

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE GALINDUSTE
DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA

PROMOTOR

EXCMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE SALAMANCA

FECHA

7 DE MARZO DE 2005

EQUIPO REDACTOR

D. RAMON M. PELAEZ PEZZI

ARQUITECTO

CLAVE

34-01

VISTA GENERAL DEL CASCO URBANO

INDICE DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO I

MEMORIA INFORMATIVA

- A. ENCUADRE REGIONAL.
 - A.1. ORIGENES Y EVOLUCION HISTORICA.
 - A.2. LOCALIZACION, SUPERFICIE, DATOS GEOGRAFICOS GENERALES.

- B. EL TERRITORIO Y SUS DISTINTOS PARAMETROS FISICOS: TOPOGRAFIA, HIDROLOGIA, CLIMATOLOGIA, VEGETACION, ETC.
 - B.1. ANALISIS DEL TERRITORIO.
 - B.2. EL MEDIO FISICO.

- C. POBLACION: EVOLUCION, COMPOSICION DE EDADES, LOCALIZACION.

- D. ESTRUCTURA ECONOMICA: ACTIVIDADES, INDICADORES ECONOMICOS, PREVISIONES DE DESARROLLO, RENTA.

- E. SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.
 - E.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS: CARACTERISTICAS.
 - E.2. RED DE ALCANTARILLADO: CARACTERISTICAS.
 - E.3. RED DE ENERGIA ELECTRICA Y RED DE ALUMBRADO PUBLICO: CARACTERISTICAS.
 - E.4. RED DE PAVIMENTACION: CARACTERISTICAS.

- F. RED VIARIA EXISTENTE.

- G. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

- H. PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE TODA POSIBLE ACTUACION URBANISTICA.

- I. ESTRUCTURA URBANA.
 - I.1. ESTRUCTURA URBANISTICA. EDIFICACION.
 - I.2. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.
 - I.3. CENSO DE EDIFICIOS.
 - I.4. PROCESO DE EDIFICACION.

- J. VALORES ESTETICOS DE LAS EDIFICACIONES O CONJUNTOS URBANOS.
 - J.1. DESCRIPCION.

- K. PLANEAMIENTO VIGENTE. ANALISIS DE LA NECESIDAD DE REDACCION DE NUEVO PLAN.

- L. ELEMENTOS DE INTERES HISTORICO, ARQUEOLOGICO, NATURAL, AGRICOLA O DE INFRAESTRUCTURAS.

DOCUMENTO II

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- A. PREAMBULO. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LAS NORMAS A LAS DETERMINACIONES DEL ART. 43 DEL TEXTO DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON DE 8 DE ABRIL DE 1999, A LAS DIRECTRICES DE ORDENACION TERRITORIAL DE APLICACION Y CORRESPONDIENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y AL CONTENIDO DE ESTE PLIEGO.
 - A.1. ANTECEDENTES.
 - A.2. MARCO LEGAL.
 - A.3. OBJETO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

- B. FINES Y OBJETIVOS DE SU FORMULACION Y DE TODAS Y CADA UNA DE SUS DETERMINACIONES, CON EXPRESION DEL RESULTADO DE TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA EN EL PROCESO DE ELABORACION DE LAS NORMAS.
 - B.1. METAS INICIALES.
 - B.2. FINES Y OBJETIVOS CONCRETOS.

- C. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES QUE LAS NORMAS PROPONEN RESPECTO A LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRITORIO, DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LA EDIFICACION.
 - C.1. DESCRIPCION DE LA CLASIFICACION PROYECTADA.
 - C.2. ORDENACION Y CLASIFICACION GENERALES DEL SUELO.

- D. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL PERIMETRO URBANO.

- E. JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO SUELO RUSTICO PROTEGIDO EN RAZON DE SUS CARACTERISTICAS AGRICOLAS, BIOLOGICAS, PAISAJISTICAS O HISTORICO – ARTISTICAS.

- F. CUADRO DE SUPERFICIES CLASIFICADAS COMO SUELO URBANO, CON ESPECIFICACION DE SECTORES LIBRES DE EDIFICACION, EDIFICABILIDAD PREVISTA Y ESTIMACION DEL NUMERO DE VIVIENDAS PREVISIBLES.

- G. JUSTIFICACIÓN DE LOS LIMITES DEL NÚCLEO URBANO.

DOCUMENTO III

NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS

- TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL
- TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
- TITULO III. REGIMEN DEL SUELO URBANO.
- TITULO IV. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO
- TITULO V. DESARROLLO,, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO
- TITULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION
- TITULO VII. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL.
- TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION
- TITULO IX. NORMAS DE DISEÑO, CALIDAD Y UTILIZACION DE LAS EDIFICACIONES
- TITULO X. NORMAS GENERALES DE HABITABILIDAD PARA VIVIENDAS
- TITULO XI. TIPOS DE ACTUACIONES Y CLASIFICACION DEL SUELO
- TITULO XII. DEFINICION DE LOS USOS GLOBALES Y DETALLADOS. TIPOLOGIAS.

- TITULO XIII. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES
- TITULO XIV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION
- TITULO XV. CATALOGO DE EDIFICACIONES
- 15.1. VALORES ESTETICOS, AMBIENTALES, CULTURALES E HISTORICO – ARTISTICOS DE LAS EDIFICACIONES O CONJUNTOS URBANOS
- 15.2. DEFINICION DEL ENTORNO DEL CASTILLO
- TITULO XVI. NORMAS ESPECIFICAS EN EL SUELO RUSTICO.
-
- ANEXO 1. FICHAS DE INVENTARIO ARQUEOLOGICO DEL TERMINO MUNICIPAL DE GALINDUSTE
- ANEXO 2. ESCRITO JUSTIFICATIVO DE LA INEXISTENCIA DE VIAS PECUARIAS EN EL MUNICIPIO
- ANEXO 3. INFORMES SECTORIALES
- ANEXO 4. ACUERDO MUNICIPAL DE APROBACIÓN DE LAS ALEGACIONES.

DOCUMENTO IV

PLANOS

PLANOS DE INFORMACION

- | | |
|--|-------------|
| P.I.1. SITUACION PROVINCIAL. | E 1/500.000 |
| P.I.2. NUCLEO URBANO. PARCELARIO CATASTRAL. | E 1/1.000 |
| P.I.3. TERMINO MUNICIPAL. CARTOGRAFIA BASE Y ZONAS DE PROTECCION NATURAL Y CULTURAL. | E 1/15.000 |
| P.I.4. CARTOGRAFIA BASE. | E 1/2.000 |
| P.I.5. DESCRIPCION DE LOS USOS Y ALTURA DE LA EDIFICACION | E 1/2.000 |
| P.I.6. DESCRIPCION DE LA RED DE ALCANTARILLADO | E 1/2.000 |
| P.I.7. RED VIARIA URBANA Y PAVIMENTACION.
RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO. | E 1/2.000 |
| P.I.8. DESCRIPCION DE RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA | E 1/2.000 |

PLANOS DE ORDENACION

- | | |
|---|------------|
| P.O.1. DELIMITACION DE SUELO URBANO. EDIFICIOS A PROTEGER.
ALINEACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EDIFICADOS. | E 1/2.000 |
| P.O.2. CLASIFICACION DEL SUELO DEL TERMINO MUNICIPAL | E 1/15.000 |

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA

A. ENCUADRE REGIONAL.

A.1. ORIGENES Y EVOLUCION HISTORICA.

Pocos son los datos que se han podido recoger de la historia de Galinduste.

Desconocemos cuando se produjeron los primeros asentamientos, si bien sabemos que debe su nombre a la repoblación que se efectuó de su territorio con miembros de la familia de los Galíndez.

En los últimos años del siglo XI, el Rey Alfonso VI encomienda a su yerno, el Conde D. Raimundo de Borgoña, la repoblación de Segovia, Avila y Salamanca.

El municipio se encuentra enclavado en la conocida como "Tierra de Alba", tierra de transición entre la planicie terciaria de Peñaranda y el Campo de Salamanca.

Esta tierra de Alba va a vivir un tiempo difícil a partir de la muerte del Emperador. En este momento, 1157 y casi durante un siglo, la tierra de Alba va a ser fronteriza respecto a Castilla y expuesta todavía a las incursiones musulmanas de la época almohade; pero el peligro, más que de los sarracenos, va a venir de Castilla, con la que León y, por tanto Alba, está frecuentemente en guerra.

Especialmente funesta fue la guerra de 1196 - 1197, en la cual el ejército castellano saqueó todo su campo y ocupó la misma Villa de Alba.

A consecuencia de la despoblación causada por esta guerra, el Rey Alfonso IX, intentando fortalecer el flanco oriental de su reino, precede a un nuevo asentamiento de colonizadores en prácticamente todas las aldeas del término jurisdiccional de Alba.

En estas repoblaciones predominarán las gentes procedentes de Navarra, Aragón y La Rioja.

A.2. LOCALIZACION, SUPERFICIE, DATOS GEOGRAFICOS GENERALES.

Galinduste se encuentra situado al Este de la provincia de Salamanca, ligeramente al Sur de una línea imaginaria que dividiese por su centro esta provincia.

Está situado a 41 Km. de la capital de la provincia, en la Carretera de Bercimuelle a Armenteros, se encuentra el núcleo urbano de Galinduste, formando parte del partido judicial de Alba de Tormes.

La posición geográfica del núcleo es la siguiente:

Paralelo 40º 40'; Meridiano 1º 50' y Altitud de 944 metros.

La superficie del término municipal es de 31,16 Km².

Los límites geográficos del término son los siguientes:

- Norte: Galisancho y Anaya de Alba.
- Este: Horcajo Medianero.
- Sur: Armenteros.
- Oeste: Pelayos.

El término municipal es atravesado por las siguientes vías de comunicación:

- CV-40 de Alba de Tormes a Pelayos, desde el punto kilométrico 15,700 hasta el 21,900.
- CV-176 de Armenteros a La Maya, desde el punto kilométrico 7,500 al 11,700.

B. EL TERRITORIO Y SUS DISTINTOS PARAMETROS FISICOS: TOPOGRAFIA, HIDROLOGIA, CLIMATOLOGIA, VEGETACION, ETC.

B.1. ANALISIS DEL TERRITORIO.

El término municipal se encuentra enclavado en la región conocida como Tierras de Alba, al Sur del municipio de Alba de Tormes.

Este territorio queda caracterizado por su proximidad a la Vega del Rio Tormes, en terrenos con desnivel natural proveniente de la bajada desde las estribaciones de la Sierra de la Serrezuela, con el Pico de las Tres Rayas, con una altitud de 1.154 m., en la proximidad de Gallegos de Solmirón, hasta el cauce del Rio Tormes, estando situado el término municipal ya en terrenos nivelados y cercanos a la Vega del rio, situando las cotas más altas, 1.074 m. en las cercanías de Maribuenas, en los alrededores de Las Cerveras 1.024,40 m. y a lo largo del límite Oeste del término municipal y con cotas más bajas, 951 m. en el límite del término municipal de Armenteros.

Si bien el término municipal está cercano al Río Tormes, en la cabecera del embalse de Santa Teresa, no está atravesado por ningún río y sólo por regatos, el de la Humbría y el Cornejo al Sur y Valdespinas y Valdereros al Oeste.

El clima queda caracterizado por el propio de la Vega del Tormes, dentro de un clima continental correspondiente a la meseta castellana.

Los inviernos son largos y fríos, sin temperaturas extremas, y los veranos calurosos.

La vegetación existente en el término municipal es propia de la dehesa salmantina, con algunas encinas y zonas cultivadas para la obtención de trigo y forraje.

B.2. EL MEDIO FISICO.

LA COMARCA.

Es una zona bien situada, cerca de núcleos urbanos importantes (Béjar, Guijuelo, Alba de Tormes y Salamanca), con carreteras entre el núcleo urbano y estos núcleos, pero en mal estado de conservación.

Flora y Fauna.

Existen algunas encinas, dispersas en el territorio, formando dehesas.

Pocas perdices, jabalíes y zorras.

Aprovechamientos agrícola, ganadero y forestal.

Ganadero vacuno, porcino y bovino.

No existe aprovechamiento forestal.

El aprovechamiento agrícola consiste en cereal de secano, forraje y pastos.

Actividades extractivas y usos industriales.

Ninguna.

Actividades hosteleras.

No existen.

Asentamientos

Existen en las fincas con aprovechamiento agrícola y sobre todo ganadero.

Turismo

No existe.

Red de comunicaciones

Existe, pero con muy deficiente conservación.

Se trata de caminos vecinales que unen los términos limítrofes y éstos con los núcleos de mayor importancia como Guijuelo, Alba de Tormes y Salamanca, pero faltos de mantenimiento y conservación.

Orografía.

El Monte de la Atalaya es la parte más alta del entorno y del término municipal, con una cota de 1.146,70 m. de altitud.

Otros altos son las Cerveras con 1.024,60 m. de altitud, bajando hasta el límite con el término municipal de Galisancho, con altitudes cercanas a 945 m.

Hidrografía.

Arroyos y regatos que se secan durante la época estival.

Regato del Cornejón, Regato de la Humbría, Regato de Valdepilar, Regato de Bañeles, Regato de Valdecerveros, Regato de Velayos, regato de Carmeldo.

Climatología.

Inviernos fríos y duros y veranos calurosos.

Topografía.

Desde el límite con el término municipal de Pelayos, con niveles cercanos a 1.010 m. el término municipal baja suavemente hasta los términos municipales de Galisancho y Pelayos, con niveles cercanos a 960 m.

C. POBLACION: EVOLUCION, COMPOSICION DE EDADES, LOCALIZACION.

De acuerdo con los datos aportados por el INE y por la encuesta de infraestructura y equipamiento local, tenemos el siguiente cuadro:

NUCLEOS DE POBLACION CODIGO INE - NUCLEO	DISTANCIA	POBLACION DE DERECHO			
		1970	1981	1986	2001
1430000 GALINDUSTE	41 KM	605	676	629	532
1430001 ANDARROMERO CATEGORIA: ALQUERIA	1,8 KM	22	18	16	4
1430003 GUTIERREZ VELASCO CATEGORIA: ALQUERIA	2,4 KM	23	28	16	4
1430004 GUTIERREZ DELGADO CATEGORIA: ALQUERIA	2,7 KM	4	2	2	0
1430005 MARTIN PEREZ CATEGORIA:ALQUERIA	2,6 KM	19	14	12	0
TOTAL MUNICIPIO		673	738	675	540

Y el siguiente cuadro desglosado por intervalos de edad, según datos del Censo de Diciembre de 2001.

MUNICIPIO	SEXO	INTERVALOS DE EDAD						TOTAL
		<5	5/14	15/19	20/44	45/64	>65	

GALINDUSTE	H	11	11	15	98	49	98	282
	M	13	24	9	66	44	102	258
	T	24	35	24	164	93	200	540

La gran mayoría de población se asienta en el núcleo urbano de Galinduste, 532 personas frente a 8 personas entre las alquerías de Andarromero y Gutierrez Velasco.

Al plasmar los datos de población suministrados por los censos de población durante los últimos cien años, obtendremos la siguiente gráfica:

D. ESTRUCTURA ECONOMICA: ACTIVIDADES, INDICADORES ECONOMICOS, PREVISIONES DE DESARROLLO, RENTA.

D.1. ACTIVIDADES.

La mayor parte del término está destinado a pastos o agricultura, trigo, forraje, explotaciones ganaderas porcinas, granjas de cría y engorde de pollos, asentándose la mayor actividad económica en el núcleo urbano con un taller de cerrajería, 3 empresas de construcción, 6 comercios y 2 bares.

La proximidad a la cabecera del embalse y al núcleo urbano de Guijuelo favorecen la aparición de una economía media, con trabajos en construcción y matadero, con pequeñas desigualdades, generando un proceso económico con posibilidades de crecimiento muy bajo.

Otras actividades.

Licencia de Actividad 2001:

- Panaderías:	No hay
- Albañilería y pequeños trabajos de construcción:	3 empresas
- Cebadero de animales:	4
- Expendeduría de tabaco:	Estanco en bar
- Alimentación < 120 m ² :	4 tiendas
- Ferretería, menaje y adorno:	No hay
- Toda clase de artículos en otros locales:	2 tiendas
- Cafés y bares:	2
- Agentes cobradores:	No hay

Transportes.

- 1 camión de S.P.

Vehículos.

- Automóviles 8 CV:	12
- Automóviles 12 CV:	102
- Automóviles de 12 – 16 CV:	52
- Automóviles más de 16 CV:	4
- Autobuses:	0
- Camiones < 1.000 Kg de carga útil:	16

- Camiones de 1.000 a 3.000 Lg. de carga:	7
- Tractores de 16 a 25 CV:	2
- Remolques de 1.000 a 3.000 Kg carga útil:	1
- Motocicletas < 125 cm ³	27
- Ciclomotores:	1

D.2. CENSO AGRARIO.

DATOS OBTENIDOS DEL CENSO AGRARIO, 1989.

Número de explotaciones agrarias.

Se entiende por explotación agraria con tierras, a fines censales, toda extensión de terreno, en una o varias parcelas, aunque no sean contiguas, pero que en conjunto formen parte de la misma unidad técnico – económica, con superficie total no inferior a 0,1 Ha y de la que se obtienen producciones agrarias bajo la dirección de un empresario.

Se entiende por explotación agraria sin tierras, toda empresa que con menos de 0,1 Ha, posea en total 2 o mas cabezas de ganado vacuno, caballar, mular, asnal o porcino; 5 o más de ganado ovino o caprino; 50 o más gallinas; 50 o más conejos.

Este ganado puede tener cualquier utilización o destino y estar en zonas rurales o urbanas.

Superficie de las explotaciones (Ha)

Superficie censada:	947
- Labrada:	83
- No labrada:	864, que corresponden a:
- Prados y pastizales:	545
- Forestal:	226
- Otras:	93

Parcelación.

Se entiende por parcela, o coto redondo, toda extensión que está bajo una sola linde, es decir, rodeada de terreno, edificios o aguas que no pertenecen a la explotación.

Número de explotaciones con SAU:	80
- De 0 a 5 Has:	59
- De 5 a 10 Has:	7
- De 10 a 20 Has:	10
- De 20 a 50 Has:	2
- Más de 50 Has:	2

Superficie censada según el régimen de tenencia (Ha).

Régimen de tenencia es la forma jurídica bajo la cual actúa el empresario en la explotación agraria.

Tierras en propiedad, se consideran aquellas sobre las que el empresario o su familia tienen derecho de propiedad, con título escrito o no; los patrimonios familiares y las que han sido explotadas pacíficamente e ininterrumpidamente por el empresario o su familia durante 30 años como mínimo y sin pago de renta.

Tierras en arrendamiento, se considera si se disfruta de los aprovechamientos de la misma mediante un canon o renta, ya sea en metálico, ya en especie o en ambas cosas a la vez.

Tierras en aparcería, son aquellas cedidas temporalmente por el propietario al empresario (aparcerero) mediante el pago de un tanto por ciento del producto obtenido o su equivalente en efectivo. La cuantía de dicha parte depende de las condiciones locales, el tipo de empresa y la aportación del propietario.

D.3. PREVISIONES DE DESARROLLO.

El desarrollo previsto es bajo, con poca construcción de nuevas viviendas o explotaciones porcinas en los bordes del pueblo.

E. SERVICIOS URBANOS EXISTENTES.

E.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS: CARACTERISTICAS.

El municipio posee red de abastecimiento de agua abastecida desde una captación del río Tormes y de dos sondeos en el Camino del Caño y el caño mismo, que conducen el agua al depósito situado en el alto de la Atalaya.

Es un depósito mancomunado perteneciente a la mancomunidad "Agua de Santa Teresa", formada por ocho pueblos: Galinduste, Armenteros, La Tala, Pelayos, Horcajo Medianero, Chagarcía Medianero, Anaya de Alba y Larrodrigo.

De acuerdo con los datos de la encuesta de infraestructura y equipamiento local de 1991, reflejada en los planos de las presentes Normas, obtenemos los siguientes datos:

MUNICIPIO	CAUDAL L/seg				SISTEMA	DESNIVEL	INSTALACION FORZADA			ESTADO	CUENCA	SUB-CUENCA
	TIPO	PROPIA	ESTIAJE MINIMO	MAXIMO POSIBLE			KW INST.	POT. ELEV.	CAPAC. ENERG. Kw/h			
GALINDUSTE	SO	SI	1	1	IF	120	6	2	0	B	DUERO	TORMES
GALINDUSTE	SO	SI	0	1	IF	120	6	2	20182	B		
GALINDUSTE	MT	SI	0	1	GR	0	0	0	0	R		
GALINDUSTE	RI	SI	0	0	IF	0	0	0	0	E		
TOTAL NUCLEOS DE POBLACION			1	2		240	12	4	20182			
TOTAL EN DISEMINADO			0	0		0	0	0	0			
TOTAL MUNICIPIO			1	2		240	12	4	20182			

MUNICIPIO	TIPO	CONDUCCIONES			ESTADO	TITULAR	GESTOR	DEPOSITOS		
		SECCION. Mm.	CAPACIDAD l/s	LONGITUD m.				TIPO	M ³	ESTADO
GALINDUSTE	FC	100	5,00	300	B	MU	MU	ES	100	B
GALINDUSTE	OT	-1	-1,00	6500	E	MU		0		
TOTAL NUCLEOS DE POBLACION			4,00	6800		MU			100	
TOTAL EN DISEMINADO			0	0					0	
TOTAL MUNICIPIO			4	6800		MU			100	
TOTAL			12	20400					300	

MUNICIPIO	TRATAMIENTO							CONTROL DE CALIDAD		
	UBICAC.	CLORAC.	OXIDC.	E. ACID.	DECANT.	FILTRO	OTROS	PERIODIC.	ORGANISMO	ESTADO
GALINDUSTE	CA	SI						DI	CA	B

MUNICIPIO	TIPO TERRENO	CARACTERISTICAS DE LAS RED			NUMERO DE ACOMETIDAS			
		D < 60 mm. Long. M.	60 – 150 Long. M.	D > 150 mm. Long. M	VIVIENDAS		OTRAS	
					NUMERO ACOMET.	NNUMERO POSIB.	ACOMET.	ESTADO
GALINDUSTE	TR	0	7500	0	383	0	67	B
TOTAL NUCLEOS DE POBLACION		0	7500	0	383	0	67	
TOTAL EN DISEMINADO		0	0	0	0	0	0	
TOTAL MUNICIPIO		0	7500	0	383	0	67	
TOTAL		0	22500	0	1149	0	201	

MUNICIPIO	ELEMENTOS ESPECIFICOS				CONSUMO			TARIFA MEDIA
	HIDRANTES	VALVULAS		BOCAS RIEGO	CONTADO- RES N°	INVIERNO M3 / dia	VERANO M3 / dia	
	NUMERO	NUMERO	TIPO	NUMERO				
GALINDUSTE	2	57	IN	1	450	35	100	25
TOTAL NUCLEOS DE POBLACION	2	57		1	450	35	100	25
TOTAL EN DISEMINADO	0	0		0	0	0	0	0
TOTAL MUNICIPIO	2	57		1	450	35	100	0
TOTAL	6	171		3	1350	105	300	

MUNICIPIO	TITULAR	GESTOR	DEFICIENCIAS PRESION VIVIENDAS		PERDIDAS %	CALIDAD	AÑO INSTALACION
			DEFECTO	EXCESO			
			GALINDUSTE	MU	MI	O	O
TOTAL NUCLEOS DE POBLACION			0	0	0		
TOTAL EN DISEMINADO			0	0	0		
TOTAL MUNICIPIO			0	0	0		

E.2. RED DE ALCANTARILLADO: CARACTERISTICAS.

El municipio posee red de alcantarillado y saneamiento de aguas sin depuración conducida a una fosa séptica situada en el Camino de Velayos.

Según se refleja en los planos de las presentes normas y según la escueta de infraestructura y equipamiento local de 1991, obtenemos los siguientes datos:

MUNICIPIO	RED DE ALCANTARILLADO							TIPO	CON SANEAMIENTO AUTONOMO		
	CONDUCIONES		CALIDAD	ESTADO	POZOS	REGIST. ESTADO	SUMIDROS Nº		VIVIENDAS	POBLACION	
	D < 30	D > 30								RESID.	ESTAC.
GALINDUSTE	5600	1800	A	B	254	B	1		0	0	0
TOTAL NUCLEOS DE POBLACION	5600	1800			254		1		0	0	0
TOTAL EN DISEMINADO	0	0			0		0		15	20	42
TOTAL MUNICIPIO	5600	1800			254		1		15	20	42

MUNICIPIO	LONGITUD EMISARIO	PUNTO DE VERTIDO				
		PUNTO	DISTANCIA NUCLEO M.	NOMBRE	CONOCIDO	ESTADO
GALINDUSTE	150	AR	550	ARROYO	VA	B
TOTAL MUNICIPIO	150		0			

MUNICIPIO	SISTEMA	CAUDAL M3 / AÑO		CALIDAD	AÑO IMPLANTACION	PROBLEMAS	ESTADO
		DESAGUE	TRATADO				
GALINDUSTE	FS	23800	23800	DE	1980	FE	M
TOTAL NUCLEOS DE POBLACION		23800	23800				
TOTAL EN DISEMINADO		0	0				
TOTAL MUNICIPIO		23800	23800				

E.3. RED DE ENERGIA ELECTRICA Y RED DE ALUMBRADO PUBLICO: CARACTERISTICAS.

