comparativo entre los proyectados y los permitidos.

Plano de situación con calificación urbanística diligenciado por organismo competente (Ayuntamiento, Junta de Castilla y León o Diputación Provincial), o Colegio Profesional.

Como modelo de ficha urbanística, que tendrá carácter obligatorio en los proyectos que se presenten para su tramitación, el que se adjunta al final de las presentes definiciones, pudiendo modificarse por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

### *Finca*

Unidad territorial en relación con la propiedad. Urbana: Unidad de propiedad reflejada en el catastro urbano vigente. Rústica: Idem, reflejada en el catastro de rústica vigente.

### *Fondo máximo*

Expresión numérica en metros lineales de la distancia máxima edificable desde una alineación.

### *Límite de propiedad*

Línea poligonal cerrada, que define un derecho de propiedad. Está formado por límites con otro suelo edificable y límites con espacio público.

### *Límite de edificio*

Línea poligonal cerrada, dentro de los límites de propiedad, que define el contorno de un edificio en contacto con el terreno. Está formado por límites con espacio público (fachada exterior), límites con terreno de la misma propiedad (fachada



interior) y límites con otras propiedades (pared límite de propiedad). Si esta última pared es común para dos propiedades, será pared medianera.

#### *Materiales libres*

Elementos y técnicas constructivas no vinculadas a una determinada tipología constructiva.

#### *Materiales comunes*

Elementos constructivos de carácter neutro. Su prescripción debe entenderse como idea de referencia para no alterar sustancialmente una determinada imagen general de un ámbito urbano o natural.

#### *Materiales tradicionales*

Elementos constructivos empleados de forma habitual en una Comarca Urbanística (C.U.) y, en general, relacionados con la proximidad de los puntos de extracción o fabricación. Se definen como tradicionales en cada zona, los siguientes:

Comarca Urbanística (C.U.) I: Piedra arenisca. Ladrillo de tejar con aparejo de junta enrasada. Enfoscados de colores ocre.

Comarca Urbanística (C.U.) II: Granito y pizarra. Enfoscados con colores claros.

Comarca Urbanística (C.U.) III: Granito. Enfoscado en colores claros.

Comarca Urbanística (C.U.) IV: Granito. Entramados de madera. Enfoscados en colores claros.

#### *Memoria valorada*

Documento que define determinadas obras de carácter simple y pequeña entidad (en general, adecuaciones interiores de edificios que no afectan a la estructura o construcciones auxiliares), que consta como mínimo de:

- Memoria descriptiva y valoración aproximada de las obras.
- Plano de situación.
- Otra documentación gráfica que se considere precisa por el organismo competente.

#### *Obra menor*

Se conceptúa como obra menor aquella de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, mantenimiento, decoración y ornato, que no afectan al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

#### *Ocupación en planta*

Relación en tanto por ciento entre la superficie de la proyección horizontal del contorno de la edificación y la superficie total de la parcela afectada.

#### *Ocupación máxima*

La ocupación en planta máxima permitida para cada uso y Comarca Urbanística.

#### *Organización interna*

Disposición general interior de un edificio o tipología edificatoria ligada a una actividad.

### *Parcela*

Unidad territorial delimitada físicamente por elementos reconocibles, base referencial de la normativa. En general, coincide con cada finca matriz o finca original en el suelo no urbanizable (antes de una posible parcelación) y con las unidades territoriales vinculadas a cada edificación en suelo urbano (antes de posibles agrupaciones de propiedad).

### *Parcela mínima*

Superficie de dimensiones mínimas que se prescriben para un territorio vinculado a una actividad.

### *Patio*

Espacio vacío que proporciona luz y ventilación a una edificación. Interior: cuando todo el espacio pertenece a la misma parcela. Mancomunado: cuando está compartido por más de una propiedad, existiendo documento fehaciente que lo acredita. De Manzana: espacio delimitado por una alineación interior.

### *Proyecto*

Documento técnico suscrito por titulado competente que define un objeto construible o actividad sujeta a licencia.

### *Proyecto básico*

Documento firmado por técnico competente, que define geométricamente un objeto construible. Es apto para la tramitación de la licencia, pero no para su concesión material y, en ningún caso, para comenzar la obra.

### *Proyecto de ejecución*

Documento firmado por técnico competente que define constructiva y tecnológicamente un objeto. Es apto para la concesión material de la licencia y, en todo caso, para el comienzo de las obras.

### *Rasante*

Cota o nivel en cada punto de una alineación (suelo urbano). Cota o nivel en cada punto del terreno natural (suelo no urbanizable).

### *Retranqueo*

Distancias desde una edificación a los linderos de la parcela que ocupa u otra línea de referencia previamente establecida (por ejemplo, eje de una carretera, alineación marcada).

### *Sótano*

Superficie construida cuya altura no supera, en ningún punto, 1 metro sobre la rasante.

### *Superficie*

Capacidad en unidades métricas de una parcela o edificación. En parcelas se considera superficie la neta de titularidad y en edificación la construida con todas las dependencias de que se sirve.

### *Tipología arquitectónica*

Forma de manifestación edificatoria representativa, que contiene elementos constantes en cuanto a diseño, materiales y organización interna.

### *Tramos de manzana*

Longitud de fachada continua entre dos vías públicas consecutivas.

### *Uso global (SU)*

Utilización del suelo, según las categorías que clasifican la actividad humana, con influencia en el carácter del territorio.

### *Uso pormenorizado (SU)*

Subdivisión de las categorías de uso global en las diferentes formas de producirse la actividad humana, que condiciona la utilización del suelo.

### *Uso normal (SNU)*

Utilización del suelo vinculado a una actividad estrechamente relacionada con la naturaleza productiva del mismo, de carácter tradicional y que no implica su transformación profunda.

### *Uso implantado (SN)*

Utilización del suelo desvinculado de su naturaleza y explotación.

# **NORMATIVA PARA SUELO URBANO**

## **Título I. REGULACIÓN DE USOS**

### **Artículo 1. USO PERMITIDO**

Acción que sólo requiere licencia municipal. Su único trámite será ante el Ayuntamiento respectivo.

### **Artículo 2. USO AUTORIZABLE**

Acción compatible que requiere la autorización y tramitación del expediente, según su naturaleza, ante algún organismo distinto del Ayuntamiento, previamente a la concesión de la licencia. Ver el apartado 2.5 de las presentes Normas sobre concesión de licencias.

### **Artículo 3. USO COMPATIBLE**

Acción que requiere la modificación de las presentes Normas.

## **Título II. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO**

### **Artículo 4. CRTERIOS**

En las delimitaciones que se realicen tras la aprobación de estas Normas, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios:

1. Se identificará, en primer lugar, el casco urbano consolidado, construido por el núcleo de edificaciones agrupadas en forma normal, produciendo una trama claramente consolidada. Se tomará como referencia orientativa el año 1960.
2. En segundo término, se identificarán los ensanches, del siguiente modo:
  - a) Se establecerán unos límites físicos perfectamente identificables, al margen del casco urbano consolidado (apartado anterior). Dentro de estos límites (acidentes geográficos, caminos, líneas de edificación, etc.), se procederá, seguidamente, a comprobar si la edificación supone una consolidación del 50% de la superficie. En caso afirmativo, el suelo así delimitado podrá considerarse como urbano por consolidación.
  - b) Se identificarán los caminos con capacidad para soportar un tráfico rodado ligero (turismos), comprobándose la existencia de líneas de abastecimiento

de agua, energía eléctrica y desagüe, las cuales permitirán construir a lo largo del camino, sin hacer más obra de infraestructura, que las acometidas. En este caso, se podrá definir un fondo a lo largo del camino de dimensión similar a los fondos de parcela medios del casco, obteniéndose así el suelo urbano por existencia de servicios urbanísticos.

Para clasificar un suelo de ensanche como urbano por existencia de servicios, se deberá hacer un análisis de la capacidad de la vía que acompaña a los servicios, en función de su categoría y especialmente, de su densidad de tráfico, de modo que pueda resultar una barrera que no haga aconsejable clasificar suelo a ambos lados de la misma.

En base a estos criterios, y en desarrollo de la presente Norma Subsidiaria de Ámbito Provincial, se redactarán Criterios Gráficos de Delimitación en todos aquellos municipios que sea de aplicación.

Dichos criterios gráficos de delimitación tendrán carácter vinculante para los municipios que carezcan de plan y se constituirá en elemento básico para la redacción del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano en cada municipio.

Asimismo, para las Delimitaciones de Suelo Urbano de carácter administrativo en vigor, basados en el plano catastral, deberán adaptarse a los Criterios Gráficos de Delimitación, en plazo de seis meses, o en otro caso, adoptarse acuerdo municipal anulando dichas Delimitaciones a fin de que sean de aplicación directa los Criterios Gráficos, con su debida tramitación. Dicho plazo se contará a partir de la aprobación definitiva de los Criterios Gráficos de Delimitación.

En todo caso, la tramitación por el Ayuntamiento, y posterior aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo, del Criterio Gráfico de Delimitación supondrá la entrada en vigor del planeamiento o la sustitución del documento administrativo.

## **Título III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO**

### **Artículo 5. TIPOS**

Se distinguen, a los efectos de las presentes Normas, los siguientes tipos de suelo urbano:

- a) Casco urbano consolidado, delimitado según el artículo 4. Se subdivide en dos subtipos:
  - a.1. Protegido cuando se trata de un conjunto declarado de interés o bien figura en el catálogo de estas Normas o en el que se desarrolle a través del Plan Especial previsto.
  - a.2. Sin protección especial.
- b) Ensanches, concepto que engloba todo crecimiento exterior al casco consolidado, tanto en edificación como en urbanización y delimitado según el artículo 4, se distinguen:
  - b.1. Ensanche delimitado por consolidación edificatoria.
  - b.2. Ensanche delimitado por existencia de servicios.

## **Título IV. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS OBJETO DE REGULACIÓN POR LAS PRESENTES NORMAS**

### **Artículo 6. USO RESIDENCIAL**

- Viviendas entre medianeras:edificación tradicional, propia del casco consolidado, que alberga vivienda individual o colectiva.
- Vivienda unifamiliar suburbana: vivienda única asociada a una parcela, retranqueada de linderos, excepto medianeras en adosadas con proyecto conjunto.
- Vivienda vinculada a otros usos: viviendas para vigilancia o conservación relacionada con explotaciones de carácter industrial, terciario o de equipamiento, la edificación proyectada para vivienda se deducirá del máximo permitido para el uso predominante. Superficie máxima 250 metros cuadrados.
- Se considerarán usos pormenorizados integrados al uso global residencial, las dependencias agrícolas auxiliares, la ganadería estabulada en explotación familiar, los talleres domésticos, los usos terciarios de primera categoría y los usos de equipamiento de primera categoría y residencia colectiva en sus dos categorías.

### **Artículo 7. USO AGRARIO**

- Dependencias agrícolas auxiliares, primera categoría: almacenes de aperos agrícolas, paneras, etc., hasta 200 metros cuadrados construidos, en sótano, planta baja, sobrado o edificio exclusivo en parcela con vivienda vinculada.
- Dependencias agrícolas auxiliares, segunda categoría: idem, desde 200 metros cuadrados construidos, en edificio exclusivo contenido en parcela exclusiva o con vivienda vinculada.
- Ganadería estabulada en explotación familiar: explotación ganadera, tal como se define en el Apéndice nº 3. Las nuevas explotaciones sólo serán autorizables, cuando exista informe favorable del Ayuntamiento, sobre la dependencia familiar de la explotación, ante la Subcomisión de Saneamiento. En los cascos consolidados, se respetarán los derechos adquiridos. La superficie no podrá exceder de 150 metros cuadrados.
- Explotación industrial ganadera, resto de las actividades ganaderas no comprendidas en epígrafes anteriores.

### **Artículo 8. USO INDUSTRIAL**

- Talleres domésticos: situados en cualquier planta del edificio hasta 50 metros y 2 CV de potencia electromecánica.
- Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: situados en sótano, baja o primera, hasta 250 metros cuadrados.
- Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría: situados en edificio exclusivo, hasta 500 metros cuadrados y 15 CV.

- Naves industriales: edificio destinado a albergar actividades de producción o almacenamiento, sin límite de superficie y de potencia electromecánica.

#### **Artículo 9. USO TERCIARIO**

- Oficinas de primera categoría: Situadas en cualquier planta del edificio, hasta 150 metros cuadrados.
- Oficinas de segunda categoría: Situadas en edificio exclusivo o mezcladas con otros usos no residenciales, sin limitaciones de superficie.
- Comercio de primera categoría: En planta sótano, baja y primera, hasta 500 metros cuadrados de superficie.
- Comercio de segunda categoría: Sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos, no residenciales.
- Hotelero de primera categoría: Situado en cualquier planta y capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente.
- Hotelero de segunda categoría: Sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.
- Espectáculos de primera categoría: Situados en sótano y baja, hasta 250 espectadores.
- Espectáculos de segunda categoría: Sin límite, en edificios exclusivos.
- Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría: En planta sótano, baja y primera, hasta 500 metros cuadrados.
- Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría: En edificio exclusivo o mezclado con otros usos de residenciales.

#### **Artículo 10. USO DE EQUIPAMIENTO**

- Centros culturales y docentes de primera categoría: Situados en cualquier planta, hasta 150 metros cuadrados.
- Centros culturales y docentes de segunda categoría: En edificio exclusivo, sin límite.
- Instalaciones deportivas de primera categoría: En sótano, baja y primera, hasta 500 metros cuadrados.
- Instalaciones deportivas de segunda categoría: Sin límites, en edificio exclusivo y sin límite de superficie o número de habitaciones.
- Residencias en régimen de comunidad de primera categoría: En edificio exclusivo y sin límite de superficie o número de habitaciones.
- Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría: Situadas en planta sótano, baja o primera, hasta 500 metros cuadrados.
- Instalaciones asistenciales o sanitarias de segunda categoría: En edificio exclusivo y sin límite de superficie.

NOTA.- En caso de aparecer usos pormenorizados no previstos expresamente en el anterior listado, se asimilarán al uso global que corresponda, asignando la categoría según las características más significativas del nuevo uso pormenorizado.

## **Título V. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES**

### **Artículo 11. PARCELACIÓN**

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de construir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

### **Artículo 12. PARCELA MÍNIMA**

La parcela mínima será la que figura como finca independiente en el parcelario catastral vigente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas. Las parcelaciones posteriores observarán la condición de que la parcela tenga un frente de fachada mínimo, de 4 (cuatro) metros.

### **Artículo 13. REPARCELACIÓN**

Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación, para su nueva división ajustadas al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

Al amparo de estas Normas, el Ayuntamiento podrá delimitar previamente los polígonos o unidades de actuación y determinará el tipo de planeamiento que requerirá la ordenación urbanística que se pretende (Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle) (Art. 36.3. del Reglamento de Gestión Urbanística). Dicha delimitación deberá ser comunicada a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo de 10 días después del acuerdo municipal.

### **Artículo 14. ÁMBITO**

Quedan expresamente excluidas de regulación por las presentes Normas todas las parcelaciones de intención claramente urbanística en suelo no urbanizable, las cuales deberán someterse a los procedimientos establecidos en el Reglamento de Disciplina Urbanística y/o a su legalización a través de Normas Subsidiarias Municipales.

## **Título VI. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO**

### **Artículo 15. EDIFICACIÓN EN CASCO CONSOLIDADO PROTEGIDO POR COMARCAS URBANÍSTICAS (Ver Anexo)**

#### **1. Comarca urbanística (C.U.) I**



- a. Las construcciones se desarrollarán siempre entre medianeras en parcelaciones grandes o medianas. En parcelaciones grandes (de más de 500 metros cuadrados), la disposición edificatoria tendrá mayor libertad, conviviendo edificios de usos residenciales con auxiliares agrarios, siempre que se respete y defina la alineación existente, mediante elementos constructivos varios de, al menos, 2 metros de altura. Se permiten los portales abiertos tradicionales.
- b. La altura de los edificios será de planta baja y sobrado (aprovechamiento bajo cubierta), éste último, con peralte de 1,50 metros, máximo, sobre la cara superior del techo de la planta baja. Altura total de fachada, 5 metros. Las Delimitaciones de Suelo Urbano que se redacten podrán determinar las manzanas o tramos de las mismas, donde, por consolidación del 50% en la longitud de fachada, pueda llegarse a dos plantas completas.
- c. En fachadas, la superficie de macizo predominará sobre el hueco, teniendo éste proporción cuadrada o vertical, de dimensión transversal, no superior a 1,20 metros, salvo acceso de vehículos.
- d. Las cubiertas serán sencillas, con límite de pendiente del 35%. Podrán darse luces siguiendo la pendiente y en el paramento de fachada.
- e. Se emplearán materiales de fachada propios del lugar (piedra arenisca, enfoscado y pintado con colores ocres). Excepcionalmente, en el Campo de Peñaranda se permitirán el ladrillo, tipo tejar, a cara vista, aparejado al modo tradicional (mudéjar). La teja será cerámica curva en color natural y la carpintería de madera para pintar.
- f. Se prohíben los cuerpos volados o cerrados y los balcones serán individualizados por hueco, con vuelo no superior a 30 cm. y canto inferior a 20 cm.

## **2. Comarca urbanística (C.U.) II**

- a. Las construcciones se desarrollarán siempre entre medianeras, en parcelaciones medianas o pequeñas, definiéndose las alineaciones sin retranqueos de fachada, respetándose las alineaciones existentes, salvo los portales abiertos de entrada tradicionales.
- b. La altura máxima será de dos plantas.  
La superficie del macizo es superior a la del hueco, y la proporción, vertical o cuadrada, de dimensiones no superiores a 1,20 metros de ancho, salvo acceso de vehículos.
- c. La pendiente de cubierta se limita a un 35%, y será de diseño sencillo.
- d. Se emplearán materiales de fachada de piedra natural de cada zona (granito o pizarra), aparejada al modo tradicional, y los enfoscados pintados con colores crema o blanco. La teja será la tradicional cerámica curva y la carpintería de madera para pintar.
- e. Se prohíben los cuerpos volados y cerrados y los balcones serán individualizados por hueco, con vuelo no superior a 30 cm y canto inferior a 20 cm.

## **3. Comarca urbanística (C.U.) III**

- a. Construcciones entre medianeras en parcelaciones pequeñas alternadas con vacíos interiores de mayores dimensiones. Se respetarán las alineaciones existentes, permitiéndose portales abiertos a fachada y ámbitos de servidumbre de acceso común.
- b. La altura máxima será de dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta, con peralte no superior a 1 metro, con altura total de fachada de 7 metros.
- c. Superficie del macizo superior a los huecos en fachadas, con proporción de éstos vertical o cuadrada, de ancho no mayor de 1,20 m salvo acceso de vehículos.
- d. La pendiente de cubierta se limita al 40%, a una o dos aguas. Podrán darse luces siguiendo la pendiente o hacia el interior de parcela, siempre que lo permita la envolvente general de la cubierta.
- e. En fachada, se empleará piedra natural del lugar (granito), aparejado al modo tradicional y los enfoscados pintados, con colores crema o blanco. La teja será tradicional, cerámica curva.
- f. Se prohíben los cuerpos volados y cerrados y los balcones se diseñarán individualizados por huecos, con vuelo no superior a 30 cm y canto inferior a 20 cm.

