

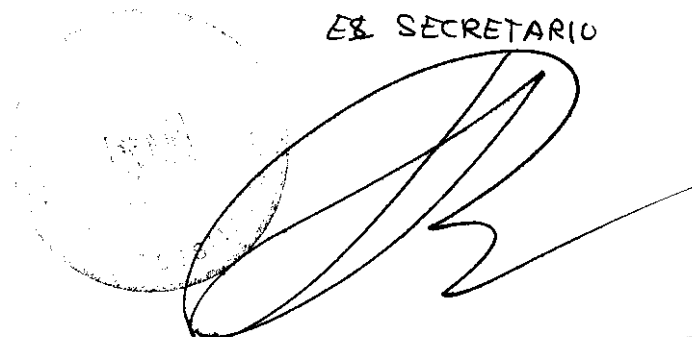
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE DOÑINOS DE SALAMANCA  
(REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE O.U.)

DOCUMENTACIÓN REFUNDIDA PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

AGOSTO DE 2001

Texto Refundido aprobado por el Pleno  
del Ayuntamiento en Sesión celebrada el  
día 7 de Septiembre de 2001.-

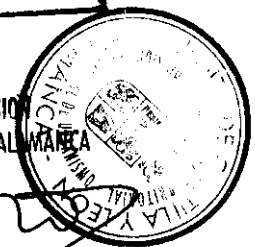
EL SECRETARIO



JUNTA DE CASTILLA Y LEON  
COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE  
SALAMANCA  
Aprobado de fecha 24 JUL 2001

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

Fdo. Miguel Angel Caro Garcia-Quimondo



## DOÑINOS DE SALAMANCA.

Lugar con ayuntamiento al que están agregados Santibáñez del Río y el despoblado de Pegollo, en la provincia partido judicial y diócesis de Salamanca( 1-1/5 leguas), audiencia territorial y capitanía general de Valladolid: está situado entre los ríos Tormes y Valmuza a la falda de Montalvo, con clima sano. Tiene 35 casas de mediana construcción; escuela de primeras letras a cargo de un maestro dotado con 325 reales, e iglesia parroquial (Santo Domingo) aneja a la de Carrascal de Barregas.

Su término tanto de norte a sur como de oeste a este se extiende a media legua y confina al norte con Santibáñez del Río, al este con Montalvo, al sur con la Pescante y al oeste con Carrascal de Barregas. Comprende 700 huebras de tierra: 200 de pasto llamado forraño y las restantes de labrantía de tres calidades. No tiene más árboles que los de una pequeña alameda, ni más fuentes que una en el término , además de una charca que sirve de abrevadero para los ganados. El terreno es de mediana calidad. El único camino que tiene que va Ciudad Rodrigo. Las producciones son trigo, centeno, algarrobas y algunas semillas en cantidad de 1000 fanegas del primero, 20 del segundo igual número de los otros artículos y 110 de las semillas. Población: 38 vecinos, 140 almas. Producción: 322650 reales. Impuestos: 11792 reales en cuyas cantidades está incluida la riqueza del despoblado de Pegollo. El presupuesto municipal asciende a 1254 reales, la contribución de consumos a 1000 reales y la territorial a 3000.

Diccionario Geográfico Estadístico Histórico de Salamanca.

Pascual Madoz Año 1848.



## MEMORIA INFORMATIVA

### 0. Introducción

#### 1. Análisis de las Normas Subsidiarias que se revisan y de su grado de cumplimiento

- 1.1. Clasificación del suelo
- 1.2. Usos
- 1.3. Normativa
- 1.4. Gestión
- 1.5. Grado de cumplimiento de las Normas

### 2. Estudio del territorio

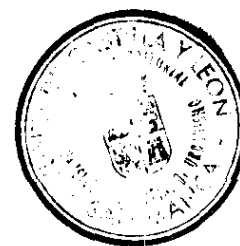
- 2.1. El medio físico
- 2.2. Evolución de la comarca

### 3. Estudio de la sociedad

- 3.1. Población
- 3.2. Actividad económica

### 4. El medio urbano

- 4.1. Evolución del desarrollo urbano
- 4.2. Usos del suelo urbano
- 4.3. Tipología urbana y edificatoria
- 4.4. Equipo urbano
  - 4.4.1. Educativo
  - 4.4.2. Administrativo
  - 4.4.3. Sanitario
  - 4.4.4. Ocio y cultura
  - 4.4.5. Otros
- 4.5. Infraestructura existente
  - 4.5.1. Abastecimiento de agua
  - 4.5.2. Saneamiento y depuración
  - 4.5.3. Pavimentación
  - 4.5.4. Alumbrado
  - 4.5.5. Residuos sólidos
  - 4.5.6. Carreteras
  - 4.5.7. Sistema de espacios libres



## INTRODUCCIÓN.-

### ANTECEDENTES

La presente revisión y adaptación de las Normas Urbanísticas Municipales ha sido encargada por el Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca, el cual resulta ser la única administración actuante a los efectos de la ley.

La revisión se redacta al amparo del ART 33, 2, b del texto de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999 de 8 de abril ) y demás legislación que le afecte. En adelante LU. La Disposición Transitoria 1ª, 2, obliga a los municipios con población igual o inferior a 20.000 habitantes a adaptarse a la nueva Ley cuando procedan a la elaboración o revisión de su instrumento de planeamiento general. La Disposición Transitoria 3ª, 2 prescribe que las modificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se ajustarán a lo dispuesto en dicha Ley.

Doñinos se rige por unas normas subsidiarias de ámbito municipal aprobadas el 21 de Diciembre de 1989 y que sustituyen a otras anteriores de Febrero de 1983.

Las vigentes normas calificaban como suelo urbano aquellos terrenos actualmente consolidados por la edificación y que se extienden a ambos lados de la carretera comarcal C-517 en una franja de aproximadamente 180 metros de ancho y 800 metros de largo con una superficie de 245096 m<sup>2</sup>.

Dentro del suelo urbano se distinguen diferentes clasificaciones del suelo disponiéndose "el suelo denominado manzana compacta " correspondiente con el casco antiguo. " Unifamiliar en línea" en las parcelaciones suburbanas de este siglo y en las manzanas más cercanas al casco. " Unifamiliar aislada" en los nuevos ensanches periféricos y "Suelo Industrial " al sur.

El casco de Santibáñez no se califica como suelo urbano.

Se calificaron los terrenos situados al norte del casco como suelo urbanizable residencial.

El resto de los terrenos se calificaron como no urbanizables, existiendo una especial protección agrícola y protección del suelo por potencial contaminación del río Tormes en los terrenos situados en la vega del río Tormes.

Dada la limitación del suelo y la clasificación que el mismo tiene se considera necesario para el desarrollo urbanístico correcto del mismo el realizar la presente revisión de las normas, que implique al mismo tiempo su obligada adaptación a la nueva Ley de Urbanismo de Castilla y León.

En el art. 57 de la LU en la consideración de la Revisión de Planeamiento establece los criterios:

"...la total reconsideración de la ordenación general ..."