El municipio posee un transformador de 160 Kva en la salida de la Calle Salas Pombo a la Calle Hermosura.

Existe red de abastecimiento y alumbrado público en red aérea, amplia y en buen estado de conservación.

Su estado y características quedan reflejados según el siguiente cuadro:

MUNICIPIO	REDES DE SUMINISTRO		POT. KVA	DEFIC.	CALIDA D	BAJA TENSION		EST.	SIN SERVICIO			
	EMPRE-SA	TEN-SION				TEN-SION	LONG. KM		POBLACION		RAMAL	
									VIV.	RESID.	ESTAC.	KM
GALINDUSTE	IBER-DROLA	13200	160	TB	R	220	9,50	B	0	0	0	0
TOTAL NUCLEOS DE POBLACION		0	0			0	9,50		0	0	0	0
TOTAL EN DISEMINADO	IBER-DROLA	13200	80	TB	R	220	5,50	B	0	0	0	0
TOTAL MUNICIPIO		0	0			0	15		0	0	0	0

E.4. RED DE PAVIMENTACION: CARACTERISTICAS.

El núcleo urbano está atravesado por dos carreteras, CV-40 desde Pelayos hasta Anaya de Alba y CV-176 de Galinduste a Armenteros, en buen estado de conservación.

Las totalidad de las calles están pavimentadas con hormigón, salvo un trozo de la Calle del Pozo.

Las primeras pavimentaciones realizadas por contrato por Administración tienen peor acabado que las últimas ejecutadas.

F. RED VIARIA EXISTENTE.

El municipio está atravesado por dos carreteras CV-176 y CV-40, existiendo otra vía de enlace entre las mismas, Calle Hermosura.

Los servicios de carreteras de la Diputación proponen la unión de las dos carreteras a través de esta calle, de forma que la circulación entre Armenteros y Alba de Tormes no tenga que pasar necesariamente por el interior del casco urbano.

De acuerdo con la petición verbal realizada por el Departamento de Carreteras de la Diputación Provincial, se propone a esta Calle Hermosura con anchos suficientes para comunicar las dos carreteras y pasar a ser, mediante Convenio, de Titularidad de la Diputación.

G. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

El equipamiento comunitario de Galinduste es proporcionado con la demanda actualmente existente, ya que si éstos no son completos, la proximidad de los núcleos urbanos de Salamanca y Alba de Tormes, bien dotados, complementan estos equipamientos.

Se describe a continuación:

ESCOLAR.

En el CRA "Las Cinco Encinas" de Galinduste se cursan todos los estudios de Primaria en 4 unidades.

El número de alumnos es de 21 y el de profesores de 3 fijos.

Los estudios de Secundaria se reciben en centros situados en Armenteros y Alba de Tormes.

SANITARIO Y ASISTENCIAL.

Se dispone de un centro sanitario municipal (construido hace 25 años).

En cuanto al personal sanitario se dispone de un médico que presta sus servicios diariamente y un A.T.S. que acude dos días a la semana; ninguno reside en el municipio.

No hay servicio de ambulancias.

Hay una farmacia.

Los servicios de medicina específica y hospitalización se realizan en Salamanca y las urgencias son atendidas en Alba de Tormes.

VETERINARIO.

No hay veterinario. Se abastece desde Alba.

RELIGIOSO.

Iglesia de Nuestra Señora de la Zarza, situada en la Calle Santa Ana.

ADMINISTRATIVO.

Ayuntamiento: La Casa Consistorial está situada en la Plaza de España.

En el mismo edificio se encuentra el Juzgado de Paz, con un juez de paz y un secretario.

No hay oficina de empleo, por lo que los parados se desplazan a Salamanca.

SOCIAL.

Hogar del Jubilado o centro de la tercera edad con bar, local y salones varios, situado en la Plaza de España.

Está gestionado por el Ayuntamiento.

CULTURAL.

En el edificio del Ayuntamiento se dispone de un salón de actos dotado con capacidad suficiente para 100 personas.

RECREATIVO.

No hay cine y la sala de baile se realiza en el Bar López.

Existen dos parques públicos de 400 y 150 M². Uno de ellos está dotado con zona de juegos infantiles.

DEPORTIVO.

Frontón, fútbol y futbito son las instalaciones con que cuenta la zona deportiva.

SEGURIDAD.

No hay servicio de bomberos, siendo el más próximo el de Bejar.

Se dispone de dos hidrantes.

El cuartel de la Guardia Civil se encuentra en la entrada del pueblo.

CEMENTERIO.

Existe un cementerio municipal ampliado en 2001 con 114 nuevos nichos y 400 M² de superficie suficiente.

MATADERO.

No existe.

COMERCIAL.

- Comestibles: No existe panadería pero sí cuatro establecimientos de alimentación en general
- Estancos: Uno
- Bares: 2
- Ferreterías: Ninguna
- Cajas de ahorros y bancos: 2. Caja Duero y Caja Rural

ACTIVIDADES COMUNITARIAS.

Afectan a costumbres populares.

24 y 25 de Julio: Santiago y Santa Ana.

San Miguel, el 29 de Septiembre.

Lunes de Aguas, El primer lunes después de la Cuaresma.

H. PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE TODA POSIBLE ACTUACION URBANISTICA.

En el término municipal las superficies se encuentran parceladas. Destacan, además, las superficies correspondientes en las alquerías Gutierrez Velasco y Martín Pérez. La propiedad en el municipio queda dividida en múltiples propiedades privadas, salvo los municipales Casa de los Maestros, Ayuntamiento, Consultorio Médico, Aula de Cultura y Hogar de los Jubilados, así como los terrenos donde se sitúa el frontón o los parques públicos y los correspondientes a la Iglesia.

El Ayuntamiento posee una parcela rústica, nº 449 del polígono 503, con una superficie de 3,8664 Has.

VISTA GENERAL DEL CASCO TRADICIONAL

VISTAS DEL ENTORNO DE L PLAZA MAYOR

VISTAS DEL INTERIOR DEL CASCO URBANO

I. MEDIO URBANO.

I.1. ESTRUCTURA URBANISTICA. EDIFICACION.

Las edificaciones más antiguas se desarrollan en la parte más alta del pueblo, ocupando un cerro que posiblemente quedara recogido por una primitiva cerca, en el entorno de la Torre del Reloj o “Castillo” del pueblo, situada entre las calles Salas Pombo, Real, Arenas y Santa Ana, definiendo calles paralelas a Santa Ana y otras concurrentes a ésta.

Desde este núcleo primitivo el caserío se fue extendiendo de forma concéntrica hasta ocupar el perímetro definido entre las carreteras de Alba, Armenteros a Pelayos y Calle Arenas.

Las viviendas se desarrollan en manzanas compactas, preferentemente en una planta con corrales anexos y con regular estado de conservación.

Otras edificaciones se sitúan en los bordes de este primitivo castro en manzanas de mayores dimensiones con parcelaciones profundas y viviendas de una planta.

La existencia de un regato que atraviesa el pueblo en dirección Este – Oeste ha originado que los terrenos del casco urbano próximos a éste hayan quedado, hasta épocas muy recientes sin edificaciones, destinados a huertas sobre las traseras de los edificios con acceso desde la Calle Santa Ana.

Las edificaciones más recientes se ejecutan o bien por transformación del caserío primitivo, construyéndose en una o dos plantas o en las cercanías de la carretera a Alba, en la travesía por el interior del pueblo y su continuación hacia la carretera de Pelayos o en las zonas de ensanche situadas a ambos lados de la Calle Prado y su salida hacia Armenteros.

En este caso las viviendas se desarrollan entre medianeras o aisladas en edificaciones de 1 o 2 plantas.

En esta zona también se desarrollan algunos usos industriales como naves, silos y las actualmente si uso fábrica de harinas, báscula o lavaderos, junto con un pequeño parque público y un parque deportivo con frontón y campo de fútbol.

Otro hito importante en el proceso edificatorio lo constituye el cuartel de la Guardia Civil construido en una y dos plantas sobre la Calle Salas Pombo en las proximidades de la salida a Pelayos, originando un desarrollo urbanístico incipiente entre este cuartel y el casco tradicional.

I.2. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

Análisis y clasificación.

Se entiende como tipología edificatoria la forma en que la arquitectura resuelve las necesidades espaciales y constructivas generadas por los distintos usos y actividades en relación con la localización, las condiciones socioeconómicas y el período histórico en que se producen.

Las tipologías predominantes son las siguientes:

- Viviendas entre medianeras.
- Edificaciones discontinuas.
- Edificaciones relacionadas con actividades productivas.

I.3. CENSO DE EDIFICIOS.

Datos estadísticos: Censo de edificios de Diciembre de 2001.

-	Número de viviendas:	429
	- Habitadas:	264
	- Vacías o de temporada:	152
	- Colectivas:	1
	- Locales:	12

I.4. PROCESO DE EDIFICACION.

El caserío primitivo ha sido bastante renovado, manteniendo en algunos casos las estructuras primitivas, modificando las cubiertas, distribuciones interiores y acabados de fachadas.

En otros casos directamente ha sido sustituido por otras edificaciones de una o dos plantas y estructura de hormigón y muros de ladrillo.

Otros casos lo constituyen las edificaciones que se desarrollan sobre solares urbanos carentes de edificación, en cuyo caso las edificaciones se constituyen en dos plantas y preferentemente aisladas.

Han sido muchas las edificaciones renovadas o construidas en un proceso que se prevé continúe.

J. VALORES ESTETICOS DE LAS EDIFICACIONES O CONJUNTOS URBANOS.

J.1. DESCRIPCION.

El caserío destaca entre los campos del término municipal, con aprovechamientos de trigo y forraje y escaso arbolado, como un conjunto urbano agrupado en torno a un montículo.

De este conjunto destacan las torres de las campanas, del reloj y la espadaña de la iglesia.

Estos tres elementos, junto con la Plaza del Ayuntamiento y las edificaciones dedicadas a equipamientos, son los valores estéticos que caracterizan el conjunto urbano. Con fecha 8 de Agosto de 2000 se remite ficha al Ayuntamiento de Galinduste por parte de la sección de Patrimonio Histórico de la Junta de Castilla y León, relativa al monumento declarado Bien de Interés Cultural “Castillo de Galinduste”, propiedad del Ayuntamiento cuyo elemento más significativo es la conocida como Torre del Reloj.

La edificación tradicional se desarrolla sobre muro de carga de mampuesto de pizarra o tapias con pocos huecos y predominio de macizo sobre los que se apoya la estructura de madera creando amplios y sencillos faldones de cubierta a uno o dos aguas terminados con teja curva.

Debido a los desniveles existentes en el interior del caserío se van produciendo la aparición de medianeras vistas terminadas con cubiertas a dos aguas.

Las edificaciones han sido renovadas en gran parte revocando o sustituyendo los muros de carga primitivos y modificando las estructuras de cubierta con elementos de hormigón y terminación de cubierta con teja mixta.

En otros casos se han construido nuevas edificaciones sobre los interiores de las parcelas, en una o dos plantas, con estructuras de hormigón y acabados exteriores con revestimientos continuos.

En algún caso se han construido edificaciones de tres plantas.

En las zonas de ensanche las edificaciones se construyen o bien adosadas o aisladas en dos plantas.

Por tanto, la edificación, en general, ha sido renovada, aún persistiendo edificaciones antiguas en buen estado de conservación, con escasas edificaciones ruinosas y pocos solares sin edificar.

No existe ninguna actuación que pueda considerarse disconforme.

K. PLANEAMIENTO VIGENTE. ANALISIS DE LA NECESIDAD DE REDACCION DE NUEVO PLAN.

El único planeamiento existente es un Criterio Gráfico de Delimitación de Suelo.

La inexistencia de planeamiento de primer orden como una Delimitación de Suelo Urbano y la afección a la normativa más general con las Normas Subsidiarias Complementarias vigentes para la provincia de Salamanca hace necesario este Proyecto de Normas Urbanísticas Municipales que definan las diferentes calificaciones de su suelo municipal.

L. ELEMENTOS DE INTERES HISTORICO, ARQUEOLOGICO, NATURAL, AGRICOLA O DE INFRAESTRUCTURAS.

Existen en el municipio con consideración de Bien de Interés Cultural como Castillo, la Torre del Reloj, además de los siguientes yacimientos arqueológicos:

El Colmenar, La Perdiz, Prado Valcederos y Martín Pérez, adjuntando como anexo a estas Normas las fichas del Inventario Arqueológico obrantes en el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León.

Otros elementos de interés histórico que quedan catalogados en las Normas son la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de La Zarza, la Torre de las Campanas, el conjunto de las Casas del Ayuntamiento, Centro de la Tercera Edad y el antiguo cementerio.

En el término municipal no existe constancia de la existencia de vías pecuarias, según los archivos del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León ni en el Ministerio de Medio Ambiente.

DOCUMENTO II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A. PREAMBULO. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LAS NORMAS A LAS DETERMINACIONES DEL ART. 43 DEL TEXTO DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON DE 8 DE ABRIL DE 1999, A LAS DIRECTRICES DE ORDENACION TERRITORIAL DE APLICACION Y CORRESPONDIENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y AL CONTENIDO DE ESTE PLIEGO.

A.1. ANTECEDENTES.

Por encargo de la Excm. Diputación Provincial de Salamanca, mediante Decreto de la Presidencia de fecha 10 de diciembre de 2001, se procedió a la adjudicación de redacción de Normas Urbanísticas de Galinduste al equipo redactor de la presente Normativa.

Con anterioridad, con fecha 15 de Enero de 1997, la Diputación Provincial había encargado al mismo equipo la redacción de la Normativa.

En su tramitación, se aprobó la Ley de Urbanismo de Castilla y León, con lo que al haber sido sólo aprobado el Avance de la Normativa, ésta quedó obsoleta.

A.2. MARCO LEGAL.

La Constitución Española de 1978 encomienda a los poderes públicos la regulación del suelo, de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación, según contempla en el artículo 47.

La Ley de Bases Regulatoras del Régimen Local 7/85 señala como competencias de los Municipios, la ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, tal y como previene su artículo 25.2, d).

La elección de dicho instrumento se realiza teniendo en cuenta, al no existir Plan Director Territorial de Coordinación, las previsiones que contienen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ambito Provincial para Salamanca, no recogen determinadamente la complejidad del municipio, su desarrollo urbanístico y tienen escasa capacidad de gestión y programación para este Municipio.

La Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León establece la obligatoriedad de redacción de Normas Urbanísticas Municipales en aquellos municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana.

A.3. OBJETO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

De acuerdo con el art. 43 *Objeto*, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, (LUCyL), las Normas Urbanísticas Municipales tienen por objeto establecer la ordenación general para todo el término municipal y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se considera oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

B. FINES Y OBJETIVOS DE SU FORMULACION Y DE TODAS Y CADA UNA DE SUS DETERMINACIONES, CON EXPRESION DEL RESULTADO DE TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA EN EL PROCESO DE ELABORACION DE LAS NORMAS.

B.1. METAS INICIALES.

- a) Cumplimiento de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999 de 8 de Abril).
- b) Obtención de un documento adaptado a las Leyes del Suelo en vigor, en base a su aprobación por la Corporación Municipal.
- c) Obtención de un documento que reúna en función de su posterior aplicación práctica, los siguientes requerimientos básicos:
 - Máxima concreción en el diseño físico.
 - Máxima concreción en su normativa y ordenanzas, con objeto de evitar cualquier posible doble interpretación, o cualquier forma de supeditación a decisiones coyunturales imprevisibles.
 - Preservación de los valores estético - ambientales, culturales e histórico - artísticos del conjunto urbano y de las edificaciones con las disposiciones que se estimen necesarias.

B.2. FINES Y OBJETIVOS CONCRETOS.

- a) La finalidad específica del documento es la de definir el perímetro urbano, clasificando el suelo del ámbito municipal en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico, a efectos de enmarcar el territorio en el Régimen Jurídico aplicable para cada tipo de suelo.

Las presentes Normas Urbanísticas tienen como finalidades primordiales:

1. Preparar de forma anticipada y racional un asentamiento social y económicamente adecuado, resolver los problemas de urbanización ya planteados y prevenir los que puedan surgir en el futuro.
2. Evitar la indisciplina urbanística, a través de instrumentos de control del orden urbanístico, que es el otorgamiento de la licencia por el Ayuntamiento, de conformidad con el planeamiento vigente, tal como prevé la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística, la Ley de Bases de Régimen Local, art. 21.1.LL) y el Real Decreto Legislativo 781/86, Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, art. 24 e) y el Real Decreto 2568/86, Rgto. de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, art. 419 y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 8 y 9, al objeto de que todos los actos de los particulares, que signifiquen una transformación física del suelo o del espacio, sean sometidos a ella, acomodándose, pues, la edificación en Suelo Urbano y, en su caso, las obras de urbanización a realizar en este suelo, a la legislación de Régimen Local y a las Ordenanzas de Construcción, una vez efectuada la delimitación de dicha clase de suelo, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 48. Planes Especiales de Protección de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y el artículo del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/78.
3. Detectar el déficit acumulado de infraestructuras, lo que posibilitará la coordinación de las inversiones públicas y la justicia en la distribución de la financiación de los fondos de los Planes Provinciales de Cooperación a las obras y servicios municipales, Fondo de Cooperación y Fondo Europeo de Desarrollo Regional, entre otros mecanismos de realización de infraestructuras municipales y de equipo colectivo y sistemas regionales.
4. Preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje y otros valores socialmente reconocidos.

En resumen, como se contempla en el Título I de la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, Ley 10/1988, Art. 2. Como objetivo general se trata de promover un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio, aumentando la cohesión económica y social y la mejora de la vida de sus habitantes, así como la gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural.

La figura de las Normas Urbanísticas Municipales se establecen para el municipio al carecer de Plan General de Ordenación Urbanística concreta de su territorio, con ámbito municipal.

Galinduste constituye un municipio de tamaño pequeño, sin dinámica de desarrollo urbano que haga precisa la formulación de un Plan General de Ordenación Urbana. Pero tanto el pueblo como su demarcación municipal contienen unos valores agrícolas correspondientes a la concentración parcelaria.

La finalidad de estas Normas es la genéricamente establecida en la Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León y el Reglamento de Planeamiento: establecer la ordenación general para todo el término municipal y la ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado, así como en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

A la hora de definir el objeto de las Normas, de acuerdo con la Corporación Municipal se opta por la alternativa respecto a la clasificación del suelo de utilizar sólo dos tipos de suelo, el urbano y el suelo rústico.

Se ha adoptado esta alternativa en base a las siguientes consideraciones:

- No existe demanda de nuevas urbanizaciones exteriores.
- No existen áreas sin consolidación o carentes de infraestructura exteriores al suelo urbano que deben establecerse en el planeamiento parcial.
- No es deseo de la Corporación Municipal y de su Alcalde- Presidente, promover el futuro desarrollo de áreas más alejadas del pueblo.

La documentación de estas Normas se desglosa en tres documentos:

- I. Memoria (Informativa y Justificativa).
- II. Normas Urbanísticas.
- III. Planos (de información y de ordenación).

C. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES QUE LAS NORMAS PROPONEN RESPECTO A LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRITORIO, DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y DE LA EDIFICACION.

C.1. DESCRIPCION DE LA CLASIFICACION PROYECTADA.

El término municipal queda atravesado por diferentes regatos, carreteras y caminos que lo articulan.

Además queda atravesado por la línea de captación de agua desde el Tormes que abastece a los pueblos de la zona.

Por ello, el Suelo Rústico Común, general del término municipal, queda dividido por suelos rústicos con protección de infraestructuras recogiendo las carreteras CV-40 de Pelayos, CV-176 de Armenteros, CV-40 Carretera de Alba y los principales caminos, así como las líneas de captación y abastecimiento de agua desde el Tormes y en las líneas de media tensión que lo atraviesan.

Con protección natural queda recogido el suelo rústico situado a 10 m. de los cauces de los regatos o arroyos existentes.

Con protección cultural queda recogido el suelo rústico donde se ubican los yacimientos inventariados.

En el suelo urbano queda recogido el suelo urbano consolidado tradicional, los ensanches urbanos y el no consolidado y sin ninguna necesidad de suelo urbanizable.

C.2. ORDENACION Y CLASIFICACION GENERALES DEL SUELO.

El término municipal queda dividido por las diferentes carreteras y caminos que los atraviesan, determinando zonas con acceso a las diferentes parcelaciones existentes, con uso y calificación acordes con las clasificación y normativa propuesta para suelo rústico.

No existen demandas de nuevas ocupaciones del territorio, por lo que se proyecta la división del suelo del término en Urbano y Rústico.

Dentro del suelo urbano se diferencia el Suelo Urbano Consolidado con las siguientes categorías:

- Casco urbano tradicional.
- Ensanche por consolidación.
- Ensanche por existencia de servicios.
- Suelo urbano no consolidado.

D. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL PERIMETRO URBANO.

Se han considerado como urbanos aquellos terrenos que forman el núcleo de población urbano o aquellos que estaban incluidos en un criterio gráfico de delimitación tramitado.

Dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado se identifican dos tipos de suelo: casco tradicional y ensanches.

En el primer caso se ha recogido el casco urbano tradicional constituido por el conjunto de edificaciones agrupadas en forma normal, en trama claramente consolidada.

En el segundo lugar se han recogido los ensanches, estableciendo unos límites físicos que determinan áreas independientes.

En aquellos casos en que la superficie ocupada por la edificación en este área supone un porcentaje cercano al 40% de la superficie del área, ésta se considera como suelo urbano y se denomina ensanche por consolidación.

Otros terrenos que con cumplan con este porcentaje y cuenten con acceso rodado, integrable en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica quedan integrados como suelo urbano, denominándolos como ensanche urbano por existencia de servicios.

Al objeto de prever futuros desarrollos de suelo urbano se establece una previsión de suelo urbano de reserva de calles.

Otro terrenos próximos a los suelos anteriormente descritos, han quedado recogidos como urbanos no consolidados, pendientes de su desarrollo a través de Estudios de Detalle.

E. JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO SUELO RUSTICO PROTEGIDO EN RAZON DE SUS CARACTERISTICAS AGRICOLAS, BIOLÓGICAS, PAISAJÍSTICAS O HISTÓRICO – ARTÍSTICAS.

Dentro del Suelo Rústico Protegido se distinguen las siguientes categorías:

1. Suelo rústico de asentamiento tradicional.
2. Suelo rústico con protección agropecuaria.

Dentro de esta categoría se recogen los terrenos que constituyen la Dehesa de Galinduste.

3. Suelo rústico con protección de infraestructuras: En esta categoría se recogen las áreas de protección de las carreteras que atraviesan el término municipal, estableciendo unos márgenes de protección de 25 m. desde los ejes para las carreteras CV-176 de Armenteros, CV-40 a Pelayos y Alba y 12 m. a ejes para los caminos del Carro, de Andarromero y Velayos, suficientes para garantizar su protección y desarrollo.

Dentro del suelo rústico con protección de infraestructuras quedan protegidas las infraestructuras que atraviesan el término municipal, como las redes de distribución de agua con distancias de 5 m. desde el eje y las líneas de media tensión.

4. Suelo rústico con protección natural.

Dentro del suelo rústico con protección natural quedan protegidos los cauces de los arroyos, fijando un margen de servidumbre de 5 m. de anchura medido desde el eje de los mismos, suficiente debido al poco caudal que por ellos discurre y una zona de policía, de 100 metros de anchura, en las que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollan y que requerirán autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Duero.

5. Suelo rústico con protección cultural.

Como suelo rústico con protección cultural quedan protegidos los yacimientos arqueológicos inventariados de El Colmenar, Prado Valdecaderos, La Perdiz y Martín Pérez.

F. CUADRO DE SUPERFICIES CLASIFICADAS COMO SUELO URBANO, CON ESPECIFICACION DE SECTORES LIBRES DE EDIFICACION, EDIFICABILIDAD PREVISTA Y ESTIMACION DEL NUMERO DE VIVIENDAS PREVISIBLES.

Cuadro de superficies calificadas como Suelo Urbano.

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Casco urbano tradicional	22,45 Has
Ensanche por consolidación	2,90 Has
Ensanche por existencia de servicios	13,74 Has
	<hr/>
Total Suelo Urbano Consolidado	39,09 Has

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Casco Urbano No Consolidado	3,14 Has
<hr/>	
Total Suelo Urbano No Consolidado	3,14 Has
Unidad de Desarrollo nº 1	1,77 Has

G. JUSTIFICACIÓN DE LOS LIMITES DEL NÚCLEO URBANO.

RELACION DE PUNTOS VERTICE DE LA DEFINICION DEL SUELO URBANO.