#### 4. **Comarca urbanística (C.U.) IV**

- a. Las construcciones se desarrollarán entre medianeras, en parcelaciones pequeñas, de proporción muy alargada, hacia el fondo de la manzana.
- b. La altura máxima será de tres plantas, con aprovechamiento bajo cubierta, que puede estar peraltada un metro sobre el techo de la última planta. Con altura total de fachada de 9,50 metros.
- c. La superficie del hueco es superior a la del macizo (grandes puertas), en la planta baja, proporción invertida en la primera y galería abalconada en la tercera, con mayor libertad en la apertura de huecos. La proporción de los huecos es cuadrada, adaptándose al entramado, aunque también pueden darse puertas balconeras de proporción rectangular, como elemento singular.
- d. La pendiente de cubierta se limita al 40% y será de una o dos aguas. Las luces, en cubierta, se dispondrán siguiendo la pendiente.
- e. Se empleará granito o piedra del lugar en planta baja, aparejado de forma tradicional. En planta primera podrá optarse por granito, enfoscado y pintado, con colores ocres o blanco, o entramado de madres para armar en su color. La planta tercera será siempre enfoscada o con entramado de madera, para armar, con características generales de mayor ligereza (galerías, balconadas, etc.). La cubierta se realizará con teja curva cerámica.
- f. Los cuerpos volados podrán realizarse al modo tradicional, con vuelos sucesivos escalonados hacia arriba, siempre que sean habituales en el casco concreto de que se trate.
- g. Se permiten materiales de recubrimiento de los hastiales de hostigo, con material de cubierta, en colores discretos, gris o pintados de blanco.

### **Artículo 16. CONDICIONES GENERALES DE SUELO URBANO NO PROTEGIDO**

Independientemente de las condiciones aplicables para el Suelo Urbano no protegido, tanto en Casco Tradicional como en Ensanches, regirán las siguientes normas de carácter general:

a) **Patios**

El patio mínimo básico será de 3 x 3 metros o el que permita la inscripción de una circunferencia de 3 metros de diámetro. Se exceptúan las renovaciones edificatorias en cascos consolidados que respeten el parcelario catastral vigente, donde, en parcelas de menos de 3 metros de dimensión transversal, se permitirán patios con la anchura de parcela, compensando la superficie hasta 9 metros cuadrados.

Se permiten patios mancomunados, con posibilidad de ejecución independiente, siempre que se cumplan los requisitos de escritura pública y comunicación al Ayuntamiento. Se podrán fijar alineaciones interiores, para definir patios de manzana, mediante la delimitación de una unidad de actuación y la tramitación de un estudio de detalle, con la condición de que pueda inscribirse una circunferencia de 9 metros de diámetro y el espacio resultante quede libre de toda edificación en planta baja. Las viviendas que recaigan en patio de manzana así definido, tendrán cualidad de exteriores.

b) **Sótanos**

Sótano es toda construcción bajo la rasante de la calle, cuya altura, desde la misma hasta la cara inferior del forjado que lo cubre, es de 1,00 metros, como máximo, en el punto medio de la fachada.

Se permiten los sótanos con carácter general, sin consumir edificabilidad, cuando no se dediquen a alguno de los usos porminorizados que se definen en las presentes Normas y dentro de la altura global permitida.

No se permiten viviendas.

c) **Vuelos**

Se permiten cuerpos volados con las siguientes condiciones:

1. Se computarán como superficie edificable.
2. El vuelo máximo será de 1/15 de la anchura media de la calle, con un máximo de 1,00 metros.
3. La altura mínima será de separación a medianería igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 metros, excepto en cornisas.

d) **Construcciones en situaciones especiales**

Cuando haya dificultades para la aplicación directa de la regulación de las condiciones de edificación contenidas en las fichas, por existencia de fuertes pendientes en las calles o por proyectarse una edificación entre calles con una diferencia de rasante muy acusada, se procederá a la redacción de un Estudio de Detalle, que afecte al solar en cuestión, con el que se reordenarán los volúmenes, conservándose la misma edificabilidad global, pero permitiéndose una holgura de 1,5 metros, sobre los máximos establecidos para las alturas de edificación; o bien, se procederá por aplicación directa de las siguientes normas:

1. La altura del edificio se tomará en el centro de la fachada en calles horizontales.
2. Cada 8,00 metros, empezando a los 4,00 metros de la rasante más alta, en calles en pendiente.

Si la situación especial no reviste demasiada complicación, a juicio del Ayuntamiento, bastará con una propuesta de ordenación de volúmenes, con las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

#### **Artículo 17. EDIFICACIÓN EN CASCO CONSOLIDADO SIN PROTECCIÓN**

- a. Las disposiciones serán idénticas a las de los cascos protegidos, permitiéndose mayor libertad en el diseño y los materiales que definen la envolvente del edificio. Este grado de libertad dependerá, a su vez, del grado de reconstrucción del casco, debiéndose, en todo caso, evitar las complejidades en el diseño, y el empleo de materiales no habituales en cada C.U., como los materiales cerámicos de recubrimiento, excepto en el caso ya citado del Campo de Peñaranda.
- b. La altura general en las C.U. I, II y III será de dos plantas, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta, dentro de la envolvente general de la misma, con iguales condiciones de peralte y luces que los cascos protegidos. En la C.U. IV se permiten tres plantas con carácter general. Las delimitaciones tramitadas por los Ayuntamientos podrán establecer la posibilidad de una planta más en aquellos tramos de manzana (fachada de manzana entre dos calles adyacentes), que ya estén consolidados en un 50% con una planta más.

#### **Artículo 18. EDIFICACIÓN EN ENSANCHE POR CONSOLIDACIÓN**

- a. Suelo urbano delimitado por existencia de edificaciones en el porcentaje exigido por la Ley y según los Criterios Gráficos de Delimitación, que actúan como documento complementario a las presentes Normas.  
La detección de las formas edificativas más frecuentes, que serán las que consoliden la zona, se hará gráficamente en los citados Criterios Gráficos, atendiendo a la siguiente clasificación:
  1. Grado de Consolidación Continua. Tipo de edificación asimible a zonas suburbanas, es decir, con retranqueos de las alineaciones oficiales, con densidades relativamente altas.
  2. Grado de Consolidación Dispersa. Tipo de edificación asimilable a zonas suburbanas, es decir, con retranqueos de las alineaciones oficiales, con densidades relativamente bajas.
  3. Todos los cascos intermedios no se contemplan en las presentes Normas, los cuales deberán ser regulados con una ordenanza específica, en una delimitación tramitada por el Ayuntamiento. Los poblados de Colonización y similares, se incluyen a efectos normativos en este apartado.
- b. La altura máxima en todas las C.U. será de dos plantas.
- c. La cubierta podrá tener un 5% más de pendiente que en el casco consolidado, sin que de dicha pendiente se sobresalgan elementos constructivos distintos a las chimeneas de humos o ventilación.

#### **Artículo 19. EDIFICACIÓN EN ENSANCHE POR EXISTENCIA DE SERVICIOS**

- a. Sólo será consolidado como suelo urbano el delimitado en los C.G.D. El uso dominante se fijará mediante la tramitación de los C.G.D. en cada municipio, como delimitación de perímetro urbano.

- b. Las alineaciones de edificación se retranquearán 12 metros desde el eje de la vía de circulación rodada, cuando ésta tenga, al menos, categoría provincial.
- c. La altura máxima, en todas las C.U. será de dos plantas.
- d. La cubierta podrá tener un 5% más de pendiente que en el casco consolidado, sin que de dicha pendiente, sobresalgan elementos, constructivos distintos a las chimeneas de humos o ventilación.

## **Artículo 20. FICHAS REGULADORAS**

Las fichas reguladoras definen el uso y aprovechamiento de la unidad parcelaria en suelo urbano.

Existe una ficha por cada zona (casco urbano consolidado, ensanche por consolidación, ensanche por existencia de servicios), y cada Comarca Urbanística. Las condiciones de compatibilidad de usos se determinan con relación a la estructura urbana, siendo los C.G.D. los que establecerán las compatibilidades de uso, como actividad en cada zona. Esto explica el hecho de que, en los ensanches, no existan incompatibilidades, por entenderse que este suelo puede, en principio, acoger cualquier tipología y uso, siempre que se den las condiciones mínimas de convivencia entre actividades distintas.

**FICHAS REGULADORAS PARA  
SUELO URBANO**

## UR-CI-CC

## COMARCA URBANÍSTICA: I (PRIMERA)

## TIPO DE SUELO: CASCO CONSOLIDADO

## URB. CASCO CONSOL. C.U.I.

| Tipo de suelo                             | Uso compatible                                  | Condiciones de localización                   | Condiciones de ocupación  |   |              |   | Condiciones de edificación                                |                          |                      |   | Condiciones Especiales  |   |     |                |  |     |                       |        |     |
|---|---|---|---|---|--------------|---|---|--------------------------|----------------------|---|---|---|-----|----------------|--|-----|-----------------------|--------|-----|
|   |   |   | Parcela mínima  | % ocupación   | Retranqueos  | Edificabilidad  | Altura  |                          | Fondo edificable     |   |   |   |     |                |  |     |                       |        |     |
|   |   |   |   |   |              |   | Protegido   | No protegido             |                      |   |   |   |     |                |  |     |                       |        |     |
| R<br>E<br>S                               | Vivienda entre medianeras                       | Si  | No se fija  | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  | 5 mts. mas bajo-cubierta | 6,5 mts. dos plantas | Fondo 15 m. más 50% resto parcela hasta máximo de 20 m.                       |   |   |     |                |  |     |                       |        |     |
| I<br>D<br>E                               | Vivienda unifamiliar suburbana                  | No  | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible             |                      | Incompatible  | Incompatible  |   |     |                |  |     |                       |        |     |
| N<br>C<br>I<br>A<br>L                     | Vivienda vinculada a otros usos                 | Si  | Se situará en el mismo edificio o parcela dedicada al otro uso      | La fijada para el uso principal   | No se fija   | Los que afecten al uso principal  | Vivienda: superficie máxima construida 250 m <sup>2</sup> | 5 mts. más bajo-cubierta | 6,5 mts. dos plantas | El fijado para el uso principal   | Deben justificarse las condiciones mínimas de seguridad e higiene         |   |     |                |  |     |                       |        |     |
| I<br>N<br>D<br>U<br>S<br>T<br>R           | Talleres de servicio artesanal e industrial     | Si  | Categoría 1ª: sótano, baja y primera<br>Categoría 2ª: edif. exclus. | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  |                          |                      | Planta baja no se fija<br>Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m. máximo |   | <table border="1"> <tr> <td>MA-</td> <td>Categoría Sup.</td> <td>Potencia</td> </tr> <tr> <td>XI-</td> <td>1ª 250 m<sup>2</sup></td> <td>10 CV.</td> </tr> <tr> <td>MOS</td> <td>2ª 500 m<sup>2</sup></td> <td>15 CV.</td> </tr> </table> | MA- | Categoría Sup. | Potencia   | XI- | 1ª 250 m <sup>2</sup> | 10 CV. | MOS |
| MA-                                       | Categoría Sup.                                  | Potencia                                      |   |   |              |   |   |                          |                      |   |   |   |     |                |  |     |                       |        |     |
| XI-                                       | 1ª 250 m <sup>2</sup>                           | 10 CV.  |   |   |              |   |   |                          |                      |   |   |   |     |                |  |     |                       |        |     |
| MOS                                       | 2ª 500 m <sup>2</sup>                           | 15 CV.  |   |   |              |   |   |                          |                      |   |   |   |     |                |  |     |                       |        |     |
|   | Naves industriales                              | No  | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible             |                      | Incompatible  | Incompatible  |   |     |                |  |     |                       |        |     |
| T<br>E<br>R<br>C<br>I<br>A<br>R<br>I<br>O | Oficinas 2ª categoría                           | Si  | Edificio exclusivo  | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: Longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  | 5 mts. más bajo-cubierta | 6,5 mts. dos plantas | Planta baja no se fija<br>Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m. máximo |   |   |     |                |  |     |                       |        |     |
|   | Comercio 2ª categoría                           | Si  |   |   | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  |                          |                      |   |   |   |     |                |  |     |                       |        |     |
|   | Hotelero 2ª categoría                           | Si  |   |   | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  |                          |                      | Fondo 15 m. más 50% resto parcela hasta máximo de 20 m.                       | Puede ocuparse toda la planta baja para usos distintos a alojamiento      |   |     |                |  |     |                       |        |     |
|   | Espectáculos de 2ª categoría                    | Si  |   |   | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  |                          |                      | Planta baja no se fija<br>Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m. máximo | Edificios singulares se podrá redistribuir la edificabilidad. Rtº espect. |   |     |                |  |     |                       |        |     |
|   | Salas de reunión, recreo y turismo 2ª categoría | Si  |   |   | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  |                          |                      |   | Aplicación del Reglamento de espectáculos públicos                        |   |     |                |  |     |                       |        |     |
|   | E<br>Q<br>U<br>I<br>P                           | Centros culturales y docentes de 2ª categoría |   |   | Si           |   |   |                          |                      | No se fija  | Sí, previa justificación con estructura urbana en medianeras y fachadas   | No se fija  |     |                | Podrá redistribuirse la edificabilidad según necesidad docente |     |                       |        |     |
| P<br>A<br>M                               | Instalaciones deportivas de 2ª categoría        | No  | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible             |                      | Incompatible  | Incompatible  |   |     |                |  |     |                       |        |     |
| I<br>E<br>N<br>T                          | Instalaciones asistenciales de 2ª categoría     | Si  | Edificio exclusivo  | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: Longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Sí, previa justificación con estructura urbana en medianeras y fachadas | No se fija  | 5 mts. más bajo-cubierta | 6,5 mts. dos plantas | Planta baja no se fija<br>Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m. máximo | Podrá redistribuirse la edificabilidad según necesidad asistencial        |   |     |                |  |     |                       |        |     |

UR-C2-CC

COMARCA URBANÍSTICA: II (SEGUNDA)

TIPO DE SUELO: CASCO CONSOLIDADO

URB. CASCO CONSOL. C.U.2.

| Tipo de suelo                                       | Uso compatible                                  | Condiciones de localización | Condiciones de ocupación  |   |              | Condiciones de edificación   |   |   | Condiciones especiales  |  |  |          |                            |        |                       |        |
|---|---|-----------------------------|---|---|--------------|--|---|---|---|--|--|----------|----------------------------|--------|-----------------------|--------|
|   |   |                             | Parcela mínima  | % ocupación   | Retranqueos  | Edificabilidad   | Altura  | Fondo edificable  |   |  |  |          |                            |        |                       |        |
| R<br>E<br>S   | Vivienda entre medianeras                       | Si                          | No se fija  | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Prohibidos   | No se fija  | Dos plantas 6,50 m.   | Fondo 15 m. más 50% resto parcela hasta máximo de 20 m.                       |  |  |          |                            |        |                       |        |
| I<br>D<br>E   | Vivienda unifamiliar suburbana                  | No                          | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible | Incompatible   | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible   |  |          |                            |        |                       |        |
| N<br>C<br>I<br>A<br>L                               | Vivienda vinculada a otros usos                 | Si                          | Se situará en el mismo edificio o parcela dedicada al otro uso          | La fijada para el uso principal   | No se fija   | Los que afecten al uso principal                                       | Vivienda: superficie máxima construida 250 m <sup>2</sup> | Dos plantas 6,50 m.   | El fijado para el uso principal   | Deben justificarse las condiciones mínimas de seguridad e higiene  |  |          |                            |        |                       |        |
| I<br>N<br>D<br>U<br>S<br>T<br>R                     | Talleres de servicio artesanal e industrial     | Si                          | Categoría 1ª: sótano, baja y primera<br>Categoría 2ª: edificios exclus. | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Prohibidos   | No se fija  | Planta baja no se fija<br>Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m. máximo | MA-<br>XI-<br>MOS   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Categoría</th> <th>Potencia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sup. 1ª 250 m<sup>2</sup></td> <td>10 CV.</td> </tr> <tr> <td>2ª 500 m<sup>2</sup></td> <td>15 CV.</td> </tr> </tbody> </table> | Categoría  | Potencia | Sup. 1ª 250 m <sup>2</sup> | 10 CV. | 2ª 500 m <sup>2</sup> | 15 CV. |
| Categoría   | Potencia  |                             |   |   |              |  |   |   |   |  |  |          |                            |        |                       |        |
| Sup. 1ª 250 m <sup>2</sup>                          | 10 CV.  |                             |   |   |              |  |   |   |   |  |  |          |                            |        |                       |        |
| 2ª 500 m <sup>2</sup>                               | 15 CV.  |                             |   |   |              |  |   |   |   |  |  |          |                            |        |                       |        |
|   | Naves industriales                              | No                          | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible | Incompatible   | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible   |  |          |                            |        |                       |        |
| T<br>E<br>R<br>C<br>I<br>A<br>R<br>I<br>O           | Oficinas 2ª categoría                           | Si                          | Edificio exclusivo  | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: Longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Prohibidos   | No se fija  | Dos plantas 6,50 m.   | Planta baja no se fija<br>Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m. máximo |  |  |          |                            |        |                       |        |
|   | Comercio 2ª categoría                           | Si                          |   |   | No se fija   | Prohibidos   | No se fija  |   |   |  |  |          |                            |        |                       |        |
|   | Hotelero 2ª categoría                           | Si                          |   |   | No se fija   | Prohibidos   | No se fija  |   |   | Fondo 15 m. más 50% resto parcela hasta máximo de 20 m.  | Puede ocuparse toda la planta baja para usos distintos a alojamiento                     |          |                            |        |                       |        |
|   | Espectáculos de 2ª categoría                    | Si                          |   |   | No se fija   | Prohibidos   | No se fija  |   |   | Planta baja no se fija<br>Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m. máximo  | Edificios singulares se podrá redistribuir la edificabilidad.<br>Reglamento Espectáculos |          |                            |        |                       |        |
|   | Salas de reunión, recreo y turismo 2ª categoría | Si                          |   |   | No se fija   | Prohibidos   | No se fija  |   |   |  | Aplicación del Reglamento de espectáculos públicos                                       |          |                            |        |                       |        |
|   | Centros culturales y docentes de 2ª categoría   | Si                          |   |   | No se fija   | Sí, previa justificación con estructura urbana en medianer. y fachadas | No se fija  |   |   |  | Podrá redistribuirse la edificabilidad según necesidad docente                           |          |                            |        |                       |        |
| E<br>Q<br>U<br>I<br>P<br>A<br>M<br>I<br>E<br>N<br>T | Instalaciones deportivas de 2ª categoría        | No                          | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible | Incompatible   | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible   |  |          |                            |        |                       |        |
|   | Instalaciones asistenciales de 2ª categoría     | Si                          | Edificio exclusivo  | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: Longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Sí, previa justificación con estructura urbana en medianera y fachadas | No se fija  | Dos plantas 6,50 m.   | Planta baja no se fija<br>Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m. máximo | Podrá redistribuirse la edificabilidad según necesidad asistencial   |  |          |                            |        |                       |        |



UR-C3-CC

COMARCA URBANÍSTICA: III (TERCERA)

TIPO DE SUELO: CASCO CONSOLIDADO

URB. CASCO CONSOL. C.U.3.