Es evidente la vaguedad de los criterios de revisión, se debería haber tomado las medidas que hubieran permitido la revisión de las Normas mucho antes. Se ha procurado la revisión de las Normas para intentar evitar un deterioro urbano que se podría dar con las condiciones y NSM actuales, por la falta de concreción que reflejan en los futuros desarrollos.



## ANÁLISIS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS QUE SE REVISAN.-

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO.-

La clasificación de suelo urbano se ha completado, existiendo algún vacío en el suelo denominado casco urbano por la nula intención de desarrollo del mismo por los propietarios de los terrenos y la excesiva especulación que soporta el suelo clasificado.

### USOS.-

No existe propiamente una definición de usos pormenorizados según se entienden hoy en día, es decir, la asignación de determinadas funciones con cierta homogeneidad a cada territorio, Sólo se distinguen "Espacios libres", "Viales", "Centros y Equipamientos públicos" y "edificación privada".

Las Normas determinan un área en la zona sur con un uso Industrial que supone un obstáculo para el desarrollo urbano del Casco.

En cuanto a la composición de las fachadas y empleo de materiales, han aparecido diseños y empleo de materiales que de ninguna manera tradicionales en la zona, como ladrillo cara vista de diversos colores, aplacados ...

El Suelo urbanizable programado no ha tenido desarrollo, existe una desocupación del suelo previsto de este tipo. En otros polígonos si ha existido interés y se están tramitando diferentes sectores, para su clasificación y desarrollo.

### GESTIÓN.-

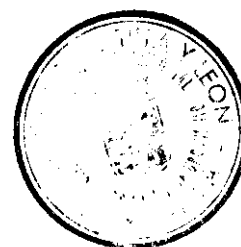
Aunque la buena o mala gestión urbanística no es achacable en principio en su totalidad al planeamiento, máxime cuando, como todo el mundo acepta, la carencia de medios de los ayuntamientos pequeños representa casi siempre una barrera infranqueable hasta con el mejor planeamiento.

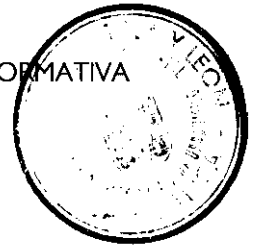
En el caso de Doñinos de Salamanca, la mayor parte de las dificultades han venido propiciadas por la gestión y desarrollo de las zonas de ensanche.

### GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS.-

A pesar del poco desarrollo que ha tenido el municipio. En la zona del casco urbano consolidado es bastante evidente el cumplimiento generalizado del aprovechamiento concedido por las Normas, sin embargo se encuentran otros tipos de incumplimientos.

Existen también incumplimiento en alturas, incluso se ha superado el número máximo de plantas, es decir, tres, en lugar de dos y residencial multifamiliar en zona de residencial unifamiliar.





## ESTUDIO DEL TERRITORIO

### ENCUADRE TERRITORIAL

Situado en el extremo oeste de la comarca de Salamanca, a una distancia aproximada de 7 Km. del perímetro urbano de Salamanca ciudad, y aproximadamente a unos 4 Km. de Tejares, que es el núcleo de población más próximo.

Aunque el grado de influencia de la capital, por proximidad, es considerable, fundamentalmente como expectativa de un desarrollo suburbano, su situación con respecto a las vías de comunicación principales es algo marginal, estando apoyado el desarrollo del municipio en la carretera comarcal 517. El desarrollo urbanístico del casco se apoya en esta vía de comunicación y crece a ambos lados de la misma.

Son unas tierras fundamentalmente llanas formando parte de una extensa penillanura con suaves ondulaciones, con una superficie de 14 Km<sup>2</sup>. El nivel más bajo se sitúa en la zona de la ribera del río Tormes. Las coordenadas geográficas del núcleo son de 40°58' de latitud norte y 6' de longitud oeste. Siendo la altitud media de 828 m sobre el nivel del mar.

El término municipal tiene los siguientes límites:

Norte : Términos de Carrascal de Barregas y Villamayor de la Armuña.

Sur : Términos de Carrascal de Barregas y Barbadillo

Este : Términos de Salamanca y Villamayor de Armuña.

Oeste: Términos de Barbadillo y Galindo y Perahuy

La finca de San Julián de la Valmuza, con una extensión superficial de aprox. 75 hectáreas aproximadamente, pertenece también al término municipal de Doñinos de Salamanca, formando un enclave discontinuo alejado hacia el suroeste del resto de la demarcación, entre los términos de Carrascal y Barbadillo. Situada en la ribera de la Valmuza, tiene acceso desde la Carretera de Salamanca a Matilla de los Caños, antiguo Cordel de las Alhambres, y desde la Carretera Nacional CN-620, a través del camino carretero que enlaza las fincas de Calzadilla y de Muñozela.

La extensión del término municipal de Doñinos de Salamanca se encuentra entre los de tamaño medio pequeño del contexto provincial y comarcal. La topografía es manifiestamente plana con cotas que se desarrollan entre los 835 metros a 760 metros.

### TOPOGRAFÍA

El núcleo urbano se sitúa en el extremo suroeste de la cuenca de vertido del arroyo de Santibáñez de forma que los terrenos limítrofes por el oeste vierten de forma natural hacia Carrascal de Barregas.

Geológicamente se encuentra dentro de una zona con los siguientes niveles estratigráficos:

#### Paleozoico:

Formado por rocas epimetamórficas que constituyen un extenso pizarral. Aparecen en general micacitas muy replegadas, pizarras arcillosas y calizas muy silicificadas.

**Pleluteciense.-** Materiales detríticos de muy gruesos a muy finos y los paquetes de tonos dominantes rojizos o blanquecinos, siempre son delgados.

**Luteciense.-** Serie de delgados paquetes detríticos formados por areniscas finas y gruesas, siendo menos abundantes los conglomerantes y arcillas arenosas. Los tonos dominantes son los amarillentos y los pardo rojizos.

Al sur del Tormes los materiales detríticos se hacen más gruesos. Los tonos son amarillentos o pardo grisáceos.



Luciense.- Alternancia de paquetes detríticos, fuertemente rojizos, donde son abundantes las areniscas gruesas.

En general el Paleogeno está constituido por sedimentos detríticos de facies continental, formado por areniscas, conglomerados y arcillas.

Pontiense

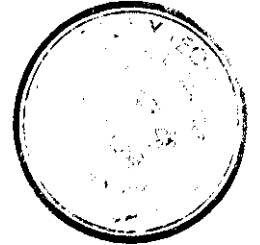
Delgadas capas y costras calcareas.

Rañas pliocénicas:

Canturrales sueltos, heterométricos.

Cuaternario:

Sedimentos limoarenosos ricos en humus.