Se define a continuación el perímetro de Suelo calificado como Urbano, según se recoge y dibuja en el correspondiente Plano de Ordenación “*Clasificación del Suelo Urbano, Ordenación pormenorizada y edificios a proteger*”, a efectos del cumplimiento del art. 11 de la Ley 5/1999.

Se nombran como traseras de edificaciones a los lindes traseros de edificaciones existentes. Se trata de un límite físico claramente definitorio del perímetro delimitado frente a los límites de la parcelación existente a lo largo de las calles que posibilitan el desarrollo urbano.

En caso de no existir edificaciones el perímetro delimitado discurre por los testeros de las parcelas, entendiéndose como los límites traseros de la parcelación.

A - B Desde el punto A situado en la esquina Sur de la edificación nombrada en el plano de ordenación P.O.1 con el número 1, la línea recoge el suelo urbano consolidado discurrendo por el límite trasero de las edificaciones o testeros de las parcelas existentes en la Calle del Pozo, hasta atravesar el Camino de Velayos, volviendo por el límite exterior de la calle de la Conquista hasta el límite exterior de la Calle Aniceto y la salida al Camino de las Cruces, para continuar el margen Norte de ésta, discurrendo por el límite exterior de la calle o las traseras de las edificaciones existentes, hasta llegar al punto B, situado en la esquina Noroeste de la edificación nombrada con el número 2.

- B - C Desde el punto B la línea, recorriendo el límite de la calle, recoge la Unidad de Actuación nº 1 (U.D.1) calificado como Suelo Urbano No Consolidado, definida por el límite de las parcelas existentes en el margen Sur de la Calle Las Arenas, hasta llegar al punto C, situado en la esquina Noroeste de la edificación situada en la prolongación de la Calle Bernini y nombrada en el plano de ordenación con el número 3.
- C - D Desde el punto C, la línea recoge el suelo urbano consolidado, discurriendo por la trasera de las edificaciones existentes en la continuación de la Calle Bernini, cruzando más tarde la Calle Salas Pombo, definida con un ancho de 12 metros en dirección Sur por los testeros de las parcelas existentes hasta cruzar el Camino de las Mangadas, para continuar recogiendo la trasera de las edificaciones existentes a lo largo de la Calle Salas Pombo hasta el cruce con la Calle Hermosura, quebrando para recoger los testeros de las edificaciones situadas al Norte de esta calle hasta el punto D, situado en la esquina Sureste de la edificación nombrada en el plano de ordenación con el número 4.
- D - E Desde el punto D, el perímetro delimitado recoge el suelo urbano consolidado con calificación como ensanche urbano por existencia de servicios, recorriendo las traseras de las edificaciones o los testeros de las parcelas existentes a lo largo de la Calle Hermosura, continuando paralela a la carretera local a Armenteros, definida con un ancho de 12 metros a cada lado del eje de la carretera recogiendo las parcelas existentes hasta el límite del regato existente, la delimitación recoge las parcelas a ambos lados del regato, quebrando ortogonalmente a la carretera de Armenteros a una distancia de 155 m. de la fachada Sur de la edificación nombrada en el plano de ordenación con el número 5 hasta el punto E, situado en el margen Sur de la carretera a Armenteros, en la esquina Este de la parcela nombrada en el plano de ordenación con el número 6.
- E - F Desde el punto E, la línea discurre en dirección Sur por el margen interior de la Carretera de Armenteros para recoger los terrenos municipales destinados a campo de fútbol y volver por el perímetro de la parcela en la que se ubican en dirección Norte, recorriendo los testeros de las parcelas existentes en el margen Sur de la carretera a Armenteros y volver por el límite trasero de las edificaciones o

parcelaciones existentes hasta llegar al camino del Caño, donde se sitúa el punto F en el límite con este camino de la parcela nombrada con el número 7.

- F - G Desde el punto F, el perímetro delimitado de suelo urbano atraviesa la prolongación del Camino del Caño, definido con un ancho de 12 m. a cada lado del eje de la calle, discurriendo por el interior de éste hasta volver hacia el pueblo, quebrando en la esquina Este de la parcela nombrada con el número 8, con un ancho de 20 metros desde la línea exterior de la prolongación de la Calle Hermosura o, en su caso, discurriendo por la trasera de las parcelas o de las edificaciones existentes hasta llegar al punto G, situado en la esquina Oeste de la edificación nombrada en el plano de ordenación con el número 9.
- G - H Desde el punto G, la línea recoge el suelo urbano discurriendo por el testero de las parcelas existentes al sur situadas en el margen Sur de la Calle Prado Redondo y prolongación de la Calle Salas Pombo, hasta llegar al punto H, situado en la esquina Sureste de la parcela nombrada en el plano de ordenación con el número 10, en el límite con el Camino Collado.
- H - I Desde el punto H, la línea de delimitación atraviesa el Camino Collado y sigue por el margen Oeste de éste definido con un ancho de 12 m. desde el eje recogiendo los testeros de las parcelaciones existentes al Sur de la calle Salas Pombo y de la calle de la Guardia Civil hasta la carretera de Pelayos, atravesandola en prolongación de la fachada nombrada en el plano de delimitación con el número 11, en cuya esquina Oeste se sitúa el punto I.
- I - J Desde el punto I, la línea de delimitación recoge los testeros de las edificaciones existentes al Norte de la Calle Salas Pombo, discurriendo por su límite o con una profundidad de 20 m. desde esta calle definida con un ancho de 12 m. a eje, incluyendo el ensanche urbano por existencia de servicios hasta la esquina de la edificación nombrada en el plano de delimitación con el número 12, en cuya esquina Noroeste se sitúa el punto I.
- J - A Desde el punto J, la línea de delimitación recoge los testeros de las edificaciones existentes en el margen Oeste de la Calle Conquista hasta llegar al punto A, donde se completa el perímetro de la delimitación de suelo urbano.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS

NORMAS DE CARACTER GENERAL.

TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

1.1. FUNCION Y EFECTO.

1.1.1. Objeto.

El objeto de estas Normas Urbanísticas Municipales es el de establecer las regulaciones mínimas a que han de someterse las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a efecto en el municipio de Galinduste, provincia de Salamanca, al amparo de lo previsto en la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley 5/1999 y en los artículos del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla.

1.1.2. Ambito.

Las presentes normas regirán sobre la totalidad del territorio comprendido dentro del término municipal de Galinduste.

1.1.3. Carácter.

Estas normas tienen carácter subsidiario o de sustitución en relación con las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la provincia de Salamanca, aprobadas por Orden Ministerial de 3-7-76 o en las revisiones de las mismas que puedan entrar en vigor en el futuro.

1.1.4. Efectos.

Las presentes Normas serán públicas y ejecutivas desde la publicación de su aprobación definitiva quedando obligados a su cumplimiento los particulares y la administración y produciendo los demás efectos previstos en la vigente Ley para tales instrumentos de ordenación urbana.

1.1.5. Vigencia.

La vigencia de estas Normas es indefinida, pudiendo ser objeto de futuras revisiones o de sustitución por el Plan General de Ordenación Urbana, si así lo acordara la Administración Pública competente en conformidad con el Art. 56 de la LUCyL de oficio o a instancia de la Corporación Municipal.

La revisión o sustitución por el Plan General será obligatoria en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Si se alteran sustancialmente las actuales características urbanas del municipio o se sobrepasa una población de hecho de 2.500 habitantes.
- b) Si surgen actividades o demandas no previstas actualmente y de tal importancia que puedan alterar sustancialmente las condiciones básicas de partida de la Ordenación propuestas en las presentes Normas.

1.1.6. Revisión.

Se entiende por Revisión de las Normas Urbanísticas Municipales la total reconsideración de la ordenación general establecida en ellas.

Su aprobación definitiva producirá la sustitución del instrumento revisado.

En cuanto a determinaciones y procedimiento se ajustará a lo dispuesto en el articulado de la LUCyL.

1.1.7. Modificaciones.

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.
2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.
3. Las modificaciones de planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:
 - a) En todos los Municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones del planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos; además, para estas modificaciones no será preceptivo lo dispuesto en los artículos 52.4 y 53 de la LUCyL.
 - b) Las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres existentes o previstos en el planeamiento, deberán ser aprobadas por Decreto

de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.

- c) Para la aprobación de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo que produzcan un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, se requerirá un incremento proporcional de los espacios públicos y dotaciones situados en el entorno próximo.

1.1.8. Subrogación.

Procederá la subrogación de la Comunidad Autónoma en las competencias municipales de elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico, de oficio o a instancia de quienes se sientan perjudicados por la inactividad administrativa, una vez transcurridos los plazos previstos en los artículos 52, 54, 55 y 56 de la LUCyL, así como los que la Consejería competente en materia de urbanismo resuelva otorgar para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33.2. de la LUCyL.

1.1.9. Afecciones. Normativa complementaria.

En todo lo no regulado por estas Normas Urbanísticas Municipales se aplicará la Normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, en razón de la materia que regulen.

Con carácter básico, serán de aplicación la Legislación de Régimen Local y la Legislación Urbanística, la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, los reglamentos en vigor y las demás Normas que las desarrollen.

1.1.10. Contenido documental.

El alcance Normativo de este instrumento de planeamiento es el comprendido en los documentos que lo integran, que son:

- Memoria
- Normas urbanísticas
- Planos

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario.

Si la discrepancia se produce entre documentos escritos, primará el texto de las Normas Urbanísticas.

Por último y con carácter general, en cualquier a de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella en la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de conservación y protección del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario. Todo ello en virtud de la función social de la propiedad y del sometimiento de ésta a los intereses públicos.

TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

Los terrenos que constituyen el término municipal de Galinduste se clasifican de acuerdo con la legislación vigente en Suelo Urbano y Suelo Rústico, de acuerdo con la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León.

2.1.1. SUELO URBANO.

Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que, formando parte de un núcleo de población, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento urbanístico.
- b) Los terrenos que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma, conforme a la ordenación que establezca el planeamiento urbanístico.
- c) Los terrenos urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

2.1.1.1. Categorías de Suelo Urbano.

En el suelo urbano de Galinduste, el presente planeamiento distingue las siguientes categorías:

- Suelo urbano consolidado, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas y dentro de él distinguimos los tipos de casco urbano tradicional por consolidación, ensanche urbano por consolidación y ensanche por existencia de servicios.
- Suelo urbano no consolidado.
Dentro de esta categoría se recoge la Unidad de Desarrollo nº 1.

U.D.1. La Unidad de Desarrollo U.D.1. delimita el ámbito de actuación en Plan Especial de Reforma Interior, que deberá ser objeto de un estudio pormenorizado que ordene los volúmenes edificables, alineaciones y rasantes y prevea los mecanismos para la urbanización del mismo.

Unidad de Desarrollo nº 1

Instrumento de Desarrollo:	Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.
Superficie:	1,77 Hectáreas
Uso global:	Residencial
Tipología:	Vivienda unifamiliar o colectiva
Edificabilidad bruta:	0,30 M ² /M ²
Edificabilidad total:	5.310 M ²
Número total de viviendas previstas:	30
Densidad bruta:	20 viviendas / Hectárea
Justificación y finalidad de la ordenación:	Asegurar el desarrollo de la zona, incorporándola a la trama urbana, abriendo nuevas calles, urbanizando y parcelando.
Plazo de desarrollo:	8 años

2.1.2. SUELO RUSTICO.

Tendrán la condición de Suelo Rústico los terrenos que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los siguientes:

- a) Los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- b) Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos, entendiéndose incluidos los ecológicos, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, educativos, recreativos u otros que justifiquen la necesidad de protección o de limitaciones de aprovechamiento, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- c) Los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

- d) Los terrenos inadecuados para su urbanización, conforme a los criterios señalados en esta Ley y los que se determinen reglamentariamente.

2.1.2.1. Categorías de Suelo Rústico.

1. En el suelo rústico, las presentes Normas distinguen las siguientes categorías, a fin de adecuar el régimen de protección a las características específicas de los terrenos:
 - a) Suelo rústico común, constituido por los terrenos que no se incluyan en ninguna de las otras categorías, conforme a los criterios señalados en los siguientes apartados.
 - b) Suelo rústico con protección de infraestructuras, constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.
 - c) Suelo rústico con protección natural, constituido por los terrenos definidos en la normativa de aguas como cauces naturales, riberas y márgenes, lecho o fondo de las lagunas y embalses, zonas húmedas y sus zonas de protección, e igualmente por los terrenos que el planeamiento estima necesario proteger por sus valores naturales presentes o pasados, o bien a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna o la flora.
 - d) Suelo rústico con aprovechamiento tradicional. En esta categoría se recogen las alquerías donde tradicionalmente han existido asentamientos población.
 - e) Suelo rústico con protección cultural recogiendo los yacimientos arqueológicos inventariados en el término municipal.
2. Cuando un terreno, por sus características presentes o pasadas, o por las previsiones del planeamiento urbanístico o sectorial, pueda corresponder a varias categorías de suelo rústico, se optará entre incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, o bien incluirlo en varias categorías, cuyos regímenes se aplicarán de forma complementaria; en este caso, si se produce contradicción entre dichos regímenes, se otorgará el que otorgue mayor protección.

TITULO III. REGIMEN DEL SUELO URBANO

3.1. DERECHOS EN SUELO URBANO.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrán el derecho a completar su urbanización para que alcancen la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca esta Ley y el planeamiento urbanístico.
2. A tal efecto los propietarios podrán materializar el aprovechamiento que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, y que será:
 1. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar directamente a la parcela las determinaciones del planeamiento urbanístico.
 2. En el suelo urbano no consolidado de Galinduste inferior a 20.000 habitantes.
 - a) El que resulte de aplicar a los terrenos el aprovechamiento medio del sector.
 3. En el suelo consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas; y en suelo urbano no consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación, o mediante compensación económica.
 4. El ejercicio de los derechos definidos en este artículo requiere la previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

3.2. DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO URBANO.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano tendrá la obligación de cumplir los deberes definidos en este artículo.
2. En suelo urbano consolidado, los propietarios deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar. A tal efecto deberán costear los gastos de urbanización preciso para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas en el planeamiento. Asimismo deberán edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

3. En suelo urbano no consolidado, los propietarios deberán:
 - a) Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar, a excepción de los correspondientes a sistemas generales, y en su caso, ejecutar las obras correspondientes.
 - b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los destinados a sistemas generales, en su caso, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, ya urbanizados.
 - c) Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
4. Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.
5. Los terrenos clasificados como suelo urbano no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías. En los mismos términos podrá autorizarse la ejecución de la urbanización por fases.

3.3. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS.

1. El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en los artículos 18 y 20 de la LUCyL; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento.
2. En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causa justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrá iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos.

3. Cuando el incumplimiento de deberes urbanísticos lesione o amenace intereses de carácter supramunicipal, si el Ayuntamiento no ejercitara las potestades previstas en el número anterior en el plazo de un año desde la fecha de incumplimiento, la Administración de la Comunidad Autónoma podrá subrogarse en el ejercicio de dichas potestades durante el año siguiente a la citada fecha, previo apercibimiento al Ayuntamiento.

3.4. CONDICIÓN DE SOLAR.

1. Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.
2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforme al planeamiento urbanístico, las obras de urbanización exigibles para la conexión de su sector con los sistemas generales existentes, y para la ampliación o el refuerzo de éstos, en su caso.

TITULO IV. REGIMEN DEL SUELO RUSTICO

4.1. DERECHOS EN SUELO RÚSTICO.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.
2. Asimismo, en suelo rústico podrán autorizarse los siguientes usos excepcionales, a través del procedimiento regulado en el artículo 25 *“Autorización de uso en suelo rústico”* de la LUCyL y con las condiciones establecidas en los artículos 26 a 29 de la LUCyL para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:
 - a) Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales,, cinegéticas y otras análogas vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
 - b) Actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
 - c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio.
 - d) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada y que no formen núcleo de población.
 - e) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
 - g) Otros usos que puedan considerarse de interés público, por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos.

4.2. DEBERES Y LIMITACIONES EN SUELO RÚSTICO.

1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico, además de respetar lo dispuesto en los artículos 8 y 9 de la LUCyL, tendrán la obligación de cumplir los siguientes deberes:
 - a) Realizar o permitir realizar a la Administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud pública.
 - b) Respetar el régimen mínimo de protección establecido en los artículos 26 a 29 de la LUCyL para cada categoría de suelo, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial o el planeamiento urbanístico, según las características específicas cada uso o cada terreno.
2. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, entendidas como división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o de planeamiento urbanístico. A tal efecto, en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta quedará subordinada al régimen establecido en esta Ley para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no podrá dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.
3. En suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable.
4. En suelo rústico las Administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

4.3. AUTORIZACIÓN DE USO EN SUELO RÚSTICO.

1. Los usos excepcionales en suelo rústico relacionados en el artículo 23.2 de la LUCyL se definen en los artículos siguientes, para cada categoría de suelo rústico, como:

- a) Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
 - b) Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística: aquellos para los que deban valorarse en cada caso las circunstancias de interés público que justifiquen su autorización, con las cautelas que procedan.
 - c) Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico, y en todo caso los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.
2. El procedimiento para la autorización de los usos excepcionales en suelo rústico se integrará en el regulado en el artículo 99 de la LUCyL para la obtención de las licencias urbanísticas, con las siguientes particularidades:
- a) La documentación exigible, que se detallará reglamentariamente, será lo suficiente para conocer las características esenciales del emplazamiento y del uso propuestos y de las obras necesarias para su ejecución, conservación y servicio, así como sus repercusiones ambientales.
 - b) Será preceptivo un periodo de información pública de quince días, que deberá anunciarse en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor difusión en la Provincia. Si transcurrido un mes desde la solicitud el Ayuntamiento no hubiera publicado dichos anuncios, podrá promoverse la información pública por iniciativa privada.
 - c) Concluida la información pública, el Ayuntamiento, la Comisión Territorial de Urbanismo examinará la adecuación de la solicitud a esta Ley, al planeamiento, a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación territorial, y resolverá concediendo la autorización simplemente o con condiciones, o bien denegándola motivadamente.
3. Para que puedan ser autorizados por el procedimiento regulado en el número anterior, los promotores de usos excepcionales en suelo rústico deberán cumplir las siguientes condiciones, y las que en su desarrollo señale el planeamiento urbanístico de la naturaleza rústica de los terrenos:
- a) Respetar la superficie mínima de parcela, la ocupación máxima de parcela, y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.

- b) Resolver la dotación de los servicios que precise, así como las repercusiones que produzca en la capacidad y funcionalidad de las redes de servicios e infraestructuras existentes.
- c) Vincular el terreno al uso autorizado, haciendo constar en el Registro de la Propiedad su condición de indivisible y las limitaciones impuestas por la autorización.

4.4. SUELO RÚSTICO COMÚN.

En los terrenos que el planeamiento urbanístico delimite como suelo rústico común se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca el propio planeamiento.

1. Estarán permitidas:
 - a) Las construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y otras análogas.
 - b) Las obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, conservación y servicio, cuando estén previstas en el planeamiento urbanístico o sectorial o en un instrumento de ordenación del territorio.
2. Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el artículo 23.2 de la LUCyL.

4.5. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN.

1. En los terrenos que las presentes Normas Subsidiarias incluyan en las categorías de suelo rústico con protección, por estar sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación sectorial o a la de ordenación del territorio, se aplicará lo establecido en dicha normativa y en los instrumentos de planificación sectorial o de ordenación del territorio aplicables.
2. En los demás terrenos que las presentes Normas Urbanísticas delimitan como suelo rústico con protección, el propio planeamiento señalará el régimen adecuado a sus características concretas, indicando los usos permitidos, sujetos a autorización o prohibidos y demás limitaciones que procedan, conforme a las siguientes reglas:

- a) Estarán prohibidos:
1. Las actividades extractivas, incluida la explotación minera, las canteras y la extracción de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
 2. Los usos industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
 3. Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
- b) Estarán sujetos a autorización los demás usos relacionados en el artículo 23.2 de la LUCyL.

TITULO V. DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

5.1. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos correspondientes.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Urbanísticas Municipales y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento de Galinduste o la administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como de los Planes y proyectos que se detallan en las Normas generales.

Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

5.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

5.2.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes instrumentos de planeamiento tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas y ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos en los que apliquen en las zonas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos del planeamiento general, así como la representación forman de los derechos particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

5.2.2. Tipos.

Los planes y proyectos que pueden desarrollar estas Normas son los siguientes:

- a) Estudios de Detalle, de aplicación en suelo urbano.
- b) Planes Especiales, de aplicación en cualquier clase de suelo, según su objetivo específico.
- c) Proyectos de Urbanización.
- d) Proyectos de obras ordinarios.
- e) Proyectos de Reparcelación.
- f) Proyectos de Compensación.

- g) Proyectos de Expropiación.
- h) Proyectos de Parcelación.
- i) Proyectos de Edificación.

5.2.3. Estudios de Detalle (Art. 45 de la LUCyL).

1. Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto:
 1. En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada y establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.
 2. En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.
2. Los Estudios de Detalle no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.
3. Los Estudios de Detalle establecerán las determinaciones de ordenación detallada conforme a lo dispuesto en los artículos 42 ó 44 de la LUCyL, según el instrumento de planeamiento general del Municipio. Sin embargo, cuando ya estuviera establecida la ordenación detallada, podrán limitar su contenido a las determinaciones estrictamente necesarias para modificarla o completarla.

CONTENIDO.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas en este artículo y además:

- Ambito de actuación
- Determinaciones de las Normas Urbanísticas Municipales correspondientes para el ámbito de ordenación:
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de uso y edificaciones aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactará con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público.

En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de las características de aprovechamiento que correspondan a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, según lo previsto por las Normas.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Así mismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento de la edificación) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público, o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

TRAMITACION.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación Inicial y Definitiva.

Del acuerdo de Aprobación Definitiva dará traslado a la Comisión Provincial de Urbanismo en el plazo de 10 días hábiles.

FORMULACION.

La competencia para su formulación está regulada en el art. 140.1 del R.P.

5.2.4. Planes Especiales.

5.2.4.1. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, a fin de proteger ámbitos singulares, llevar a cabo operaciones de reforma interior, coordinar la ejecución de dotaciones urbanísticas, u otras finalidades que se determinen reglamentariamente.
2. Los Planes Especiales pueden aprobarse incluso en ausencia de planeamiento general; tampoco pueden modificar la ordenación general que estuviera vigente. Las modificaciones que introduzcan respecto de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o por otros instrumentos de planeamiento de desarrollo se justificarán adecuadamente.
3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general del Municipio.

5.2.4.2. Planes Especiales de Protección.

1. Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto preservar el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos. Con tal fin pueden aplicarse sobre cualquier clase de suelo, e incluso extenderse sobre varios términos municipales, a fin de abarcar ámbitos de protección completos.
2. Los Planes Especiales de Protección contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad protectora y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.
3. En particular, los Planes Especiales de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos o Zonas Arqueológicas tienen por objeto preservar los ámbitos del territorio declarados como Bien de Interés Cultural, y contendrán las determinaciones exigidas por la legislación sobre patrimonio histórico, y entre ellas un catálogo de

los elementos que deban ser conservados, mejorados o recuperados, así como las medidas de protección de los mismos.

5.2.4.3. Planes Especiales de Reforma Interior.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la ejecución de operaciones de reforma interior para la descongestión del suelo urbano, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la obtención de dotaciones urbanísticas u otros fines análogos. Con tal fin pueden aplicarse tanto en suelo urbano consolidado como no consolidado.
2. Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones adecuadas a su finalidad y además, cuando no estuviera establecida la ordenación detallada o fuera necesario modificar la ya establecida, las determinaciones señaladas para los Estudios de Detalle.

5.2.5. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto definir técnica y económicamente las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, conforme se detalle reglamentariamente.
2. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, ni modificar las que estuvieran vigentes, sin perjuicio de las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.
3. Los Proyectos de Urbanización podrán estar contenidos en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que los prevean, o aprobarse conjuntamente con ellos, o bien aprobarse por separado, conforme al procedimiento que reglamentariamente se establezca que incluirá un trámite de información pública de un mes. Cuando se trate de Proyectos elaborados por particulares u otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su aprobación inicial y definitiva, si procede, antes de tres y seis meses desde su presentación, respectivamente, transcurridos los cuales se podrán entender otorgadas las aprobaciones conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo.

CONTENIDO.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en este artículo, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Urbanísticas o del Plan Parcial correspondiente, para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución adecuada contra la desaparición de elementos del paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional contados desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

CANON Y GARANTÍA DE URBANIZACIÓN (Art. 96 de la LUCyL).

1. Cuando sea conveniente anticipar o diferir determinaciones obras de urbanización respecto de la total ejecución de una actuación urbanística, el Ayuntamiento podrá imponer la prestación de, respectivamente, un canon o una garantía que asegure la ejecución de dichas obras.
2. El canon o la garantía de urbanización se afectarán a la ejecución de las obras que justifiquen su imposición, y se establecerán sobre la totalidad de las fincas integrantes del ámbito de la actuación urbanística. Si estuviera aprobada la ordenación detallada, se devengarán en proporción al aprovechamiento que corresponda a los afectados, y en caso contrario, en proporción a la superficie de los terrenos. La garantía podrá prestarse mediante las formas admitidas en Derecho, y se cancelará una vez efectuadas las obras.