| Tipo de suelo  | Uso compatible                                  | Condiciones de localización | Condiciones de ocupación  |   |              | Condiciones de edificación  |   |   | Condiciones especiales  |   |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
|--|---|-----------------------------|---|---|--------------|---|---|---|---|---|-----|------|----------|-----|-----------------------|--------|-----|-----------------------|--------|
|  |   |                             | Parcela mínima  | % ocupación   | Retranqueos  | Edificabilidad  | Altura  | Fondo edificable  |   |   |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
| R<br>E<br>S<br>I<br>D<br>E<br>N<br>C<br>I<br>A<br>L      | Vivienda entre medianeras                       | Si                          | No se fija  | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  | Dos plantas 7,00 m. con aprovechamiento bajo cubierta                         | Fondo 15 m. más 50% resto parcela hasta máximo de 20 m.                       |   |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
| D<br>E<br>N<br>C<br>I<br>A<br>L                          | Vivienda unifamiliar suburbana                  | No                          | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible  |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
| C<br>I<br>A<br>L   | Vivienda vinculada a otros usos                 | Si                          | Se situará en el mismo edificio o parcela dedicada al otro uso          | La fijada para el uso principal   | No se fija   | Los que afecten al uso principal  | Vivienda: superficie máxima construida 250 m <sup>2</sup> | Dos plantas 7,00 m. con aprovechamiento bajo cubierta                         | El fijado para el uso principal   | Deben justificarse las condiciones mínimas de seguridad e higiene   |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
| I<br>N<br>D<br>U<br>S<br>T<br>R<br>I<br>A<br>L           | Talleres de servicio artesanal e industrial     | Si                          | Categoría 1ª: sótano, baja y primera<br>Categoría 2ª: edificios exclus. | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  | Planta baja no se fija<br>Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m. máximo |   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>MA-</th> <th>Sup.</th> <th>Potencia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>XI-</td> <td>1ª 250 m<sup>2</sup></td> <td>10 CV.</td> </tr> <tr> <td>MOS</td> <td>2ª 500 m<sup>2</sup></td> <td>15 CV.</td> </tr> </tbody> </table> | MA- | Sup. | Potencia | XI- | 1ª 250 m <sup>2</sup> | 10 CV. | MOS | 2ª 500 m <sup>2</sup> | 15 CV. |
| MA-  | Sup.  | Potencia                    |   |   |              |   |   |   |   |   |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
| XI-  | 1ª 250 m <sup>2</sup>                           | 10 CV.                      |   |   |              |   |   |   |   |   |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
| MOS  | 2ª 500 m <sup>2</sup>                           | 15 CV.                      |   |   |              |   |   |   |   |   |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
| S<br>T<br>R<br>I<br>A<br>L                               | Naves industriales                              | No                          | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible  |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
| T<br>E<br>R<br>C<br>I<br>A<br>R<br>I<br>O                | Oficinas 2ª categoría                           | Si                          | Edificio exclusivo  | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: Longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  | Dos plantas 7,00 m. con aprovechamiento bajo cubierta                         | Planta baja no se fija<br>Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m. máximo |   |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
|  | Comercio 2ª categoría                           | Si                          |   |   | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  |   |   |   |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
|  | Hotelero 2ª categoría                           | Si                          |   |   | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  |   |   |   |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
|  | Espectáculos de 2ª categoría                    | Si                          |   |   | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  |   |   |   |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
|  | Salas de reunión, recreo y turismo 2ª categoría | Si                          |   |   | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  |   |   |   |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
|  | Centros culturales y docentes de 2ª categoría   | Si                          |   |   | No se fija   | Si, previa justificación con estructura urbana en medianeras y fachadas | No se fija  |   |   |   |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
| E<br>Q<br>U<br>I<br>P<br>A<br>M<br>I<br>E<br>N<br>T<br>E | Instalaciones deportivas de 2ª categoría        | No                          | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible  |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |
|  | Instalaciones asistenciales de 2ª categoría     | Si                          | Edificio exclusivo  | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: Longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Si, previa justificación con estructura urbana en medianera y fachadas  | No se fija  | Dos plantas 7,00 m. con aprovechamiento bajo cubierta                         | Planta baja no se fija<br>Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m. máximo | Podrá redistribuirse la edificabilidad según necesidad asistencial  |     |      |          |     |                       |        |     |                       |        |

UR-C4-CC

COMARCA URBANÍSTICA: IV (CUARTA)

TIPO DE SUELO: CASCO CONSOLIDADO

URB. CASCO CONSOL. C.U.4.

| Tipo de suelo                                       | Uso compatible                                  | Condiciones de localización | Condiciones de ocupación  |   |              | Condiciones de edificación  |   |  | Condiciones especiales  |   |   |  |          |     |                       |        |     |                       |        |
|---|---|-----------------------------|---|---|--------------|---|---|--|---|---|---|--|----------|-----|-----------------------|--------|-----|-----------------------|--------|
|   |   |                             | Parcela mínima  | % ocupación   | Retranqueos  | Edificabilidad  | Altura  | Fondo edificable                                       |   |   |   |  |          |     |                       |        |     |                       |        |
| R<br>E<br>S<br>I<br>D<br>E<br>N<br>C<br>I<br>A<br>L | Vivienda entre medianeras                       | Si                          | No se fija  | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  | Tres plantas 9,50 m. con aprovechamiento bajo cubierta | Fondo 15 m. más 50% resto parcela hasta máximo de 20 m.                       |   |   |  |          |     |                       |        |     |                       |        |
|   | Vivienda unifamiliar suburbana                  | No                          | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible   | Incompatible  | Incompatible  |   |  |          |     |                       |        |     |                       |        |
|   | Vivienda vinculada a otros usos                 | Si                          | Se situará en el mismo edificio o parcela dedicada al otro uso          | La fijada para el uso principal   | No se fija   | Los que afecten al uso principal  | Vivienda: superficie máxima construida 250 m <sup>2</sup> | Tres plantas 9,50 m. con aprovechamiento bajo cubierta | El fijado para el uso principal   | Deben justificarse las condiciones mínimas de seguridad e higiene   |   |  |          |     |                       |        |     |                       |        |
| I<br>N<br>D<br>U<br>S<br>T<br>R                     | Talleres de servicio artesanal e industrial     | Si                          | Categoría 1ª: sótano, baja y primera<br>Categoría 2ª: edificios exclus. | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  |  | Planta baja no se fija<br>Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m. máximo | <table border="1"> <thead> <tr> <th>MA-</th> <th>Sup.</th> <th>Potencia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>XI-</td> <td>1ª 250 m<sup>2</sup></td> <td>10 CV.</td> </tr> <tr> <td>MOS</td> <td>2ª 500 m<sup>2</sup></td> <td>15 CV.</td> </tr> </tbody> </table> | MA-   | Sup.   | Potencia | XI- | 1ª 250 m <sup>2</sup> | 10 CV. | MOS | 2ª 500 m <sup>2</sup> | 15 CV. |
| MA-   | Sup.  | Potencia                    |   |   |              |   |   |  |   |   |   |  |          |     |                       |        |     |                       |        |
| XI-   | 1ª 250 m <sup>2</sup>                           | 10 CV.                      |   |   |              |   |   |  |   |   |   |  |          |     |                       |        |     |                       |        |
| MOS   | 2ª 500 m <sup>2</sup>                           | 15 CV.                      |   |   |              |   |   |  |   |   |   |  |          |     |                       |        |     |                       |        |
|   | Naves industriales                              | No                          | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible   | Incompatible  | Incompatible  |   |  |          |     |                       |        |     |                       |        |
| T<br>E<br>R<br>C<br>I<br>A<br>R<br>I<br>O           | Oficinas 2ª categoría                           | Si                          | Edificio exclusivo  | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: Longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  | Tres plantas 9,50 m. con aprovechamiento bajo cubierta | Planta baja no se fija<br>Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m. máximo |   |   |  |          |     |                       |        |     |                       |        |
|   | Comercio 2ª categoría                           | Si                          |   |   | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  |  |   |   |   |  |          |     |                       |        |     |                       |        |
|   | Hotelero 2ª categoría                           | Si                          |   |   | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  |  |   |   | Fondo 15 m. más 50% resto parcela hasta máximo de 20 m.                       | Puede ocuparse toda la planta baja para usos distintos a alojamiento                     |          |     |                       |        |     |                       |        |
|   | Espectáculos de 2ª categoría                    | Si                          |   |   | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  |  |   |   | Planta baja no se fija<br>Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m. máximo | Edificios singulares se podrá redistribuir la edificabilidad.<br>Reglamento Espectáculos |          |     |                       |        |     |                       |        |
|   | Salas de reunión, recreo y turismo 2ª categoría | Si                          |   |   | No se fija   | Prohibidos  | No se fija  |  |   |   |   | Aplicación del Reglamento de espectáculos públicos                                       |          |     |                       |        |     |                       |        |
|   | Centros culturales y docentes de 2ª categoría   | Si                          |   |   | No se fija   | Sí, previa justificación con estructura urbana en medianeras y fachadas | No se fija  |  |   |   |   | Podrá redistribuirse la edificabilidad según necesidad docente                           |          |     |                       |        |     |                       |        |
| E<br>Q<br>U<br>I<br>P<br>A<br>M<br>I<br>E<br>N<br>T | Instalaciones deportivas de 2ª categoría        | No                          | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible   | Incompatible  | Incompatible  |   |  |          |     |                       |        |     |                       |        |
|   | Instalaciones asistenciales de 2ª categoría     | Si                          | Edificio exclusivo  | Parcelario catastral vigente<br>Nueva parcelación: Longitud mínima fachada 4 m. | No se fija   | Sí, previa justificación con estructura urbana en medianera y fachadas  | No se fija  | Tres plantas 9,50 m. con aprovechamiento bajo cubierta | Planta baja no se fija<br>Planta alta 15 m + 50% del resto hasta 20 m. máximo | Podrá redistribuirse la edificabilidad según necesidad asistencial  |   |  |          |     |                       |        |     |                       |        |

| UR-ENSA  |   | COMARCA URBANÍSTICA: TODAS  |  |    |      |   |                          | TIPO DE SUELO: ENSANCHES URBANOS |                                     |   | (URBANO ENSANCHES)  |                                     |  |            |   |
|--|---|-----------------------------|--|----|------|---|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---|---|-------------------------------------|--|------------|---|
| Tipo de suelo  | Uso compatible                                  | Condiciones de localización | Parcela mínima comarca urbanística   |    |      |   | Condiciones de ocupación |                                  | Condiciones de edificación          |   |   | Condiciones especiales              |  |            |   |
|  |   |                             | CI   | C2 | C3   | C4  | % ocupación              | Retranqueo                       | Edificabilidad                      | Altura  | Fondo edificable  |                                     |  |            |   |
|  |   |                             |  |    |      |   |                          |                                  |                                     |   |   |                                     |  |            |   |
| R<br>E<br>S  | Vivienda entre medianeras                       | Si                          | Grado consolidación superior al 51% por tramo manzana                                  |    |      | Se aplicarán las normas de casco consolidado<br>En situaciones indefinidas las alineaciones se fijarán en el proyecto de delimitación tramitado |                          |                                  |                                     |   |   |                                     |  |            |   |
| I<br>D<br>E<br>N   | Vivienda unifamiliar suburbana                  | Si                          | Zonas clasificadas salvo consolidación viviendas entre medianeras                      |    |      | 500   | 425                      | 350                              | 275                                 | 50 %  | 3 m. a todos los linderos salvo adosadas con proyecto conjunto travesía: vallas a 12 m. eje | 0,7 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> | 2 plantas (6,5 m.)                                     | No se fija | - |
| C<br>I<br>A  | Vivienda vinculada a otros usos                 | Si                          | Se situará en el mismo edificio o parcela dedicada al otro uso                         |    |      | La fijada para el uso principal   |                          | Los que afecten al uso principal |                                     | Superficie máxima vivienda 250 m <sup>2</sup>             |   |                                     |  |            |   |
| I<br>N<br>D<br>U   | Talleres de servicio artesanal e industrial     | Si                          | Se localizará como vivienda entre medianeras y con condiciones de c. Consolidado       |    |      | Se aplicarán las normas de casco consolidado<br>En situaciones indefinidas las alineaciones se fijarán en el proyecto de delimitación tramitado |                          |                                  |                                     |   |   |                                     |  |            |   |
| S<br>T<br>R<br>I   | Niveles industriales                            | Si                          | Se localizarán en zonas delimitadas por criterios gráficos y proyectos de delimitación |    |      | 500   | 425                      | 350                              | 275                                 | 70 %  | 3 m. a todos los linderos o adosadas con proyecto conjunto travesías: vallas a 12 m. eje    | 0,7 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> | 7 m. hasta punto más alto de cubierta. 4,5 m. al alero | No se fija | - |
| T<br>E<br>R<br>C<br>I<br>A<br>R<br>I<br>O                | Oficinas 2ª categoría                           | Si                          | Se localizarán en zonas delimitadas por criterios gráficos y proyectos de delimitación |    |      | 50 % zonas no consolidadas  |                          |                                  |                                     | 0,7 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> zonas no consolidadas |   | 2 plantas (6,5 m.)                  |  |            |   |
| E<br>Q<br>U<br>I<br>P<br>A<br>M<br>I<br>E<br>N<br>T<br>E | Comercio 2ª categoría                           | Si                          | En zonas consolidadas entre medianerías se aplicarán normas casco consolidado          |    |      |   |                          |                                  |                                     |   |   |                                     |  |            |   |
|  | Hotelería 2ª categoría                          | Si                          |  |    |      |   |                          |                                  |                                     |   |   |                                     |  |            |   |
|  | Espectáculos de 2ª categoría                    | Si                          |  |    |      |   |                          |                                  |                                     |   |   |                                     |  |            |   |
|  | Salas de reunión, recreo y turismo 2ª categoría | Si                          |  |    |      |   |                          |                                  |                                     |   |   |                                     |  |            |   |
|  | Centros culturales y docentes de 2ª categoría   | Si                          |  |    |      |   |                          |                                  |                                     |   |   |                                     |  |            |   |
|  | Instalaciones deportivas de 2ª categoría        | Si                          |  |    | 70 % |   |                          |                                  | No se fija                          |   | Según necesidades de la instalación   |                                     |  |            |   |
|  | Instalaciones asistenciales de 2ª categoría     | Si                          |  |    | 50 % |   |                          |                                  | 0,7 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> |   | 2 plantas (6,5 m.)  |                                     |  |            |   |

# **NORMATIVA PARA SUELO NO URBANIZABLE**

## **ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente normativa será de aplicación en todo el suelo urbanizable de la provincia de Salamanca, tal como queda definido en los artículos 5, 6 y 7, de modo subsidiario, en aquellos municipios que carezcan de planeamiento o tengan delimitación de suelo y, de modo complementario, en los demás casos, siendo orientativos para la redacción de futuras Normas Subsidiarias Municipales o Planes Generales, en su caso, debiéndose justificar toda disposición en contrario que se introduzca en estos planeamientos municipales.

## **ARTICULADO**

### **Título I. REGULACIÓN DE USOS**

#### **Artículo 1. USO NORMAL**

Su regulación no lleva consigo ninguna clase de licencia o autorización.

#### **Artículo 2. USOS IMPLANTADOS**

##### **2.1. Uso permitido**

Acciones que sólo requieren licencia municipal y que se relacionan a continuación:

- a) Obras de construcción de edificios agrícolas en las condiciones establecidas en las presentes Normas.
- b) Edificaciones provisionales al servicio de las obras públicas.
- c) Modificación o reforma interior de los inmuebles existentes cuando no impliquen aumento de volumen.
- d) Movimiento de tierra relacionada con un uso normal y que no forma parte de un proyecto de obras.
- e) Primera ocupación de los inmuebles cuando los mismos se edifiquen al amparo de las presentes Normas.

- f) Demoliciones salvo ruina inminente.
- g) Cuando se señale de forma expresa en las presentes Normas.

### **2.2. Uso autorizable**

Acciones que requieren su autorización por parte de la Comisión de Urbanismo de Salamanca, siguiéndose la tramitación establecida en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, según se determina para cada actividad contemplada en las presentes Normas, con exigencia de la documentación que se fije.

### **2.3. Uso incompatible**

Acciones que requieren la modificación de las presentes Normas, en cualquier caso, con la debida justificación y con la misma tramitación que se ha seguido para éstas, según se determine para cada actividad de las contempladas en las mismas.

## **Título II. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN**

### **Artículo 3. NÚCLEO DE POBLACIÓN SIMPLE**

Será núcleo de población simple (NPS) aquel conjunto edificado que cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

1. Figura con su nombre en el nomenclátor del año 1981, por el Instituto Nacional de Estadística.
2. Se da la función residencial junto con, al menos, otra actividad sectorial cualquiera.

### **Artículo 4. NÚCLEO DE POBLACIÓN URBANA**

Será núcleo de población urbana (NPU) aquel núcleo de población simple, que cumpla, al menos, una de las siguientes condiciones:

- a) Existe una clara diferenciación entre los espacios públicos y privados, separando y ordenando los primeros a los segundos, así como diversidad de propiedades.
- b) Existe una relación administrativa con el núcleo principal del municipio: Alcalde pedáneo o representación corporativa en el Ayuntamiento.
- c) Está clasificado como urbano en una delimitación aprobada definitivamente.

## **Título III. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 5.** El SNU se clasifica en protegible y común

**Artículo 6.** El SNU protegible tendrá la siguiente subclasificación:

- a) Por razones de interés ecológico y paisajístico. Será el definido en los planos que forman parte de estas Normas y descrito en los apéndices 4 y 6 de las mismas.
- b) Por razones de calidad agrícola. Será el definido en los planos que forman parte de estas Normas, y descritos en el apéndice 4.
- c) Por razones de existencia de elementos culturales, en particular, los yacimientos arqueológicos. Serán los enumerados en los apéndices 4 y 5 de estas Normas. Se protegerán mediante las normas específicas que dicte la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-artístico.
- d) Por razones de existencia de infraestructuras.

**Artículo 7.** El SNU común tendrá la siguiente subclasificación:

- a) Núcleos de población simples.
- b) Sin especificar.

## **Título IV. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES OBJETO DE REGULACIÓN POR LAS PRESENTES NORMAS. EJEMPLOS**

### **Artículo 8. ACTIVIDAD AGRARIA**

Conjunto de acciones que implican una utilización dominante del suelo, para cultivo de vegetales o cría y reproducción de especies animales.

### **Artículo 9. ACTIVIDAD AGRÍCOLA**

La relacionada con el cultivo de vegetales, excluyendo la actividad forestal.

### **Artículo 10. ACTIVIDAD AGRÍCOLA EXTENSIVA**

Cultivo de vegetales por medios que no implican obras de infraestructura importantes y convive en lo fundamental, con el medio natural preexistente.

### **Artículo 11. ACTIVIDAD AGRÍCOLA INTENSIVA EN SECANO**

Cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción, en un tipo de suelo adecuado y que implica además algún tipo de inversión pública, en particular la concentración parcelaria.

### **Artículo 12. ACTIVIDAD AGRÍCOLA INTENSIVA EN REGADÍO**

Cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción que implican inversiones públicas en infraestructura fija para regadío o se encuentran en terrenos apropiados, como vegas de los ríos, etc. con posibilidades de riego con métodos sencillos.

### **Artículo 13. GANADERÍA INTENSIVA**

Explotación de especies animales mediante estabulación. Implica concentración y, en consecuencia, un impacto en el territorio de diverso grado.

#### **Artículo 14. PISCIFACTORÍAS**

Explotación de especies fluviales que aprovecha el cauce de los ríos mediante instalaciones fijas.

#### **Artículo 15. ACTIVIDADES FORESTALES**

Explotación de especies arbóreas o arbustivas, en su aspecto estructural (leña, madera para fabricación de objetos, papel, etc.).

#### **Artículo 16. ACTIVIDADES AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS**

Instalaciones, generalmente de carácter auxiliar, que se establecen durante la construcción de las obras de infraestructura o para el mantenimiento de las mismas.