## VALORES AGRICOLAS VEGETALES Y PAISAJÍSTICOS

Los cultivos se ciñen fundamentalmente al cereal de secano, con la reciente introducción de los cultivos de regadío en la zona vinculada al río Tormes, aunque éstos no superaban en 1996 el 15% de la superficie destinada al cultivo. Los cultivos dominantes son la cebada y el trigo en secano y incorporándose en los últimos años el cultivo de girasol, el cual actualmente se sitúa en superficies similares a los anteriores. De las 1402 hectáreas totales del término municipal, únicamente 70 hectáreas son terrenos improductivos.

El arbolado en general es muy escaso, salvo en las zonas de ribera ligadas al cauce del río Tormes en el que se dan olmedas y choperas. En conjunto el estado de la vegetación indica una generalizada degradación ecológica y paisajística del territorio, debida en parte a la tradicional acción agrícola, que ha roturado la vegetación natural y más recientemente a la presión urbana sobre el entorno rural.

El clima es propio de la meseta norte, además la apertura de la zona y su elevada altitud media explican la crudeza y larga duración del invierno y las frecuentes nieblas que invaden el valle del Tormes de Noviembre a Febrero. El verano es corto y seco con altas temperaturas, la mayor parte de las precipitaciones cae en Otoño y Primavera. El cociente entre sus temperaturas y sus precipitaciones medias naturales lo clasifican como un clima árido.

Se incluye el informe y protecciones marcadas por la Junta de Castilla y León en su Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería. Las condiciones marcadas en el informe se han recogido en el presente documento.

## EL MEDIO URBANO

Se trata de un núcleo urbano compacto en torno a la iglesia y ambos lados de la carretera, donde dominan las viviendas unifamiliares de una planta con corrales y patios anejos.

Un desarrollo lineal muy pronunciado y característico al este del casco actual y al sur de la carretera C-517 en el que domina las viviendas unifamiliares, constituyendo una banda que se apoya en el antiguo camino de la diligencia hacia Vitigudino.

Entre esta banda y la carretera existen algunos vacíos, juntos con nuevas edificaciones entre las que puede contarse la escuela de reciente ejecución.

Hay un ensanche en formación en la zona norte, por encima de la carretera y con crecimiento a la zona este del núcleo, donde se han producido las edificaciones más recientes.

En la zona oeste existe un ensanche constituido por viviendas protegidas construidas en sistema de cooperativa. La estructura urbana responde a la herencia histórica que proporciona manzanas cerradas, como tipología fundamental y crea una trama heterogénea. En las actuaciones posteriores esta tipología varía y pierde claridad con la aparición de acciones edificatorias posteriores.



## TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

La edificación dentro de cada una de las estructuras urbanas existentes no se aparta de los casos habituales.

Dentro de la trama urbana tradicional generalmente compuesto por manzanas cerradas, el caserío es el más viejo y la parcelación acusa las consecuencias de la reparcelación histórica. Se detecta un eje longitudinal correspondientes al antiguo camino en el que las casas son de pequeño tamaño y ven limitadas las posibilidades de crecimiento. En todas estas zonas abunda la edificación a base de muros de carga de mampostería, exteriormente enfoscadas y revocadas. Las cubiertas son inclinadas y la cobertura de teja cerámica predominando las viviendas de planta baja.

En las zonas de nuevo desarrollo se mezclan tipos y características edificatorias. Abunda la vivienda unifamiliar destinada en muchos casos a sustituir las antiguas viviendas del casco por la dificultad de reparcelación y acceso al suelo que está siendo uno de los problema fundamentales que se encuentra el municipio.

En los bordes del núcleo urbano y casi siempre vinculado a una vivienda han aparecido edificios agrícolas, si bien existen y conviven con las edificaciones interiores del casco urbano.

Los tipos edificatorios que surgieron no tienen la significación y personalidad tan acusada que debería responder a una estructura urbana tan clara, sino que se trata de una arquitectura modestísima, cuya importancia es casi solamente urbana por la relación volumen-espacios públicos que se da en la actualidad.

Por último, hay que hablar del patrimonio arquitectónico singular heredado, del que hay algunos ejemplares notables, como la antigua capilla sita en Santibáñez del Río.

## EVOLUCION DEL MERCADO INMOBILIARIO

Muchas viviendas de Doñinos no cumplen las condiciones de habitabilidad exigidas, por lo que a la demanda debida al crecimiento de la población debemos añadir las viviendas que se realizan por renovación.

Desgraciadamente las renovaciones de las viviendas no suponen la rehabilitación de las antiguas sino la construcción en el perímetro por lo que las opciones de desarrollo se pueden traducir en demandas de nuevo suelo en el perímetro.

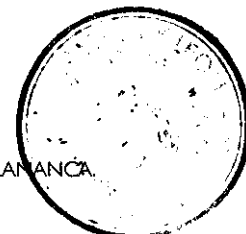
En el análisis de las licencias concedidas en los últimos años se aprecia que el número es estable, si bien de vez en cuando se realizan promociones que aumentan claramente este número.

La mayor parte de las nuevas construcciones se realizan en parcelas situadas en el perímetro con un tamaño medio de parcela de 300m<sup>2</sup>, en estos momentos y vinculado a la proximidad con la capital de provincia se ha producido un aumento de la demanda de suelo, estando en ejecución y tramitación varios planes parciales que aumentarán la demanda de suelo.

Se pretende clasificar suelo de forma que los nuevos inquilinos aun cuando pertenezcan al mercado inmobiliario de Salamanca se vinculen con la población y aumenten los recursos y posibilidades de la misma, de forma que la llegada de nuevos moradores sea escalonada e integradora.

## EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

Doñinos de Salamanca, como casi todos los municipios de la provincia, ha sufrido a lo largo del siglo XX procesos de migración los cuáles han influido en la pérdida de importancia como centro de su municipio. Esta emigración se nota levemente en el periodo que abarca desde principios de los años 60 hasta el inicio de los años 80 y responde a los cambios socioeconómicos registrados en España, al desarrollo de algunas regiones españolas y al atractivo laboral y residencial sobre los pueblos de su provincia, acrecentándose éste sobre las villas más cercanas.





Pero más que provocar importantes y negativas repercusiones en la natalidad, mortalidad, crecimiento natural y envejecimiento del municipio como ocurre siempre de una forma inherente a este proceso produjo un estancamiento en el crecimiento demográfico en el municipio e incluso en una leve pérdida de población que aún cuando ésta se ciñe sólo a 100 habitantes en esos casi 20 años, para un municipio de 600 efectivos es bastante significativo.

A partir del año 1990 se produce una clara recuperación demográfica síntoma de la llegada de nuevos vecinos al núcleo de Doñinos como consecuencia de la construcción de un pequeño número de viviendas unifamiliares y de la vuelta de algunos emigrantes. Pero ello no frenó el envejecimiento de su estructura demográfica.

Otro fenómeno que podemos observar nítidamente, es el hecho sintomático de abandono del poblamiento disperso en favor del concentrado coincidiendo con el aumento de población en el núcleo de Doñinos de Salamanca cabecera del municipio. Este fenómeno no es único de nuestra área ya que ha sido una constante en los municipios de la provincia a lo largo de los últimos 30 años.