TRAMITACION.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo al presente artículo.

5.2.6. Proyectos de Reparcelación.

A) Contenido.

Los proyectos de reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los art. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a 1:500.

B) Tramitación y formulación.

Los proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el capítulo IV del título III del Reglamento de Gestión.

El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determina en el capítulo V del mismo título del R.G.

5.2.7. Proyectos de Compensación.

A) Contenido.

Los proyectos de Compensación deberán incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las resultantes adjudicadas a escala 1:500.

B) Tramitación y formulación.

Los proyectos de Compensación serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso.

5.2.8. Proyectos de Expropiación.

A) Contenido, tramitación y formulación.

Los proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano, se atenderán a lo dispuesto en procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Los proyectos de Expropiación para la ejecución de un polígono o unidad de actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el art. 202 del R.G. y el procedimiento será el regulado en el art. 199 y siguientes de dicho reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo no urbanizable será suficiente la escala 1:20.000 o en su caso la 1:5.000.

5.2.9. Proyectos de Parcelación.

A) Contenido

La Parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenida en un proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B) Tramitación y formulación.

Los proyectos de reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en la norma de Competencia y Procedimiento para la concesión de licencias, autorizaciones y órdenes de ejecución.

5.2.10. Proyectos de Edificación.

Son los que tienen como finalidad la definición de las condiciones de ejecución de los edificios.

Para ello deberán tener la concreción suficiente como para que dicha ejecución sea posible sin necesidad de documentación aneja alguna. Deberán tratar tanto la disposición exterior como la distribución interior de locales y espacios, los materiales de edificación, las instalaciones y el tratamiento del espacio sin edificar dentro de la parcela en que se localice.

Los proyectos de edificación contendrán, al menos, los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de las soluciones de tipo general adoptadas: funcionales, formales, constructivas y económicas.
- Planos acotados y a escala adecuada. Deberán reflejarse las condiciones urbanísticas que afecten a la edificación según el planeamiento (alineaciones, alturas, edificabilidad, etc.). Así mismo y en otros planos se justificará la concordancia de la solución con las condiciones estéticas normadas. Se definirán los planos de plantas, alzados y secciones de los edificios proyectados detallándose las instalaciones y los sistemas constructivos de forma adecuada.
- Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
- Mediciones y presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra, con una estimación ajustada de su coste de ejecución.

En cualquier caso se podrán adjuntar cuantos documentos se considere necesario añadir para la mejor comprensión de la ejecución de la edificación.

CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

- * OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES
 - Obras de consolidación
 - Obras de restauración
 - Obras de conservación o mantenimiento
 - Obras de rehabilitación
 - Obras de reestructuración
 - Obras de reforma y/o ampliación
- * OBRAS DE DEMOLICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- * OBRAS DE EDIFICACIÓN DE NUEVA PLANTA

OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

- Obras de consolidación.
Se entenderá como obra de consolidación aquella que tenga por finalidad sanear elementos estructurales de la edificación, mediante su reforzamiento, reparación o sustitución.

- Obras de restauración.
Aquellas cuya finalidad sea la de reponer a su forma original elementos de la edificación dañados o alterados por actuaciones previas que no tuvieran carácter estructural.
- Obras de conservación o mantenimiento.
Obras cuya finalidad es la de mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, tales como revocos de fachadas, limpieza o sustitución de canalones o bajantes, saneamiento de conducciones e instalaciones generales, pintura, etc.
- Obras de rehabilitación.
Aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio.
- Obras de reestructuración.
Son obras de reestructuración las de ordenación o transformación del espacio interior, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas y a sus remates.
- Obras de reforma y/o ampliación.
Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquier de sus elementos y pretenden su sustitución alterando la distribución interior o el aspecto exterior o modifican el elemento original añadiendo volúmenes habitables o decorativos.

OBRAS DE DEMOLICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Las que tienen por objeto derribar, en todo o en parte, construcciones existentes o elementos de las mismas.

OBRAS DE NUEVA PLANTA.

- Obras de reconstrucción.
Son aquellas obras de nueva planta que tienen por objeto la restitución integral de un edificio o parte de él, preexistente en el mismo lugar y que hubiese desaparecido.

- Obras de nueva planta.
Las que tienen por finalidad la ejecución de una edificación completa, desde la cimentación a la cubierta.

5.3. CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

5.3.1. Actuaciones integradas.

Se cumplirá con lo dispuesto en el art. 72 de la LUCyL.

5.3.2. Unidades de actuación.

Se cumplirá con lo dispuesto en el art. 73 de la LUCyL.

5.3.3. Sistemas de actuación.

Se cumplirá con lo dispuesto en el art. 74 de la LUCyL.

5.3.4. Proyectos de Actuación.

Se cumplirá con lo dispuesto en el art. 75 de LUCyL.

5.3.5. Elaboración y aprobación de los Proyectos de Actuación.

Se cumplirá con lo dispuesto en el art. 76 de la LUCyL.

5.3.6. Efectos de los Proyectos de Actuación.

Se cumplirá con lo dispuesto en el art. 77 de la LUCyL.

5.3.7. Características del sistema.

Se cumplirá con lo dispuesto en el art. 78 de la LUCyL.

5.3.8. Especialidades del Proyecto de Actuación.

Se cumplirá con lo dispuesto en el art. 79 de la LUCyL.

SISTEMA DE COMPENSACION

5.3.9. Características del sistema.

Se cumplirá con lo dispuesto en el art. 80 de la LUCyL.

5.3.10. Junta de Compensación.

Se cumplirá con lo dispuesto en el art. 81 de la LUCyL.

5.3.11. Especialidades del Proyecto de Actuación.

Quedan definidas en el art. 82 de la LUCyL.

SISTEMA DE COOPERACION

5.3.12. Características del sistema.

Quedan definidas en el art. 83 de la LUCyL.

5.3.13. Especialidades del Proyecto de Actuación.

Quedan definidas en el art. 84 de la LUCyL.

5.3.14. Ejecución de la actuación.

Se cumplirá con lo dispuesto en el art. 85 de la LUCyL.

SISTEMA DE CONCURRENCIA

5.3.15. Características del sistema.

Quedan definidas en el art. 86 de la LUCyL.

5.3.16. Especialidades del Proyecto de Actuación.

Quedan definidas en el art. 87 de la LUCyL.

5.3.17. Ejecución de la actuación.

Se estará a lo dispuesto en el art. 88 de la LUCyL.

SISTEMA DE EXPROPIACION

5.3.18. Características del sistema.

Quedan definidas en el art. 89 de la LUCyL.

5.3.19. Concesión.

Quedan definidas en el art. 90 de la LUCyL.

5.3.20. Liberación.

Se cumplirá con lo dispuesto en el art. 91 de la LUCyL.

5.3.21. Especialidades del Proyecto de Actuación.

Quedan definidas en el art. 92 de la LUCyL.

FORMAS COMPLEMENTARIAS DE GESTION URBANISTICA

5.3.22. Ocupación directa.

Se cumplirá con lo dispuesto en el art. 93 de la LUCyL.

5.3.23. Convenios urbanísticos (Art. 94 de la LUCyL).

Se cumplirá con lo dispuesto en el art. 94 de la LUCyL.

5.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

5.4.1. Actos sujetos a licencia Art. 97 de la LUCyL).

1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de lo normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:
 1. Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
 2. Ampliación de construcción e instalaciones de todas clases.
 3. Demolición de construcción e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.

4. Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
 5. Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
 6. Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
 7. Actividades mineras y extraídas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.
 8. Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
 9. Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
 10. Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
 11. Cerramientos y vallados.
 12. Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
 13. Vallas y carteles publicitarios visibles de la vía pública.
 14. Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
 15. Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.
2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:
 1. Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
 2. Los actos amparados por órdenes de ejecución.
 3. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.
 3. Las órdenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

5.4.2. Régimen.

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, siempre que ésta se produzca dentro del plazo reglamentariamente establecido.
2. Las licencias urbanísticas se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, salvo que afecten al dominio público o suelos patrimoniales.
3. El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberán ser adecuadamente motivadas, indicando las normas que los justifiquen. En particular el Ayuntamiento, en ejercicio de su potestad de defensa de los bienes públicos, denegará las licencias urbanísticas cuyo otorgamiento produzca la ocupación ilegal del dominio público.

5.4.3. Competencia y procedimiento.

1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se otorgarán conforme a las siguientes reglas:
 1. Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas, que se determinará reglamentariamente.
 2. Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.
 3. Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderá favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
 4. Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia de actividad, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia de actividad tendrá prioridad,

por lo que se procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia de actividad, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.

5. Reglamentariamente se establecerán las condiciones para otorgar licencias parciales, que deberán exigir que las fases autorizadas resulten técnica y funcionalmente autónomas.

6. Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h) del artículo 97.1, se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia de actividad, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

1. Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud..

2. Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.

3. Suspensión de licencias.

3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resultado la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos al dominio público. No obstante, en ningún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

5.4.4. Publicidad.

1. Será requisito imprescindible en todas las obras de urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística, o en su caso de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

2. Reglamentariamente se regulará la obligación del titular de la licencia urbanística de situar en lugar visible desde la vía pública anuncio que informe sobre sus características esenciales.

5.4.5. Efectos.

La concesión de licencia urbanística de conformidad con lo dispuesto en esta Ley en el planeamiento urbanístico producirá, además de los efectos previstos en la legislación del Estado en cuanto a su exigibilidad para la autorización o inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, los siguientes:

1. El solicitante quedará legitimado para realizar los actos de uso del suelo solicitados, en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.
2. Las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y demás servicios urbanos no podrán contratar sus respectivos servicios sin la acreditación de la licencia urbanística correspondiente.
3. Si a la entrada en vigor de una modificación o revisión del planeamiento urbanístico se hubiera obtenido licencia urbanística, pero aún no se hubiera iniciado la realización de los actos que ampare, se declarará extinguida su eficacia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones, previa tramitación de procedimiento en el que se fijará la indemnización por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios que justificadamente se acrediten conforme a la legislación sobre expropiación forzosa; si se hubiera iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el Ayuntamiento podrá modificarla o revocarla, fijándose la indemnización de igual forma.

5.4.6. Plazos de ejercicio.

Los actos de uso del suelo amparados por licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización señalados en el planeamiento urbanístico y en la propia licencia, o en su defecto en los plazos que se determinen reglamentariamente. Todos ellos serán prorrogables por el Ayuntamiento, por

un plazo acumulado no superior al inicialmente concedido, y siempre que permanezca vigente el planeamiento urbanístico conforme al cual se otorgo la licencia. La prórroga de los plazos de inicio e interrupción máxima implicará por si sola la del plazo de finalización, por el mismo tiempo por el que se concedan.

5.4.7. Caducidad.

1. Incumplidos los plazos señalados en el artículo anterior se iniciará expediente de caducidad de la licencia urbanística y de la extinción de sus efectos. En tanto no se notifique a los afectados la incoación del mismo, podrán continuar la realización de los actos de uso del suelo para los que fue concedida la licencia.
2. Una vez notificada la caducidad la licencia, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia. En tanto ésta no sea concedida, no se podrán realizar más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de lo ya realizado.
3. Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias e igualmente si solicita nueva licencia, hubiera de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la sujeción de los terrenos y obras realizadas al régimen de venta forzosa.

5.4.8. Limitaciones a las licencias de parcelación.

1. Serán en todo caso indivisibles, y por tanto no se podrán conceder licencias urbanísticas par su segregación, división o parcelación:
 1. Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.

2. Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
 3. Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando su edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.
2. En suelo rústico, cuando el planeamiento no señale una parcela mínima, lo dispuesto en los apartados a) y b) del número anterior se aplicará en relación a la unidad mínima de cultivo.
 3. No se podrán licencias de segregación, división o parcelación que tengan por objeto manifiesto o implícito una parcelación urbanística, según se define en el artículo 24.2, salvo para aquellas construcciones que tengan por finalidad la protección del cultivo a realizar en su interior: invernaderos, centros de cultivo de setas, champiñones y cultivos hidropónicos.

Las edificaciones agrarias (naves agrícolas, naves ganaderas e industria agraria) en parcelas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo se deberán permitir siempre que el agricultor o ganadero tenga en propiedad una superficie superior a la unidad mínima de cultivo. Se debe admitir la propiedad discontinua y, por tanto, aplicarse sobre la totalidad de la propiedad los parámetros edificatorios. A tal efecto, para actividades agrarias y/o agroindustriales el área máxima afectada debería extenderse a la superficie resultante de multiplicar la que figure en la futura Norma por el número de veces que las fincas propiedad del titular contienen la unida mínima de cultivo.

1. En suelo rústico, en ningún caso.
 2. En suelo urbano y urbanizable, en tanto no se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.
4. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

5.4.9. Supuestos de interés general.

1. En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, siempre que:
 1. Esté aprobado el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos.
 2. El uso propuesto sea el previsto en el planeamiento urbanístico.
 3. El promotor haya presentado en el Ayuntamiento compromiso del íntegro cumplimiento de los deberes urbanísticos, garantizado conforme a lo previsto en el artículo 96 de la LUCyL.
2. Las licencias otorgadas conforme a este artículo deberán fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique, y las condiciones especiales que incluyan se harán constar en el Registro de la Propiedad.

5.4.10. Licencia de Primera Ocupación.

Terminada la construcción de un edificio, cualquier que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar, ante el Ayuntamiento, la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

Se estará a lo establecido en el Decreto 147/2000, de 29 de Julio, de Supresión de la Cédula de Habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, o en su caso a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la licencia de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas, o en su caso del Plan Parcial o Especial en que se base.

Si no se ajusta al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

5.4.11. Licencia de Cambio de Uso.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida, alterando el uso de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento, en la que se alegue como el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y en la que se analicen los distintos impactos que pueda generar.

El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional, existente o calificado, podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otros medios.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se ajustará a los siguientes extremos:

- Si el edificio está protegido, a lo establecido en su nivel de protección.
- A lo establecido en las determinaciones de uso, del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- A lo establecido en la Ley 5/1993, de 21 de Octubre, de Actividades Clasificadas de la Junta de Castilla y León.

En todo caso se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

5.4.12. Cédula Urbanística.

A fin de facilitar el servicio de consulta urbanística regulado en el artículo anterior, el municipio podrá crear mediante ordenanza la Cédula Urbanística, documento normalizado acreditativo de las circunstancias urbanísticas de cada terreno, y que incluirá al menos las señaladas en el artículo 146.2. La ordenanza por la que se regule la Cédula Urbanística determinará su plazo de validez, y podrá disponer su exigibilidad para la concesión de las licencias urbanísticas.

5.4.13. Órdenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar:

1. Las obras necesarias para conservar o reponer en los bienes inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación establecidos en el artículo 8 de la LUCyL.
2. Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, según lo previsto en el artículo 9 de la LUCyL, tales como la conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde las vías públicas, la limpieza y vallado de solares, la retirada de carteles u otros elementos impropios de los inmuebles, o la eliminación de construcciones e instalaciones que impliquen un riesgo de deterioro del medio ambiente, el patrimonio natural y cultural o el paisaje.
2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.
3. Las obras señaladas en una orden de ejecución se realizará a costa de los propietarios hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2. de la LUCyL y con cargo al presupuesto municipal en lo que excedan del mismo.
4. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta un máximo de diez sucesivas, con periodicidad mínima mensual, en ambos casos hasta el límite citado en el número anterior.

5.4.14. Declaración de ruina.

1. El Ayuntamiento declarará la ruina total o parcial de un inmueble, cuando el coste de las obras necesarias para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad y estabilidad exceda del límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2. de la LUCyL y asimismo cuando dichas obras no puedan autorizarse por estar declarado el inmueble fuera de ordenación.

2. La declaración de ruina se producirá de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario, a los ocupantes y a los demás titulares de derechos, así como a la Administración competente en materia de defensa del Patrimonio Histórico.
3. La declaración de ruina detallará las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas, y los plazos para la rehabilitación o demolición del inmueble, salvo que se trate de un inmueble declarado como Monumento o de otros elementos catalogados por el planeamiento, en cuyo caso sólo procederán obras de conservación o rehabilitación.
4. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, salvo si la demora implicase peligro, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el artículo siguiente.

5.4.15. Ruina inminente.

1. Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad de un inmueble afectado por declaración de Bien de Interés Cultural, el Ayuntamiento podrá ordenar el inmediato desalojo y apuntalamiento del inmueble, y las demás medidas necesarias para evitar daños a las personas y a los bienes públicos; entre ellas sólo se incluirá la demolición parcial cuando sea imprescindible, y en ningún caso cuando afecte a un inmueble declarado Monumento.
2. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias de las medidas citadas en el número anterior, sin que ello exima al propietario de su responsabilidad en la conservación del inmueble, incluida la obligación de costar los gastos realizados por el Ayuntamiento, hasta el límite del deber legal de conservación definido en el artículo 8.2. de la LUCyL.

5.4.16. Venta forzosa.

1. El Ayuntamiento podrá encomendar a la Diputación Provincial la formación y mantenimiento en condiciones de pública consulta un Registro de Inmuebles en Venta Forzosa.
2. El Ayuntamiento podrá acordar la inclusión en este Registro cuando se superen los plazos señalados en el planeamiento, en las licencias, en las declaraciones de ruina o las prórrogas concedidas respecto de cualquiera de ellos, previa tramitación del correspondiente procedimiento.
3. El acuerdo de inclusión contendrá la valoración del bien inmueble, e implicará la imposibilidad para su propietario de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio, así como la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación a efectos expropiatorios; del acuerdo se dará traslado al Registro de la Propiedad, haciendo constar su notificación al propietario.
4. Acordada la inclusión de un bien inmueble en el Registro de Inmuebles en Venta Forzosa, el Ayuntamiento convocará antes de doce meses un concurso para su adjudicación, conforme a las siguientes reglas:
 1. La convocatoria se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el menos uno de los diarios de mayor difusión en el Municipio, indicando las características del inmueble y las condiciones para su adjudicación: precio mínimo, que coincidirá con la valorización recogida en el Registro, plazo para la realización de las obras de urbanización y edificación, y en caso, precio máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes.
 2. Si el concurso quedara desierto, la Administración podrá optar por la expropiación del inmueble o por su enajenación directa respetando las condiciones señaladas en la convocatoria, si bien el precio podrá rebajarse hasta en un 25 por ciento.
 3. La cantidad obtenida se entregará al propietario, excepto en lo que exceda de la valorización recogida en el Registro, que se dividirá entre el propietario y el Ayuntamiento a partes iguales.

5. El adjudicatario del concurso tendrá la condición de beneficiario de la expropiación. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la adjudicación o de las prórrogas que se acordasen, procederá la expropiación del inmueble por el precio mínimo señalado en la convocatoria, valorándose aparte las obras ya terminadas.
6. En tanto no se publique la convocatoria regulada en el número cuatro, podrán presentarse Proyectos de Actuación cuyo ámbito sea el inmueble, solicitando la aplicación del sistema de concurrencia. En tal caso las alternativas que se presenten para la selección del urbanizador versarán sobre el precio de adquisición, las condiciones de edificación o rehabilitación y la participación del propietario, que podrá consistir en la adjudicación de partes de la obra.
7. Transcurridos dos años desde el acuerdo de inclusión en el Registro de Inmuebles en Venta Forzosa sin que se hubieran iniciado los procedimientos regulados en este artículo, el mismo quedará sin efecto. En tal caso el Ayuntamiento no podrá acordar la expropiación ni una nueva inclusión hasta pasados dos años.

5.4.17. Obra Menor.

A los efectos previstos en las Normas Urbanísticas tendrán la consideración de obra menor aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de conservación, mantenimiento o reforma, no afecte o comprometa a los elementos estructurales, portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores secundarias de las mismas.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un proyecto completo, siempre y cuando:

- a) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deban acompañar a la solicitud, según lo establecido en el art. 99 de la LUCyL.
- b) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal:

- a) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:
 - Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
 - Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
 - Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.
 - Colocación de anuncios y bastidores para ellos, excepto los situados sobre las cubiertas de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
 - Colocación de postes de todo tipo.
 - Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- b) Obras auxiliares de la construcción:
 - Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
 - Construcción de puentes, andamios o similares.
 - Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiera otorgado licencia de obras mayores.
 - Acotamiento de fachadas.
 - Colocación de grúas torre, ascensores, norias y otros aparatos elevadores para la construcción.
 - Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
 - Construcción o instalación de barracas provisionales de obras.
- c) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:
 - Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico – artístico.
- Colocación de puertas y ventanas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachada visibles desde el espacio público.
- Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas, en edificios que no estén amparados por licencia de obras mayores.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

d) Obras en las parcelas y la vía pública:

- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta o de menos de 50 m. de superficie total.
- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones, en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y de menos de un metro cincuenta por debajo del mismo, en algún punto.
- Formación de jardines cuando no se trata de jardines privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

TITULO VI. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

6.1. GENERALIDADES

6.1.1. Objeto: Se pretende determinar con éstas Normas las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización, así como enunciar criterios generales de diseño.

6.1.2. Ambito de aplicación: Estas Normas serán de obligado cumplimiento en la totalidad del suelo clasificado como Urbano o Urbanizable en los planos correspondientes.

Afectan a la realización de obras de urbanización de cualquier tipo en espacios públicos no edificados (calles, plazas, zonas verdes, etc.) y en espacios privados ambientalmente integrados en . la trama urbana {calle particulares de acceso y aparcamiento, zonas ajardinadas comunitarias en contacto con la red viaria, etc.)

Se excluyen de ésta norma los predios particulares aislados del espacio público mediante cerramientos adecuados a la norma.

6.1.3. Grado de Urbanización: En cumplimiento de las condiciones definidas por la ley del Suelo para solares, los servicios mínimos exigidos son:

- Pavimentación de calzadas y encintado de aceras.
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales. -Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

6.1.4. Proyectos de Urbanización: Los proyectos de urbanización se entenderán como el instrumento de diseño integral del espacio libre urbano, sin perjuicio de cumplir su inicial objetivo técnico en materia de vialidad, infraestructuras básicas, etc.

Se redactarán para completar la urbanización de los terrenos para que alcancen la condición de solar, incluida la conexión con los servicios urbanos y la regularización de las vías públicas existentes (art. 31.a) de la LUCyL).

Los proyectos de urbanización se adaptarán a la Ley 3/1998, de 20 de Junio, de *Accesibilidad y Supresión de Barreras*, aprobadas por las Cortes de Castilla y León, art. 1.a) y Capítulo II del título II, *Barreras Urbanísticas*, así como al Reglamento de la misma Ley, Decreto 217/2001, de 30 de Agosto.

Además de la documentación mínima exigida por el Reglamento de Planeamiento, los proyectos que se redacten deberán incluir:

- Justificación ambiental, estética y funcional de la solución adoptada.
- Especificación de los servicios existentes afectados y descripción pormenorizada de las conexiones con aquellos.
- Todos los planos de información y proyecto se desarrollarán a escala mínima de 1: 1.000.
- Se incluirá un plano de replanteo, donde se reflejarán los vértices, alineaciones y demás datos necesarios para definir la traza y las nivelaciones.

6.2. RED VIARIA

6.2.1. Alineaciones: Se adecuarán a las definidas en los planos, o en cualquier instrumento que desarrolle las presentes Normas.

6.2.2. Rasantes: En general, el perfil de las calles se adaptará a la topografía del terreno circundante, evitándose desniveles y movimientos de tierra innecesarios.

6.2.3. Pendientes: No superarán el 6% en calles de tráfico denso y en los ejes principales de actividad, ni el 10% en el resto. Para inclinaciones superiores será necesario disponer un pavimento antideslizante.

6.2.4. Pavimentación: Además de transmitir al terreno las presiones debidas al tráfico y de proporcionar a éste una superficie de rodadura adecuada, la elección y diseño del pavimento tendrá en cuenta el carácter del entorno, sus colores, texturas, así como la función de la calle dentro de la estructura urbana.

Se valorará el uso de la pavimentación por elementos (Adoquinados, enlosados, etc.) en aquellas calles donde interese moderar la velocidad del tráfico.

En aceras el pavimento a utilizar será en general antideslizante, admitiéndose únicamente pavimentos lisos en zonas prácticamente planas.

Las dimensiones, materiales y demás características, responderán en cada caso al tipo de firme empleado, realizándose las pruebas y ensayos precisos que avalen la idoneidad de la solución empleada.

El ancho mínimo de la calzada en calles de nueva apertura será de 6 m. y el de las aceras de 1 m.

Los bordillos serán prefabricados de hormigón.