#### **Artículo 17. ACTIVIDADES INDUSTRIALES**

Conjunto de operaciones materiales, con modificación de la naturaleza del suelo, ejecutadas para la obtención, transformación, o transporte de los productos naturales.

#### **Artículo 18. ACTIVIDADES INDUSTRIALES EXTRACTIVAS**

Conjunto de medios materiales necesarios para la explotación de recursos minerales en su fase directamente vinculada con la localización de los mismos.

#### **Artículo 19. ACTIVIDADES INDUSTRIALES AGROALIMENTARIAS DE TRANSFORMACIÓN VINCULADAS A LA PRODUCCIÓN**

Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto de las especies animales o vegetales, con instalaciones anejas y complementarias de las actividades agrarias puras (almacenamiento, embalaje, envasado, etc.).

#### **Artículo 20. ACTIVIDADES INDUSTRIALES AGROALIMENTARIAS DE TRANSFORMACIÓN NO VINCULADAS A LA PRODUCCIÓN**

Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto, en grados sucesivos, de transformación de las especies vegetales o animales, no relacionadas por razones de localización con actividades agrarias (conservación, mataderos, salas de despiece, etc.).

#### **Artículo 21. PEQUEÑOS TALLERES DE INDUSTRIA TRADICIONAL**

Conjunto de medios materiales necesarios para la transformación de materias primas existentes en cada zona, en productos de carácter artesanal, hasta 250 m<sup>2</sup>

construidos, siendo de aplicación la normativa para <<otras industrias>>, sin la limitación de proximidad a un polígono industrial.

#### **Artículo 22. OTRAS INDUSTRIAS**

Actividades no relacionadas en los epígrafes anteriores. No se especifican por carecer de significación en la provincia, salvo el almacenamiento y los talleres, siendo, en general, incluibles en el Reglamento de actividades clasificadas.

#### **Artículo 23. SERVICIOS**

Actividades que, en conjunto, son asimilables al llamado sector terciario, es decir, que no implican ninguna clase de manipulación que transforme los productos naturales, sino que se ocupa de la distribución de productos al consumidor o de dar respuesta a cualquier otra necesidad directa de los ciudadanos. Su regulación se adscribirá al fin específico al que sirva (ejemplo: silo asimilable a actividad agropecuaria).

#### **Artículo 24. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTO**

Se trata de actividades no forzosamente rentables, que atienden necesidades educacionales, culturales, de asistencia o deportivas.

#### **Artículo 25. COMERCIALES**

Actividades ligadas a la promoción y venta de toda clase de artículos al por menor. Se excluyen expresamente los mercados de mayoristas, que se considerarán como industria a efectos normativos.

#### **Artículo 26. TURÍSTICAS PERMANENTES**

Actividades ligadas al sector de hostelería y/o residencial temporal.

#### **Artículo 27. TURÍSTICAS NO PERMANENTES**

Actividades ligadas al sector residencial temporal, cuando la residencia se soluciona con toda clase de elementos móviles en zonas estables del territorio (campamento de turismo). Esta actividad se regulará directamente por el Decreto 122/1987 de 9 de abril, de la Junta de Castilla y León.

#### **Artículo 28. SERVICIO DE CARRETERAS**

Actividades vinculadas al transporte por carretera, en general, estaciones de servicio. Se excluyen expresamente de este epígrafe, los talleres de reparación, que se considerarán como industria a efectos normativos.

#### **Artículo 29. VIVIENDA VINCULADA A OTRA ACTIVIDAD**



Construcción residencial complementaria de cualquiera de las actividades definidas en los epígrafes anteriores, existiendo una relación de necesidad justificada por el cuidado, la atención, la explotación, la guarda, etc. de esa actividad, la cual se considerará como principal o dominante.

#### **Artículo 30. VIVIENDA SIMPLE**

Construcción residencial no vinculada a otra actividad directamente relacionada con la ocupación del suelo.

NOTA: Las actividades se definen a efectos sistemáticos, sin que necesariamente tengan todas ellas reflejo normativo específico.

### **Título V. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES**

#### **Artículo 31. PARCELACIÓN URBANÍSTICA**

Se considerará parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva del suelo, en dos o más partes, la cual pueda dar lugar a usos incompatibles con la naturaleza de dichos terrenos, según su clasificación y regulación específica en estas Normas.

Toda parcelación urbanística será considerada ilegal (artículo 96 de la Ley del Suelo).

#### **Artículo 32. SEGREGACIÓN DE FINCAS**

Se permitirá la segregación rústica de fincas, si bien el derecho de edificación será el regulado por estas Normas con independencia de las condiciones mínimas que se fijen para este tipo de segregaciones.

#### **Artículo 33. CONDICIONES MÍNIMAS DE SEGREGACIÓN RÚSTICA**

Se considerará segregación rústica aquella división de un terreno en dos o más partes, que cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Cumplir la superficie mínima (unidad mínima de cultivo) que se establezca por decreto de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León, (Apéndice nº 7) tanto en secano como en regadío, en cada municipio de la provincia de Salamanca. Se admite la discontinuidad en las parcelas dentro del municipio.
- b) Cuando la segregación proceda de una herencia, siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima para cada uso, no incompatible en cada tipo de suelo regulado por estas Normas y los lotes resultantes sean de igual número que los interesados concurrentes, y la segregación sea anterior a la aprobación de estas Normas.
- c) Cuando proceda de particiones por disolución de comunidades, excluyéndose las sociedades mercantiles, en las mismas condiciones del punto anterior.
- d) Cuando se realice para reagrupaciones de predios colindantes (agrupaciones o agregados). Estas agregaciones podrán realizarse a los fines de lograr

superficies mínimas para el establecimiento de alguna actividad regulada por estas Normas, no siendo imprescindible la previa transmisión de dominio.

- e) Se permiten las parcelas mínimas que se establecen en las fichas reguladoras condicionadas a cada actividad, previa autorización de uso C.P.U. Estas parcelas pueden ser de dos tipos: existentes antes de la aprobación de las presentes Normas, en el Catastro de Rústica, o procedentes de una segregación posterior, siempre que el resto no segregado sea al menos igual a la unidad mínima de cultivo.

**Artículo 34.** Las segregaciones descritas en el artículo anterior, no requerirán licencia municipal, aunque deberá ser comunicada al Ayuntamiento la operación realizada, el cual, por sí o a través del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, podrá interponer las medidas que marque la Ley, en caso fundado de discrepancia.

Se exceptúa el caso de que se realicen reagrupaciones a los fines de obtener el suelo suficiente para el establecimiento de alguna de las actividades reguladas por estas Normas, que sí requerirán licencia municipal.

A fin de controlar la superficie o área máxima afectada por una actividad, deberá delimitarse gráficamente y medirse la superficie de afección, dentro de la finca donde se vaya a implantar la actividad. Esta delimitación, en ningún caso implica segregación de propiedad, sino que es el límite máximo o sobre el que es posible aplicar la edificabilidad y la ocupación.

**Artículo 35.** En los casos en que el titular de varias parcelas discontinuas cuya superficie total resulte superior a la unidad mínima de cultivo, determinada por la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes (Apéndice nº 7), se podrá autorizar la vivienda, siempre que se presente una memoria de viabilidad agropecuaria y se anote en el Registro de la Propiedad la vinculación de la edificación al conjunto de las parcelas.

No obstante, para los supuestos en que el conjunto de las parcelas discontinuas tengan una superficie inferior al mínimo señalado por la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes y anotación en el Registro de la Propiedad de la vinculación de la edificación al conjunto de las parcelas.

Cuando se proponga la edificación de construcciones claramente agropecuarias y/o vivienda unifamiliar en fincas que tengan una superficie igual a la unidad mínima de cultivo, cuando ésta se configura en forma no discontinua, no será necesaria la presentación de documentación que acredite la vinculación profesional del propietario, respecto de la explotación agrícola de la finca.

## **Título VI. REGULACIÓN DE ACTIVIDADES**

### **Artículo 36. DISPOSICIONES GENERALES**

- a) Riesgo de formación de núcleos de población. Existe riesgo de formación de núcleos de población en cualquiera de los siguientes casos:
1. Cuando se infrinjan las condiciones establecidas en las fichas reguladoras, en uso y volumen.
  2. Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.
  3. Cuando se dé cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio con las características descritas en el artículo 4, apartado a) de la presente Normativa de Suelo no urbanizable.

b) Régimen jurídico del suelo no urbanizable:

- Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo no urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado (artículos 76, 85 y 86 de la Ley del Suelo).
- La aplicación de las presentes Normas, o del planeamiento general, que de ellas se derive sobre esta clase de suelo, no conferirá derecho a los propietarios de los suelos a exigir indemnización, aun cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir (artículo 87 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Planeamiento).

**Artículo 37. FICHAS REGULADORAS**

Las fichas reguladoras definen el uso y aprovechamiento de la unidad parcelaria, en suelo no urbanizable. Existe una ficha para cada actividad.

**FICHAS REGULADORAS PARA  
SUELO NO URBANIZABLE**

NU AGGE

ACTIVIDAD: AGRÍCOLA EN GENERAL Y GANADERÍA EXTENSIVA

| Tipo de suelo                             |                                      | Uso compatible | Condiciones de localización | Condiciones de ocupación |   |              |                    | Condiciones de edificación   |  |  | Condiciones especiales  |  |   |  |  |              |              |
|---|--------------------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------|---|--------------|--------------------|--|--|--|---|--|---|--|--|--------------|--------------|
|   |                                      |                |                             | Parcela mínima           | % ocupación   | Retranqueos  | Área máx. afectada | Tipo/organización interna  | Edificabilidad   | Altura   |   |  |   |  |  |              |              |
| P<br>R<br>O<br>T<br>E<br>G<br>I<br>D<br>O | Ecológica y paisaje                  | Directa        | P                           | No se fija               | Unidad mínima de cultivo decreto 76/84 de 16-8-84<br>Consejería Agricultura | No se fija   | No se fija         | No se fija   | Cercas, tenadas, naves agrícolas, silos, viveros, invernaderos, etc. | No se fija   | Vivienda: 3,5 m.<br>Naves: 4,5 m. alero 7 m. a cumbreira<br>Instalaciones técnicas según necesidad                      | Diseño y material tradicional<br>Viviendas: uso autorizable por com. prov. Urbanismo, unifamiliar vinculada a la explotación |   |  |  |              |              |
|   |                                      | Preventiva     | P                           | No se fija               |   | No se fija   | No se fija         |  |  | No se fija   |   |  |   |  |  |              |              |
|   | A<br>G<br>R<br>I<br>C<br>O<br>L<br>A | (1)            | P                           | No se fija               |   | No se fija   | No se fija         |  |  | No se fija   |   |  | No se fija  | Vivienda: 6,5 m.<br>Naves: 4,5 m. alero 7 m. a cumbreira<br>Instalaciones técnicas según necesidad | Diseño y materiales tradicionales, salvo instalaciones especiales.<br>Viviendas: uso autorizable por com. prov. urbanismo, unifamiliar vinculada a la explotación. |              |              |
|   |                                      | (2)            | P                           | No se fija               |   | No se fija   | No se fija         |  |  | No se fija   |   |  |   |  |  |              |              |
|   |                                      | (3)            | P                           | No se fija               |   | No se fija   | No se fija         |  |  | No se fija   |   |  |   |  |  |              |              |
|   |                                      | (4)            | P                           | No se fija               |   | No se fija   | No se fija         |  |  | No se fija   |   |  |   |  |  |              |              |
|   | Yacimientos arqueológicos            |                | I                           | Incompatible             |   | Incompatible | Incompatible       |  |  | Incompatible   |   |  | Incompatible  | Incompatible   | Incompatible   | Incompatible | Incompatible |
|   | Infraestructura pública              |                | I                           | Incompatible             |   | Incompatible | Incompatible       |  |  | Incompatible   |   |  | Incompatible  | Incompatible   | Incompatible   | Incompatible | Incompatible |
| C<br>O<br>M<br>U<br>N                     | Núcleo de población simple           |                | P                           | No se fija               | No se fija  | No se fija   | No se fija         | Cercas, tenadas, naves agrícolas, silos, viveros, invernaderos, etc. | No se fija   | Vivienda: 3,5 m.<br>Naves: 4,5 m. alero 7 m. a cumbreira<br>Instalaciones técnicas según necesidad | Diseño y materiales en consonancia con el núcleo existen vivienda: edem. otros permitidos C.P.U., unifamiliar vinculada |  |   |  |  |              |              |
|   | Sin especificar                      |                | P                           | No se fija               | Unidad mínima de cultivo decreto 76/84 de 16-8-84<br>Consejería Agricultura | No se fija   | No se fija         |  | No se fija   |  |   | No se fija   | Viviendas: uso autorizable por com. prov. urbanismo, unifamiliar vinculada a la explotación |  |  |              |              |

NU DOTAC

ACTIVIDAD: DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

| Tipo de suelo                             |                                      | Uso Compatible             | Condiciones de localización  | Condiciones de ocupación                       |   |              |                                  |                              | Condiciones de edificación |                           |  | Condiciones especiales              |                                     |                       |   |                                     |              |
|---|--------------------------------------|----------------------------|--|--|---|--------------|----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|---|-------------------------------------|--------------|
|   |                                      |                            |  | Parcela mínima                                 | % ocupación   |              | Retranqueos                      | Área máx. afectada           |                            | Tipo/organización interna | Edificabilidad   |                                     | Altura                              |                       |   |                                     |              |
| P<br>R<br>O<br>T<br>E<br>G<br>I<br>D<br>O | Ecológica y paisaje                  | Directa                    | A  | Cementerios y vertederos según norma sectorial | Iniciativa pública: la necesaria para la función<br>Iniciativa privada: unidad mínima de cultivo decreto 76 de 16/8/1984 de la Consejería Agricultura | Iniciativa   |                                  | 10 mts.                      | Iniciativa                 |                           | Asistencia urgente hasta 150 m.<br>Vigilancia hasta 25,25 m. | Iniciativa                          |                                     | Una planta 3,5 m.     | Precisa estudio de impacto y proyecto de implantación |                                     |              |
|   |                                      |                            | A  |  |   | No se fija   | 5%                               |                              |                            | No se fija                |  | 10.000 m <sup>2</sup>               | No se fija                          |                       |   | 0,15 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |              |
|   |                                      | Preventiva                 | A  |  |   | No se fija   | 5%                               | 10 mts.                      | No se fija                 | 10.000 m <sup>2</sup>     |  | No se fija                          | 0,15 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | Una planta 3,5 m.     |   |                                     |              |
|   | A<br>G<br>R<br>I<br>C<br>O<br>L<br>A | (1)                        | A  |  |   | No se fija   | 5%                               | 10 mts.                      | No se fija                 | 10.000 m <sup>2</sup>     |  | No se fija                          | 0,40 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | Una planta 3,5 m.     |   |                                     |              |
|   |                                      | (2)                        | A  |  |   | No se fija   | 5%                               | 10 mts.                      | No se fija                 | 10.000 m <sup>2</sup>     |  | No se fija                          | 0,40 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | Una planta 3,5 m.     |   |                                     |              |
|   |                                      | (3)                        | A  |  |   | No se fija   | 5%                               | 10 mts.                      | No se fija                 | 10.000 m <sup>2</sup>     |  | No se fija                          | 0,40 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | Una planta 3,5 m.     |   |                                     |              |
|   |                                      | (4)                        | A  |  |   | No se fija   | 5%                               | 10 mts.                      | No se fija                 | 10.000 m <sup>2</sup>     |  | No se fija                          | 0,40 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | Una planta 3,5 m.     |   |                                     |              |
|   | Yacimientos arqueológicos            |                            | I  |  |   | Incompatible | Incompatible                     | Incompatible                 | Incompatible               | Incompatible              |  | Incompatible                        | Incompatible                        | Incompatible          |   | Incompatible                        | Incompatible |
|   | Infraestructura pública              |                            | I  |  |   | Incompatible | Incompatible                     | Incompatible                 | Incompatible               | Incompatible              |  | Incompatible                        | Incompatible                        | Incompatible          |   | Incompatible                        | Incompatible |
|   | C<br>O<br>M<br>U<br>N                | Núcleo de población simple |  |  |   | A            | Distancia máxima al núcleo 50 m. | La necesaria para la función | No se fija                 | 15 %                      |  | 10 mts.                             | No se fija                          | 10.000 m <sup>2</sup> |   | Equipamiento sin limitaciones       | No se fija   |
| Sin especificar                           |                                      | A                          | Vertedero y cementerios según norma distancia mínima idéntica actividad 10 km. | No se fija                                     | 15 %  | 10 mts.      |                                  |                              | No se fija                 | 10.000 m <sup>2</sup>     | No se fija   | 0,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |                                     |                       |   |                                     |              |

NU GIE

ACTIVIDAD: GANADERÍA INTENSIVA (INDUST. ESTABLADA)

| Tipo de suelo                             |                                      |                               | Uso compar-<br>tible | Condiciones de<br>localización  | Condiciones de ocupación  |              |              |                       | Condiciones de edificación   |                                     |   | Condiciones<br>especiales   |   |
|---|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------|---|---|--------------|--------------|-----------------------|--|-------------------------------------|---|---|---|
|   |                                      |                               |                      |   | Parcela mínima  | % ocupación  | Retranqueos  | Área máx. afectada    | Tipo/organización<br>interna   | Edificabilidad                      | Altura  |   |   |
| P<br>R<br>O<br>T<br>E<br>G<br>I<br>D<br>O | Ecológica<br>y paisaje               | Directa                       | I                    | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible | Incompatible | Incompatible          | Incompatible   | Incompatible                        | Incompatible  | Circular de la<br>delegación de sanidad<br>febrero 1978<br>(apéndice 3) |   |
|   |                                      | Preventiva                    | A                    | Ver apéndice nº 3 de las<br>normas de definición de<br>explotación ganadera<br>(circular delegación<br>Agricultura de feb-78) | 10.000 m <sup>2</sup>   | 10           | 20 metros    | 10.000 m <sup>2</sup> | Naves cerradas.<br>Una vivienda<br>vinculada, máximo<br>hasta 25 m <sup>2</sup>  | 0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  | Naves: 4,5 m. alero<br>7 m. a cumbre<br>Vivienda 3,5 m. al<br>alero |   |   |
|   | A<br>G<br>R<br>I<br>C<br>O<br>L<br>A | (1)                           | A                    |   | Unidad mínima de cultivo.<br>Decreto 76/84 de 16-8-84<br>Consejería Agricultura | 10           | 10 metros    | 10.000 m <sup>2</sup> |  | 0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |   |   | Naves: 4,5 m. alero<br>7 m. a cumbre<br>Vivienda 6,5 m. al<br>alero     |
|   |                                      | (2)                           | A                    |   | 10.000 m <sup>2</sup>   | 10           | 10 metros    | 7.500 m <sup>2</sup>  |  | 0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |   |   |   |
|   |                                      | (3)                           | A                    |   | 7.500 m <sup>2</sup>  | 15           | 8 metros     | 7.500 m <sup>2</sup>  |  | 0,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |   |   |   |
|   |                                      | (4)                           | A                    |   | 7.500 m <sup>2</sup>  | 15           | 8 metros     | 10.000 m <sup>2</sup> |  | 0,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |   |   |   |
|   | Yacimientos<br>arqueológicos         |                               | I                    |   | Incompatible  | Incompatible | Incompatible | Incompatible          |  | Incompatible                        |   |   | Incompatible  |
|   | Infraestructura pública              |                               | I                    | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible | Incompatible | Incompatible          | Incompatible   | Incompatible                        | Incompatible  |   |   |
|   | C<br>O<br>M<br>U<br>N                | Núcleo de población<br>simple | A                    | Distancia mínima al<br>núcleo 50 m.   | 5.000 m <sup>2</sup>  | 15 %         | 6 metros     | 10.000 m <sup>2</sup> | Naves cerradas.<br>Una vivienda<br>vinculada, máximo<br>hasta 250 m <sup>2</sup> | 0,8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  | Naves: 4,5 m. alero<br>7 m. a cumbre<br>Vivienda 6,5 m. al<br>alero |   | Circular de la<br>delegación de sanidad<br>febrero 1978<br>(apéndice 3) |
|   |                                      | Sin especificar               | A                    | Ver apéndice 3 ide. id.<br>otros usos autorizados   | 5.000 m <sup>2</sup>  | 15 %         | 6 metros     | 10.000 m <sup>2</sup> |  | 0,8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |   |   |   |