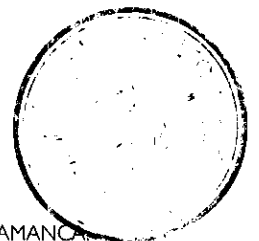
Por su proximidad a Salamanca podría verse favorecido por la construcción de viviendas unifamiliares destinadas a personas que buscan una residencia más barata de la que pueden encontrar en la capital. Esto atraería a gran cantidad de familias lo que provocaría en primer lugar un aumento de población importante así como un rejuvenecimiento de su estructura demográfica.

La población del municipio se localiza actualmente en tres núcleos rurales:

- finca la Argentina.
- Doñinos de Salamanca.
- Santibáñez del Río.

Con una considerable concentración de ésta en el núcleo de cabecera del municipio, que concentra al 96% de la población.

AÑO	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991
Nº HB	479	536	562	548	607	635	604	601	548	643



## **EQUIPO URBANO.-**

### **Educacional**

Existe en un área destinada a uso con dos unidades educativas de los primeros cursos con tres aulas destinadas a impartir las clases, aparentemente capaces de absorber los espacios que requiere la reforma educativa.

### **Administrativo.-**

La principal administración pública está representada, naturalmente, por el Ayuntamiento, con varias dependencias repartidas por todo el núcleo, como centro sociocultural, polivalente...

### **Sanitario y asistencial.-**

Existe un consultorio médico. El cementerio es municipal y está ubicado en suelo urbano, se está procurando la realización de un nuevos cementerio que cumpla las condiciones exigidas en la normativa vigente.

Se está realizando en estos momentos una residencia de ancianos de gestión privada.

### **Ocio y cultura.-**

Está representado por una centro Polivalente municipal y varios equipamientos deportivos, todos al aire libre, como la piscina, el campo de fútbol, el frontón...

La oferta privada de ocio-hostelería es escasa

### **Otros.**

El equipamiento religioso está representado por la iglesia parroquial, un ejemplo de traza Lineal, y una ermita de la únicamente quedan las paredes exteriores con un pórtico muy notable.

### **Abastecimiento de agua.-**

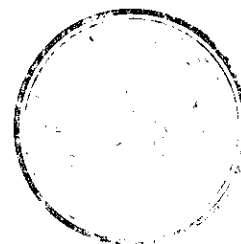
El abastecimiento de agua al municipio se realiza a través de varios sondeos, el pertinente bombeo a un deposito sito en la calle Pérez Oliva. En la pedanía de Santibáñez del Río el abastecimiento se realiza a través de un sondeo .

Se está en trámites para la realización de una nueva captación de agua y un nuevo depósito que soluciones la demanda previsible para el futuro crecimiento, .asimismo existe un proyecto para obtener el abastecimiento de la red general de Salamanca.

### **Saneamiento y depuración.-**

El desarrollo edificado dispone de una red de saneamiento conectada a una depuradora ubicada en la cota inferior del municipio en la pedanía de Santibáñez del Río y que vierte al río Tormes. En estos momentos la depuradora está en funcionamiento si bien el desarrollo urbano del municipio requerirá la ampliación de la misma.

Existe un proyecto y se está tramitando para la conexión a la Depuradora General de la Comarca de Salamanca.



#### Pavimentaciones.-

En estos momentos existen varios tipos, estando las vías de comunicación principal asfaltadas y las ejecutadas en los últimos años pavimentadas mediante losas de hormigón. La pavimentación del municipio es casi completa.

#### Alumbrado.-

Está realizada en todo el municipio siendo el sistema empleado el de lámparas de vapor de sodio.

#### Residuos sólidos.-

Depende la recogida del municipio, la recogida es mediante contenedores y el vertido se hace en un vertedero abierto ubicado en el término municipal. Existe un convenio para poder realizar los vertidos en el vertedero comarcal.

#### Carreteras.-

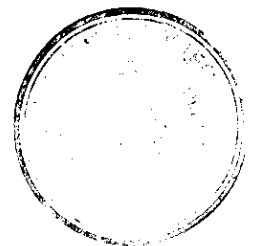
Existen diferentes tipos de redes que atraviesan el término municipal. Atraviesa por el sur del mismo la carretera N-620 dependiente del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y se pretende realizar por la misma zona el trazado de la autovía de Lisboa a Helsinki. Asimismo atraviesa el término municipal, perteneciente a la Junta de Castilla y León, la C-517, la cual forma parte de la red primaria sin existir variante de circunvalación del casco, y el resto son municipales.

Se ha previsto en la RNSM la protección de suelo para permitir el trazado de una variante por la parte sur del término municipal, de forma que ante la imposibilidad de realizar el trazado completo por el término municipal de Doñinos se han realizado gestiones para la autorización por parte del Ayuntamiento de Salamanca la cual ha sido remitida con fecha de 13 de abril de 2000 mediante resolución de alcaldía cuya copia de la notificación se adjunta, así como el informe favorable de la Junta de Castilla y León, como organismo del que depende la carretera.

#### Sistema de espacios libres.-

Existen diversos jardines urbanos, situados en pequeñas plazas que, como están relativamente bien distribuidos, tienen mucha importancia dentro de una trama urbana bastante abigarrada de edificación.

Hay también algunos vacíos ajardinados privados de cierta entidad que, en términos relativos, son también dignos de consideración.



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. Introducción

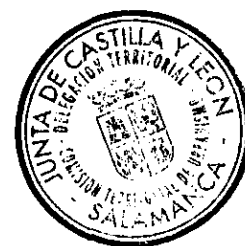
- 1.1. Dinámica del desarrollo urbano
- 1.2. Problemas fundamentales de la estructura urbana
- 1.3. Valoración del patrimonio urbano y arquitectónico
  - 1.3.1. Capacidad de acogida
  - 1.3.2. Grado de urbanización
  - 1.3.3. Patrimonio cultural

### 2. Fines y objetivos

- 2.1. Dinámica general del desarrollo urbano
- 2.2. Problemas fundamentales de la estructura urbana
- 2.3. Patrimonio urbano y arquitectónico

### 3. Propuestas

- 3.1. Criterios para la revisión de la clasificación de suelo
  - 3.1.1. Suelo urbano
  - 3.1.2. Suelo urbanizable
  - 3.1.3. Suelo rústico.
- 3.2. Criterios para la revisión de la ordenación de la estructura urbana
- 3.3. Criterios para la revisión de la normativa urbanística
- 3.4. Criterios para la gestión urbanística



## FINES Y OBJETIVOS.

### DINÁMICA DEL DESARROLLO URBANO.-

De lo dicho en la Memoria Informativa se deducen unas expectativas altas para el desarrollo municipal por la cercanía a Salamanca, y más teniendo en cuenta que en estos momentos se está empezando a tramitar suelo para su desarrollo urbano, ya sin contar con los particulares que pretenden el desarrollo del suelo programado y la calificación de otros.