6.3. RED DE SANEAMIENTO

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de saneamiento serán:

- Tuberías de hormigón vibrado o PVC, con diámetros mínimos de 30 cms., excepto en acometidas domiciliarias y desagües de sumideros, cuyos diámetros mínimos serán de 15 y 20 cms. respectivamente.
- La velocidad máxima de circulación del agua será de 3 m./seg. en alcantarillas y de 5 m./seg. en colectores y en tramos cortos.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.
- La profundidad mínima de la red será superior a 0,80 m. para la arista superior, llegando a 1 ,50 m. si fuese posible. En cualquier caso deberá situarse a nivel inferior al de las conducciones de abastecimiento de agua circundantes.
- Las conducciones seguirán en general el trazado de la red viaria o espacios libres públicos. -Los pozos, arquetas y sumideros deberán ser estancos.
- Toda red de alcantarillado que se proyecte deberá acometer necesariamente a la red municipal, resolviéndose la conexión con un pozo de registro.
- Se dispondrá de una cámara de descarga o pozos de limpieza, en cabecera de colectores con capacidad mínima de 600 litros.
- La depuración de todos los vertidos urbanos y urbanizables se producirá de forma conjunta a la depuradora (o punto de vertido) municipal. Conforme a los criterios de la Junta de Castilla y León a través de las Consejerías correspondientes, podrá exigirse, en el trámite de autorización, la instalación de tratamientos previos en aquellas industrias o actividades cuyo nivel de contaminación emitido así lo justifique.

6.4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de abastecimiento de agua serán:

- La red que se proyecte tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de mayor jerarquía. Dispondrá de válvulas de cierre normalizadas, suficientes para permitir su aislamiento en polígonos. Se situará obligatoriamente una válvula de cierre en cada punto de toma a la red general.

- Las tuberías, válvulas y piezas especiales, se dispondrán para garantizar la estanqueidad y durabilidad suficientes de la red. La presión normalizada de prueba no será nunca inferior a 10 atmósferas.
- La velocidad máxima admisible será de 1,5 m./seg.
- La dotación de agua deberá justificarse a razón de 250 litros por habitante y día para las zonas residenciales y 0,5 litros por segundo y hectárea para las zonas industriales.
- La red se dispondrá siempre por encima de la de saneamiento, debiendo discurrir las tuberías por las redes viarias o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas. Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable desde la vía pública.
- La protección contra incendios se resolverá mediante hidrantes del tipo y el calibre que especifiquen los servicios municipales, ateniéndose en todo caso a la norma básica de la edificación NBE-CPI-96.

6.5. RED DE ENERGIA ELECTRICA

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán:

- Deberán ajustarse a los términos que disponga la compañía suministradora.
- Se adaptarán así mismo a los vigentes reglamentos de Alta y Baja tensión.
- El consumo medio a considerar para el cálculo de instalación será de 3 Kw. por vivienda o de 250-300 Kwa por Ha. bruta de superficie.
- Coeficiente de parcela de simultaneidad: 0,8
- La red de Alta Tensión, será aérea, con conductores de aluminio-acero. -La red de Baja Tensión, será subterránea con conductores de P.R.C.
- Los centros de transformación se localizarán sobre terrenos de propiedad pública o privada y su exterior armonizará con el carácter y la edificación de la zona.

6.6. RED DE ALUMBRADO PUBLICO

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- El alumbrado no se contemplará solamente desde la óptica funcional, sino también como un elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala en el entorno circundante.
- La red de alumbrado público será subterránea, a base de cable de cobre, con aislamiento de 100 V. bajo tubo de P.V.C.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico
- Las lámparas serán de vapor de sodio de alta o baja presión o de vapor de mercurio color corregido, según las zonas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía o con doble circuito, para poder apagar la mitad de las lámparas.
- La instalación cumplirá el Reglamento de Baja Tensión y concretamente la norma M 1-B 1- 010.
- Los niveles mínimos de servicio para las distintas zonas serán con carácter indicativo los siguientes:
 - Calles de tráfico rodado: 20 lux y 1/3 de uniformidad.
 - Calles peatonales: 5 lux y 1/6 de uniformidad.

6.7. ZONAS VERDES Y OTROS ESPACIOS LIBRES.

Se realizarán con respecto a las alineaciones fijadas en estas Normas. Como criterio general se procurará mantener la topografía actual, evitando movimientos innecesarios de tierra.

Se utilizarán pavimentos de textura terrosa o por elementos. Las zonas de tierra, para juegos de niños o prácticas deportivas estarán perfectamente acotadas y delimitadas. Contarán con un drenaje adecuado y su superficie será saneada y tratada con arena de miga.

Los itinerarios peatonales se realizarán con anchura suficiente, cuidando especialmente el pavimento y la iluminación. Los cruces con calles de tráfico rodado se resolverán con pasos de cebra o con semáforos.

6.8. TELEFONIA Y OTROS SERVICIOS

Las conexiones, el diseño de la red y el cálculo se realizarán conforme a los criterios de las compañías suministradoras.

En las zonas urbanas las redes telefónicas serán siempre subterráneas.

Los armarios de control quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela.

Para los servicios no contemplados en estas normas, los proyectos de urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que al respecto posean las compañías suministradoras.

TITULO VII. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

7.1. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

1. Se entiende por Patrimonio Cultural de Galinduste al conjunto de bienes histórico - artísticos, ambientales, sociales y económicos que constituyen su identidad histórica que se ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que las actuales tienen el deber de conservar y transmitir íntegro y mejorado a las posteriores. En él se comprende el Patrimonio Arquitectónico y Ambiental y el Patrimonio Social y Económico (art. 46 de la Constitución Española).
2. Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental el acervo de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjunto identificables, conformado por:
 - a. Edificios y conjuntos, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, tipológicas o ambientales de especial valor relativo, sujetos a una protección individualizada e incorporados al Catálogo que se incluye en las Normas.
 - b. Elementos aislados de carácter menor, tales como los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y similares que gozan de protección específica en función de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español que asemeja, los bienes enumerados en el Decreto 571/1963 de 14 de Marzo (BOE 30-31963) a Bienes de Interés Cultural.
 - c. Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones económicas y sociales que impiden su destrucción, despilfarro, abandono o ruina innecesarias, mediante su protección genérica.
 - d. Elementos aislados o en conjunto, de carácter menor, tales como rejas, puertas, pavimentos, faroles, mobiliario y decoraciones de locales, que por sí mismos o por su función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada y genérica.

- e. Espacios libres protegidos estanciales como plazas, plazuelas y calles o espacios con ajardinamiento y arbolado, que por su especial relevancia, por su origen, por su perfecta incorporación a la estructura urbana de la ciudad o por ser referentes obligados de la vida ciudadana deben ser preservados de cualquier acción que tienda a su transformación o a su desaparición.
3. Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto de grupos, clases, usos y actividades populares y económicas que conforman el tejido social e histórico de Montemayor del Rio, que se debe conservar y evitar sea erradicado, marginado o innecesariamente transformado, por motivos simplemente urbanísticos o de mayor rentabilidad económica.

7.2. PRINCIPIOS GENERALES DE ACTUACIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.

1. Como principio general de la conservación y protección del Patrimonio Arquitectónico, deben añadirse a la valoración económica de costos y beneficios de la edificación en sí misma, como criterio ponderador, los deseos explícitamente expresados por la población residente en el inmueble o en su entorno; ampliándose en todo caso el criterio dominante que en los supuestos dudosos serán cultural y socialmente preferibles, y así serán potenciados por la Dirección General del Patrimonio y Promoción Cultural y el Ayuntamiento de Galinduste, los beneficios de la rehabilitación, conservación y modernización del inmueble, con respecto a los costos económicos de la renovación, demolición o reedificación del mismo.
2. Como principio general de la conservación del Patrimonio Social y Económico, los usos y actividades urbanas residenciales, industriales o comerciales actualmente localizados, así como las fiestas, procesiones, calles peatonales, y otros fenómenos que caracterizan los modos peculiares de utilizar la ciudad, serán protegidos, conservados y potenciados en su máxima integridad, riqueza, diversidad y vitalidad. La implantación de actividades comerciales o terciarias no puede provocar el desplazamiento de los usos residenciales ni de las clases sociales que los ocupan.
3. Los edificios catalogados no podrán ser demolidos salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según la categoría de protección asignada para el edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad y la conservación o recuperación de sus características arquitectónicas o ambientales. La demolición no autorizada o la

provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado comportará la obligación de su reconstrucción integral, con los mismos procedimientos constructivos y materiales que tenía el edificio desaparecido, reproduciendo fielmente todos sus elementos.

Igualmente será obligatoria la reconstrucción, en los términos establecidos más arriba, de los edificios catalogados derruidos por otras causas o motivos distintos de los enumerados en el párrafo precedente.

4. Las posibilidades de intervención en cada edificio dependerán de sus condiciones objetivas. En los bienes de interés cultural y sus entornos, la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural asumirá la responsabilidad técnica de interpretación de las condiciones, limitaciones, garantías y aplicación del contenido de estas Normas en cada caso y, por tanto, las medidas adecuadas para la protección y conservación del inmueble.
5. En edificios no catalogados, cuando tras su examen oportuno, se produjeran hallazgos de interés, podrán limitarse sus obras de intervención a las propias de uno catalogado, imponiéndose la restauración, conservación, rehabilitación u otras de aquellas partes o elementos que su análisis justificara.

7.3. DEFINICIONES GENERALES.

1. Se entiende por tipología edificatoria la resolución que la arquitectura da a las necesidades espaciales y constructivas generadas por los distintos usos y actividades en relación con la localización, las condiciones socioeconómicas y el período histórico en que se producen.
2. Por envolvente externa se entienden las partes de la edificación en contacto con el exterior, que comprende los cerramientos de la edificación (fachada, medianerías, patios, porches, cubiertas, zaguanes abiertos, patios cubiertos con cristaleras, toldos o lucernarios).
3. Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (cimentaciones, pilares, columnas, jácenas, muros de carga, etc.).
4. Por crujía del edificio se entiende el espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

5. Por añadido se entiende todo elemento que, construido en fecha posterior al edificio original, no reviste ningún interés para la lectura tipológica del mismo, ni por sus propias características puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o sociológico.

7.4. PRINCIPIOS ESTABLECIDOS EN LA LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL (Art. 37 de la LUCyL).

El planeamiento urbanístico y recuperación del patrimonio cultural, y a tal efecto incluirá las determinaciones necesarias para que:

1. Se favorezca la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.
2. En suelo urbano, se mantenga la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los ámbitos que se delimiten para realizar actuaciones de reforma interior orientadas a su descongestión, a la mejora de las condiciones de habitabilidad, a la rehabilitación de las construcciones, o a la obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.
3. En las áreas de manifiesto valor cultural, y en especial en los conjuntos históricos declarados como Bien de Interés Cultural, se asegure que las construcciones de nueva planta y la reforma, rehabilitación y ampliación de las existentes sean coherentes con las constantes y tipos arquitectónicos, en particular en cuanto a altura, volumen, color, composición y materiales exteriores.

TITULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

8.1. USOS ADMISIBLES EN SUELO URBANO: CLASIFICACIÓN, DEFINICIÓN y CONDICIONES

En el suelo delimitado como urbano, en aquel que pueda ser considerado como urbano y en aquel que pueda ser considerado como incluíble en Núcleo de Población, se permitirán los siguientes usos y condiciones generales de los mismos, quedando reguladas en los capítulos siguientes las condiciones más específicas de situación, volumen, forma, etc. de las edificaciones a que den lugar.

Usos admisibles en Suelo Urbano v Núcleos de Población.

8.1.1. Uso Residencial.

8.1.2. Uso Comercial- Hotelero.

8.1.3. Uso de Oficinas.

8.1.4. Uso de Almacenaje.

8.1.5. Uso de Talleres e instalaciones agroindustriales.

8.1.6. Uso Ganadero.

8.1.7. Uso Industrial.

8.1.8. Uso de Equipamientos y Asistencial.

8.1.9. Uso de Garaje - Aparcamiento, Servicios del Automóvil.

8.1.1. Uso Residencial

Es el destinado a la residencia familiar permanente o temporal, tanto de carácter unifamiliar como en edificios de vivienda colectiva. Las viviendas deberán tener fachada a la vía pública, a patio central de una manzana o a espacio libre privado.

8.1.2. Uso Comercial -Hotelero

Es el destinado a la compra-venta al por menor y al público de mercancías de uso común, así como a la venta mayorista. Se considerará como de carácter comercial a bares, cafeterías y restaurantes. El hotelero se referirá a hoteles y pensiones.

- a) Se consideran usos permitidos cuando no superen los quinientos metros cuadrados construidos (500 m²). Estos no podrán localizarse en edificaciones destinadas también a otros usos y podrán ocupar la primera o la segunda planta.

- b) Se consideran usos autorizables las galerías comerciales, supermercados y mercados, así como los establecimientos mayoristas, en general todos aquellos que superen los quinientos metros cuadrados construidos. Estos en todo caso deberán ocupar edificios independientes de los otros usos, y resolver el problema de los aparcamientos necesarios para imposición del público que acuda a dichos establecimientos. Para ello, se calculará un mínimo de plazas de aparcamiento de dos por cada cien metros cuadrados construidos (2 plazas cada 100 m²).
- c) Los pequeños locales comerciales y los hoteleros de menos de cien metros cuadrados (100 m²), tendrán un retrete y un lavabo. En los grandes locales comerciales y en los hoteleros de más de cien metros cuadrados, se instalarán, con entera independencia, un lavabo para señoras y otro para caballeros. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo disponerse un vestíbulo de aislamiento.

8.1.3. Uso de Oficinas

Es el destinado a edificios en los que predominan las actividades administrativas de carácter público o privado, y los que se destinan a despachos profesionales de cualquier clase, independientes de la vivienda.

- a) Se considerará usos permitidos hasta quinientos metros cuadrados (500 m²) construidos y autorizables por encima de dichas superficie, con idénticas condiciones en este caso respecto de los aparcamientos que las señaladas en el apartado 8.1.2.b.
- b) Los locales de oficinas de hasta cien metros cuadrados (100 m²) tendrán un retrete y un lavabo. En los de más de cien metros cuadrados (100 m²) se instalarán, con entera independencia, un lavabo para señoras y otro para caballeros, siendo de aplicación el resto de lo señalado en el apartado 8.1.2.c.

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. En este último caso, se exigirá la presentación de proyectos de las instalaciones de iluminación y aire acondicionado que deberán ser aprobados por el ayuntamiento.

8.1.4. Uso de Almacenaje. Es el destinado al acopio, conservación y guarda de materiales pero no a la transformación o venta minorista de los mismos.

- a) Se permiten dentro del núcleo urbano hasta quinientos metros cuadrados (500 m²) construidos y se consideran autorizables por encima de esa superficie.
- b) Deberán localizarse en vías de ancho suficiente para el paso holgado de vehículos de transporte (camiones, etc) y deberán resolver adecuadamente la entrada y la salida de los mismos, de manera que no se generen perjuicios a los usuarios de la vía pública ni a las parcelas vecinas. Deberán disponer, además, en el interior de la parcela o de la propia nave de todo el espacio necesario para el aparcamiento de vehículos de transporte y usuarios que sea previsible.

8.1.5. Uso de Talleres e Instalaciones Agroindustriales de primera transformación.

Es el destinado a las actividades de carácter artesanal -familiar ya pequeñas actividades de carácter agroindustrial, de transformación de productos agrícolas, ganaderos o forestales. Las instalaciones que suponen guarda de animales quedan específicamente reguladas en el artículos siguiente.

- a) Se permiten dentro del núcleo urbano hasta quinientos metros cuadrados construidos (500 m²), pudiendo ser compatibles en edificaciones destinadas también a otros usos.
- b) Se consideran autorizables por encima de los quinientos metros cuadrados construidos. Se aplicarán idénticas condiciones de acceso y espacio para aparcamiento de vehículos de transporte, industriales y de usuarios que los previstos en el apartado 8.1.4.b
- c) En cualquier caso se aplicarán idénticas condiciones y limitaciones técnicas que para el uso industrial, apartado 8.1.7 .b.

8.1.6. Uso Ganadero

Es el destinado a la guarda y explotación de animales. Están prohibidos al interior de los cascos urbanos, debiendo los Ayuntamientos proponer alternativamente localizaciones concentradas, alejadas de los cascos y núcleos de población, al menos quinientos metros (500 m) en cualquiera de los casos, previendo la progresiva localización periférica o externa de aquellas instalaciones ganaderas ya existentes.

- a) Aquellos que se autoricen deberán, en todo caso, respetar los acuerdos al respecto de la Subcomisión de Saneamiento.
- b) Cuando existan razones justificadas de molestias al vecindario, o se haya comenzado la progresiva localización fuera del núcleo urbano o en una determinada zona de él, el Ayuntamiento deberá prohibir este uso, no concediendo nuevas licencias para el mismo.

8.1.7. Uso industrial

Es el destinado a la primera y ulterior transformación de materias primas ya su posterior manipulación. Están prohibidos en el interior de los núcleos urbanos que carezcan de delimitación de suelo, pero podrán ser autorizables sin limitación de superficie en los municipios donde exista un instrumento municipal de planeamiento que no lo prohíba, y eventualmente en las condiciones que lo regulase.

Parámetro	Unidad de medidas	Concentración a no sobrepasar en más del:	
		50% muestras	10% muestras
Grasas y aceites	Mg/l	10	20
Turbidez	UJT	50,00	75,00
PH	Unidades pH	Entre 6,00 – 9,00 en todo momento	
Cadmio	Mg/l	0,50	1,00
Cromo total	Mg/l	1,50	3,00
Cobre	Mg/l	0,50	1,00
Plomo	Mg/l	7,50	15,00
Mercurio	Mg/l	0,05	0,10
Niquel	Mg/l	5,50	11,00
Plata	Mg/l	0,025	0,05
Arsenio	Mg/l	3,50	7,00
Armario	Mg/l	3,00	0,00
Cianuros	Mg/l	5,00	10,00
Cloro residual total	Mg/l	1,00	2,00
Compuestos fenólicos	Mg/l	0,50	1,00
Amoniaco (nitrógeno)	Mg/l	40,00	60,00
Hidrocarburos clorados	Mg/l	0,003	0,006
Toxicidad	Ut	7,50	10,00

En lo referente a las condiciones de seguridad ya instalaciones de protección contra el fuego, será obligatorio el uso de:

a) Extintores manuales.

El número mínimo de extintores a colocar se ajustará a lo siguiente:

- En oficina: Un extintor por cada planta situado en la caja de la escalera y como mínimo cada 200 m² construidos o fracción,
- En naves de fabricación o almacenaje: un extintor por cada 200m² o fracción.
- Un extintor como mínimo en cada uno de los locales que alberguen contadores eléctricos, depósitos de combustible, centros de transformación, etc.

b) Equipos de manguera:

Deberán tener las siguientes características:

1. Conducción independiente de la red de fontanería.
2. Toma de la red general con llaves de paso y válvula de retención.
3. Conducción de diámetro mínimo: 70 m y capaz de soportar una presión de 15 atmósferas.
4. Equipos de manguera a su correspondiente armario, instalado en paramentos verticales a 120 cm. del pavimento y con las características específicas de la Norma UNE 23.091.

El número mínimo de los equipos de manguera a instalar se determinará como sigue:

- Naves de fabricación o almacenaje: un equipo por cada 600 m² de nave, con un mínimo de dos equipos, para naves inferiores a 600 m² y situados a una distancia no superior a 40 m. uno de otro, debiendo instalarse junto a las puertas de salida y entrada de la nave y por el interior de la misma.

Finalmente, en cuanto al resto de las condiciones, las industrias deberán atenerse a lo establecido en la reglamentación vigente:

- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.969 (Decreto 2114/1961).

- Norma NBE-CPI-96 sobre condiciones de protección contra incendios.
- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de Marzo de 1.971 (B.O.E. de 16 de Marzo de 1.971 } y demás disposiciones complementarias. - Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

8.1.8. Uso de Equipamientos y Asistencial.

Es el destinado a los diversos equipamientos, ya sea de carácter dotacional, público o privado (administrativo, educacional, sanitario, religioso, deportivo, etc). En general están permitidos en núcleo urbano sin limitación de ocupación ni de superficie, pero debiendo resolverse los problemas de acceso y aparcamiento a cuenta de la Institución o Entidad que los promoviera.

Las instalaciones deberán cumplir las disposiciones vigentes para cada caso y uso y, en general, se tratará de edificaciones independientes de las destinadas a otros usos.

8.1.9. Usos de Garaje. Aparcamiento. Servicios del automóvil.

Son los destinados a la estancia de vehículos de cualquier clase, considerándose incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para la venta de coches.

- a) Se consideran talleres del automóvil, los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Se establecen como categorías de este uso:

1. Garaje-Aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
2. Garaje-Aparcamiento en planta baja, semisótano y sótanos.
3. Garaje-Aparcamiento en edificio exclusivo (uso público o privado)
4. Talleres del automóvil.
5. Servicio público de transporte (Viajeros y mercancías)

b) Se considerarán como uso permitido los definidos en las categorías 1 y 2 del artículo anterior, así como los del resto de categorías cuando tengan una superficie construida inferior a quinientos metros cuadrados (500 m²). Se considerarán como uso autorizable los correspondientes a las categorías 3, 4 y 5 cuando superen a la superficie construida arriba mencionada.

c) La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las disposiciones vigentes, así como a las siguientes condiciones:

- Garajes-Aparcamientos de categorías 1.2.3 v 5.

Serán condiciones comunes a éstos las siguientes:

- Plaza de aparcamiento. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 x 4,50 metros. Cuando se trate de garajes-aparcamientos colectivos la plaza no podrá ser inferior a la resultante de calcular veinte metros (20 m²) construidos como mínimo por cada vehículo.

- Altura. La altura libre mínima será de 2,00 m. en cualquier punto.

- Condiciones constructivas. Los materiales estructurales habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos.

Deberá procurarse una ventilación suficiente, bien sea natural o forzada, justificándose en el correspondiente proyecto.

- Instalaciones contra incendios. Se instalarán extintores manuales adecuados en todo tipo de garaje-aparcamiento. en la relación de 2 por cada 250 m². No será preciso extintores manuales en garajes de superficie menor a 50 m², debiendo disponer de un depósito de arena de 25 litros de capacidad y una pala para su lanzamiento.

Se aplicará lo dispuesto en la norma NBE-CPI-96.

- Talleres de automóvil. Categoría 4.

Los talleres del automóvil se sujetarán además de las anteriores a las condiciones siguientes:

- No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

- En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de los edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá a 25 CV y en edificios exclusivos no existirá limitación.

- Servicio público de transporte de viajeros v mercancías. Categoría 5.

Estas instalaciones se sujetarán además a las siguientes condiciones:

- No causarán molestias a los vecinos y viandantes.
En los servicios de mercancías se reservarán espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga.
- Los de transporte de viajeros se regirán por la reglamentación específica del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

8.1.10. Disposiciones sobre cambios de uso.

En general, no se prohíben los cambios de uso quedando establecidas las limitaciones de aprovechamiento y las propias de los usos por estas Normas y por las de localización de las edificaciones y las de volumen. Sin embargo, y por tratarse de una actuación propia de planeamiento Municipal, cualquier cambio de uso que se quiera practicar sobre parcelas cuyo uso anterior era residencial, industrial o de algún equipamiento público o privado, deberá contar con la aprobación previa por el Ayuntamiento o la Comisión provincial de Urbanismo del anteproyecto, debiendo justificarse las razones del cambio de uso y analizarse los posibles perjuicios causados. Esta autorización previa podrá concederse o no, o bien proponerse las modificaciones o limitaciones que se estimen pertinentes.

8.2. USOS INCOMPATIBLES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE CASCO TRADICIONAL.

En el suelo delimitado como urbano con categoría de casco tradicional serán incompatibles las infraestructuras de telecomunicaciones de cualquier tipo.

8.3. DEFINICIONES.

Las siguientes definiciones serán de aplicación a los conceptos correspondientes contenidos en la normativa de suelo urbano y suelo rústico

Acceso.

Tipo de comunicación exigible a una parcela edificable con el resto del sistema viario general. En suelo rústico, categoría máxima de la vía general a la cual es posible acometer directamente.

Alero.

Extremo inferior y remate de una cubierta inclinada.

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.

Aprovechamiento bajo cubierta

Es el espacio utilizable comprendido entre el último forjado horizontal y las vertientes de cubierta.

Área de influencia.

Delimitación de la zona de una finca rústica a la cual se le atribuye una relación territorial exclusiva con alguno de los usos excepcionales previstos. Salvo en caso de coincidencia con los límites de la finca rústica completa, su delimitación tiene por objeto preservar el carácter natural de la parte no afectada por la actividad.

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 libre.

Forma arquitectónica no vinculada a ninguna tipología determinada.

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, medido en el punto medio de cada

fachada o desde la línea teórica que une el punto más alto y más bajo cuando la parcela se desarrolla entre dos calles a distinta cota.

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 definido (entre medianeras, aisladas, etc.), vinculada a un uso también generalizado, así como los tipos edificatorios propios de una comarca, tanto en su volumetría como en sus elementos más significativos de diseño y materiales.

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 Territorial de Urbanismo.

Entorno de protección.

Superficie definida en el entorno de la Torre del Reloj donde las obras que modifiquen la parcelación o las características de ocupación deberán cumplir los requisitos de Estudio de Impacto propuesto y autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio de la Junta de Castilla y León.