NU IAGVP

ACTIVIDAD: INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA VINCULADA A LA PRODUCCIÓN

| Tipo de suelo                             |                           | Uso compatible             | Condiciones de localización | Condiciones de ocupación                           |                       |              |                       | Condiciones de edificación          |   |  | Condiciones especiales   |  |
|---|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|--|-----------------------|--------------|-----------------------|-------------------------------------|---|--|--|--|
|   |                           |                            |                             | Parcela mínima                                     | % ocupación           | Retranqueos  | Área máx. afectada    | Tipo/organización interna           | Edificabilidad  | Altura   |  |  |
| P<br>R<br>O<br>T<br>E<br>G<br>I<br>D<br>O | Ecológica y paisaje       | Directa                    | I                           | Incompatible                                       | Incompatible          | Incompatible | Incompatible          | Incompatible                        | Incompatible  | Incompatible   | Incompatible   | Incompatible   |
|   |                           | Preventiva                 | A                           | Distancia máxima al lugar de producción 250 metros | 10.000 m <sup>2</sup> | 10 %         | 20 metros             | 10.000 m <sup>2</sup>               | Naves industriales, oficinas. Una vivienda vinculada hasta 25 m <sup>2</sup> . Comercio hasta 250 m <sup>2</sup>  | 0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>                             | Vivienda: 3,5 m. resto idem. Otros autorizable                 | Diseño y materiales tradicionales  |
|   | (1)                       | A                          | Unidad mínima de cultivo    |  | 10 %                  | 20 metros    | 10.000 m <sup>2</sup> | 0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |   | Vivienda: 6,5 m  | Diseño y materiales normales                                   |  |
|   | (2)                       | A                          | 10.000 m <sup>2</sup>       |  | 10 %                  | 20 metros    | 7.500 m <sup>2</sup>  | 0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |   | Naves: 4,5 m alero 7 m a cumbrera                              | Diseño y materiales normales                                   |  |
|   | (3)                       | A                          | 7.500 m <sup>2</sup>        |  | 15 %                  | 15 metros    | 7.500 m <sup>2</sup>  | 0,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |   |  | Secaderos:   | Diseño y materiales normales   |
|   | (4)                       | A                          | 7.500 m <sup>2</sup>        |  | 15 %                  | 15 metros    | 10.000 m <sup>2</sup> | 0,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |   |  | 3PL+Bajocubierta pendiente máxima: 22,5%/alt: 10,5 m. al alero | Diseño y materiales normales   |
|   | Yacimientos arqueológicos |                            | I                           | Incompatible                                       | Incompatible          | Incompatible | Incompatible          | Incompatible                        | Incompatible  | Incompatible   | Incompatible   | Incompatible   |
|   | Infraestructura pública   |                            | I                           | Incompatible                                       | Incompatible          | Incompatible | Incompatible          | Incompatible                        | Incompatible  | Incompatible   | Incompatible   | Incompatible   |
|   | C<br>O<br>M<br>U<br>N     | Núcleo de población simple | A                           | Distancia máxima al lugar de producción 250 metros | No se fija            | 60 %         | 4 metros              | 5.000 m <sup>2</sup>                | Naves industriales, oficinas. Una vivienda vinculada hasta 250 m <sup>2</sup> . Comercio hasta 250 m <sup>2</sup> | 3,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>                             | Vivienda: 6,5 m Naves: 4,5 m alero 7 m a cumbrera Secaderos:   | Altura, diseño y materiales se condicionarán a las características del N.P.S. (Núcleo de población simple) |
| Sin especificar                           |                           | A                          | 5.000 m <sup>2</sup>        |  | 15 %                  | 10 metros    | 10.000 m <sup>2</sup> | 0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |   | 3PL+Bajocubierta pendiente máxima: 22,5%/ALI: 10,5 m. al alero | Diseño y materiales libres                                     |  |

NU IAGNV

ACTIVIDAD: INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA NO VINCULADA A LA PRODUCCIÓN

| Tipo de suelo                             |                           | Uso compatible             | Condiciones de localización                      | Condiciones de ocupación  |                       |              |                       | Condiciones de edificación          |  |  | Condiciones especiales   |  |
|---|---------------------------|----------------------------|--|---|-----------------------|--------------|-----------------------|-------------------------------------|--|--|--|--|
|   |                           |                            |  | Parcela mínima  | % ocupación           | Retranqueos  | Área máx. afectada    | Tipo/organización interna           | Edificabilidad   | Altura   |  |  |
| P<br>R<br>O<br>T<br>E<br>G<br>I<br>D<br>O | Ecológica y paisaje       | Directa                    | I  | Incompatible  | Incompatible          | Incompatible | Incompatible          | Incompatible                        | Incompatible   | Incompatible   | Incompatible   |  |
|   |                           | Preventiva                 | A  | Distancia mínima al núcleo urbano: 50 m.<br>Distancia mínima a igual activ.: 1.000 m. | 10.000 m <sup>2</sup> | 10 %         | 20 metros             | 10.000 m <sup>2</sup>               | Mataderos, secaderos, despiece una vivienda vinculada hasta 250 m <sup>2</sup> comercio hasta 250 m <sup>2</sup> | 0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>   | Vivienda: 3,5 m. resto idem. Otros autorizable   | El estudio de impacto incidirá en depuración y vertido.<br>Diseño y materiales tradicionales               |
|   | (1)                       | A                          | Unidad mínima de Consejería de Agricultura 76/84 |   | 10 %                  | 10 metros    | 10.000 m <sup>2</sup> | 0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |  | Secaderos: 3 PL+bajocubierta pendiente máxima 22,5° 10,5 m. al alero<br>Viviendas 6,5 m. Naves: 4,5 m. alero y 7 m. a cubierta |  |  |
|   | (2)                       | A                          | 10.000 m <sup>2</sup>                            |   | 10 %                  | 10 metros    | 7.500 m <sup>2</sup>  | 0,4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |  |  |  |  |
|   | (3)                       | A                          | 7.500 m <sup>2</sup>                             |   | 15 %                  | 8 metros     | 7.500 m <sup>2</sup>  | 0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |  |  |  |  |
|   | (4)                       | A                          | 7.500 m <sup>2</sup>                             |   | 15 %                  | 8 metros     | 10.000 m <sup>2</sup> | 0,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |  |  |  |  |
|   | Yacimientos arqueológicos |                            | I  | Incompatible  | Incompatible          | Incompatible | Incompatible          | Incompatible                        | Incompatible   | Incompatible   | Incompatible   |  |
|   | Infraestructura pública   |                            | I  | Incompatible  | Incompatible          | Incompatible | Incompatible          | Incompatible                        | Incompatible   | Incompatible   | Incompatible   |  |
|   | C<br>O<br>M<br>U<br>N     | Núcleo de población simple | A  | Distancia mínima a igual actividad: 1.000 m.  | No se fija            | 60 %         | 4 metros              | 5.000 m <sup>2</sup>                | Mataderos, secaderos, despiece una vivienda vinculada hasta 250 m <sup>2</sup> comercio hasta 250 m <sup>2</sup> | 3,0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>   | Secaderos: 3 PL+bajocubierta pendiente máxima 22,5° 10,5 m. al alero<br>Viviendas 6,5 m. Naves: 4,5 m. alero y 7 m. a cubierta | Altura, diseño y materiales se condicionarán a las características del N.P.S. (Núcleo de población simple) |
|   |                           | Sin especificar            | A  | Distancia mínima a núcleo urbano: 50 m.<br>Distancia mínima a igual activ.: 1.000 m.  | 5.000 m <sup>2</sup>  | 15 %         | 6 metros              | 10.000 m <sup>2</sup>               |  | 0,6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>   |  | Diseño y materiales libres   |

NU INDEX

ACTIVIDAD: INDUSTRIAL EXTRACTIVA

| Tipo de suelo                             |                                      | Uso compatible             | Condiciones de localización | Condiciones de ocupación |              |                     |                    | Condiciones de edificación |  |              | Condiciones especiales  |  |  |   |   |
|---|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------|---------------------|--------------------|----------------------------|--|--------------|---|--|--|---|---|
|   |                                      |                            |                             | Parcela mínima           | % ocupación  | Retranqueos         | Área máx. afectada | Tipo/organización interna  | Edificabilidad   | Altura       |   |  |  |   |   |
| P<br>R<br>O<br>T<br>E<br>G<br>I<br>D<br>O | Ecológica y paisaje                  | Directa                    | A                           | Normativa sectorial      | No se fija   | No se fija          | No se fija         | No se fija                 | Instalaciones técnicas necesarias. Edificios auxiliares. Una vivienda vinculada hasta 250 m <sup>2</sup> | No se fija   | Naves: 4,5 m. alero y 7 m. a cumbre<br>Edificios auxiliares y viviendas 3,5 m.<br>Instalaciones técnicas no se fija | Estudio de impacto: incluirá control de vertidos y restauración, tras el agotamiento de la explotación |  |   |   |
|   |                                      | Preventiva                 | A                           |                          | No se fija   | No se fija          | No se fija         | No se fija                 |  | No se fija   |   |  | No se fija   |   |   |
|   | A<br>G<br>R<br>I<br>C<br>O<br>L<br>A | (1)                        | A                           |                          | No se fija   | No se fija          | No se fija         | No se fija                 |  | No se fija   | No se fija  |  | No se fija   | Naves: 4,5 m. alero y 7 m. a cumbre<br>Edificios auxiliares y viviendas 6,5 m.<br>Instalaciones técnicas no se fija |   |
|   |                                      | (2)                        | A                           |                          | No se fija   | No se fija          | No se fija         | No se fija                 |  | No se fija   | No se fija  |  |  |   |   |
|   |                                      | (3)                        | A                           |                          | No se fija   | No se fija          | No se fija         | No se fija                 |  | No se fija   | No se fija  |  |  |   |   |
|   |                                      | (4)                        | A                           |                          | No se fija   | No se fija          | No se fija         | No se fija                 |  | No se fija   | No se fija  |  |  |   |   |
|   | Yacimientos arqueológicos            |                            | I                           |                          | Incompatible | Incompatible        | Incompatible       | Incompatible               |  | Incompatible | Incompatible  |  | Incompatible   | Incompatible  | Incompatible  |
|   | Infraestructura pública              |                            | I                           |                          | Incompatible | Incompatible        | Incompatible       | Incompatible               |  | Incompatible | Incompatible  |  | Incompatible   | Incompatible  | Incompatible  |
|   | C<br>O<br>M<br>U<br>N                | Núcleo de población simple |                             |                          | I            | Incompatible        | Incompatible       | Incompatible               |  | Incompatible | Incompatible  |  | Incompatible   | Incompatible  | Incompatible  |
|   |                                      | Sin especificar            |                             |                          | A            | Normativa sectorial | No se fija         | No se fija                 |  | No se fija   | No se fija  |  | Instalaciones técnicas necesarias. Edificios auxiliares. Una vivienda vinculada hasta 250 m <sup>2</sup> | No se fija  | Edificio auxiliar y vivienda 6,5 m. resto idem. Otros autorizados |

NU O IND

ACTIVIDAD: OTRAS INDUSTRIAS

| Tipo de suelo                             |                            | Uso compatible | Condiciones de localización                                      | Condiciones de ocupación  |                       |                      |                                     | Condiciones de edificación  |   |   | Condiciones especiales   |  |
|---|----------------------------|----------------|--|---|-----------------------|----------------------|-------------------------------------|---|---|---|--|--|
|   |                            |                |  | Parcela mínima  | % ocupación           | Retranqueos          | Área máx. afectada                  | Tipo/organización interna   | Edificabilidad  | Altura  |  |  |
| P<br>R<br>O<br>T<br>E<br>G<br>I<br>D<br>O | Ecológica y paisaje        | Directa        | I  | Incompatible  | Incompatible          | Incompatible         | Incompatible                        | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible   | Incompatible   |
|   |                            | Preventiva     | A  | Distancia mínima a suelo urbano o igual actividad 1.000 m. No autorizables si existe suelo urbano o urbanizable industrial a menos de 25 km | 10.000 m <sup>2</sup> | 10 %                 | 20 m.                               | 10.000 m <sup>2</sup>   | Naves industriales<br>Vivienda vinculada hasta 250 m.<br>Comercio Complementario hasta 250 m. | 0,40 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>   | Vivienda: 3,5 m.<br>Naves: 4,5 m. alero y 7 m. a cumbre<br>Vivienda: 6,5 m.<br>Naves: 4,5 m. alero y 7 m. a cumbre<br>Instalaciones técnicas según necesidad | El estudio de impacto incidirá en depuración y vertido<br>Diseño y materiales normales |
|   | (1)                        | A              | Unidad mínima de cultivo Decreto Consejería de Agricultura 76/84 |   | 10 %                  | 10 metros            | 10.000 m <sup>2</sup>               | 0,40 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>   |   |   |  |  |
|   | (2)                        | A              | 10.000 m <sup>2</sup>  |   | 10 %                  | 10 metros            | 10.000 m <sup>2</sup>               | 0,40 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>   |   |   |  |  |
|   | (3)                        | A              | 7.500 m <sup>2</sup>   |   | 15 %                  | 8 metros             | 7.500 m <sup>2</sup>                | 0,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>   |   |   |  |  |
|   | (4)                        | A              | 7.500 m <sup>2</sup>   | 15 %  | 8 metros              | 7.500 m <sup>2</sup> | 0,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |   |   |   |  |  |
|   | Yacimientos arqueológicos  | I              | Incompatible   | Incompatible  | Incompatible          | Incompatible         | Incompatible                        | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible   | Incompatible   |
| Infraestructura pública                   | I                          | Incompatible   | Incompatible   | Incompatible  | Incompatible          | Incompatible         | Incompatible                        | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible  | Incompatible   |  |
| C<br>O<br>M<br>U<br>N                     | Núcleo de población simple | A              | No se fija   | No se fija  | 60 %                  | No se fija           | 5.000 m <sup>2</sup>                | Naves industriales<br>Vivienda vinculada hasta 250 m.<br>Comercio complem. hasta 250 m.<br>Excluido actividades molestas, noci., etc. | 3,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>   | Vivienda: 6,5 m.<br>Naves: 4,5 m. alero y 7 m. a cumbre<br>Instalaciones técnicas según necesidad | La altura diseño y materiales se condicionarán a las características de N.P.S. (Núcleo de población simple)  |  |
|   | Sin especificar            | A              | Idéntico que protegido por agricultura                           | 5.000 m <sup>2</sup>  | 15 %                  | 6 metros             | 10.000 m <sup>2</sup>               |   |   |   |  | 0,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>  |

NU PISCI

ACTIVIDAD: PISCIFACTORÍAS

| Tipo de suelo                             |                            | Uso compatible | Condiciones de localización | Condiciones de ocupación  |              |              |  | Condiciones de edificación |   |              | Condiciones especiales  |  |
|---|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|--------------|--|----------------------------|---|--------------|---|--|
|   |                            |                |                             | Parcela mínima            | % ocupación  | Retranqueos  | Área máx. afectada   | Tipo/organización interna  | Edificabilidad  | Altura       |   |  |
| P<br>R<br>O<br>T<br>E<br>G<br>I<br>D<br>O | Ecológica y paisaje        | Directa        | I                           | Incompatible              | Incompatible | Incompatible | Incompatible   | Incompatible               | Incompatible  | Incompatible | Incompatible  | Incompatible                               |
|   |                            | Preventiva     | A                           | Según normativa sectorial | No se fija   | No se fija   | Los edificios respetarán las servidumbres de cauces públicos | No se fija                 | Obra Civil de canalizaciones, diques, construcción auxiliar hasta 250 m <sup>2</sup><br>Vivienda vinculada hasta 250 m <sup>2</sup> | No se fija   | Naves: 4,5 m. alero y 7 m.<br>cumbreira<br>Viviendas: 3,5 m. al alero | Informe favorable de la comisaría de aguas |
|   | (1)                        | A              | No se fija                  |                           | No se fija   | No se fija   |  | No se fija                 |   |              |   |  |
|   | (2)                        | A              | No se fija                  |                           | No se fija   | No se fija   |  | No se fija                 |   |              |   |  |
|   | (3)                        | A              | No se fija                  |                           | No se fija   | No se fija   |  | No se fija                 |   |              |   |  |
|   | (4)                        | A              | No se fija                  |                           | No se fija   | No se fija   |  | No se fija                 |   |              |   |  |
|   | Yacimientos arqueológicos  |                | I                           | Incompatible              | Incompatible | Incompatible | Incompatible   | Incompatible               | Incompatible  | Incompatible | Incompatible  | Incompatible                               |
| Infraestructura pública                   |                            | I              | Incompatible                | Incompatible              | Incompatible | Incompatible | Incompatible   | Incompatible               | Incompatible  | Incompatible | Incompatible  |  |
| C<br>O<br>M<br>U<br>N                     | Núcleo de población simple |                | I                           | Incompatible              | Incompatible | Incompatible | Incompatible   | Incompatible               | Incompatible  | Incompatible | Incompatible  | Incompatible                               |
|   | Sin especificar            |                | A                           | Según normativa sectorial | No se fija   | No se fija   | Los edificios respetarán las servidumbres de cauces públicos | No se fija                 | Obra Civil de canalizaciones, diques, construcción auxiliar hasta 250 m <sup>2</sup><br>Vivienda vinculada hasta 250 m <sup>2</sup> | No se fija   | Naves: 4,5 m. alero y 7 m. cumbreira<br>Viviendas: 3,5 m. al alero    | Informe favorable de la comisaría de aguas |