Entendemos que se producirá un despegue en el desarrollo del suelo urbano si bien existen deficiencias y dificultades añadidas, el desarrollo municipal está vinculado a la carretera C-517. En un principio el trazado de la carretera era interior al casco urbano discurriendo por la calle denominada principal, en el momento de modificarse el trazado y disponerse en el actual el desarrollo urbano del municipio se traslado para envolverla e incluirla dentro del caserío, en estos momentos, en los que el trazado está plenamente integrado se nota la urgente necesidad de realizar una vía de circunvalación al municipio, si bien desde el Organo competente del que directamente depende la carretera no ha realizado previsiones de trazado ni tiene intenciones de desarrollarlo. Es necesario por tanto resolver cuanto antes el paso de la carretera alejándola del casco y de los desarrollos urbanos previstos, en la presente revisión de Normas se ha previsto la protección de terrenos en la parte sur del casco urbano para la posibilidad de ubicar en ellos la ya necesaria circunvalación.

### PROBLEMAS FUNDAMENTALES DE LA ESTRUCTURA URBANA.-

Curiosamente los problemas más importantes de estructura se dan en los nuevos desarrollos, los cuales se han dado más que por una falta de definición viaria en las Normas por una mala gestión, que ha empezado por una inadecuada delimitación de las unidades de actuación y la imposibilidad de generar los medios adecuados para el desarrollo urbano.

Se produce un hecho cuanto menos curioso en las normas a revisar de forma que se clasifica suelo urbano pero no se incluye en esta clasificación los terrenos necesarios para la ejecución de los viales, imposibilitando que estos terrenos adquieran la condición de solar y que en el municipio se puedan cerrar las redes de infraestructuras, para intentar paliar estas deficiencias se han incluido los mencionados terrenos como suelos urbanos no consolidados de forma que se desarrollen con los procedimientos que prevé la Ley 5/1999.

Por la disposición del casco urbano dentro del término municipal, en el que se encuentra muy próximo al término de Salamanca, junto con la clasificación del sector Sur- Este (Ur-R4) el cual linda con el término municipal de Salamanca y la inviabilidad de prever un trazado por la zona norte del término municipal se ha proyectado un trazado de variante que discurre por la zona sur.

### VALORACIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y ARQUITECTÓNICO.-

#### Capacidad de acogida.-

El abandono o la renovación parcial del casco ha provocado, la degradación del centro y, por otro, el encarecimiento del suelo, cuando en principio en Doñinos de Salamanca es lo que sobra. Por otra parte, se ha incrementado aún más la capacidad de acogida del propio centro. Por tanto, no puede hablarse de problemas de escasez de espacio físico, sino una vez más de un mal planeamiento peor gestionado. El nulo desarrollo urbanístico de las Normas de 1989 han supuesto para Doñinos una sobrevaloración de los terrenos, ya que al no existir nuevos solares y mantener un ritmo continuo de crecimiento la escasez de terrenos con la condición de solar ha disminuido, esto está agravado con la propiedad de las bolsas de terrenos en el casco que por diversos motivos no tienen intención de sacarlo al mercado inmobiliario.

#### Grado de urbanización.-

Como todos los municipios, la llegada del régimen democrático ha aumentado en muchos puntos de calidad de la urbanización en los últimos casi veinte años. Así pues, puede hablarse de una más que suficiente calidad en la urbanización de las zonas tradicionales, desarrolladas fundamentalmente por inversiones públicas. Pero de nuevo hay que hablar de un cierto descontrol e incapacidad por parte de la Clasificación de suelo urbano que



coloca los viales que deben dar servicio a suelo urbano en suelo urbanizable, con la dificultad de desarrollar ese suelo.

#### Patrimonio cultural.-

Podemos considerar un conjunto urbano representativo de la arquitectura de la llanura, con un centro en el que se daban y todavía se dan, ejemplo de composiciones formalizadas de maneras continuas según los años de su construcción y que permiten clasificar claramente las diversas fases del desarrollo edificatorio del municipio. En una primera fase de asentamiento se encuentran las construcciones situadas alrededor de la iglesia y que formaban el antiguo recorrido del camino a la Fregeneda, en las que se dan como sistemas constructivos el de muros de pizarra y casas bajas, un segundo bloque de edificaciones es el que presenta el segundo crecimiento del casco en el que se conforman las viviendas del mismo modo pero aparece el cercado de los huecos en piedra arenisca, las edificaciones de este tipo suelen ser de mayor calidad que las descritas en el primer apartado. Con la variación del trazado de la carretera aparece un desplazamiento del casco hacia ella y aparecen viviendas de dos plantas. A partir de este momento el caserío deja de tener importancia y la falta de calidad arquitectónica es notable, desaparece la más mínima sensibilidad en el diseño, composición y elección de materiales.

En cuanto a los edificios singulares, cabe citar :

- La iglesia-ermita de Santibáñez del Río, del que sólo quedan restos pero presenta un pórtico y canecillos de interés, el edificio o los restos están catalogados.

- Casas colectivas en el barrio nuevos. Es un conjunto de viviendas adosadas, representante de una forma de concebir la arquitectura de protección, lamentablemente muy reformado pero de indudable interés.

- Mención especial merecen los restos arqueológicos de una Villa Romana en la Alquería de la finca de San Julián de la Valmuza. Conocida desde 1801, reseñada por Manuel Gómez Moreno a principios del siglo XX en su Catálogo monumental de España (Provincia de Salamanca), fue declarada Monumento Histórico-Artístico por Decreto de 3 de junio de 1931. De conformidad con la vigente Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, está clasificado como Bien de Interés Cultural. Las campañas de excavación e investigaciones realizadas desde 1983 se han divulgado en un Estudio publicado por la Junta de Castilla y León, *La Villa Romana de San Julián de la Valmuza*, de María García y Luis Serrano (1996 64 p. ISBN 84-7846-626-6). Los restos de la villa romana consisten en un edificio de planta cruciforme con hemiciclos en forma de herradura que conservan pavimentos y mosaicos, así como estucos parietales.



Propuestas.-

## CRITERIOS PARA LA REVISIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.-

### Suelo urbano.-

Como criterio se respeta en gran parte las Normas de 1989 incluyendo alguna modificaciones que permitan el desarrollo en el periodo de vigencia de las presentes Normas.

Se pretende conseguir una permeabilidad del casco urbano en las partes de primera implantación, ampliando la capacidad de las vías principales y secundarias.

Más bien lo que sí se requiere es ajustar más a la realidad física la delimitación del trazado por el Norte en el que nos encontramos dos viales que siendo acceso rodado a parcelas situadas en lo delimitado como casco urbano se encuentran clasificados como suelo urbanizable dentro de un plan parcial al que se vincula su desarrollo.

Se han marcado siete actuaciones dentro del suelo clasificado como urbano en las que se pretenden resolver los problemas que se plantean para la trama urbana, en áreas clasificadas como suelo urbano consolidado y otras dos como no consolidado.

Se clasifica como suelo urbano consolidado el caserío consolidado de Santibañez del Río que se organiza alrededor de la iglesia románica y en el que existen edificaciones que datan del siglo XVIII.