Todo ello según lo previsto en la Ley 4/89 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, Decreto Legislativo 1/2000 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León y Decreto 1.131/88 por el que se aprueba su Reglamento. También se tendrá en cuenta la Ley 8/1991 de 10 de mayo, de espacios naturales de la Comunidad de Castilla y León.

Será necesario el Estudio de Impacto Ambiental en todas las actividades cuando se trate de Suelo rústico de protección natural. Normativa de Impacto Ambiental.

Ficha urbanística.

Documento Técnico incorporado al proyecto que justifica el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable compuesta 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 Territorial 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 afectación.

En suelo rústico, la delimitación del perímetro afectado por una actividad dentro de una parcela.

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.

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.

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 libres.

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

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.

Obras mayores.

Son las comprendidas en el art. 2.2. de la Ley de Ordenación de la edificación, Requerirán para su solicitud estar definidas por un proyecto.

Obras menores.

Son las no contempladas en el art. citado en el epígrafe anterior. La documentación necesaria será la más adecuada en cada caso, a juicio del Ayuntamiento.

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 queda definida en las fichas reguladoras adjuntas.

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 rústico (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 y dimensiones mínimas que se prescriben para un territorio vinculado a un uso determinado.

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 definido según el art. 4 de la Ley de Ordenación de la Edificación..

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 efectiva 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 efectiva 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 rústico).

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, en el punto medio de cada fachada y desde la línea teórica que une el punto más alto y más bajo de una parcela que se desarrolle entre dos calles a distinta cota.

Superficie.

Capacidad en unidades métricas cuadradas 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 Detallado.

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

Uso Normal (SR).

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 excepcional (SR).

Utilización del suelo desvinculado de su naturaleza y explotación.

TITULO IX. NORMAS DE DISEÑO, CALIDAD Y UTILIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

Normas para cualquier uso.

9.1. Situación.- Ninguna edificación podrá situarse en terrenos cuya naturaleza represente un peligro cierto para las personas que lo utilicen de forma habitual o circunstancial, para terceras personas o para sus bienes.

En especial, se evitarán los cauces públicos y las zonas de previsible inundación, los terrenos comprobadamente inestables por deslizamiento, erosión u otras causas naturales y los bosques cuando la actividad que comporte la edificación sea causa probable de provocación de incendios.

9.2. Respeto al medio ambiente. Las edificaciones como objetos físicos o funcionales así como los usos del suelo, no serán nunca causa de deterioro medioambiental urbano o rústico, tanto por contaminación física debida a la actividad que se desarrolle, como por contaminación visual que incida negativamente en el paisaje por falta de adecuación al mismo.

Se exceptuarán los casos cuya compatibilidad se contemple en la presente Modificación, siempre que se cumplan las medidas correctoras que procedan de la tramitación de la actividad o de la evaluación de impacto ambiental, en su caso.

9.3. Calidad y decoro de las construcciones.- Toda construcción, tanto permanente como provisional, presentará una calidad y decoro suficientes durante todo el tiempo para el que se prevea su vida útil normal, por lo que no se emplearán técnicas constructivas o materiales cuyo rápido deterioro determine prematuramente su mal aspecto.

Las construcciones provisionales serán retiradas una vez que cumplan su objetivo, eliminándose las huellas o residuos que hubieran producido.

9.4. Accesibilidad.- Toda edificación de nueva planta se adaptará a la legislación vigente en materia de accesibilidad en el momento de ser proyectada, dentro del ámbito de aplicación que dicha legislación determine.

Las reformas y ampliaciones de edificios públicos se proyectarán facilitando la accesibilidad a personas con discapacidad física al menos a las dependencias de planta baja, especialmente para servicios administrativos generales y asistencia sanitaria.

9.5. Seguridad, higiene y confort.- Toda edificación, dependiendo de su uso contará con las medidas suficientes que permitan el desarrollo de su actividad prevista sin riesgo para la salud de los usuarios o de terceras personas, así como el cumplimiento de las condiciones de higiene y confort en su normal utilización.

A estos efectos, toda construcción de nueva planta o de reforma y ampliación tendrá en cuenta las disposiciones legales vigentes en cada momento, al menos en lo referente a protección contra incendios, instalaciones de todo tipo, aislamiento térmico, aislamiento acústico, ventilación e iluminación, cumpliéndose la Normativa Básica vigente en cada momento.

Con carácter general, se cumplirán las siguientes condiciones:

a) Patios.- El patio mínimo para cualquier edificación es un espacio vacío de todo tipo de construcción permanente o provisional en la totalidad de la altura del edificio desde la cota del piso del primer nivel al que da servicio, cuyo perímetro en planta permite la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro. La configuración del perímetro será tal que en ningún caso la distancia entre el punto más desfavorable de un hueco de ventilación o iluminación medida en dirección perpendicular a la alineación del mismo, será inferior a 2 m. ni a 0,60 m. a propiedad colindante medidos en la dirección de la alineación del hueco.

El patio mínimo será suficiente en toda la provincia, pero los paramentos que lo formen no tendrán en ningún caso alturas superiores a las permitidas en las vías públicas.

Cuando exista normativa sectorial para usos no residenciales, se estará a lo dispuesto en ella, siempre que las exigencias sean más severas.

En cascos tradicionales se permiten las siguientes excepciones:

- Obras de nueva planta en renovaciones parcela a parcela cuando la misma no alcance los 3 m. de dimensión transversal. En este caso cumplirán las condiciones de patio mínimo si la superficie del mismo llega a 9 m.
- Se permitirán patios mancomunados cumpliéndose los requisitos de escritura pública y comunicación al ayuntamiento, debiéndose presentar los proyectos de edificación conjunta o simultáneamente.

b) Sótanos.- Construcción, bajo la rasante de la calle que en un 75% de su superficie la altura desde la misma hasta la cara inferior del forjado que lo cubre es 1 m. como máximo en el punto medio de cada fachada o desde la línea teórica que une los puntos más alto y más bajo de una parcela que se desarrolle en calles de distinta cota. En los sótanos no se permite ningún tipo de uso residencial, salvo los servicios auxiliares y complementarios en equipamientos de residencia colectiva.

9.6 Normativa específica.- Para todos los epígrafes anteriores se tendrá en cuenta en todo caso la normativa sectorial que, según cada uso detallado pudiera corresponderle.

TITULO X. NORMAS GENERALES DE HABITABILIDAD PARA VIVIENDAS.

La siguiente normativa se aplicará con carácter complementario en toda la provincia de Salamanca, a los efectos del cumplimiento del Decreto 147/2000 de 29 de junio, de supresión de la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León. De esta forma se unifican los criterios de habitabilidad con vistas a la concesión de licencias de primera ocupación o utilización.

Esta normativa será sustituida automáticamente en el caso de que la Comunidad Autónoma emitiera una normativa específica sobre este mismo asunto.

10.1. Composición, programa y habitaciones de las viviendas.

Toda vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio de 10 m² y un cuarto de aseo.

La superficie útil mínima será de 35 m², medidos como área no ocupada por elementos constructivos con altura superior a 1,50 m.

Las superficies útiles mínimas por habitaciones serán las siguientes en m²:

Estar-comedor	14	
Estar-comedor-cocina	18	
Cocina	5	
Dormitorio doble	8	siempre que haya otro de 10
Dormitorio sencillo	6	

10.2. Criterios de distribución.

La disposición de los espacios será libre, excepto el acceso al baño o al aseo, para el que se dispondrán los elementos necesarios que garanticen su uso con suficiente discreción. En concreto, este acceso no deberá realizarse directamente desde la cocina o desde un dormitorio, salvo que éste sea único o se prevea más de un aseo.

La cocina no dará paso obligado a ningún dormitorio.

10.3. Dimensiones mínimas.

Altura libre mínima: 2,50 m. Los espacios bajo cubierta dispondrán de esta altura al menos en el 60% de su superficie

En planta:

- Estancia.- Se podrá inscribir un círculo de 2,5 m. de diámetro
- Dormitorio.- Dimensión mínima: 2,00 m.
- Pasillos y distribuidores.- Dimensión mínima: 0,85 m.
- Aseo. Si sólo hay uno será suficiente para una ducha, un lavabo y un inodoro

Escaleras. Si sirven a más de una vivienda, tendrá las siguientes dimensiones

- Altura máxima de tabica: 19 cms.
- Anchura mínima de huellas, sin contar vuelo: 27 cms.
- Longitud mínima de peldaño: 1 m.
- Número máximo de peldaños en un solo tramo: 16
- Escaleras curvas o compensadas: La huella de los peldaños será como mínimo de 25 cms. medidos a 40 cms de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a viviendas o locales tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas sin puertas tendrán el mismo ancho que el peldaño.

Si sirve a una sola vivienda, tendrá las siguientes dimensiones:

- Altura máxima de tabica: 21 cms.
- Anchura mínima de huella: 25 cms.
- Longitud mínima de peldaño: 85 cms.

No se fijan el resto de condiciones

10.4 Iluminación y ventilación.

- a) Exterioridad de las viviendas.- Toda vivienda tendrá carácter de exterior. Su exterioridad se conseguirá cuando al menos una habitación vividera (espacio que no sirva en exclusiva como cocina, baño o distribuidor) tenga luz y ventilación a la vía pública o a un espacio interior de parcela en el que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura máxima permitida y como mínimo 8 m. Este espacio interior de parcela estará libre de edificación en toda su superficie sobre la rasante del piso de la vivienda.
- b) Iluminación y ventilación de las habitaciones.- Todas las habitaciones vivideras más la cocina tendrán primeras luces y ventilaciones al exterior, ya sea vía pública o patio reglamentario, a través de una superficie mínima equivalente a 1/10 de la superficie útil de la habitación, pudiéndose reducir la ventilación a 1/3 de la iluminación. Si la cocina formara parte del estar comedor, podrá iluminarse con los huecos generales, pero contará su superficie para el cálculo de la iluminación. En todos los casos, la cocina dispondrá de ventilación forzada y cuando esté incorporada al estar-comedor contará con un dispositivo mecánico que asegure la extracción de 300 m³/h.

Los aseos podrán ser interiores siempre que su ventilación se adapte a la Norma Tecnológica NTE-ISH, Instalaciones de salubridad, humos y gases.

10.5. Instalaciones. Toda vivienda contará con las siguientes instalaciones:

- a) Electricidad, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- b) Fontanería, con instalación para agua sanitaria fría y caliente. En suelo rústico se demostrará la existencia de suministro suficiente y de la calidad adecuada, así como de los correspondientes sistemas de depuración de los vertidos.
- c) Se recomienda la calefacción que, en su caso, tendrá los dispositivos y el aislamiento suficientes para garantizar 18 °C en los meses de invierno.

TITULO XI. TIPOS DE ACTUACIONES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 11. Actuación permitida.

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

Artículo 12. Actuación 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 art. 7 de la presente Modificación sobre concesión de licencias.

Artículo 13. Actuación incompatible.

Acción que requiere la modificación de las presentes Normas.

Artículo 14.

1. Se considerará como urbano el suelo que cumpla alguna de las siguientes condiciones (art. 30 a) LUCYL).
 - 1.1. Aquellos terrenos que formen parte de un núcleo de población urbano, tal como se define en el art. 36 de la normativa de suelo rústico contenida en la presente Normativa y cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica.
 - 1.2. Los terrenos definidos como urbanos en una delimitación de suelo vigente o en criterio gráfico de delimitación tramitado

En aquellos casos en que no exista delimitación ni criterio gráfico la aplicación del art. 30a) de la LUCyL deberá ser acreditada mediante el certificado municipal correspondiente, previo informe técnico y jurídico.

2. A los efectos de aplicación de la presente normativa, se identifican dos tipos de suelo urbano: casco urbano tradicional y ensanches.
3. Para identificar cada uno de estos dos tipos de suelo urbano se procederá con la siguiente técnica:

- 3.1. Se identificará, en primer lugar, el casco urbano tradicional, constituido por el conjunto de edificaciones agrupadas en forma normal, produciendo una trama claramente consolidada.
- 3.2. En segundo término se identificarán los ensanches, para lo cual se establecerán unos límites físicos perfectamente identificables (accidentes geográficos, caminos, líneas de edificación, etc.). que determinen un área independiente del casco tradicional. Seguidamente se contabilizará la superficie ocupada por la edificación en esta área. Si dicha superficie supone al menos un 50% de la superficie total del área, ésta se considerará como suelo urbano. El suelo así identificado se denominará ensanche por consolidación.

Si existiesen terrenos vacíos que, formando parte del núcleo de población, cuenten con acceso rodado integrable en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, podrá delimitarse suelo urbano de ensanche por existencia de servicios con un fondo desde la vía rodada no superior a 40 m., siempre que exista una adecuación y suficiencia entre la capacidad de los servicios y las construcciones e instalaciones que sobre ellos permita el planeamiento.

4. Todo suelo urbano clasificado como suma de casco tradicional más ensanches se considerará suelo urbano consolidado a los efectos de las categorías del art. 12 de LUCYL. Sus propietarios tendrán derecho a edificar los terrenos de uso privado así clasificados previa obtención de licencia urbanística, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - a) Completar la urbanización de los terrenos para que alcancen la condición de solar, incluida la conexión con los servicios urbanos y la regularización de las vías públicas existentes
 - b) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos necesarios para la regularización de las vías públicas existentes.
 - c) En todo caso la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas, conforme al Capítulo II del Título III de LUCYL

5. Tendrán la condición de solar las parcelas legalmente divididas que cumplan las condiciones que establece el art. 22 de la LUCYL, es decir, las superficies de suelo urbano legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada abierta al uso público y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, con condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos.

Artículo 15.

Se distinguen, a los efectos de las presentes Normas, los siguientes tipos de suelo urbano consolidado y no consolidado.

El casco urbano consolidado se divide en las siguientes categorías:

- a) Casco urbano tradicional.
- b) Ensanches, concepto que engloba todo crecimiento exterior al casco consolidado, tanto en edificación como en urbanización.
 - b.1. Ensanches por consolidación
 - b.2. Ensanche por existencia de servicios

Dentro del casco urbano no consolidado se recogen los terrenos próximos al casco urbano consolidado que necesitan para su desarrollo la formación de Estudios de Detalle y Proyecto de Urbanización.

TITULO XII. DEFINICIÓN DE LOS USOS GLOBALES Y DETALLADOS. TIPOLOGIAS.

Sección 1ª Usos Globales y Detallados.

Artículo 16. Uso Residencial.

1. Vivienda autónoma, en edificio exclusivo o mezclada con otros usos compatibles detallados no predominantes y con acceso y servicios comunes para un máximo de dos viviendas.
2. Vivienda vinculada a otros usos; Uso de carácter complementario relacionado con otros usos detallados con una relación de dependencia, la proporción máxima de superficie construida respecto del total construible será del 40%.

Artículo 17. Uso Agrario.

1. Dependencias agrícolas auxiliares, primera categoría: almacenes de aperos agrícolas, paneras, etc, hasta 200 metros cuadrados construidos en sótano, baja, sobrado o edificio exclusivo.
2. Dependencias agrícolas auxiliares, segunda categoría: idem. desde 200 a 1000 metros cuadrados construidos, en edificio exclusivo contenido en parcela exclusiva.
3. Ganadería estabulada en explotación familiar: explotación ganadera, tal como se define en el Apéndice correspondiente. Nuevas explotaciones, sólo autorizables con informe favorable del Ayuntamiento sobre la dependencia familiar ante la Comisión Territorial. (Anexo 5 o la vigente en caso de aparecer otra normativa).

Artículo 18. Uso Industrial.

1. Talleres domésticos; hasta 50 mts cuadrados y 3 KW de potencia electromecánica, en sótano, baja o primera.
2. Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: hasta 250 mts cuadrados y 10 KW, en sótano y baja.
3. Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría: hasta 500 mts. cuadrados y 15 KW, en edificio exclusivo..
4. Actividades de producción o almacenamiento, sin límite de superficie y de potencia electromecánica en edificio exclusivo.

Artículo 19. Uso Terciario.

1. Oficinas de primera categoría: hasta 150 metros cuadrados, en cualquier planta del edificio.
2. Oficinas de segunda categoría: sin limitaciones de superficie en edificio exclusivo o mezcladas con otros usos no residenciales.
3. Comercio de primera categoría; hasta 500 metros cuadrados de superficie, en sótano, baja o primera.
4. Comercio de segunda categoría: Sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.
5. Hotelero de primera categoría: con capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente en cualquier planta.
6. Hotelero de segunda categoría: Sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.
7. Espectáculos de primera categoría: hasta 250 espectadores, en sótano y baja.
8. Espectáculos de segunda categoría, sin límite de espectadores., en edificio exclusivo
9. Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría. hasta 500 metros cuadrados, en sótano, baja y primera.
10. Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría. Más de 500 m², en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

Artículo 20. Uso de Equipamiento.

1. Centros culturales y docentes de primera categoría: hasta 150 metros cuadrados, en cualquier planta.
2. Centros culturales y docentes de segunda categoría: sin límite, en edificio exclusivo.
3. Instalaciones deportivas de primera categoría: hasta 500 metros cuadrados y altura libre no superior a 4,5 m. en sótano y baja.
4. Instalaciones deportivas de segunda categoría: sin límites, en edificio exclusivo.
5. Residencias en régimen de comunidad de primera categoría: hasta 10 dormitorios dobles o su equivalente y 250 metros cuadrados, en cualquier planta.
6. Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría: sin límite de superficie o número de habitaciones, en edificio exclusivo.
7. Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría: hasta 500 metros cuadrados, en sótano, baja y primera.
8. Instalaciones asistenciales o sanitarias, de segunda categoría: sin límite de superficie, en edificio exclusivo.
9. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones 1ª Categoría, compuestas

de elementos aéreos sin edificación, en edificios o suelo públicos o privados en ensanches cuando el casco tradicional no es protegido o de interés

10. Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones, compuestas de elementos aéreos y de edificación, en parcela exclusiva de ensanche no consolidado, cuando el casco tradicional no es protegido o de interés.

Nota. En caso de aparecer usos detallados 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.

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS

Sección 2ª. Tipologías edificatorias.

Artículo 21. Clasificación tipológica.

21.1. Edificación entre medianeras.

Construcción propia del casco tradicional, con aprovechamiento intensivo de la parcela, la cual presenta una relación de continuidad física con las construcciones de las fincas colindantes. Deben coincidir las fachadas con la alineación, aunque dependiendo de la comarca urbanística, podrán permitirse retranqueos si son habituales en la arquitectura popular, resolviéndose los cerramientos de parcela y el tratamiento de los espacios libres interiores visibles desde la vía pública de la manera tradicional.

Podrá hacerse extensiva esta tipología de edificación a los ensanches identificados por consolidación cuando en la parte consolidada se manifieste de modo claramente uniforme.

21.2. Edificaciones discontinuas.

Construcciones desvinculadas físicamente en mayor o menor grado de su entorno próximo.

Se distinguen dos subtipos:

21.2.1. Edificaciones relacionadas con el hábitat humano.- Construcciones que surgen como expresión formal de la función de habitar de sus necesidades complementarias.

Se consideran dos grandes grupos tipológicos:

a) Viviendas unifamiliares.- Forma de ocupación por la que se vincula una sola vivienda a cada parcela en sus dos modalidades: aisladas o agrupadas. Una vivienda unifamiliar será aislada cuando todo el perímetro en planta se retranquea de las propiedades colindantes en la distancia que se determine en la presente normativa

Las viviendas unifamiliares agrupadas requerirán una actuación conjunta de un mínimo de dos y un máximo de ocho unidades con diseño unitario, no exigiéndose el retranqueo más que de las propiedades ajenas a cada actuación y el necesario en cada parcela unitaria para la obtención de un espacio privado libre mínimo vinculado a cada vivienda para su uso y disfrute.

En ambos casos, los espacios libres de parcela tendrán el tratamiento que determinen las ordenanzas de diseño.

- b) Edificios comunitarios.- Contenedores de equipamientos, dotaciones y servicios de apoyo a diversos niveles poblacionales, cuando se requieren amplios desarrollos en planta.

Se distinguen dos subtipos por su expresión formal:

- contenedores de altura normal (máximo libre 4 m)
- contenedores de gran altura (superior a 4 m)

21.2.2. Edificaciones relacionadas con actividades productivas.- Construcciones cuya especialización tipológica procede de su dedicación exclusiva a albergar procesos de transformación de productos y/o almacenamiento y distribución de los mismos.

Su expresión formal obedece a dos subtipos:

- a) Naves extensivas.- Contenedores que optimizan la extensión de la planta y el volumen para el desarrollo de la actividad productiva o de almacenamiento cuando esta tiene lugar en un solo nivel.
- b) Naves intensivas.- Contenedores apropiados para el desarrollo de actividades en más de un nivel. En especial, industrias cárnicas.

Artículo 22. Clasificación tipológica de regulación general.

22.1. Edificación básica.- Construcción que por sus características físicas:

- escala espacial común poco diferenciada por razón del uso
- espacios compartimentados vertical y horizontalmente
- altura libre no superior a 4 m
- altura exterior desde la rasante media de fachada hasta la arista formada por el plano de la misma y el de cubierta no superior a 7 m y 9 m hasta la cumbrera
- desarrollo volumétrico simple resuelto en un número mínimo de planos de cubierta resulta fácilmente integrable en los conjuntos urbanos preexistentes.

Por su forma de ocupación del espacio urbano se distinguen tres tipos, a efectos de su regulación:

22.1.1. Edificación en manzana compacta.- Forma habitual de ocupación del espacio urbano tradicional, caracterizada por la colmatación de la parcela, salvo patios de dimensiones mínimas.

22.1.2. Conjunto unitario.- Propuesta unificada de ocupación mediante la repetición modular de edificaciones del mismo uso y con intención de expresión formal coherente

22.1.3. Volúmen exento.- Edificación sin relación de contacto físico con el entorno edificado existente o previsible.

22.2. Edificación especial.

Construcción que por sus características físicas:

- escala espacial supeditada a las necesidades funcionales
- altura libre superior a 4 m
- altura exterior superior a 7 m para equipamientos deportivos
- desarrollo volumétrico en función del uso específico

constituye un contraste significativo con los conjuntos urbanos preexistentes.

Por su forma de manifestarse el espacio interior, se distinguen dos tipos, a efectos de su regulación:

22.2.1. De espacio interior simple.- Envolverte constructiva de ámbito predominante único.

22.2.2. De espacio interior compuesto.- Envolverte constructiva de un conjunto de espacios compartimentados al menos verticalmente.

TITULO XIII. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

Artículo 23.

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

Artículo 24. 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 cumplirán los mínimos que se establezcan en cada ficha normativa.

Artículo 25.

Para uso residencial, en ningún caso las nuevas parcelaciones determinarán fincas independientes con menos de 80 m² de superficie y 4 m de fachada a vía pública o a un espacio como el que se define en el art. 10.4.a).

Artículo 26.

Se consideran disconformes con el planeamiento urbanístico (art. 64.3. de LUCYL) todas las parcelaciones efectuadas en suelo rústico y todas las edificaciones que eventualmente contengan, que contravengan las condiciones de parcelación de las Normas que ahora se modifican, hasta que, por decisión fundamentada, se contemple de algún modo la legalización a través de planeamiento general de ámbito municipal.

TITULO XIV. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 27. Normas de Edificación.

Las siguientes Normas regirán junto con las fichas que figuran al final de la parte concerniente al suelo urbano en la presente Modificación, tanto para construcciones e instalaciones de nueva planta como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes.

Artículo 28. Normas comunes a todo tipo de suelo urbano.

28.1. Condiciones de adaptación al ambiente.- Toda alteración que determine cambios en la configuración física de la situación edificatoria existente a la entrada en vigor de la presente Modificación deberá ser coherente con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante (art. 9 LUCYL). Las condiciones de adaptación serán las que se definen para cada Comarca Urbanística en este mismo Capítulo.

28.2. Condiciones de aprovechamiento y volúmenes.- Serán los concedidos por la presente Normativa. Se considerarán disconformes con el planeamiento (art. 64.3. LUCYL) aquellas construcciones realizadas durante el periodo de vigencia de las Normas que se modifican cuando superan las condiciones de aprovechamiento y volumen que dichas Normas establecían.

28.3. Condiciones que regulan elementos y conceptos edificatorios comunes.-

a) Vuelos. Se distinguen tres tipos de vuelo:

- cuerpos cerrados
- balcones abiertos
- aleros

Sólo se permite volar cuerpos cerrados en los ensanches. En los cascos tradicionales sólo se permitirán si reproducen las formas y materiales habituales, cuando existan.

1. El vuelo máximo será de 1/15 de anchura de la calle, con un máximo de 80 cm.
2. La altura libre mínima desde la acera será de 3,20 m.
3. La distancia mínima de separación a la parcela colindante será igual al vuelo, con un mínimo de 60 cm.

Se permiten balcones abiertos en cualquier ámbito urbano con las condiciones que se establezcan para cada comarca. En todas ellas el grosor del vuelo no superará los el que presente la arquitectura tradicional y la protección se realizará de cerrajería en todo su perímetro, con los diseños tradicionales de cada zona.

Los aleros tendrán las características propias de cada comarca urbanística.