NU S CARR

ACTIVIDAD: SERVICIO DE CARRETERAS

| Tipo de suelo                             |                                      | Uso compatible             | Condiciones de localización | Condiciones de ocupación             |              |              |                           | Condiciones de edificación |   |                                     | Condiciones especiales |   |
|---|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--------------|--------------|---------------------------|----------------------------|---|-------------------------------------|------------------------|---|
|   |                                      |                            |                             | Parcela mínima                       | % ocupación  | Retranqueos  | Área máx. afectada        | Tipo/organización interna  | Edificabilidad  | Altura                              |                        |   |
| P<br>R<br>O<br>T<br>E<br>G<br>I<br>D<br>O | Ecológica y paisaje                  | Directa                    | A                           | Categoría mínima carretera: comarcal | 2.000 m.     | 30 %         | Según normativa sectorial | 10.000 m.                  | Servicios carretera y alojamiento: según ficha propia. Comercio complementario hasta 250 m. Vivienda vinculada hasta 250 m. | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Una planta 3,50 m.     | Protección directa: estudio de impacto<br><br>No será necesario cumplir condiciones de localización de actividad turística permanente |
|   |                                      | Preventiva                 | A                           |                                      | 2.000 m.     | 30 %         |                           | 10.000 m.                  |   | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Una planta 3,50 m.     |   |
|   | A<br>G<br>R<br>I<br>C<br>O<br>L<br>A | (1)                        | A                           |                                      | 2.000 m.     | 30 %         |                           | 10.000 m.                  |   | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Dos plantas 7,50 m.    |   |
|   |                                      | (2)                        | A                           |                                      | 2.000 m.     | 30 %         |                           | 10.000 m.                  |   | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Dos plantas 7,50 m.    |   |
|   |                                      | (3)                        | A                           |                                      | 2.000 m.     | 30 %         |                           | 10.000 m.                  |   | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Dos plantas 7,50 m.    |   |
|   |                                      | (4)                        | A                           |                                      | 2.000 m.     | 30 %         |                           | 10.000 m.                  |   | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Dos plantas 7,50 m.    |   |
|   | Yacimientos arqueológicos            |                            | I                           | Incompatible                         | Incompatible | Incompatible | Incompatible              | Incompatible               | Incompatible  | Incompatible                        | Incompatible           | Incompatible  |
|   | Infraestructura pública              |                            | I                           | Incompatible                         | Incompatible | Incompatible | Incompatible              | Incompatible               | Incompatible  | Incompatible                        | Incompatible           | Incompatible  |
|   | C<br>O<br>M<br>U<br>N                | Núcleo de población simple | A                           | Categoría mínima carretera: comarcal | 2.000 m.     | 30 %         | Según normativa sectorial | 10.000 m.                  | Servicios carretera y alojamiento: según ficha propia. Comercio complementario hasta 250 m. Vivienda vinculada hasta 250 m. | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Dos plantas 7,50 m.    | No será necesario cumplir condiciones de localización de actividad turística permanente   |
|   |                                      | Sin especificar            | A                           | Categoría mínima carretera: comarcal | 2.000 m.     | 30 %         | Según normativa sectorial | 10.000 m.                  |   | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Dos plantas 7,50 m.    |   |

NU TURPE

ACTIVIDAD: TURÍSTICA PERMANENTE

| Tipo de suelo                             |                            | Uso compatible | Condiciones de localización | Condiciones de ocupación   |              |              |                    | Condiciones de edificación                 |  |                                     | Condiciones especiales            |                                   |
|---|----------------------------|----------------|-----------------------------|--|--------------|--------------|--------------------|--|--|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|   |                            |                |                             | Parcela mínima   | % ocupación  | Retranqueos  | Área máx. afectada | Tipo/organización interna                  | Edificabilidad   | Altura                              |                                   |                                   |
| P<br>R<br>O<br>T<br>E<br>G<br>I<br>D<br>O | Ecológica y paisaje        | Directa        | I                           | Incompatible   | Incompatible | Incompatible | Incompatible       | Incompatible                               | Incompatible   | Incompatible                        | Incompatible                      | Incompatible                      |
|   |                            | Preventiva     | A                           | Distancia mínima a núcleo de población urbano 1.000 m.<br>Distancia mínima a actividad idéntica 5.000 m. | 5.000 m.     | 20 %         | 10 m.              | 5.000 m.                                   | Hoteles de menos de 50 camas<br>Comercio complementario hasta 250 m <sup>2</sup>   | 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Dos plantas 7,50 m.               | Diseño y materiales tradicionales |
|   | (1)                        | A              | 2.500 m.                    |  | 40 %         | 6 m.         | 5.000 m.           | Restaurante, etc. hasta 500 m <sup>2</sup> |  | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Dos plantas 7,50 m.               | Diseño y materiales tradicionales |
|   | (2)                        | A              | 2.500 m.                    |  | 40 %         | 6 m.         | 5.000 m.           | Vivienda vinculada hasta 250 m.            | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | Dos plantas 7,50 m.                 | Diseño y materiales tradicionales |                                   |
|   | (3)                        | A              | 2.500 m.                    |  | 40 %         | 6 m.         | 5.000 m.           |  | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | Dos plantas 7,50 m.                 | Diseño y materiales tradicionales |                                   |
|   | (4)                        | A              | 2.500 m.                    |  | 40 %         | 6 m.         | 5.000 m.           |  | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  | Dos plantas 7,50 m.                 | Diseño y materiales tradicionales |                                   |
|   | Yacimientos arqueológicos  |                | I                           |  | Incompatible | Incompatible | Incompatible       | Incompatible                               | Incompatible   | Incompatible                        | Incompatible                      | Incompatible                      |
|   | Infraestructura pública    |                | I                           | Incompatible   | Incompatible | Incompatible | Incompatible       | Incompatible                               | Incompatible   | Incompatible                        | Incompatible                      | Incompatible                      |
| C<br>O<br>M<br>U<br>N                     | Núcleo de población simple |                | I                           | Incompatible   | Incompatible | Incompatible | Incompatible       | Incompatible                               | Incompatible   | Incompatible                        | Incompatible                      |                                   |
|   | Sin especificar            |                | A                           | Idéntico a otros autorizables misma actividad  | 2.500 m.     | 40 %         | 6 m.               | 10.000 m.                                  | Hostelería sin limitación<br>Vivienda vinculada hasta 250 m <sup>2</sup><br>Comercio complementario hasta 250 m <sup>2</sup> | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Tres plantas 10,50 m.             | Diseño y materiales tradicionales |

NU VIVEN

ACTIVIDAD: VIVIENDA UNIFAMILIAR

| Tipo de suelo                             |                            | Uso compatible | Condiciones de localización | Condiciones de ocupación                             |   |              |                    | Condiciones de edificación |  |                    | Condiciones especiales       |   |
|---|----------------------------|----------------|-----------------------------|--|---|--------------|--------------------|----------------------------|--|--------------------|------------------------------|---|
|   |                            |                |                             | Parcela mínima                                       | % ocupación   | Retranqueos  | Área máx. afectada | Tipo/organización interna  | Edificabilidad   | Altura             |                              |   |
| P<br>R<br>O<br>T<br>E<br>G<br>I<br>D<br>O | Ecológica y paisaje        | Directa        | I                           | Incompatible   | Incompatible  | Incompatible | Incompatible       | Incompatible               | Incompatible   | Incompatible       | Incompatible                 | Incompatible  |
|   |                            | Preventiva     | A                           | Distancia mínima a núcleo de población urbana 500 m. | Unidad mínima de cultivo según decreto 76/84 de Consejería de Agricultura | No se fija   | 20 m. mínimo       | No se fija                 | Vivienda unifamiliar hasta 250 m. construidos                            | No se fija         | Una planta 3,5 m.            | Materiales y diseño tradicionales   |
|   | (1)                        | A              | No se fija                  |  |   | 5 m. mínimo  | No se fija         | No se fija                 |  | Dos plantas 6,5 m. | Materiales y diseño normales |   |
|   | (2)                        | A              | No se fija                  |  |   | 5 m. mínimo  | No se fija         | No se fija                 |  | Dos plantas 6,5 m. |                              |   |
|   | (3)                        | A              | No se fija                  |  |   | 5 m. mínimo  | No se fija         | No se fija                 |  | Dos plantas 6,5 m. |                              |   |
|   | (4)                        | A              | No se fija                  |  |   | 5 m. mínimo  | No se fija         | No se fija                 |  | Dos plantas 6,5 m. |                              |   |
|   | Yacimientos arqueológicos  |                | I                           | Incompatible   | Incompatible  | Incompatible | Incompatible       | Incompatible               | Incompatible   | Incompatible       | Incompatible                 | Incompatible  |
| Infraestructura pública                   |                            | I              | Incompatible                | Incompatible   | Incompatible  | Incompatible | Incompatible       | Incompatible               | Incompatible   | Incompatible       | Incompatible                 |   |
| C<br>O<br>M<br>U<br>N                     | Núcleo de población simple |                | A                           | Distancia máxima edificio limitrofe: 50 m.           | No se fija  | No se fija   | No se fija         | No se fija                 | Vivienda unifamiliar vinculada y no segregable, hasta 250 m <sup>2</sup> | No se fija         | Dos plantas 6,5 m.           | Altura materiales y diseño condicionados a las características de N.P.S. (Núcleo de población simple) |
|   | Sin especificar            |                | A                           | Distancia mínima a núcleo de población urbana 500 m. | Unidad mínima de cultivo según decreto 76/84 de Consejería de Agricultura | No se fija   | 20 m. mínimo       | No se fija                 | Vivienda unifamiliar hasta 250 m. construidos                            | No se fija         | Dos plantas 6,5 m.           | Materiales y diseño libres  |





**Otros parámetros:**

**Condiciones especiales**

---

|   |  |
|---|--|
| Autor de proyecto:<br>Fecha y firma:        | Informe-propuesta del Técnico de la Administración |
| Fdo.:                                       |  |
| El técnico administración<br>Fecha y firma: |  |
| Fdo.:                                       |  |

# APÉNDICE 1. ANEXO SOBRE LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

Con este anexo se pretende ofrecer al Ayuntamiento una síntesis de la normativa, en cuanto a licencias y disciplina urbanística. Es posible que algún lector desista parcialmente del contenido de este documento, no obstante, hay que analizarle en su conjunto, y en el objetivo que se pretende cubrir, un primer grado de introducción al ejercicio de las competencias municipales en materia urbanística.

## ÍNDICE

1. LICENCIAS URBANÍSTICAS
  - 1.1. Actos sujetos a licencia.
  - 1.2. Tipología de las licencias urbanísticas.
    - 1.2.1. Licencia inicial de ejecución.
      - 1.2.1.1. Procedimiento ordinario.
      - 1.2.1.2. Procedimientos especiales.
        - A. Actividades molestas, nocivas, etc.
        - B. Competencias concurrentes.
        - C. En suelo no urbanizable.
    - 1.2.2. Licencia de edificación.
    - 1.2.3. Licencia de reforma.
    - 1.2.4. Licencia de legalización.
    - 1.2.5. Licencia de demolición
    - 1.2.6. Licencia de primera ocupación.
    - 1.2.7. Otras licencias.
  - 1.3. Del proyecto técnico.
    - 1.3.1. Contenido.
    - 1.3.2. Clases de proyecto.
  - 1.4. Obras menores.
  - 1.5. Órdenes de ejecución.
  - 1.6. Edificios fuera de ordenación.
  - 1.7. Detalle sobre procedimientos especiales.
    - 1.7.1. Estudio de detalle.
    - 1.7.2. Proyecto de urbanización.
    - 1.7.3. Parcelaciones y reparcelaciones.

- 1.7.4. Actuaciones en ensanches.
- 1.7.5. Actos incluidos en el Rgtº de actividades molestas, nocivas, etc.
- 2. INFRACCIONES URBANÍSTICAS
  - 2.1. Concepto y alcance de la infracción.
  - 2.2. Clasificación de las infracciones.
  - 2.3. Prescripción.
  - 2.4. Función inspectora.
  - 2.5. Procedimiento.
    - 2.5.1. Actuaciones municipales.
    - 2.5.2. Expediente sancionador.

## **1. LICENCIAS URBANÍSTICAS**

Las licencias urbanísticas tienen por objeto el ejercicio de las facultades regladas de los Ayuntamientos en la intervención en el uso del suelo, y su otorgamiento es un mero reconocimiento administrativo de los derechos subjetivos obtenidos en la Ley, plan, norma u ordenanza que regulan el referido uso del suelo.

### **LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo, y en virtud de la misma, por el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas. Los propietarios pueden edificar, previo otorgamiento de licencia, con los siguientes requisitos:

- Ejecución simultánea de la Urbanización y de la edificación con las garantías que se establecen en el art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.
- Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viables, parques y jardines públicos.
- Cumplimiento de la presente Delimitación de Suelo Urbano y demás disposiciones específicas que resulten de aplicación.
- Mantenimiento de la propiedad y edificación en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en las Normas Subsidiarias Municipales de ámbito provincial de Salamanca.

### **1.1. ACTOS SUJETOS A LICENCIA**

**Artículo 178 de la Ley del Suelo** <<Estarán sujetos a licencia previa, a los efectos de esta Ley, los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los

edificios y la  
modificación  
del uso de  
los mismos,  
la  
demolición  
de  
construcciones,  
es, la  
colocación  
de carteles  
de  
propaganda  
visibles  
desde la vía  
pública y los  
demás actos  
que  
señalaren los  
Planes.  
Cuando los  
actos de  
edificación y  
uso del suelo  
se realizaren  
por  
particulares,  
es terrenos  
de

dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones, que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público>>.

**Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística**

<<Estarán sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases, existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación, aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas>>.

## **1.2. TIPOLOGÍA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS**

### **1.2.1. Licencia inicial de ejecución**

Dentro del Suelo calificado como urbano se distinguen dos tipos de suelo, a saber:

- A. Suelo urbano de acción directa, en el cual se puede actuar siempre que el terreno urbano esté dotado de agua, alcantarillado, acceso rodado y energía eléctrica, mereciendo, por tanto, la clasificación de Solar, art. Nº 82 de la Ley del Suelo.

- B. Suelo urbano que por no reunir las condiciones del anterior, precise alguno de los siguientes procesos previos, cuyo objeto y contenido se detalla en el apartado de este documento:
1. *Estudio de detalle* en áreas delimitadas en el proyecto de delimitación a tal objeto.
  2. *Proyecto de urbanización* en áreas que carecieren de los servicios urbanísticos mínimos para el abastecimiento de los posibles usuarios.
  3. *Proyecto de parcelación y reparcelación*.
  4. *Actuaciones en ensanches*, zonas definidas como <<ensanches urbanos>> en el proyecto de delimitación consistentes en sectores urbanos con deficiencias en los servicios urbanísticos.

#### 1.2.1.1. *Procedimiento ordinario*

- A. Por el promotor de los actos objeto de licencia relacionados anteriormente, se presentará la siguiente documentación:
1. Instancia con los datos personales del promotor indicando el acto para el que se solicita licencia.
  2. Proyecto suscrito por técnico competente, visado por el Colegio Oficial (más adelante se ahondará en este tema).
  3. Ficha urbanística en la que se haga constar, como mínimo, lo siguiente:
    - Promotor.
    - Emplazamiento.
    - Uso clasificado en la Norma Provincial.
    - Normativa aplicable.
    - Parámetros comparativos entre la Normativa aplicable y lo proyectado.
    - Autor del Proyecto y su firma.
  4. Documento firmado por el técnico o técnicos responsables de la dirección facultativa de las obras.
- B. El Ayuntamiento recabará los informes jurídicos y técnicos (habitabilidad y Urbanismo), el primero del Secretario del Ayuntamiento y los segundos de la Consejería de Obras Públicas y/o de la Diputación Provincial.
- C. A la vista de los informes, el Ayuntamiento resolverá el expediente y en el caso que la resolución sea denegatoria, deberán justificarse sus causas.
- D. Condiciones expresas de la licencia. En el acuerdo de concesión de la licencia habrá que reseñar las condiciones que se deben cumplir en la ejecución de la obra y, como mínimo, las siguientes:
- Se efectuará la tira de cuerdas (acto de replantear la edificación ajustada a las alineaciones oficiales) con representante del Ayuntamiento presente.
  - Caducidad de la licencia recomendable, seis meses sin haberse iniciado las obras, o paralización de las mismas por igual período.
  - Necesidad de que, una vez finalizadas las obras, se solicite la Licencia de Primera Ocupación, cuyo objeto y procedimiento se detallará más adelante.
  - Obras de infraestructura necesaria para acometidas y condiciones de su ejecución (ejemplo: La acometida a la red de saneamiento se realizará en tubo de hormigón de 20 cm de diámetro, con una pendiente del 3% como mínimo, y el injerto a la red municipal se realizará mediante pozo registrable de 50 cm de diámetro, con resalto de 20 cm. La reposición del vial se realizará con solera de hormigón de 20 cm sobre encachado compactado y aglomerado en caliente. Fijándose una fianza de 10.000 pesetas, en concepto de garantía del cumplimiento de las condiciones expresadas).

#### 1.2.1.2. *Procedimientos especiales*

- A. Cuando el acto edificatorio conlleve una actividad incluida en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, el procedimiento de solicitud y otorgamiento de licencia municipal se regulará como especifican los artículos 29 a 33 del citado Reglamento, así como a las Instrucciones Complementarias para su aplicación, en sus artículos 4 a 7.  
En el punto 1.7 se detalla, de forma muy general, el procedimiento.
- B. Cuando existen competencias concurrentes para la concesión de la licencia (ejemplo: afección por carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, Ley de Aguas, patrimonio histórico-artístico, etc.).  
Las autorizaciones serán previas o posteriores, o vinculantes o no vinculantes, según se fije en cada legislación específica.
- C. Actuaciones en suelo no urbanizable. Procedimiento especial (art. 85-86 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.).
  - 1. Petición al Ayuntamiento haciendo constar:
    - Solicitud.
    - Emplazamiento y extensión de la finca con plano.
    - Situación y superficie de la construcción y descripción de las características y usos de la construcción.
    - Memoria demostrativa de la utilidad pública o interés social y la necesidad de ubicarse en el medio rural, y la imposibilidad de formación de núcleo urbano.
  - 2. El Ayuntamiento informa el expediente y lo remite a la Comisión Provincial de Urbanismo.
  - 3. La Comisión Provincial de Urbanismo somete el expediente 15 días a información pública.
  - 4. La Comisión adopta resolución.
  - 5. Si la resolución es favorable, se inicia el procedimiento de licencia ordinaria. Referencia, Normas Subsidiarias Provinciales.

#### 1.2.2. **Licencia de edificación**

Esta licencia de edificación tiene la misma tramitación que la de ejecución, salvo la necesidad de presentación de documento de dirección facultativa, y el proyecto que será básico. Los efectos de esta licencia son exclusivamente administrativos, y su aprobación supone el cumplimiento de la normativa urbanística, sin que se pueda realizar obra alguna sin la presentación del proyecto de ejecución.

#### 1.2.3. **Licencia de reforma**

Las reformas objeto de licencia pueden afectar a inmuebles consolidados o en ejecución, en virtud de licencia concedida. Su tramitación es idéntica a la de las licencias iniciales de ejecución.

#### 1.2.4. **Licencia de legalización**

La tramitación de esta licencia es la culminación de un expediente de infracción urbanística siempre que los actos de edificación sean legalizables por ser concordantes con la normativa urbanística. La documentación necesaria es la misma que para la licencia inicial de ejecución.



#### 1.2.5. **Licencia de demolición**

La licencia de demolición consiste en la autorización del derribo, total o parcial, de una edificación existente. Habrá de tenerse en cuenta, en los municipios que exista catálogo de edificios a conservar, la calificación del inmueble objeto de derribo.

#### 1.2.6. **Licencia de primera ocupación**

La licencia de primera ocupación tiene por objeto la constatación de que, una vez finalizadas las obras, éstas se ajusten a lo realmente autorizado mediante la oportuna licencia inicial. Su incumplimiento supone infracción urbanística.

##### *Procedimiento*

El promotor, una vez finalizadas las obras, presenta solicitud adjuntando Certificado final de obras, suscrito por la dirección facultativa.

En el caso de tratarse de Viviendas de Protección Oficial, se aportará la Calificación Definitiva, a efectos de aplicación de la exención de tasas municipales. Por el Ayuntamiento se comprueba que lo edificado coincide con el proyecto aprobado. De ratificarse lo expresado en el apartado anterior, se procede al otorgamiento de la Licencia de Primera Ocupación, en caso contrario, se iniciará un expediente de infracción urbanística.