### Suelo urbanizable.-

Se clasifican ocho sectores residenciales intentando que los mismos hayan sido consensuados por los propietarios, de ellos cinco ya están en fase de tramitación.

Se incorpora en la presente Documentación Refundida de las Normas Urbanísticas el sector urbanizable residencial de San Julián de la Valmuza, que, a iniciativa de la actual sociedad titular de la finca, fue objeto de una Modificación Puntual independiente de las Normas, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento en fecha 12-01-01, sometida a información pública mediante anuncios en la prensa local (Tribuna de Salamanca del día 3-02-01) y en los boletines oficiales (B.O.P. de 16-02-01 y B.O.C.y L. de 19-02-01) y remitida a las Administraciones del Estado y de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial y al Registro de la Propiedad, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52, 4 de la Ley de Urbanismo. La Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, en sesión celebrada el día 05-03-01, emitió el informe requerido, señalando cuatro objeciones, la primera de las cuales sugiere la incorporación de dicha Modificación Puntual en San Julián de la Valmuza a la Documentación general refundida de las Normas Urbanísticas Municipales. Se rectifica la primera propuesta aprobada inicialmente, extrayendo del Sector Urbanizable de San Julián de la Valmuza el suelo con protección de gaseoducto y otro terreno afectado por la norma UNE 60302-74, existiendo en esta zona una clasificación como Suelo Rústico protegido de infraestructuras del gaseoducto con la protección que para el mismo aprobó el Ministerio de Industria y el resto del suelo afectado por la mencionada norma UNE tiene una clasificación como suelo rústico común, incorporando las Normas de Protección Arqueológica dictadas por la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural en sesión celebrada en fecha -04-2001, así como las determinaciones en áreas de protección.

Se propone también una nueva clasificación de suelo urbanizable de uso industrial que dé respuesta a la demanda detectada, disponiéndose dos Sectores para ello. La ubicación del suelo para la ejecución de un Sector se realizará en el paraje del Pegollo en un primer Sector vinculado a la carretera C-117, naturalmente necesitará la creación de una nueva vía paralela de servicio y accesos controlados. Otro Sector está en los terrenos en los que existe una de las mayores industrias de la provincia y se propone como un Sector de servicios vinculados a la misma en la que se marca una zona de protección del cauce del río y en su ejecución se condicionará al potenciamiento de las condiciones medioambientales. Se adjunta en la documentación informe del Ayuntamiento de Doñinos en el que se reconoce la necesidad de ejecución del mencionado Sector.



### Suelo rústico.-

Se realiza una clasificación específica por el municipio de Doñinos de Salamanca que parten de la base de las Normas Subsidiarias Provinciales para regular las actividades propias de este suelo y se clasifican según los criterios de la Ley de urbanismo CyL los terrenos protegidos por las razones que en cada caso concurren.

Se han tenido en cuenta para ubicar las protecciones el informe del Servicio de Agricultura con fecha de salida de Abril de 2001. En el que se recogen las condiciones y necesidades de protección de los suelos rústicos presentando para ello aparte de un plano un informe justificativo de las condiciones y protecciones que debe tener el suelo rústico.

### CRITERIOS PARA LA REVISIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA.-

#### En Suelo Urbano

Se mantienen básicamente los criterios definidos anteriormente manteniendo en lo posible los límites de la clasificación de suelo urbano. La clasificación del suelo se realiza conforme a ley 5/1999.

Se marcan en los planos siete actuaciones dentro del suelo delimitado como urbano, en las mismas se han detectado problemas y se plantean propuestas de ordenación física, que se desarrollarán según se indica para cada una de ellas.

Las ampliaciones del casco urbano se plantean por la necesidad del correcto desarrollo del suelo, se concretan en dos zonas clasificadas como suelo urbano no consolidado marcándose las actuaciones SUNC A1 y SUNC A2.

Se plantean unas alineaciones que permitan el tráfico rodado por el interior y eviten algunos estrangulamientos existentes.

El área denominada como casco urbano tiene una superficie de 277.374m<sup>2</sup>.

Se clasifican los suelo como residencial unifamiliar y multifamiliar, no excluyendo esta última clasificación el desarrollo de viviendas unifamiliares siempre que cumplan determinadas condiciones de cerramiento y de parcela.

#### Criterios para la revisión de la normativa urbanística.-

En primer lugar, se vinculará la normativa a cada uso pormenorizado en el que se dividirá cada suelo.

Dentro de cada uso pormenorizado se dará una normativa coherente con la tipología representativa del mismo.

No se deja fuera de ordenación ninguna actuación habida en el periodo de vigencia de las Normas que se revisan, salvo aquellas que sean objeto de un expediente de infracción urbanística.

En especial, el suelo del casco tradicional contendrá unas ordenanzas de volumen y diseño que tenderá a conservar la tipología existente, aunque se permitirán en estas zonas los mayores aprovechamientos con el fin de incentivar su rehabilitación.





### Criterios para la gestión urbanística.-

La mayor parte del suelo contenido en el casco urbano tradicional se propone de licencia directa, salvo en los ámbitos en los que se dan los escasos problemas de estructura urbana detectados, en los que se establecen las correspondientes actuaciones para resolver la gestión, se realizarán conforme al capítulo II de la Ley 5/1999.

Deberá revisarse la gestión de los planes parciales, ya que se plantean de diversa índole en los residenciales, encontrándonos casos de única propiedad y otros de multipropiedad, se plantea la posibilidad siempre que el Ayuntamiento lo estime oportuno, el poder fragmentar las diferentes unidades en otras de menor tamaño, ubicando todas las cesiones en la primera fase que se desarrolle. En cuanto al nuevo suelo urbanizable industrial es de aplicación lo previsto para las unidades residenciales.



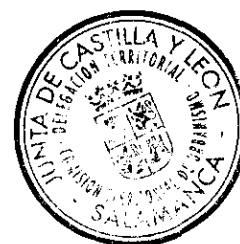
## NORMATIVA URBANÍSTICA

### INTRODUCCIÓN.-

En este documento se desarrollan las determinaciones necesarias para el desarrollo urbanístico municipal.

El contenido de las Normas urbanísticas está integrado por los siguientes títulos:

TITULO I.	NORMAS GENERALES
TITULO II.	RÉGIMEN DE SUELO
TITULO III.	NORMAS DE PLANEAMIENTO
TITULO IV.	NORMAS DE PARCELACIÓN Y REPARCELACION
TITULO V.	NORMAS DE URBANIZACIÓN
TITULO VI.	NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO. ORDENANZAS
TITULO VII.	NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE
TITULO VIII	NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO RUSTICO



## I NORMAS GENERALES

### Función.-

El objeto de las Presentes Normas Urbanísticas es el de establecer las determinaciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el municipio de Doñinos de Salamanca al amparo de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

### Carácter y contenido.-

En el Suelo Urbano tendrán el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo, y contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones y su entorno.

En el Suelo urbanizable establecen el Régimen de uso del suelo expresando las características, magnitudes y dotaciones de las actuaciones que se lleven a cabo en las distintas zonas calificadas como aptas para ser urbanizadas.