- a) Construcciones en situaciones especiales.- Cuando existan dificultades topográficas tales como fuertes pendientes en la calle o parcelas que se desarrollan entre calles de distinta cota, se aplicarán las siguientes reglas:

En edificaciones con fachada coincidente con la alineación de la parcela, la renovación parcela a parcela según la distribución catastral existente desde la aprobación de la presente Modificación no estará sujeta a banqueos. Si la renovación afecta a más de una parcela, se realizarán los banqueos coincidentes con cada una de las parcelas originales con una diferencia de altura entre líneas de aleros no superior a 1,20m.

En edificaciones con fachadas no coincidentes con la alineación de la parcela, la altura en cada punto del terreno natural en contacto con el perímetro exterior de la edificación no superará la altura máxima, pudiéndose proponer los banqueos necesarios para que esto suceda.

Las edificaciones implantadas en laderas o calles de distinta cota con pendiente equivalente o real superior al 25%, se permitirá la aparición de una planta más en la cota inferior, cuando el desarrollo del edificio entre la cota superior y la inferior es igual o inferior a 10 m. Si se supera esta dimensión, será obligatorio realizar cuantos banqueos sean necesarios para que la altura desde cualquier punto del terreno o desde la línea teórica que une la calle más alta y la más baja no supere la altura máxima permitida más 1,5 m. Las cubiertas que vayan surgiendo se resolverán siempre con tejado inclinado de teja curva del color habitual en la zona en un 80% de su superficie.

- b) Cómputo de edificabilidad.-
- 100%: la superficie en planta de todo el volumen separado respecto al exterior con cualquier tipo de cerramiento y altura superior a 1,50 m
 - 50%: la superficie de todo volumen cubierto pero no cerrado en su totalidad respecto del exterior
 - 0%: sótanos y azoteas que formen la cubierta del edificio
 - 0% Planta bajo cubierta en rehabilitación de edificios anteriores a 1960 en núcleos de interés
- c) Alineaciones.- En cascos tradicionales se mantendrán las alineaciones existentes sin más retranqueos que los que sean necesarios en calles y plazas porticadas para mantener su continuidad (art. 31.3.b. de LUCYL). Las travesías de carreteras que discurran por este tipo de suelo se adaptarán, por tanto, a las alineaciones existentes, debiendo habilitarse por el Organismo responsable de cada carretera, en caso de necesitarse un ancho mayor de calzada, un trazado exterior alternativo. En los ensanches los Organismos responsables de carreteras podrán exigir los retranqueos que consideren necesarios por aplicación de las leyes y reglamentos sectoriales correspondientes. En cascos tradicionales donde existan espacios comunales semipúblicos, se mantendrán las alineaciones interiores existentes cuando el casco tenga algún tipo de protección y podrá remodelarse cuando no la tenga, por el procedimiento de normalización de fincas, respetando el mismo porcentaje de ocupación.
- d) Normalización de fincas.- Se utilizará este procedimiento, definido en el art. 71 de LUCYL, cuando haya que adaptar la configuración física a causa de la necesidad de obtención, previa declaración de utilidad pública (art. 63 LUCYL) de suelo de uso y dominio público.
- e) Condición de solar.- Será solar aquella finca urbana que cumpla las condiciones que se fijan en el art. 22.1. de LUCYL. Sólo podrá concederse licencia en los terrenos que cumplan la condición de solar o que lleguen a adquirirla mediante actuaciones aisladas conforme a los arts 69, 70 y 71 de LUCYL.

- f) Aprovechamiento bajo cubierta.- En general, se admiten el aprovechamiento bajo cubierta siempre que no se superen las pendientes máximas permitidas en el art. 30 y una altura máxima de 3,5 m desde la cara superior del último forjado hasta la cumbrera.

Artículo 29. Normas Regulatoras de la imagen exterior de las edificaciones.

29.1. Casco Tradicional.

DISEÑO

1. Fachadas.- Serán planas salvo portalillos rehundidos de tipo tradicional con la línea de separación con la vía pública. Los espacios libres interiores que limiten con la vía pública se separarán de ésta con los elementos constructivos comúnmente empleados para estos fines. Si el espacio libre queda visto a la vía pública será ajardinado.

La composición de huecos seguirá algún orden geométrico y los mismos tendrán proporción rectangular vertical. La proporción hueco/macizo será de 40%/60% de la superficie de cada fachada.

En el caso de que la fachada se componga de planta baja y sobrado los huecos de éste serán cuadrados y como máximo de 60x60 cms.

2. Cubiertas.- Serán inclinadas y básicamente a dos aguas, salvo adaptaciones a las irregularidades del solar. La pendiente máxima se fija en un 35%. Las luces del bajo cubierta se situarán en el plano de la misma y no sobrepasarán el 20% de la superficie de cada faldón.
3. Voladizos.- No se permiten cuerpos colados cerrados. Para edificios de dos plantas se podrán disponer balcones individualizados en alguno de los huecos con protección diáfana y plataforma de escaso espesor. El vuelo máximo será de 40 cms. Los aleros tendrán el vuelo que permita el material empleado en la fachada (30 cms como máximo) o ligeramente superior cuando se emplee material de cubierta tejaroz o similar.
4. Elementos adosados.- Se permite la conservación de portalillos tradicionales adosados allí donde existan. Los elementos publicitarios de locales comerciales serán discretos, evitando la continuidad horizontal que corte visualmente una planta de otra. Las instalaciones tecnológicas de telecomunicaciones no se

colocarán en las fachadas, sino en zonas poco visibles de la cubierta. Se prohíben las antenas para telefonía comercial móvil.

MATERIALES

1. Revestimientos.

Enfoscados naturales de cal o cemento, estos últimos pintados de colores ocres claros. Se permite mortero monocapa cuya textura sea similar a la tradicional.

Ladrillo visto de tejar con junta enrasada de mortero de cal, con o sin alternancia de paños encalados o pintados en tonos claros. En ladrillo visto también puede emplearse como recercado de huecos y como zócalo.

Circunstancialmente, piedra arenisca, que puede emplearse también como zócalo y como recercado de huecos en combinación con otros materiales de fondo. En todo caso se utilizará preferentemente la piedra del lugar.

2. Cubiertas.

Se empleará preferentemente la teja cerámica curva, aunque podrá recurrirse a otros tipos de teja con color de cerámica natural cuando no exista un conjunto definido de edificaciones.

3. Carpintería y cerrajería.

Se emplearán perfiles de madera pintada o barnizada en tonos oscuros o perfiles metálicos pintados o de aluminio lacado. La cerrajería en antepechos y rejas será metálica de hierro o acero pintado con diseños sencillos o adaptados a los tradicionales en cada núcleo.

4. Instalaciones.

Los canalones y bajantes vistos serán metálicos o de aluminio lacado, de cinc o cobre.

Los reclamos y elementos publicitarios se realizarán preferentemente de madera o acero pintados.

29.2. Ensanches.

29.2.1. Ensanche por consolidación

- A) Consolidación con edificaciones entre medianeras.- Se hará extensivo el tratamiento para casco tradicional.
- B) Consolidación con edificación discontinua.-

- B1) Vivienda unifamiliar.- Si el grado de consolidación supera el 80% del área considerada, la edificación nueva podrá tener el mismo grado de libertad en diseño y materiales que las edificaciones existentes.

Cuando la consolidación esté entre el 50% y no llegue al 80%, el diseño libre estará moderado por la intencionalidad de sencillez volumétrica y adaptación al ambiente urbano tradicional existente o al menos las composiciones serán neutras.

Los espacios libres que se perciben desde la vía pública serán ajardinados. En caso de viviendas agrupadas, cada diseño unitario afectará como máximo a seis viviendas.

- B2) Actividades productivas.- Si el grado de consolidación supera el 80%, las nuevas edificaciones tendrán diseño y materiales libres. Si el grado de consolidación está entre el 50% y no llega al 80%, las naves extensivas serán contenedores a dos aguas con fachadas planas, salvo las necesidades tecnológicas. Las naves intensivas obedecerán también a un diseño neutro y sencillo, con huecos seriados. En ambos casos los colores serán los habituales en el núcleo, sin mensajes publicitarios en las fachadas.

Para todos los supuestos será preceptiva la consideración previa de la influencia de este tipo de edificaciones en el perfil general del núcleo.

29.2.2. Ensanche por existencia de servicios.

A) Vivienda unifamiliar.-

DISEÑO

1. Fachadas.- Se concede libertad de diseño, pero estará moderada por la intencionalidad de sencillez volumétrica y adaptación al ambiente urbano tradicional, aunque pueden admitirse también diseños neutros. No se permiten las expresiones formales basadas en una arquitectura tradicional distinta a las propias del caserío tradicional.

Al igual que en los ensanches por consolidación, se ajardinarán los espacios libres privados visibles desde la vía pública. En caso de viviendas adosadas cada diseño unitario afectará como máximo a ocho viviendas.

2. Cubiertas.- Serán inclinadas y con diseños sencillos en un 60% de su superficie, con pendiente máxima del 35%. El resto podrán ser azoteas transitables o no, en todo caso, coherentes con el diseño general. No se propondrán troneras o mansardas como solución generalizada de las luces del espacio bajo cubierta. En los casos de viviendas adosadas se diseñarán cubiertas unitarias para cada actuación, evitando los banqueos no provocados por la topografía.
3. Voladizos.- En las fachadas retranqueadas los voladizos, cerrados o no, serán de dimensión libre, siempre que la distancia mínima de retranqueo se cumpla desde el plano más saliente del edificio. Para las fachadas no retranqueadas que recaigan en espacio público, se regularán por las Condiciones Generales.
4. Elementos adosados.- Los garajes y otros espacios auxiliares se integrarán adecuadamente al diseño general de cada edificio, si bien en viviendas aisladas podrán separarse de él y adaptarse al cerramiento exterior de la parcela. Las instalaciones técnicas se adaptarán a lo dispuesto para los cascos tradicionales, excepto en lo referente a antenas de telefonía móvil de cobertura general, las cuales se permiten.

A2 MATERIALES.

1. Revestimientos.- Se utilizarán preferentemente los morteros naturales de cal o cemento para pintar en los colores y tonos predominantes en cada núcleo. Se podrá emplear otro tipo de morteros (monocapa, etc) pero siempre con árido oculto y en los mismos colores y tonos. Cuando se opte por piedra natural o ladrillo cara vista, se utilizará lo propio de la zona y en su aparejo se evitarán los aplacados y la mampostería irregular en recercados de huecos y remates, recurriéndose a los aparejos tradicionales en zócalos y tapias.
2. Cubiertas.- Las cubiertas inclinadas se terminarán con teja cerámica en su color natural, pudiéndose utilizar los diversos modelos existentes en el mercado.
3. Carpintería y cerrajería.- La carpintería exterior se podrá ejecutar libremente con los materiales existentes en el mercado, con una calidad mínima que garantice su decoro y una durabilidad razonable. Si se opta por diseños tradicionales adaptados al núcleo concreto, se utilizarán los criterios establecidos para los cascos tradicionales. Los cerramientos de parcela con cerrajería se realizarán con diseños sencillos y adecuados al ambiente urbano del núcleo, pero de calidad mínima suficiente como para que presenten buen aspecto por un tiempo razonable.
4. Instalaciones.- Se tomará como referencia lo establecido para los cascos tradicionales.

B) Actividades productivas.-

B1. DISEÑO.

1. Volumen y fachadas.- Se definen para dos tipos de contenedores:
 - a) Nave extensiva.- Edificación de planta baja, con paredes lisas y cubierta a dos aguas. Tanto el diseño general como la composición de huecos se adaptarán, salvando las necesidades tecnológicas, al ambiente rural donde se encuentra.

- b) Nave intensiva.- Edificación de varias plantas, con paredes lisas y cubierta a dos, tres o cuatro aguas. También se adaptará al ambiente rural propio de los pequeños municipios.

En ambos casos se estudiará la influencia visual sobre el perfil general del núcleo cuando haya una relación de continuidad con el mismo

- 2. Cubiertas. Tendrán una pendiente máxima del 35%.
- 3. Voladizos.- Los aleros se atenderán a lo establecido para los cascos tradicionales. Los cuerpos volados sólo se justificarán por las necesidades tecnológicas internas.
- 4. Elementos adosados.- Serán todos los que precise la actividad productiva y tendrán el carácter tecnológico propio de su función.

B2. MATERIALES

- 1. Revestimientos.- Se adaptarán a las características propias de cada actividad productiva los mismos criterios que para vivienda unifamiliar.
- 2. Cubierta.- Se empleará materiales cuyo color se integre en el conjunto general del núcleo existente.
- 3. Carpintería y cerrajería.- Será de libre elección, recomendándose el acero pintado o el aluminio lacado en los tonos normales en el núcleo.
- 4. Instalaciones.- Las necesarias para la actividad productiva, que pueden presentar desarrollos exteriores.

29.3. Suelo Urbano No Consolidado.

- a) Vivienda unifamiliar.

Serán de aplicación las especificadas para el ensanche por existencia de servicios.

b) Actividades productivas.

Serán de aplicación las especificadas para el ensanche por existencia de servicios.

Artículo 30. Documentación y tramitación.

Incluida en la documentación necesaria para definir una obra, se requerirá la siguiente documentación complementaria:

- a) Casco urbano tradicional y ensanches por consolidación: Se justificará el diseño aportando referencias gráficas orientativas extraídas de la arquitectura tradicional característica del municipio.
- b) Ensanches por existencia de servicios y suelo urbano no consolidado se justificará en la memoria del proyecto la adecuación de la solución al entorno rústico o urbano, dependiendo del grado de relación con uno u otro ámbito.

Artículo 31. Fichas reguladoras.

Las fichas que siguen regularán las tipologías que con carácter general se definen en los art. 21 y 22.

Edificación básica. Manzana compacta.

Edificación especial. Espacio simple.

TITULO XV. CATALOGO DE EDIFICACIONES

15.1. VALORES ESTETICOS, AMBIENTALES, CULTURALES E HISTORICO – ARTISTICOS DE LAS EDIFICACIONES O CONJUNTOS URBANOS

La valoración de los edificios y conjuntos de interés se señala en el plano P.O.1. *Delimitación del suelo urbano, edificios a proteger, alineaciones, espacios libres y edificados.*

En éste se utiliza una ficha basada en las fichas IPC aprobadas en 1965, en la reunión celebrada en Palma de Mallorca, bajo los auspicios del Consejo de Cooperación Cultural, organismo dependiente del Consejo de Europa, utilizándose el tipo B destinado a edificios y ampliándose con conceptos de interés.

Para analizar las edificaciones a proteger se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

15.1.1. Estado de Conservación.

Con este criterio se pretende vincular la catalogación y la asignación de niveles de intervención al estado real de conservación del edificio.

El análisis del estado de conservación del edificio se realiza sobre cada uno de sus componentes básicos (fachada, estructura, cubierta, etc). Se asignan las siguientes categorías: Bueno, Deficiente, Muy deficiente y Ruina.

Se distinguen los siguientes conceptos:

- Obra Mayor, referida a elementos portantes.
- Cubiertas, referida a su estado.
- Interior, referida a tabiquería, cerramientos, etc.
- Humedades, calificando de "no" cuando no existan, "localizadas", si éstas afectan a un escaso número de paramentos y "abundantes" cuando ocupen una considerable extensión.

En cuanto a la calificación de Cubiertas e Interior se designarán Bien, Regular o Mal, atendiendo a la no necesidad de reparación, a reparaciones localizadas y a actuación mayor del 50%.

Por combinación de las categorías asignadas a los componentes y de la importancia del elemento se obtiene el estado general del inmueble, quedando reflejado en fichas o planos con B, R o M.

- * **Estado Bueno.**
Es el de la edificación que ha tenido un reciente mantenimiento, aunque presente desperfectos puntuales.
En buen estado están todos aquellos elementos que independientemente de su funcionalidad actual, tienen garantizada su estabilidad y cumplen con los requisitos funcionales para los que fueron diseñados.
Corresponde a edificaciones de reciente rehabilitación o de reciente construcción.
- * **Estado Regular o Deficiente.**
Es al que se llega por el descuido prolongado de las labores de mantenimiento y de limpieza. Estos edificios o elementos tienen garantizada su estabilidad y con una pequeña inversión se recuperaría su capacidad funcional original.
- * **Estado Malo o Muy deficiente.**
Es el de aquellos elementos y/o edificios en los que por la existencia de lesiones graves que afecten a su estabilidad, si no se actúa con cierta rapidez, puede el edificio arruinarse.
- * **Estado de Ruina.**
Se encuentran los elementos y edificios en los que la garantía de su estabilidad estructural está seriamente comprometida, siendo la recuperación de la misma superior al 50% del valor del edificio o elemento. Sin perjuicio de la aplicación de los artículos 35 a 39 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español referentes a la protección de los bienes inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico.

15.1.2. Calidad arquitectónica.

Este criterio se obtiene por la combinación de los valores asignados a cada uno de los elementos básicos de la edificación. Se define tomando como unidad total el edificio en sí, considerando su tipología y su valor de conjunto.

- **BIC:** Son los que están así inventariados por la disposición de la Ley del Patrimonio Histórico Español.
- **Notables:** Son aquellos edificios que destacan por sus características intrínsecas sobre el resto de la edificación tradicional indiferenciada o aquellos elementos dignos de ser conservados, pero que permiten una cierta relocalización en el edificio.

- Calidad ambiental: Aquellos edificios o elementos que por su repetibilidad contribuyen a la definición de la ciudad de igual forma que otro de similares características ubicado en el mismo lugar.

15.1.3. Tipología edificatoria.

Entendida según las clasificaciones que se han descrito, las características que contribuyen a su definición son:

- Localización y origen histórico.
- Uso y actividades: Incluye la delimitación de los distintos usos principales o compatibles. La definición de actividades asociadas a los usos así como sus necesidades espaciales.
- Condiciones de parcela: Forma, dimensiones (frente y fondo) y topografía. Ocupación de la parcela; espacio libre y construido; edificabilidad.
- Características espaciales y constructivas de la edificación: Localización de accesos, escaleras, patios. Esquema circulatorio y distribución de usos y actividades. Sistema estructural y constructivo. Fachada: localización de huecos, su composición. Cubierta y volumetría. Materiales.

Asimismo figurarán:

- Datos tipológicos: Se iniciará señalando el estilo arquitectónico, aspectos tales como simetría, centralidad de planta, presencia de ritmos, repeticiones, color, etc.
- Datos cronológicos: Atendiendo a construcción, reformas, etc. No conociendo la fecha exacta de construcción, se estima el siglo aproximado en el que las partes más visibles puedan ser datadas.
- Datos Técnicos: Referidos a los materiales con los que está construido el inmueble, atendiendo en primer lugar los elementos de soporte verticales y posteriormente a los horizontales, materiales de cubierta, etc.
- Datos jurídicos: Referentes a propiedad, servidumbres, etc.
- Finalidad o Propuesta de actuación: Atendiendo a las soluciones para la conservación o rehabilitación del edificio.

Se describen las siguientes actuaciones:

- Conservación o mantenimiento.
- Rehabilitación con estudio y conservación de elementos tipológicos.
- Recuperación de elementos de la primitiva cerca.
- Rehabilitación general.
- Adecuación ambiental.

Se incluyen además, en el apartado Observaciones, las obras o trabajos que se consideran prioritarios sobre el inmueble, enumerando a continuación los señalados:

GRADO DE CATALOGACION

INTEGRAL.

Corresponde a aquellas edificaciones en las que las obras a realizar sean de restauración y conservación de usos.

ESTRUCTURAL.

Corresponde a aquellos edificios que deben mantener su estructura y composición con posibilidad de realizar obras de restauración o rehabilitación.

AMBIENTAL.

Corresponde a aquellos edificios que tienen características ambientales que deben mantenerse, admitiéndose obras de restauración, rehabilitación y cambio de uso.

15.2. DEFINICION DEL ENTORNO DEL CASTILLO.

1. Preámbulo.

En las fichas del Inventario Arqueológico del término municipal de Galinduste de la Junta de Castilla y León, Consejería de Educación y Cultura, Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural, figura con el nombre de Torre del Reloj el yacimiento de un Castillo.

Situado en lo más alto del núcleo urbano, se define un recinto de planta rectangular de 24 x 14 m. aproximados con subdivisiones internas.

Figura en el listado BIC de la provincia de Salamanca, con el número de código 94-51431U1.

El propietario es el Ayuntamiento de Galinduste.

2. Comentario.

Se trata de la planta de un castillo cuya torre ha sido transformada en Torre del Reloj.

En la ficha de inventario figura como “en el muro Sur se adivina la presencia de una ventana gatera correspondiente, posiblemente, al paseo de Ronda”.

La posible existencia del camino de ronda actualmente desaparecido a la inclusión en su entorno de las edificaciones adosadas al castillo.

Igualmente esta área de protección se debe extender a las calles que rodean el perímetro de la manzana en la que se ubica el castillo, a los efectos de conocer arqueológicamente los posibles restos existentes.

En este entorno se estará a lo establecido por la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Las obras a realizar en el BIC Castillo y su entorno necesitan informe favorable del Servicio Territorial de Cultura.

3. Delimitación del entorno.

El entorno del Castillo y Torre del Reloj de Galinduste comprende la totalidad de las edificaciones adosadas al castillo recogido en el Inventario Arqueológico de Castilla y León y las calles Héroes de Peñaplata que rodean a la manzana en la cual se enclava, según queda recogido en la ficha de catálogo nº 7.

TITULO XVI. NORMAS ESPECIFICAS EN EL SUELO RUSTICO

CAPÍTULO 1. REGULACIÓN DE USOS.

Artículo 32. Uso normal.

Es el que procede de su naturaleza rústica, como los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos u otros análogos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales (art. 23 1. LUCYL).

El desarrollo normal de las actividades propias de la naturaleza rústica de suelo no requiere autorización urbanística, sin perjuicio de controles de tipo sectorial que no competen a la presente Normativa.

Artículo 33. Usos excepcionales.

Son los que implican alguna clase de alteración física de la situación actual del territorio o de la estructura de la propiedad.

Usos permitidos. Son los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico. No precisan autorización expresa, aunque pueden exigir licencia urbanística o autorizaciones sectoriales (art. 25.1.a. LUCYL).

Usos autorizables. Usos sujetos a autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma, previa a la licencia urbanística, tramitados conforme al art. 25.2. de LUCYL.

Usos prohibidos. Los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y, en todo caso, los que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental (art. 25.1.c. LUCYL)

CAPÍTULO 2. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Artículo 34. 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 Instituto Nacional de Estadística o se detecta en el planeamiento municipal.

2. Se da la función residencial junto con, al menos, otra actividad sectorial cualquiera.
3. Es asimilable a la categoría de suelo rústico con asentamiento tradicional (art. 16.1.c. LUCYL)

Núcleo de población simple son las alquerías de Andarromero, Gutierrez Velasco, Gutierrez Delgado y Martín Pérez.

Artículo 35. 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

Núcleo de población urbana es el suelo urbano de Galinduste.

CAPÍTULO 3. CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO.-

Artículo 36.

El suelo rústico queda clasificado en:

- a) Suelo rústico común.
- b) Suelo rústico con asentamiento tradicional, asimilable a los núcleos de población simple.
- c) Suelo rústico con protección agropecuaria.

Constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger por su interés, calidad u otras características agrícolas o ganaderas.

- d) Suelo rústico con protección de Infraestructuras públicas o privadas con carácter de servicio colectivo, que incluye los siguientes:
 - I. Carreteras existentes nacionales, autonómicas o provinciales.
 - II. Caminos rurales.

- III. Transporte de energía eléctrica en alta o media tensión.
- IV. Redes generales de abastecimiento
- V. Redes generales de alcantarillado de depuración.

e) Suelo rústico con protección natural.

De acuerdo con el R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y por los Reglamentos y otras disposiciones de menor rango que la desarrollan.

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.
- e) Las aguas procedentes de la desalación.

f) Suelo rústico con protección cultural.

- a) Terrenos ocupados por BIC o catalogados en el planeamiento.
- b) Yacimientos arqueológicos catalogados por el Servicio correspondiente de la Junta de Castilla y León.

CAPÍTULO 4. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES PREVISIBLES

Artículo 37. Usos normales.

Estarán relacionados con las siguientes actividades:

- a) Actividad agrícola extensiva o intensiva, en secano o regadío.
- b) Actividad de ganadería extensiva.
- c) Actividad cinegética.
- d) Actividades de explotación forestal de los montes de utilidad pública y otros privados que cuenten con autorización sectorial

Artículo 38. Usos excepcionales.

GRUPO 1. Actividades relacionadas con la naturaleza rústica del suelo. Se incluyen los siguientes usos:

1.1. Construcciones, instalaciones e industrias vinculadas a las explotaciones agrícolas, de ganadería extensiva o intensiva, industrias agrarias e industrias agropecuarias vinculadas a la producción 1ª categoría, hasta 3000 m² construidos, de acuerdo con lo establecido en el art. 23.2.a) de la Ley 5/1999.