#### 1.2.7. **Otras licencias**

Las anteriores licencias urbanísticas se refieren fundamentalmente a la actividad edificatoria, la más frecuente en la gestión municipal, además el resto de actos sujetos a licencia relacionados al apartado 1.1 de este anexo precisan, para su ejercicio, de la autorización municipal y su tramitación podrá ser, en la mayoría de los supuestos, similar a la indicada como procedimiento ordinario.

### **1.3. DEL PROYECTO TÉCNICO**

#### 1.3.1. **Contenido**

El Proyecto Técnico, imprescindible para la concesión de la licencia, según el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, es un documento de carácter técnico que habrá de contener memoria, pliego de condiciones, presupuesto y documentación gráfica, suficientes para la ejecución de las obras que se pretenden realizar.

#### 1.3.2. **Clases**

- Proyecto de ejecución, regulado por Decreto de 17 de junio de 1977, con contenido suficiente para analizar el cumplimiento del régimen urbanístico (emplazamiento, ocupación en planta, alturas, distribución, etc.), mediante el cual puede concederse la Licencia de Edificación.
- Proyecto de ejecución, que a su vez se clasifica en:
  - Proyecto de ejecución de nueva planta.
  - Proyecto de ampliación o reforma de edificios ya construidos.

- Proyecto reformado de obras en ejecución.
- Proyecto de ejecución parcial.
- Proyecto de legalización.

#### **1.4. OBRAS MENORES**

Las obras que no estuvieren comprendidas en el apartado <<ACTOS SUJETOS A LICENCIA>> serán consideradas como <<obras menores>> y para su autorización será suficiente la solicitud del interesado en la que se haga constar, lo más detalladamente posible, el objeto de la obra.

El grado de detalle a concretar en cada caso, estará en función de la obra a realizar y, de tal forma, que permita la valoración de la misma, a efectos de aplicación de las tasas de la Ordenanza Municipal, por lo que, en algunos casos, a juicio del Ayuntamiento considerando el tipo y la magnitud de la obra, será necesaria la presentación de Memoria Valorada suscrita por técnico y/o planos descriptivos de la obra a realizar.

#### **1.5. ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

Las órdenes de ejecución están reguladas en los artículos 181 al 183 de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Sustancialmente, tienen por objeto el mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato públicos de las edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles.

Los Ayuntamientos podrán ordenar la ejecución de obras a los particulares conducentes a los objetivos señalados, previos trámites de audiencia a los interesados. En el supuesto de incumplimiento de dichas órdenes de ejecución de obras a los particulares conducentes a los objetivos señalados, previos trámites de audiencia a los interesados. En el supuesto de incumplimiento de dichos órdenes de ejecución, cabe el cumplimiento de dichas órdenes por la Administración, de modo subsidiario, con las costas que haya lugar a sufragar por los particulares.

#### **1.6. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**

Se consideran edificios fuera de ordenación aquellas construcciones que infringen el Planeamiento vigente. En dichas edificaciones no podrán autorizarse obras que constituyan incremento del valor de la expropiación del inmueble, sin embargo, podrán autorizarse obras conducentes al mero mantenimiento del mismo, (art. 60 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana).

#### **1.7. DETALLE SOBRE PROCEDIMIENTOS ESPECIALES**

##### **1.7.1. Estudio de detalle**

##### **Redacción y contenido de los estudios de detalle**

##### *Objeto*

Pueden formularse Estudios de Detalle, de acuerdo con el art. 14 de la Ley del Suelo y art. 45 del Reglamento de Planeamiento, con objeto de:

- a. Establecer alineaciones y rasantes.
- b. Ajustar y adaptar las alineaciones y rasantes, de acuerdo con los criterios y condiciones que al respecto se fijen.

#### *Tramitación*

Se ajustará a lo dispuesto en el art. 140 del Reglamento de Planeamiento.

#### *Contenido*

Como desarrollo del art. 145 de la Ley del Suelo, los Estudios de Detalle contendrán:

- a. Justificación de su procedencia, con referencia concreta a la Delimitación de Suelo Urbano, con Ordenanza que la ampare y de la solución adoptada.
- b. La concreción de las propuestas del Estudio de Detalle se realizará en planos, a una escala mínima 1:200 y que expresan las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, relacionando claramente la nueva ordenación y la anteriormente existente.

#### *Ámbito de Planeamiento*

Los Estudios de Detalle abarcan la totalidad de cada área que a estos efectos se determina en la Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas.

#### *Condiciones y limitaciones*

- a. Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de la Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas que no estuvieran previamente establecidas en la misma.
- b. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- c. En adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes de la Delimitación del Suelo Urbano con Ordenanzas, no se podrá reducir la anchura de las vías públicas ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso, la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de las operaciones citadas.
- d. En el desarrollo de los Estudios de Detalle que se redacten al amparo de esta Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas, se respetarán íntegramente las determinaciones establecidas en las normas de Edificación

### **1.7.2. Proyecto de urbanización**

#### **Redacción y contenido de los proyectos de urbanización**

##### *Objeto*

Los proyectos de Urbanización, tendrán por objeto la preparación de Suelo no urbanizado, como desarrollo de los Estudios de Detalle, o en su caso, de esta Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas, cuando el terreno no haya alcanzado el grado de urbanización exigible en las zonas delimitadas como ENSANCHES.

##### *Tramitación*

Se ajustará a lo dispuesto en el capítulo segundo del título 1 de la Ley del Suelo y a lo señalado en el Reglamento de Planeamiento. Los Proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

Cuando sea de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere la Ley del Suelo.

### *Contenido*

Los servicios urbanos mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras, de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios.

### *Condiciones y garantías*

En los Pliegos de Condiciones Económico-Facultativas, habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de obras, y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento considere necesarias para su perfecta ejecución, fijándose también que se realizarán con cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

### *Documentación*

La documentación de los proyectos de urbanización se ajustará al contenido del artículo 75 de la Ley del Suelo y al Capítulo séptimo del Reglamento de Planeamiento:

- Memoria descriptiva.
- Planos de proyecto y detalle.
- Pliego de condiciones.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

### *Compromisos*

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea de la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza.

## **1.7.3. Parcelaciones y reparcelaciones**

### **Parcelaciones**

#### *Definición*

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, en dos o más lotes, con el fin de construir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

Las parcelaciones se atenderán a lo dispuesto en los artículos 94 y 97 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en esta Delimitación de Suelo Urbano, o las que se realicen en suelo urbanizable.

#### *Procedimiento*

Toda parcelación urbanística quedará a licencia.

#### *Parcela mínima*

Se establece en el presente proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, para cada área marcada, o en su defecto, en las marcadas en la Revisión de las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca.

### **Reparcelaciones**

#### *Definición*

Es la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación, para su nueva división ajustada a la Delimitación del Suelo Urbano, con adjudicación de las parcelas resultantes, a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos. Las reparcelaciones se atenderán a lo dispuesto en los artículos 97 al 102 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### *Procedimiento*

Toda reparcelación quedará sujeta a la aprobación del proyecto correspondiente.

El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación del polígono o unidad de actuación, excepto en los casos siguientes:

- a. Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con dicha aprobación.
- b. Que se haya aprobado expresamente la actuación por el sistema de expropiación o sea innecesaria en virtud del acuerdo aprobatorio en el sistema de compensación.

La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

La entidad local podrá dejar sin efecto, previa la indemnización de daños y perjuicios que corresponda, las licencias concedidas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente, que sean incompatibles con la ejecución del planeamiento.

El proyecto de reparcelación se formulará:

- a. Por los dos tercios de los propietarios interesados, que representen, como mínimo, el 80 por 100 de la superficie reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la Delimitación de un polígono o unidad de actuación.
- b. Por la entidad local o urbanística actuante, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, cuando éstas no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado, dentro del plazo que les marcarse, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularsen.

Los proyectos se someterán a información pública durante un mes, con citación personal a los interesados y serán aprobados por el Ayuntamiento, o en su caso, por el órgano urbanístico que se subrogue en las competencias municipales.

#### 1.7.4. **Actuaciones en ensanches**

##### *Ensanches*

Sectores urbanos con deficiencias de dotaciones urbanísticas, se marcarán en el plano de Delimitación y su gestión urbanística se regirá como sigue:

1. El propietario/s de los terrenos deberán presentar en el plazo de un año, un Proyecto de Urbanización y Parcelación.
2. Concedida la licencia de tales proyectos, se procederá a la realización de la urbanización, en base al proyecto, en plazo de un año.
3. En el supuesto de incumplimiento de los plazos anteriores, el Ayuntamiento podrá asumir las competencias del particular, pudiendo financiar las obras en régimen de contribuciones especiales.
4. En tanto no se proceda a urbanizar el sector, no se concederán licencias de edificación.

#### 1.7.5. **Actos incluidos en Rgtº de actividades molestas, nocivas, etc. (art. 29ª 33 del Reglamento y 4 a 7 de las Instrucciones complementarias para aplicación del Reglamento)**

##### 1. *Solicitud de licencia*

Para la concesión de licencia municipal de actividades que figuren en el Nomenclátor del Reglamento de Actividades M.I.N. y P. se presentará por triplicado instancia dirigida al Alcalde y con la siguiente documentación:

Proyecto Técnico y Memoria descriptiva, suscritos por técnico competente y visado colegial, donde se indiquen las características de la actividad, repercusión en el medio y medidas correctoras. Así como croquis, a escala 1:2.000 y 1:1.000, para actividades industriales de gran envergadura.

##### 2. *Tramitación municipal*

La Alcaldía, recibida la solicitud de licencia, podrá optar, en los cinco días siguientes a la entrada de la solicitud en Registro, por:

- a. Denegación expresa y motivada por:
  - Contradicciones de la actividad con el planeamiento.
  - Razones de incumplimiento de ordenanzas municipales.
  - Existencia de actividad monopolizada por la municipalidad, que resulte incompatible con la actividad que se pretende establecer.
- b. Informar por la Corporación, el expediente en 20 días, según los siguientes trámites:
  1. Abrir información pública por 10 días, con publicación en B.O.P. Asimismo, se notificará personalmente a los vecinos del lugar de emplazamiento propuesto.
  2. Unidas las reclamaciones al expediente, se someterá a informe del Jefe Local de Sanidad y de los técnicos municipales, en los cinco días siguientes.
  3. A la vista de estos antecedentes, la Corporación incorporará al expediente su informe que acredite que el emplazamiento y demás circunstancias están de acuerdo con el Planeamiento, Ordenanzas Municipales y que en la zona existen actividades análogas.
  4. Remisión a la Comisión Provincial de Saneamiento.

En ningún caso podrán concederse licencias provisionales, mientras la actividad no esté calificada.

En 15 días de tomado el acuerdo por la Comisión y sin que el Ayuntamiento haya adoptado acuerdo procedente, el interesado podrá presentar recurso de alzada ante el Ministerio del Interior.

Transcurridos cuatro meses desde la fecha de solicitud, sin que hubiese recaído solución, ni hubiese sido notificado de ésta el interesado, podrá renunciar la moral simultáneamente ante el Ayuntamiento y la Comisión. En dos meses de la demora, se entiende concedida la licencia por silencio administrativo, salvo que la Comisión hubiera acordado desfavorablemente.

### 3. *Concesión de licencias*

Compete al alcalde, en consecuencia, con el expediente completo con acuerdo favorable de la Comisión.

### 4. *Comprobación*

Obtenida la licencia, no podrá ejercerse sin que antes se gire visita de comprobación de funcionamiento por un funcionario o técnico competente. Caso de no disponer el Ayuntamiento de dicho técnico, puede solicitarlo a la Diputación.

### 5. *Inspección gubernativa*

El Gobernador Civil podrá ordenar en cualquier momento, una visita de inspección por un funcionario o técnico.

### 6. *Requerimiento de plazo*

En el caso en que se hallen deficiencias en las medidas correctoras, en el momento de la visita de comprobación, los alcaldes, por propia iniciativa, o bien por orden del Gobernador Civil o de la Comisión Provincial de Saneamiento, podrán establecer plazos de corrección, salvo peligro inminente. El plazo no será superior a seis meses.

### 7. *Comprobación Resolución*

Transcurrido el plazo de corrección, se girará visita de comprobación por funcionario o técnico competente, que emitirá informe, sobre el cual, el Alcalde dictará resolución o concederá un nuevo plazo de seis meses, caso de no cumplir esta obligación el Alcalde, en 15 días, corresponderá al Gobernador Civil adoptar las medidas oportunas.

### 8. *Sanciones*

Agotados los plazos señalados, el Alcalde podrá adoptar las siguientes medidas sancionadoras, dando audiencia al interesado:

- a. Multa.
- b. Retirada temporal de licencia.
- c. Retirada definitiva de licencia.

## **2. INFRACCIONES URBANÍSTICAS**

Referencias: L. S.-Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (art. 225 a 231 L.S.).  
R. D.-Reglamento Disciplina Urbanística (art. 51 al 94 R. D.).

## **2.1. CONCEPTO Y ALCANCE DE LA INFRACCIÓN**

Constituyen infracciones urbanísticas las vulneraciones de las prescripciones de la Ley del Suelo, Planes, Programas, Normas y Ordenanzas y llevarán consigo sanciones, obligación de resarcimiento de daños y perjuicios y responsabilidades penales (art. 225 L.S.), independientemente de las sanciones previstas en el art. 184 a 187 L.S. Publicidad de promotores (art. 167 R.P.).

Son infracciones urbanísticas los actos de edificaciones o uso del suelo realizados sin licencia o alteren el contenido de la obtenida.

## **2.2. CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS (art. 226 L.S. y 54 y 55 R.D.)**

### **A. Graves**

- A.1. Las acciones u omisiones que afecten a bienes o intereses calificados como protegidos, causándoles daños o riesgos.
- A.2. Las actuaciones que infrinjan lo previsto en el ordenamiento urbanístico, en cuanto a parcelaciones, usos, altura, volumen, situación y ocupación de edificios, salvo que en el expediente se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales.

### **B. Leves**

- El resto de las infracciones.

*Circunstancias que agravan la responsabilidad:*

- a. Prevariación de cargo público.
- b. Uso de violencia o soborno.
- c. Alterar los supuestos de hecho que legitiman la actuación o falsificación de documentos.
- d. Aprovechar en su beneficio la necesidad pública o particulares que resulten perjudicados.
- e. La reiteración o reincidencia.

*Circunstancias que atenúan la responsabilidad:*

- a. El no tener intención de causar daño grave.
- b. El proceder a reparar o disminuir el daño antes de inicial el expediente.

*Circunstancias que, en cada caso, pueden agravar o alterar la responsabilidad:*

- a. El mayor o menor conocimiento técnico.
- b. El mayor o menor beneficio obtenido, o sin ánimo de lucro.

## **2.3. PRESCRIPCIÓN DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS**



El Decreto-Ley de 16 de octubre de 1981 (B.O.E., de 22 de octubre), artículo noveno, establece un plazo de prescripción de cuatro años, contados a partir de la finalización del acto que constituye la infracción, salvo en zonas verdes y espacios libres que no prescriben.

## **2.4. FUNCIÓN INSPECTORA (art. 190 L.S.)**

El Alcalde ejercerá la inspección de parcelaciones urbanas, obras e instalaciones en el término municipal.

## **2.5. PROCEDIMIENTO**

### **2.5.1. Actuaciones municipales (art. 184 a 190 L.S.)**

Cuando los actos de edificación o uso del suelo que fuesen objeto de licencia, se realicen sin ella, o sin ajustarse a la concedida, o sin orden de ejecución, el Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Delegado Territorial de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, procederá a:

1. Ordenar la suspensión de los actos, concediendo un plazo de dos meses para que, por el infractor, se solicite licencia o ajuste las obras a la licencia concedida.
2. Transcurridos los dos meses sin solicitar licencia o ésta no pudiera ser concedida por incumplimiento de la normativa, el Ayuntamiento ordenará la demolición a cargo del infractor.
3. Si el Ayuntamiento no demoliese en el plazo de un mes, el Alcalde o el Gobernador Civil dispondrán la demolición.

### **2.5.2. Expediente sancionador (art. 133 y siguientes L.P.A.)**

Independientemente de las actuaciones municipales expresadas anteriormente, el Ayuntamiento iniciará un expediente sancionador, bajo el siguiente esquema:

- Apertura de información reservada, si procede.
- Nombramiento de instructor comunicando al interesado los actos de instrucción.
- Se formulará un informe técnico en el que se detalle como mínimo: causas materiales de la infracción y posible vulneración de la Ley, Plan, Normas u Ordenanza.
- Pliego de cargos con plazo de alegaciones de ocho días.
- Pliego de descargos optativo por el interesado.
- Propuesta de resolución con plazo de alegaciones, de ocho días.
- Decisión congruente con las pruebas aportadas y motivada.
- Indicación de recursos en la resolución.

Autoridades competentes (art. 228 L.S.): Alcaldes, Gobernadores, Ministerio de Obras Públicas y Consejo de Ministros (según cuantías). Habrá que tener en cuenta en este apartado las transferencias en materia urbanística a las distintas Comunidades Autónomas.