En el Suelo rústico se identificarán los diversos tipos marcado en la Ley y que afectan al término municipal.

### Ámbito de aplicación.-

Las Normas Urbanísticas aquí establecidas tienen ámbito territorial y normativo en la totalidad del término municipal de Doñinos de Salamanca.

### Vigencia y supuestos de revisión.-

La Revisión de las Normas Subsidiarias entrará en vigor, una vez aprobada definitivamente, el día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo aprobatorio.

Tendrán vigencia indefinida hasta tanto no se den alguno de los supuestos de sustitución o revisión siguientes:

Cuando sobrevenga algún acontecimiento que modifique substancialmente las previsiones, fines y objetivos de la presente Revisión.

Estas Normas Urbanísticas serán sustituidas, en la totalidad de su ámbito territorial por sus equivalentes de Plan General a la aprobación definitiva de éste.

### Supletoriedad.-

En todo aquello no consignado, contemplado o dispuesto explícitamente en las presentes Normas, será de aplicación la Revisión de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la provincia de Salamanca, aprobadas el 4 de julio de 1989.



## II RÉGIMEN DEL SUELO

El desarrollo de este título consiste en establecer la delimitación de los distintos tipos de suelo en los que se ha clasificado el territorio municipal, las características específicas de cada uno de ellos y las acciones permitidas.

Las presentes Normas prevén las siguientes clases de suelo:

Urbano, Urbanizable, rústico y protegido de diferentes tipos.

### SUELO URBANO.-

Se consideran como suelo urbano, las áreas comprendidas en el Plano de delimitación del Suelo Urbano. Para ser incluidas en la delimitación han de cumplir las condiciones establecidas en el Art. 11 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El suelo urbano consolidado está constituido por aquellas zonas donde se puede identificar un trazado viario que define claramente manzanas edificadas en distinto grado y con diversa tipología, cuya disposición permite el acceso a todas las parcelas que constituyen estas manzanas y su directo aprovechamiento edificatorio, o aquellos que puedan obtener la condición de solar mediante actuaciones aisladas.

También se incluyen en este concepto aquellas zonas que contienen algún problema específico, como la implantación de hecho de servicios urbanísticos en propiedad privada, rectificación de alineaciones que no permita la realización edificatoria de todo el aprovechamiento en el solar resultante, etc.

En estas áreas, las Normas Subsidiarias se ejecutarán a través de actuaciones aisladas, sólo se desarrollarán mediante los documentos adecuados de equidistribución cuando en las propias Normas no se contengan la ordenación urbana en grado suficiente. En caso contrario, se tramitará previamente un estudio de detalle o un plan especial de reforma interior.

Se marcan dos áreas de actuación en suelo urbano no consolidado que se desarrollará según las determinaciones de las normas y lo estipulado para este tipo de suelo en la Ley de Urbanismo.

### Acciones permitidas y Normas que las regulan.-

En el suelo urbano pueden darse los siguientes tipos de actuaciones:

#### Actuaciones aisladas:

En la presente revisión se plantean como de reforma interior los denominados AN-R1, AN-R2 AN-R3 AN-R4, SUNC-A1, SUNCA2 y AN-M1.

#### Parcelaciones y Reparcelaciones:

Se permitirán acciones de parcelación siempre que se respeten las determinaciones contenidas en las presentes Normas sobre parcela mínima, dimensiones y características geométricas de las nuevas parcelas.

Se admiten acciones de reparcelación o compensación en desarrollo de Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle.

#### Edificación:

Sólo será autorizada en la zona de Casco Urbano, cuando la parcela sobre la que se proponga merezca la calificación de solar según determina el Art. 22 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y cuando la edificación se ajuste a las determinaciones de la Norma Subsidiaria y el terreno se encuentre libre de cargas urbanísticas.



#### Plazos de urbanización y edificación:

Se urbanizará el entorno público de la intervención en el momento de la ejecución de las obras de edificación en los solares, siempre que no esté realizada la urbanización, para la ejecución de las obras se realizará con los materiales y calidades de acabado que determine el Ayuntamiento en cada una de las zonas del municipio y se dejarán colocadas todos los pasos necesarios de infraestructuras subterráneas. No se fija un plazo para la ejecución de las obras de edificación.

#### SUELO URBANIZABLE.-

Está constituido por aquellas superficies con vocación de desarrollo inmediato, pero cuyas condiciones exigen la previa redacción de un Plan Parcial.

Se clasifican ocho sectores residenciales y dos Sectores industriales.

#### RESIDENCIALES

Ur-R1	47.320 m <sup>2</sup> ( en tramitación)
Ur-R2	52.032 m <sup>2</sup>
Ur-R3	46.378 m <sup>2</sup> ( en tramitación)
Ur-R4	54.967 m <sup>2</sup> ( en tramitación)
Ur-R5	74.434 m <sup>2</sup> ( en tramitación)
Ur-R6	60.655 m <sup>2</sup>
Ur-R7	15.605 m <sup>2</sup>
Ur-R8	478.349 m <sup>2</sup> . San Julián de la Valmuza (en tramitación)

#### INDUSTRIALES

Ur-II	149745 m <sup>2</sup>
Ur-I2-Pe	295.420 m <sup>2</sup>

#### Acciones permitidas y normas que las regulan.-

La única acción permitida en este tipo de suelo es la ordenación de la zona delimitada en esta Norma, mediante la redacción y aprobación del correspondiente Plan Parcial o, en su caso las que impliquen el cumplimiento de las obligaciones de equidistribución, cesión o urbanización, si el plan parcial estuviera aprobado.

En tanto no se aprueben los Planes Parciales, los terrenos clasificados como suelo urbanizable estarán sujetos a las limitaciones y procedimientos señalados en la Ley de Urbanismo 5/1999 para el desarrollo de los suelo urbanizables

En todo caso ser obligatoria la cesión gratuita al Ayuntamiento de :

- Los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, espacios libres. etc. Según lo establecido en el art 44 de la LU
- El 10% del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial.
- Aquellos espacios públicos con carácter de sistema general que se hagan gravitar sobre cada sector de plan parcial.

#### Plazos.-

Se establece un plazo de 4 años para la presentación de los planes parciales. Si transcurrido este plazo no se hubiera presentado, el Ayuntamiento podrá modificar el planeamiento desclasificando el suelo urbanizable que no haya sido objeto de ninguna iniciativa.



### Coeficientes de Ponderación.-

A efectos del cálculo de los aprovechamientos, según lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley de Urbanismo, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación entre las edificabilidades de los distintos usos lucrativos:

RESIDENCIAL (viviendas) PREDOMINANTE	1,00
HOTELERO	1,10
TERCIARIO INTENSIVO PRIVADO	1,00
TERCIARIO EXTENSIVO PRIVADO	0,90
RESIDENCIA DE ANCIANOS PRIVADA	0,80
INDUSTRIAL	0,70
AGROPECUARIO (ALQUERÍAS)	0,70
CULTURAL PRIVADO	0,60
ESPACIOS DE JUEGO PRIVADOS	0,50

### SUELO RÚSTICO.-

Es el formado por toda la superficie del término municipal, excluido de las dos clases de suelo anteriormente definido, cuyo terreno es de carácter eminentemente rural y dedicado a usos que está en relación con su propia naturaleza, así como los terrenos afectados por protecciones de diferente índole.