1.2. Idem de 2ª categoría, a partir de 3000 m² construidos

1.3. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones extractivas (minas, canteras, áridos)

GRUPO 2. Actividades Relacionadas con los servicios, equipamientos e instalaciones propias de suelo rústico:

2.1. Edificaciones e instalaciones provisionales al servicio de la construcción de las obras públicas (barracones de distinto tipo, plantas de tratamiento de materiales previo a su colocación en obra, etc.).

2.2. Equipamientos públicos o privados inadecuados en suelo urbano (cementerios, mataderos, plantas de tratamiento de residuos, etc.) 1ª categoría, hasta 3000 m2.

2.3. Idem de 2ª categoría, desde 3000 m2.

2.4. Equipamientos permanentes al servicio de las infraestructuras existentes o futuras (puestos de socorro de carreteras, estaciones, apeaderos, servicios de carreteras o para la guarda, información investigación y servicio de los espacios naturales o culturales protegidos) de 1ª categoría, hasta 1000 m2 construidos.

2.5. Idem de 2ª categoría, desde 1000 m2.

GRUPO 3. Actividades turísticas y residenciales de implantación justificable en suelo rústico:

3.1. Rehabilitación de edificios y ruinas existentes de construcción anterior a 1960 o de evidente interés cultural o etnográfico, para uso de vivienda unifamiliar, residencias colectivas de carácter asistencias o instalaciones turísticas.

3.2. Instalaciones turísticas o de residencia colectiva de 1ª categoría con un número mínimo de 10 camas, un máximo de 30 y hasta 1000 m2 de superficie construida.

3.3. Instalaciones turísticas o de residencia colectiva de 2ª categoría, desde 30 camas y 2000 m2 de superficie construida.

3.4. Vivienda unifamiliar aislada

GRUPO 4. Suelo rústico adhesionado. Está caracterizado por la presencia de arbolado de encina, conocido bajo la denominación de "Dehesa". Tradicional y actualmente estas zonas han estado y están dedicadas a la ganadería.

4.1. Molinos de pienso para alimentación del ganado de las fincas.

4.2. Fábricas artesanales de quesos y embutidos.

4.3. Centros de envasado de miel y polen.

4.4. Elaboración y almacenamiento de carbones vegetales y leña.

4.5. Otro tipo de construcciones como plazas de toros para fiestas y de viviendas anejas a la actividad.

Estos usos se recogen dentro de las siguientes categorías:

1.1. Agropecuario 1ª.

- Actividad agraria.
Conjunto de acciones que implican una utilización dominante del suelo, para cultivo de vegetales o cría y reproducción de especies animales.
- Actividad agrícola.
La relacionada con el cultivo de vegetales, excluyendo la actividad forestal.
- 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.
- 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.
- Actividad agrícola intensiva en regadío.
Cultivo de vegetales con métodos de maximización en 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 tiego con métodos sencillos.

1.2. Agropecuario 2ª.

- Ganadería intensiva.
Explotación de especies animales mediante estabulización. Implica concentración y, en consecuencia, un impacto en el territorio de diverso grado.
- Piscifactorías.
Explotación de especies fluviales que aprovecha el cauce de los ríos mediante instalaciones fijas.

- 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.).
- 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 relacionados por razones de localización con actividades agrarias (conservación, mataderos, salas de despiece, etc.).

1.3. Extractivas.

- Actividades forestales.
Explotación de especies arbóreas o arbustivas, en su aspecto estructural (leña, madera para fabricación de objetos, papel, etc.).
- Actividades industriales.
Conjunto de operaciones materiales, con modificación de la naturaleza del suelo, ejecutadas para la obtención, transformación o transporte de los productos naturales.
- 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.

2.1. Obras públicas.

- 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.

2.2. Equipamiento 1ª

- 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 metros cuadrados construidos, siendo de aplicación la normativa para “otras industrias”, sin la limitación de proximidad a un polígono industrial.
- Dotaciones y equipamientos.
Se trata de actividades no forzosamente rentables, que atienden necesidades educacionales, culturales, de asistencia o deportivas.

2.3. Equipamiento 2ª.

- 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, incluíbles en el Reglamento de Actividades Clasificadas.

2.4. Servicios 1ª.

- 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 privado asimilable a actividad agropecuaria).

2.5. Servicios 2ª.

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

- 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.

- 3.1. Rehabilitación.
 - Rehabilitación de las edificaciones que puedan existir.

- 3.2. Turismo, residencia colectiva 1ª.
 - Turísticas permanentes.
Actividades ligadas al sector de hostelería y/o residencial temporal.
 - 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.

- 3.3. Turismo, residencia colectiva 2ª.
 - Turísticas no permanentes.
Actividades ligadas al sector residencial temporal, cuando la residencia se soluciona con toda clase de elementos móviles en zona estables del territorio (campamento de turismo). Esta actividades se regulará directamente por el Decreto 122/1987, de 9 de Abril, de la Junta de Castilla y León.

- 3.4. Vivienda unifamiliar.
 - Vivienda simple.
Construcción residencial no vinculada a otra actividad directamente relacionada con la ocupación del suelo.

- 4.1. Molinos de piensos.
Actividad relacionada con la prensa y almacenamiento de piensos.

- 4.2. Fábricas de quesos.
Actividad dedicada a la elaboración de quesos.

- 4.3. Envasado de miel.
Actividad dedicada al envasado de miel.
- 4.4. Carbones.
Actividad relacionada con la obtención, almacenaje y venta de carbón.
- 4.5. Plazas de toros.
- 4.6. Molinos eólicos.

Artículo 39. Condiciones específicas para cada categoría de suelo rústico.

Las siguientes condiciones tienen carácter de mínimo y serán prioritarias sobre la regulación de actividades que determinan las fichas.

Clave de los cuadros de usos:

Usos permitidos (P); Usos Autorizables (A); Licencia Urbanística (LU); Licencia de Actividad (LA); Plan Especial (PE); Evaluación de impacto Ambiental (EIA); Proyecto de restauración (PR); Justificación de abastecimiento de agua y energía y tratamiento de vertidos (AEV).

Nota.- Debe entenderse que el Plan Especial, cuando sea exigible impondrá los requisitos de tramitación a partir de su aprobación.

1. SUELO RUSTICO COMUN.

CUADRO DE COMPATIBILIDAD

USOS	POSIBLE	GRADO	TRAMITACIÓN	CONDICIONES ESPECIALES
1.1. Agropecuario 1ª	SI	P	LU/LA	
1.2. Agropecuario 2ª	SI	A	PE/EIA	
1.3. Extractivas	SI	A	PR/LU/EIA	Requerirá estar incluido en cuadrícula minera
2.1. Obras públicas	SI	P	PR/LU	
2.2. Equipamiento 1ª	SI	A	PE/EIA	
2.3. Equipamiento 2ª	SI	A		
2.4. Servicios 1ª	SI	A	LU	
2.5. Servicios 2ª	SI	A	PE/EIA	
3.1 Rehabilitación	SI	A	LU	AEV
3.2. Turismo, residencia colectiva 1ª	SI	A	LU	AEV
3.3 Turismo, residencia colectiva 2ª	SI	A	PE/EIA	AEV
3.4. Vivienda unifamiliar	SI	A	LU	AEV
4.1. Molinos de piensos	SI	A	LU/LA	AEV
4.2. Fábricas de quesos	SI	A	LU/LA/EIA	AEV
4.3. Envasado de miel	SI	A	LU/LA	AEV
4.4. Carbones	SI	A	LU/LA	AEV
4.5. Plazas de toros	SI	A	LU/LA	AEV
4.6. Molinos eólicos	SI	A	LU/LA	AEV/EIA

2. SUELO RÚSTICO CON ASENTAMIENTO TRADICIONAL (NÚCLEO DE POBLACIÓN SIMPLE).

2.1. Disposición general.- Se conservará la imagen rural de las construcciones existentes y las nuevas deberán adaptarse al ambiente edificatorio creado por ellas.

2.2. Disposiciones específicas.- En los asentamientos tradicionales se conservarán aquellas construcciones en buen estado anteriores a 1960 que den acogida a usos singulares (capillas, tentaderos, casas solariegas, etc.), debiéndose aportar para la solicitud de licencia de modificación de las mismas la representación gráfica del estado actual.

CUADRO DE COMPATIBILIDAD

USOS	POSIBLE	GRADO	TRAMITACIÓN	CONDICIONES ESPECIALES
1.1. Agropecuario 1ª	SI	P	LU/LA	Se comprobará la compatibilidad con usos residenciales
1.2. Agropecuario 2ª	SI	A	LU/LA	Se comprobará la compatibilidad con usos residenciales
1.3. Extractivas	NO			
2.1. Obras públicas	SI	A	LU	Se limitará a edificaciones al servicios del personal de la obra
2.2. Equipamiento 1ª	SI	A	LU	
2.3. Equipamiento 2ª	NO			
2.4. Servicios 1ª	SI	A	LU	
2.5. Servicios 2ª	NO			
3.1 Rehabilitación	SI	P	LU	AEV
3.2. Turismo, residencia colectiva 1ª	SI	A	LU	AEV
3.3 Turismo, residencia colectiva 2ª	SI	A	PE	AEV
3.4. Vivienda unifamiliar	SI	A	LU	AEV
4.1. Molinos de piensos	SI	A	LU/LA	AEV
4.2. Fábricas de quesos	SI	A	LU/LA/EIA	AEV
4.3. Envasado de miel	SI	A	LU/LA	AEV
4.4. Carbones	SI	A	LU/LA	AEV
4.5. Plazas de toros	SI	A	LU/LA	AEV
4.6. Molinos eólicos	SI	A	LU/LA	AEV/EIA

3. SUELO RUSTICO CON PROTECCION AGROPECUARIA.

Está constituido por los terrenos definidos en los planos de ordenación al fin de proteger las zonas de dehesa.

CUADRO DE COMPATIBILIDAD

USOS	POSIBLE	GRADO	TRAMITACIÓN	CONDICIONES ESPECIALES
1.1. Agropecuario 1ª	SI	P	LU/LA	
1.2. Agropecuario 2ª	SI	A	PE/EIA	D.M. 2U.G.M./HA
1.3. Extractivas	No			
2.1. Obras públicas	SI	P	PR/LU	
2.2. Equipamiento 1ª	SI	A	PE/EIA	
2.3. Equipamiento 2ª	SI	A		
2.4. Servicios 1ª	SI	A	LU	
2.5. Servicios 2ª	SI	A	PE/EIA	
3.1 Rehabilitación	SI	A	LU	AEV
3.2. Turismo, residencia colectiva 1ª	No			
3.3 Turismo, residencia colectiva 2ª	No			
3.4. Vivienda unifamiliar	Si	A	LU/LA	> 80 HA superficie
4.1. Molinos de piensos	SI	A	LU/LA	AEV
4.2. Fábricas de quesos	SI	A	LU/LA/EIA	AEV
4.3. Envasado de miel	SI	A	LU/LA	AEV
4.4. Carbones	Si	A		
4.5. Plazas de toros	SI	A	LU/LA	AEV
4.6. Molinos eólicos	SI	A	LU/LA	AEV/EIA

4. SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

4.1.1. Infraestructuras.- Son la señaladas en los planos correspondientes.

4.1.2. Disposición general.- No serán autorizables aquellas acciones que impidan o dificulten el normal funcionamiento de las infraestructuras existentes o la implantación de las previstas en algún documento técnico aprobado.

4.1.3. Disposiciones específicas.-

a) Carreteras existentes nacionales, autonómicas o provinciales.- La línea de edificación o de vallas no diáfanas será la siguiente (en m. desde el eje):

Carreteras de la red secundaria autonómica y provinciales; 21,5

b) Caminos rurales. Será de aplicación en todo caso el art. 24.3 de LUCYL, es decir, en suelo rústico no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, de altura superior a un metro y medio, se sitúen a menos de tres metros del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de cuatro metros del eje de las citadas vías, sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación aplicable

El límite exterior de las vías pecuarias será el que se deduce del ancho establecido en su clasificación oficial.

En ningún caso se permitirán impedimentos u obstáculos, en particular los conocidos como "canadienses" que dificulten el paso de la fauna propia de la zona.

Forman parte de esta categoría de protección el suelo ocupado por los caminos de concentración parcelaria y vecinales antiguos.

- c) Transporte de energía eléctrica de alta y media tensión.- No se permitirán construcciones que interfieran por su altura con el cilindro virtual señalado en función del voltaje transportado en la normativa sectorial.
- d) Telecomunicaciones.- Se estará a lo dispuesto en la legislación estatal que regula este sector en cuanto a las distancias mínimas que deben guardar estas instalaciones entre sí o respecto de otros usos.

4.1.4. Cuadro de usos.- Sólo serán compatibles las construcciones permanentes o provisionales necesarias para el uso específico o para la construcción de cada infraestructura respectivamente. Las construcciones provisionales deberán ser retiradas cuando desaparezca su función, debiéndose restaurar el terreno ocupado por ellas.

SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

CUADRO DE COMPATIBILIDAD

USOS	POSIBLE	GRADO	TRAMITACIÓN	CONDICIONES ESPECIALES
1.1. Agropecuario 1ª	SI	P	LU/LA	Se comprobará la compatibilidad con usos residenciales
1.2. Agropecuario 2ª	SI	A	LU/LA	Se comprobará la compatibilidad con usos residenciales
1.3. Extractivas	NO			
2.1. Obras públicas	SI	A	LU	Se limitará a edificaciones al servicio del personal de la obra
2.2. Equipamiento 1ª	NO			
2.3. Equipamiento 2ª	NO			
2.4. Servicios 1ª	NO			
2.5. Servicios 2ª	NO			
3.1 Rehabilitación	NO			
3.2. Turismo, residencia colectiva 1ª	NO			
3.3 Turismo, residencia colectiva 2ª	NO			
3.4. Vivienda unifamiliar	NO			
4.1. Molinos de piensos	NO			
4.2. Fábricas de quesos	NO			
4.3. Envasado de miel	NO			
4.4. Carbones	NO			
4.5. Plazas de toros	NO			
4.6. Molinos eólicos	NO			

5. SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL.

5.1. Actuaciones no autorizables.

No serán autorizables las alteraciones del territorio que impliquen riesgo en su utilización o provoquen un aumento del riesgo que se pretende evitar en el nivel existente actualmente. Sólo se autorizarán instalaciones provisionales justificadas durante un tiempo limitado no coincidente con la incidencia de mayor intensidad del riesgo al que está sometido un determinado territorio.

5.2. Concepto de cauces o riveras.

El alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (art. 4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por RDL 1/2001). Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente (art. 4.2. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).

El art. 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas define como riberas "... las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces...". Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura y a una zona de policía de cien (100) metros de ancho, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Dentro del ámbito competencial de este Organismo y de cara a definir las eventuales afecciones, se puede hacer la siguiente clasificación:

- a) Lo relativo a la hidrología superficial y subterránea.
- b) Lo referente a los usos del agua existentes, ya sean concesiones e inscripciones, y a las autorizaciones dadas por este Organismo tanto en el dominio público hidráulico como en su zona de policía.

- c) Las instalaciones explotadas directamente por la Confederación Hidrográfica del Duero.

El Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por RDL 1/2001, regula el régimen de concesiones y autorizaciones que se pueden otorgar, a través del Organismo de Cuenca, y que afectan al dominio público hidráulico y a sus zonas de servidumbre y policía. Los titulares de derechos de esos tipos deben ser tenidos en cuenta. Por último, hay que tener presente que la Confederación Hidrográfica del Duero explota múltiples instalaciones hidráulicas cuya conservación deberá ser tenida en consideración.

En lo que se refiere a los Reglamentos que la desarrollan, los futuros usos que se autoricen dentro de los límites del Planeamiento estarán sometidos a las servidumbres legales que marca dicho Texto, así como a la autorización administrativa previa por parte de esta Confederación de los usos definidos en el Texto Refundido como privativos o comunes especiales que se pretendan instalar. En concreto, podemos señalar las autorizaciones de vertido y las concesiones de aguas subterráneas, entre otros.

SUELO RUSTICO CON PROTECCION NATURAL

CUADRO DE COMPATIBILIDAD

USOS	POSIBLE	GRADO	TRAMITACIÓN	CONDICIONES ESPECIALES
1.1. Agropecuario 1ª	NO			
1.2. Agropecuario 2ª	NO			
1.3. Extractivas	NO			
2.1. Obras públicas	SI	A	LU	Se limitará a edificaciones al servicio del personal de la obra
2.2. Equipamiento 1ª	NO			
2.3. Equipamiento 2ª	NO			
2.4. Servicios 1ª	NO			
2.5. Servicios 2ª	NO			
3.1 Rehabilitación	SI	A	PR/AEV	Vinculada a elementos naturales
3.2. Turismo, residencia colectiva 1ª	NO			
3.3 Turismo, residencia colectiva 2ª	NO			
3.4. Vivienda unifamiliar	NO			
4.1. Molinos de piensos	NO			
4.2. Fábricas de quesos	NO			
4.3. Envasado de miel	NO			
4.4. Carbones	NO			
4.5. Plazas de toros	NO			
4.6. Molinos eólicos	NO			

6. SUELO RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL.

6.1. Cultura. La base de la protección estará constituida por el catálogo de yacimientos arqueológicos, cuyos listados figuran en los anexos.

6.1.1. Disposición general.- No serán autorizables aquellas acciones que pongan en peligro la existencia física de cualquiera de los elementos culturales relacionados en la presente normativa, así como el deterioro de la imagen o perfil general de los núcleos declarados o incoados que carezcan de normativa municipal a este respecto y de los núcleos de interés.

6.1.2. Disposiciones específicas.-

a) Yacimientos arqueológicos en suelo rústico.- Cualquier alteración que se pretenda realizar en el ámbito ocupado por los bienes o en su entorno que pueda afectarlos en cualquier sentido, deberá ser autorizado por la Comisión Territorial de Patrimonio.

Se debe procurar que el Servicio Territorial de Cultura valúe y delimite de forma concreta el yacimiento con el fin de poder realizar el cultivo y/o aprovechamiento ganadero de las fincas afectadas.

6.1.3. Cuadro de usos. En los territorios afectados por los bienes señalados sólo serán autorizables los usos al servicio de la guarda, información, divulgación y servicios complementarios promovidos por las administraciones públicas.

SUELO RUSTICO CON PROTECCION CULTURAL

CUADRO DE COMPATIBILIDAD

USOS	POSIBLE	GRADO	TRAMITACIÓN	CONDICIONES ESPECIALES
1.1. Agropecuario 1ª	SI	A	LU/LA/EIA	Requerirán Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio
1.2. Agropecuario 2ª	NO			
1.3. Extractivas	NO			
2.1. Obras públicas	NO			
2.2. Equipamiento 1ª	NO			
2.3. Equipamiento 2ª	NO			
2.4. Servicios 1ª	NO			
2.5. Servicios 2ª	NO			
3.1 Rehabilitación	NO			
3.2. Turismo, residencia colectiva 1ª	NO			
3.3 Turismo, residencia colectiva 2ª	NO			
3.4. Vivienda unifamiliar	NO			
4.1. Molinos de piensos	SI	A	LU/LA	AEV
4.2. Fábricas de quesos	SI	A	LU/LA/EIA	AEV
4.3. Envasado de miel	SI	A	LU/LA	AEV
4.4. Carbones	NO			
4.5. Plazas de toros	SI	A	LU/LA	AEV
4.6. Molinos eólicos	NO			

Artículo 40.- Clasificación tipológica de regulación directa.

40.1. Tipo básico. Construcción que por sus características físicas:

- edificación aislada, sin continuidad con otras y retranqueada de los linderos de la propiedad
- de altura hasta el alero no superior a 7 m y 10 m a la cumbrera desde la rasante natural del terreno en el punto medio de cada fachada
- desarrollo volumétrico simple resuelto con un número mínimo de planos de cubierta
- no produce su impacto visual significativo en un entorno en el que se desarrollan
- predominantemente actividades definidas como normales en suelo rústico (art. 33).

40.2. Tipo especial. Construcción que por sus características físicas:

Edificación o instalación de carácter tecnológico que presenta una configuración espacial derivada de su función específica: agrícola, infraestructuras, equipamientos especializados, etc.

De altura global superior a 9 m

Aislada o vinculada a una sola edificación de tipología básica. En este último caso, el conjunto formado por ambas también es aislado

Produce un impacto visual asumible en un entorno rústico en el que predominan las actividades normales.

40.3. Agrupación de edificaciones. No serán regulables de forma directa la agrupación de tipos edificatorios aislables funcional y constructivamente, sino que remitirán a un Plan Especial para cada categoría de suelo rústico.

Se exceptúan las actuaciones en asentamientos tradicionales (núcleos de población simple) donde podrán llevarse a cabo renovaciones o sustituciones de los elementos construidos con las mismas características volumétricas de diseño y de materiales que los sustituidos. De forma limitada a un 20% de la superficie construida existente se podrán hacer ampliaciones, siempre que los usos, volúmenes, diseños y materiales armonicen con el conjunto existente. Para la ampliación que supere este porcentaje se acudirá a un Plan Especial.

CAPÍTULO 5. PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

Artículo 41. Parcelación urbanística.

Se considerará parcelación urbanística la división sucesiva de terrenos en dos o más lotes o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente (art. 24.2. LUCYL).

Toda parcelación urbanística en suelo rústico está prohibida constituyendo una infracción grave (art. 115 b 1º LUCYL).

Artículo 42. Segregación de fincas.

Se permitirá la segregación rústica de fincas con arreglo a las siguientes condiciones mínimas:

- a) Cuando las fincas resultantes de la segregación poseen al menos la superficie de la unidad mínima de cultivo establecida por decreto por la Consejería competente de la Junta de Castilla y León, tanto en secano como en regadío, en cada municipio de la provincia de Salamanca.
- b) Cuando se realiza para la obtención de la parcela mínima permitida con el fin de establecer alguno de los usos regulados en la presente Modificación, siempre que la alteración del parcelario catastral de rústica vigente antes de la aprobación inicial de este documento no implique restos de parcela inferiores a la unidad mínima de cultivo.

Con este mismo fin, se permiten agregados de fincas completas del parcelario catastral de rústica.

- c) En el caso de que el municipio cuente con concentración parcelaria, solamente podrán hacerse segregaciones en el caso de actividades de interés público y social de iniciativa pública, además de los supuestos regulados por la Ley 14/1990 de 29 de noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León y la Ley estatal de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Artículo 43.

Toda segregación de fincas requerirá licencia municipal previa a su escrituración pública y a su registro.

Artículo 44.

Los usos excepcionales podrán implantarse tomando como base un conjunto de parcelas discontinuas cuya suma de superficies totalice la parcela mínima requerida para dicho uso, anotándose en el Registro de la Propiedad la afección que gravita sobre cada una de ellas.

CAPÍTULO 6. REGULACIÓN DE ACTIVIDADES.-

Artículo 45.- Disposiciones generales.-

45.1. No se permitirá ninguna actividad que lleve consigo riesgo de formación de núcleo de población. Existe este riesgo en cualquiera de los siguientes casos:

1. Cuando se infrinjan las condiciones establecidas en la presente Modificación relativas a la regulación de los usos excepcionales.
2. Cuando se infrinjan las condiciones de segregación rústica.
3. Cuando se dé cualquier acción que tienda a fomentar una ocupación del territorio de las características descritas en el art. 36. A) de la presente Modificación.

46.2. Cuando en una finca rústica existente o procedente de una segregación autorizada se implante un uso excepcional consecuencia de una determinada actividad permitida o autorizable, deberá delimitarse el área de influencia de dicho uso, preservándola en el resto de la finca, si lo hubiera, el carácter rústico natural o dedicado a usos definidos como normales.

46.3. Régimen del suelo rústico. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica a través de los usos definidos como normales.

También podrán optar a la implantación de los usos excepcionales contemplados en la presente Normativa, cuando éstos sean permitidos o autorizables en cada categoría de suelo rústico, si bien en ningún caso será objeto de indemnización la prohibición total o parcial de usos excepcionales en aquellos territorios afectados por protecciones que determinen la incompatibilidad de dichos usos.

Art. 47. Regulación de las tipologías edificatorias.

La ficha que se desarrolla a continuación regula la construcción de las tipologías edificatorias admitidas en suelo rústico.

FICHA 1. TIPOLOGIA BASICA

ANEXO 1. FICHAS DE INVENTARIO ARQUEOLOGICO
DEL TERMINO MUNICIPAL DE GALINDUSTE

ANEXO 2. ESCRITO JUSTIFICATIVO DE LA INEXISTENCIA
DE VIAS PECUARIAS EN EL MUNICIPIO

ANEXO 3. INFORMES SECTORIALES

- Zonas afectadas e inundables por regatos
- Carreteras de la red provincial
- Confederación hidrográfica del Duero
- Comisión Territorial de Urbanismo
- Protección eléctrica
- Clasificación y normas del suelo rústico
- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural

ANEXO 4. ACUERDO MUNICIPAL DE APROBACIÓN DE LAS ALEGACIONES

DOCUMENTOS DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

Las presentes Normas Urbanísticas se componen de los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa.
2. Memoria Justificativa.
3. Normas Urbanísticas.
4. Planos.

Salamanca, 7 de Marzo de 2005.

Fdo. Ramón M. Peláez Pezzi.
Arquitecto.