## APÉNDICE 2. RELACIÓN DE MUNICIPIOS CON SU COMARCA URBANÍSTICA Y SU GRADO DE PROTECCIÓN

|  |                                     |  |   |
|--|-------------------------------------|--|---|
| C. U.: Comarca Urbanística   |                                     |  |   |
| Áreas de Protección: De 1 a 4. Sin Protección: 0                                       |                                     |  |   |
| PHA. Histórico-Artística<br><br>1. Puntual<br>2. Núcleo Declarado Proyecto<br>3. Ambos | PAR. Arqueológica<br><br>1. Puntual | PEC. Ecológica<br><br>1. Directa<br>2. Preventiva<br><br>3. Ambas<br>A. De aguas | PAG. Agrícola<br><br>1. Regadío Uso<br>2. Regadío<br><br>3. Concentración<br>4. Conc. 2 |

| Municipio                      | C. U. | Protección |     |     |     |
|--------------------------------|-------|------------|-----|-----|-----|
|                                |       | PHA        | PAR | PEC | PAG |
| Abusejo .....                  | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Agallas .....                  | 3     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Ahigal de los Aceiteros .....  | 3     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Ahigal de Villarino .....      | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Alameda de Gardón .....        | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Alamedilla .....               | 2     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Alaraz .....                   | 1     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Alba de Tormes .....           | 1     | 1          | 1   | 0   | 3   |
| Alba de Yeltes .....           | 2     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Alberca, La .....              | 4     | 3          | 1   | 2   | 0   |
| Alberguería de Argañán .....   | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Alconada .....                 | 1     | 0          | 1   | 0   | 1   |
| Aldeacipreste .....            | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Aldeadávila de la Ribera ..... | 3     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Aldea del Obispo .....         | 3     | 0          | 1   | 0   | 4   |
| Aldealengua .....              | 1     | 0          | 0   | 1   | 2   |
| Aldeanueva de Figueroa .....   | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Aldeanueva de la Sierra .....  | 3     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Aldearrodrigo .....            | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Aldearrubia .....              | 1     | 1          | 0   | 0   | 2   |
| Aldeaseca de Alba .....        | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Aldeaseca de Lafrontera .....  | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Aldeatejada .....              | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Aldeavieja de Tormes .....     | 3     | 0          | 1   | 0   | 4   |
| Aldehuela de la Bóveda .....   | 2     | 0          | 1   | 0   | 4   |
| Aldehuela de Yeltes .....      | 2     | 0          | 0   | 1   | 3   |
| Almenara de Tormes .....       | 1     | 1          | 0   | 1   | 1   |
| Almendra .....                 | 2     | 0          | 0   | A   | 0   |
| Anaya de Alba .....            | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Añoover de Tormes .....        | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Arabayona de Mogica .....      | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Arapiles .....                 | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Arcediano .....                | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Arco, El .....                 | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Armenteros .....               | 3     | 0          | 1   | 0   | 3   |

| Municipio                         | C. U. | Protección |     |     |     |
|-----------------------------------|-------|------------|-----|-----|-----|
|                                   |       | PHA        | PAR | PEC | PAG |
| Atalaya, La .....                 | 2     | 0          | 0   | A   | 4   |
| Babilafuente .....                | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Bañobarez .....                   | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Barbadillo .....                  | 1     | 0          | 1   | 0   | 2   |
| Barbalos de Huebra .....          | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Barceo .....                      | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Barruecopardo .....               | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Bastida, La .....                 | 4     | 0          | 1   | 1   | 0   |
| Béjar .....                       | 4     | 3          | 1   | 1   | 0   |
| Beleña .....                      | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Bermellar .....                   | 2     | 0          | 1   | 2   | 0   |
| Berrocal de Huebra .....          | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Berrocal de Salvatierra .....     | 3     | 0          | 0   | 2   | 4   |
| Boada .....                       | 2     | 0          | 0   | 1   | 3   |
| Bodón, El .....                   | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Bogajo .....                      | 2     | 0          | 0   | 2A  | 0   |
| Bouza, La .....                   | 2     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Bóveda del Río Almar .....        | 1     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Brincones .....                   | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Buenamadre .....                  | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Buenavista .....                  | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Cabaco, El .....                  | 4     | 1          | 1   | 2   | 0   |
| Cabezabellosa de la Calzada ..... | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Cabeza de Béjar .....             | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Cabeza de Caballo .....           | 2     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Cabrerizos .....                  | 1     | 0          | 0   | 1   | 4   |
| Cabrillas .....                   | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Calvarrasa de Abajo .....         | 1     | 0          | 1   | 0   | 1   |
| Calvarrasa de Arriba .....        | 1     | 0          | 1   | 0   | 2   |
| Calzada de Béjar, La .....        | 4     | 1          | 1   | 0   | 0   |
| Calzada de Don Diego .....        | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Calzada de Valdunciel .....       | 1     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Campillo de Azaba .....           | 2     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Campo de Peñaranda .....          | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Candelario .....                  | 4     | 2          | 0   | 1   | 0   |
| Canillas de Abajo .....           | 1     | 0          | 1   | 0   | 2   |
| Cantagallo .....                  | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Cantalapiedra .....               | 1     | 1          | 0   | 0   | 2   |
| Cantalpino .....                  | 1     | 0          | 1   | 0   | 2   |
| Cantaracillo .....                | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Carbajosa de la Armuña .....      | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Carbajosa de la Sagrada .....     | 2     | 0          | 1   | 0   | 2   |
| Carpio de Azaba .....             | 2     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Carrascal de Barregas .....       | 1     | 0          | 0   | 0   | 34  |
| Carrascal del Obispo .....        | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Casafranca .....                  | 3     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Casas del Conde .....             | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Casillas de Flores .....          | 3     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Castellanos de Moriscos .....     | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Castellanos de Villiquera .....   | 1     | 0          | 1   | 0   | 4   |
| Castillejo de Martín Viejo .....  | 2     | 0          | 0   | 2   | 4   |
| Castraz .....                     | 2     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Cepeda .....                      | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Cereceda de la Sierra .....       | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Cerezal de Peñahorcada .....      | 3     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Cerralbo .....                    | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Cerro, El .....                   | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Cespedosa de Tormes .....         | 3     | 0          | 0   | A   | 0   |
| Cilleros de la Bastida .....      | 4     | 0          | 0   | 1   | 0   |
| Cipérez .....                     | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Ciudad Rodrigo .....              | 2     | 3          | 1   | 0   | 3   |
| Coca de Alba .....                | 1     | 1          | 1   | 0   | 3   |
| Colmenar de Montemayor .....      | 4     | 0          | 1   | 2   | 0   |
| Cordovilla .....                  | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Cristóbal .....                   | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Cubo de Don Sancho .....          | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Chagarcía Medianero .....         | 3     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Diosleguarde .....                | 2     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Doñinos de Ledesma .....          | 2     | 0          | 1   | 0   | 4   |

| Municipio                            | C. U. | Protección |     |     |     |
|--------------------------------------|-------|------------|-----|-----|-----|
|                                      |       | PHA        | PAR | PEC | PAG |
| Doñinos de Salamanca .....           | 1     | 1          | 1   | 0   | 3   |
| Ejeme .....                          | 1     | 0          | 1   | 0   | 1   |
| Encina, La .....                     | 2     | 0          | 0   | A   | 4   |
| Encina de San Silvestre .....        | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Encinas de Abajo .....               | 1     | 0          | 0   | 0   | 1   |
| Encinas de Arriba .....              | 1     | 0          | 0   | 0   | 1   |
| Encinasola de los Comendadores ..... | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Endrinal de la Sierra .....          | 3     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Escorial de la Sierra .....          | 3     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Espadaña .....                       | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Espeja .....                         | 2     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Espino de la Orbada .....            | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Florida de Liébana .....             | 1     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Forfoleda .....                      | 1     | 1          | 0   | 0   | 3   |
| Frades de la Sierra .....            | 3     | 0          | 0   | 2   | 4   |
| Fregeneda, La .....                  | 3     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Fresnedoso .....                     | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Fresno-Alhándiga .....               | 1     | 0          | 1   | 0   | 1   |
| Fuente de San Esteban, La .....      | 2     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Fuenteguinaldo .....                 | 2     | 1          | 1   | 0   | 4   |
| Fuenteliante .....                   | 2     | 0          | 1   | 0   | 4   |
| Fuenterroble de Salvatierra .....    | 3     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Fuentes de Béjar .....               | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Fuentes de Oñoro .....               | 2     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Gajates .....                        | 1     | 1          | 0   | 0   | 3   |
| Galindo y Perahuy .....              | 1     | 0          | 1   | 0   | 2   |
| Galinduste .....                     | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Galisancho .....                     | 1     | 1          | 1   | 0   | 1   |
| Gallegos de Argañán .....            | 2     | 0          | 1   | 0   | 4   |
| Gallegos de Solmirón .....           | 4     | 0          | 1   | 0   | 4   |
| Garcibuey .....                      | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Garcihernández .....                 | 1     | 0          | 1   | A   | 1   |
| Garcirrey .....                      | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Gejuelo del Barro .....              | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Golpejas .....                       | 1     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Gomecello .....                      | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Guadramiro .....                     | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Guijo de Ávila .....                 | 3     | 0          | 0   | A   | 0   |
| Guijuelo .....                       | 3     | 0          | 1   | A   | 4   |
| Herguijuela de Ciudad Rodrigo .....  | 3     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Herguijuela de la Sierra .....       | 4     | 0          | 1   | 2   | 0   |
| Herguijuela del Campo .....          | 3     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Hinojosa de Duero .....              | 3     | 1          | 1   | 2   | 0   |
| Horcajo de Montemayor .....          | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Horcajo Medianero .....              | 3     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Hoya, La .....                       | 4     | 0          | 0   | 1   | 0   |
| Huerta .....                         | 1     | 0          | 1   | 0   | 2   |
| Iruelos .....                        | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Ituero de Azaba .....                | 2     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Juzbado .....                        | 2     | 0          | 0   | 0   | 1   |
| Lagunilla .....                      | 4     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Larrodrigo .....                     | 1     | 0          | 1   | A   | 3   |
| Ledesma .....                        | 2     | 3          | 1   | A   | 4   |
| Ledrada .....                        | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Linares de Riofrío .....             | 3     | 0          | 1   | 1   | 0   |
| Lumbrales .....                      | 2     | 1          | 1   | 0   | 0   |
| Macotera .....                       | 1     | 1          | 1   | 0   | 3   |
| Machacón .....                       | 1     | 0          | 0   | 0   | 1   |
| Madroñal .....                       | 4     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Maíllo, El .....                     | 4     | 1          | 1   | 2   | 0   |
| Malpartida .....                     | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Mancera de Abajo .....               | 1     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Manzano, El .....                    | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Martiago .....                       | 3     | 0          | 0   | 2A  | 0   |
| Martinamor .....                     | 2     | 0          | 1   | 0   | 4   |
| Martín de Yeltes .....               | 2     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Masueco de la Ribera .....           | 3     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Mata de la Armuña, La .....          | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Mata de Ledesma, La .....            | 2     | 0          | 1   | 0   | 4   |

| Municipio                          | C. U. | Protección |     |     |     |
|------------------------------------|-------|------------|-----|-----|-----|
|                                    |       | PHA        | PAR | PEC | PAG |
| Matilla de los Caños .....         | 2     | 0          | 1   | 0   | 4   |
| Maya, La .....                     | 1     | 0          | 0   | 0   | 1   |
| Membribe .....                     | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Mieza .....                        | 3     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Milano, El .....                   | 2     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Miranda de Azán .....              | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Miranda del Castañar .....         | 4     | 2          | 0   | 0   | 0   |
| Mogarraz .....                     | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Molinillo .....                    | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Monforte de la Sierra .....        | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Monleón .....                      | 3     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Monleras .....                     | 3     | 0          | 0   | A   | 0   |
| Monsagro .....                     | 4     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Montejo .....                      | 3     | 0          | 1   | A   | 4   |
| Montemayor del Río .....           | 4     | 2          | 0   | 2   | 0   |
| Monterrubio de la Armuña .....     | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Monterrubio de la Sierra .....     | 2     | 0          | 1   | 0   | 4   |
| Morasverdes .....                  | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Morille .....                      | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Moriñigo .....                     | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Moriscos .....                     | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Moronta .....                      | 2     | 0          | 0   | A   | 0   |
| Mozarbez .....                     | 2     | 0          | 1   | 0   | 4   |
| Narros de Matalayegua .....        | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Navacarros .....                   | 4     | 0          | 0   | 1   | 0   |
| Nava de Béjar .....                | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Nava de Francia .....              | 4     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Nava de Sotrobal .....             | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Navales .....                      | 1     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Navalmoral de Béjar .....          | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Navamorales .....                  | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Navarredonda de la Rinconada ..... | 3     | 0          | 0   | 1   | 0   |
| Navasfrías .....                   | 3     | 0          | 0   | 1   | 0   |
| Negrilla de Palencia .....         | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Olmedo de Camaces .....            | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Orbada, La .....                   | 1     | 0          | 1   | 0   | 2   |
| Pajares de la Laguna .....         | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Palacios del Arzobispo .....       | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Palacios Rubios .....              | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Palencia de Negrilla .....         | 1     | 1          | 0   | 0   | 2   |
| Parada de Arriba .....             | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Parada de Rubiales .....           | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Paradinas de San Juan .....        | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Pastores .....                     | 2     | 0          | 0   | A   | 4   |
| Payo, El .....                     | 3     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Pedraza de Alba .....              | 1     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Pedrosillo de Alba .....           | 1     | 1          | 0   | 0   | 3   |
| Pedrosillo de los Aires .....      | 2     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Pedrosillo el Ralo .....           | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Pedroso de Armuña .....            | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Pelabravo .....                    | 1     | 0          | 1   | 0   | 1   |
| Pelarrodriíguez .....              | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Pelayos .....                      | 1     | 0          | 0   | A   | 3   |
| Peña, La .....                     | 2     | 0          | 1   | 2   | 0   |
| Peñacaballera .....                | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Peñaparda .....                    | 3     | 0          | 1   | 2   | 0   |
| Peñaranda de Bracamonte .....      | 1     | 2          | 0   | 0   | 3   |
| Peñarandilla .....                 | 1     | 0          | 0   | 0   | 1   |
| Peralejos de Abajo .....           | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Peralejos de Arriba .....          | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Pereña .....                       | 3     | 0          | 1   | 2   | 0   |
| Peromingo .....                    | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Pinedas .....                      | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Pino de Tormes .....               | 1     | 0          | 1   | 0   | 1   |
| Pitiegua .....                     | 1     | 0          | 1   | 0   | 2   |
| Pizarral .....                     | 3     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Poveda de las Cintas .....         | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Pozos de Hinojo .....              | 2     | 0          | 1   | A   | 0   |
| Puebla de Azaba .....              | 2     | 0          | 1   | 0   | 3   |

| Municipio                         | C. U. | Protección |     |     |     |
|-----------------------------------|-------|------------|-----|-----|-----|
|                                   |       | PHA        | PAR | PEC | PAG |
| Puebla de San Medel .....         | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Puebla de Yeltes .....            | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Puente del Congosto .....         | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Puertas .....                     | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Puerto de Béjar .....             | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Puerto Seguro .....               | 2     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Ragama .....                      | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Redonda, La .....                 | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Retortillo .....                  | 2     | 0          | 1   | 2A  | 4   |
| Rinconada de la Sierra .....      | 3     | 0          | 0   | 1   | 0   |
| Robleda .....                     | 3     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Robliza de Cojos .....            | 2     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Rollán .....                      | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Saelices el Chico .....           | 2     | 0          | 1   | 0   | 4   |
| Sagrada, La .....                 | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Salamanca .....                   | 0     | 3          | 1   | 0   | 0   |
| Saldeana .....                    | 2     | 1          | 1   | 2   | 0   |
| Salmoral .....                    | 1     | 1          | 0   | 0   | 3   |
| Salvatierra de Tormes .....       | 3     | 0          | 1   | A   | 4   |
| San Cristóbal de la Cuesta .....  | 1     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Sancti-Spiritus .....             | 2     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Sanchón de la Ribera .....        | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Sanchón de la Sagrada .....       | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Sanchotello .....                 | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Sando .....                       | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| San Esteban de la Sierra .....    | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| San Felices de los Gallegos ..... | 3     | 2          | 1   | 2   | 0   |
| San Martín del Castañar .....     | 4     | 3          | 0   | 0   | 0   |
| San Miguel de Robledo .....       | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| San Miguel de Valero .....        | 4     | 0          | 0   | 1   | 0   |
| San Morales .....                 | 1     | 0          | 1   | 0   | 2   |
| San Muñoz .....                   | 2     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| San Pedro del Valle .....         | 1     | 0          | 0   | 0   | 1   |
| San Pedro de Rozados .....        | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| San Pelayo de Guareña .....       | 1     | 1          | 0   | 0   | 3   |
| Santa María de Sando .....        | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Santa Marta de Tormes .....       | 1     | 0          | 0   | 0   | 1   |
| Santiago de la Puebla .....       | 1     | 1          | 1   | 0   | 3   |
| Santibáñez de Béjar .....         | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Santibáñez de la Sierra .....     | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Santiz .....                      | 1     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Santos, Los .....                 | 3     | 1          | 1   | 0   | 0   |
| Sardón de los Frailes .....       | 2     | 0          | 0   | A   | 0   |
| Saucele .....                     | 3     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Sahugo, El .....                  | 3     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Sepulcro Hilario .....            | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Sequeros .....                    | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Serradilla del Arroyo .....       | 4     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Serradilla del Llano .....        | 4     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Sierpe, La .....                  | 3     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Sieteiglesias de Tormes .....     | 1     | 0          | 1   | 0   | 1   |
| Sobradillo .....                  | 3     | 0          | 1   | 2   | 0   |
| Sorihuela .....                   | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Sotoserrano .....                 | 4     | 0          | 1   | 3   | 0   |
| Tabera de Abajo .....             | 1     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Tala, La .....                    | 3     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Tamames .....                     | 3     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Tarazona de Guareña .....         | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Tardáguila .....                  | 1     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Tejado, El .....                  | 4     | 1          | 1   | 0   | 0   |
| Tejeda y Segoyuela .....          | 3     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Tenebrón .....                    | 2     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Terradillos .....                 | 1     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Topas .....                       | 1     | 1          | 0   | 0   | 4   |
| Tordillos .....                   | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Tornadizo, El .....               | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Torresmenudas .....               | 1     | 1          | 0   | 0   | 3   |
| Trabanca .....                    | 3     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Tremedal de Tormes .....          | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |

| Municipio                      | C. U. | Protección |     |     |     |
|--------------------------------|-------|------------|-----|-----|-----|
|                                |       | PHA        | PAR | PEC | PAG |
| Valdecarros .....              | 1     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Valdefuente de Sangusín .....  | 4     | 1          | 1   | 0   | 0   |
| Valdehijaderos .....           | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Valdelacasa .....              | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Valdelageve .....              | 4     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Valdelosa .....                | 1     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Valdemierque .....             | 2     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Valderodrigo .....             | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Valdunciel .....               | 1     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Valero .....                   | 4     | 0          | 1   | 1   | 0   |
| Valsalabroso .....             | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Valverde de Valdelacasa .....  | 4     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Valverdón .....                | 1     | 0          | 0   | 1   | 1   |
| Vallejera de Riofrío .....     | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Vecinos .....                  | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Vega de Tirados .....          | 1     | 0          | 1   | 0   | 3   |
| Veguillas, Las .....           | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Velles, La .....               | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Ventosa del Río Almar .....    | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Vidola, La .....               | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Vilvestre .....                | 3     | 0          | 1   | 2   | 0   |
| Villaflores .....              | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Villagonzalo de Tormes .....   | 1     | 0          | 1   | A   | 1   |
| Villalba de los Llanos .....   | 2     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Villamayor de Armuña .....     | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Villanueva del Conde .....     | 4     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Villar de Argañán .....        | 2     | 0          | 1   | 0   | 4   |
| Villar de Ciervo .....         | 2     | 0          | 0   | 2   | 4   |
| Villar de Gallimazo .....      | 1     | 0          | 0   | 0   | 3   |
| Villar de la Yegua .....       | 2     | 0          | 0   | 2   | 4   |
| Villar de Peralonso .....      | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Villar de Samaniego .....      | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Villares de la Reina .....     | 1     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Villares de Yeltes .....       | 2     | 0          | 1   | 2A  | 0   |
| Villarino de los Aires .....   | 3     | 0          | 1   | 2   | 0   |
| Villarmayor .....              | 2     | 0          | 1   | 0   | 4   |
| Villarmuerto .....             | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Villasbuenas .....             | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Villasdardo .....              | 2     | 0          | 1   | 0   | 0   |
| Villaseco de los Gamitos ..... | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Villaseco de los Reyes .....   | 2     | 0          | 1   | A   | 0   |
| Villasrubias .....             | 3     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Villaverde de Guareña .....    | 1     | 1          | 0   | 0   | 2   |
| Villavieja de Yeltes .....     | 2     | 0          | 1   | 2A  | 4   |
| Villoria .....                 | 1     | 1          | 0   | 0   | 2   |
| Villoruela .....               | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |
| Vitigudino .....               | 2     | 0          | 0   | 0   | 0   |
| Yecla de Yeltes .....          | 2     | 1          | 1   | 2A  | 0   |
| Zamarra .....                  | 2     | 1          | 1   | A   | 4   |
| Zamayón .....                  | 1     | 0          | 0   | 0   | 4   |
| Zarapicos .....                | 1     | 0          | 0   | 0   | 1   |
| Zarza de Pumareda .....        | 3     | 0          | 0   | 2   | 0   |
| Zorita de la Frontera .....    | 1     | 0          | 0   | 0   | 2   |