### Acciones permitidas y normas que las regulan.-

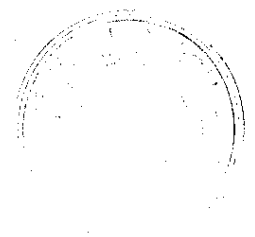
Las acciones permitidas en el suelo rústico serán las establecidas en la presente Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales y en las que no estén recogidas las autorizables en las Normas Subsidiarias Provinciales y en las *normas urbanísticas específicas* de la presente Revisión, así como las determinaciones recogidas en el art 27 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Se protege una zona, marcada en los planos, situada en la proximidad del río Tormes, siguiendo los criterios que se derivan del estudio del medio físico de la provincia de Salamanca, esta franja es la marcada en la ordenación de aguas y se establece en una franja de 100 m desde el borde del cauce del río Tormes. Conocido el estudio de avenidas de la Confederación Hidrográfica del Duero, no facilitado al Ayuntamiento, se adapta la protección del cauce a lo determinado en el estudio.

Se protegen como suelo rústico de entorno urbano los terrenos contiguos al caso urbano para preservar el desarrollo municipal, de forma que estos se puedan cambiar la clasificación en el momento de necesitarse más suelo urbanizable o entender que el desarrollo lo requiere. Estas zonas están protegidas según lo estipulado en el art 16 y 27 de la LU

La protección de suelos para infraestructuras viene marcada por leyes de rango superior, se protege asimismo una vía pecuaria existente y una zona de cauces naturales.

La protección de los suelos agropecuarios se realiza bajo el criterio de la consejería de Agricultura y según el informe de la misma, del mismo modo que los terrenos afectados por la cañada de los mártires informados por la Consejería de medio Ambiente..



### III NORMAS DE PLANEAMIENTO

Las acciones de planeamiento posibles son la redacción y tramitación de Planes Parciales, Estudios de Detalle y Planes Especiales.

#### Planes Parciales.-

Tienen por objeto el desarrollo, mediante ordenación detallada y completa, de las determinaciones de la Normas Subsidiarias en el suelo calificado como urbanizable.

Se diferencian entre sectores residenciales y sectores industriales.

Los planes Parciales de iniciativa particular deberán contener las siguientes determinaciones:

- 1) Adecuación a la Ley de Urbanismo de Castilla y León.
- 2) Modo de ejecución de las obras de urbanización señalando el sistema de actuación.
- 3) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios en orden a:
  - Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.
  - Construcción en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización no incluidas en las obligaciones generales impuestas por la Ley.
  - Conservación de la urbanización expresando si corren a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, indicando en estos dos últimos casos, el periodo de tiempo al que se extiende la obligación de conservación.
- 4) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según evaluación económica del propio Plan Parcial.

Las garantías podrán presentarse en valores públicos o aval bancario.

Los Planes Parciales sólo podrán desarrollarse con posterioridad a su aprobación, debiendo contener por tanto, todas las especificaciones necesarias para ello. Para realizar la edificación y urbanización simultánea será obligatorio avalar la totalidad de las obras de urbanización o los porcentajes que estime oportunos el Ayuntamiento.

#### Estudios de Detalle.-

En desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias podrán formularse Estudios de Detalle de acuerdo con el Art. 45 de la Ley de Urbanismo 5/1999 y el art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. En ningún caso, por la redacción de un Estudio de Detalle, se producirán estrechamiento de las vías públicas existentes ni vías con menos de 6 m. entre paramentos enfrentados de fachadas.

#### Planes Especiales.-

En desarrollo de las presentes Normas podrán redactarse Planes Especiales, según los Art.47 y siguientes de la Ley de Urbanismo 5/1999 y el capítulo IX del Reglamento de Planeamiento. En concreto, para determinadas áreas delimitadas como suelo urbano de ensanche será optativa u obligatoria, según determine la presente Norma, la redacción de Planes Especiales de reforma interior.

Podrán redactarse planes especiales en suelo no urbanizable a los efectos de protección del paisaje, vías de comunicación, otros espacios de interés o mejora del medio urbano o rural.

En ningún caso podrán sustituir o modificar a las Normas Subsidiarias como instrumento de ordenación integral y por tanto no podrán calificar suelo, ni modificar el contenido de las Normas en cuanto asignación de usos y aprovechamientos.



#### IV NORMAS DE PARCELACIÓN Y REPARCELACION

##### Parcelaciones.-

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 o consolidación del desarrollo urbano.

Sólo podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en las zonas calificadas como Suelo Urbano por las presentes Normas Subsidiarias y en el Suelo urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente.

Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia

En el Suelo rústico, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

##### Parcela mínima.-

Se considera parcela indivisible la determinada como mínima a fin de constituir fincas independientes, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) En el suelo urbano: Será parcela mínima la que figure como finca independiente en el plano catastral vigente en el momento de aprobación de las presentes Normas, y cuando proceda de decisión posterior a dicha aprobación, la que presente al menos 4 m. de fachada a la vía pública y permita la construcción de una vivienda exterior, según las condiciones contenidas en las presentes Normas. En los suelos marcados como tipo 2.1, 2.2, .3.1

Será considerada parcela mínima la establecida en las fichas aplicables a cada tipo de suelo.

b) En el suelo urbanizable: Las condiciones de parcelación que determinen cada uno de los Planes Parciales de cada Sector y determinadas en las fichas que los desarrollan.

c) En el suelo rústico: Se considera mínima toda parcela que cumpla la condición de Unidad mínima de cultivo o mediante modificación de la parcelación agraria aprobada por el organismo que le compete. A estos efectos la unidad mínima de cultivo, según Decreto 76/1984 de 16 de agosto de la Junta de Castilla y León es para Doñinos de Salamanca 6 has. para secano y 2 ha. para regadío. Se reconoce la propiedad discontinua estando vinculadas las parcelas necesarias al uso autorizado y computándose los parámetros urbanísticos a todas las parcelas afectadas a excepción del parámetro referido a retranqueos a linderos.

Ser considerada ilegal toda parcelación que produzca parcelas inferiores a la mínima.

##### Reparcelaciones.-

Se entiende por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Para realizar la reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación que se efectuará en base a un P.E.R.I o Estudio de Detalle, en suelo urbano, cuando en las presentes Normas no se especifique gráficamente con suficiente detalle la ordenación física. En cualquier caso, para toda la unidad de ejecución será obligatoria la redacción de un estudio de detalle con el fin de contabilizar con precisión la edificabilidad prevista y de ajustar con la máxima claridad alineaciones y rasantes.

En suelo urbanizable, se redactará el proyecto de compensación una vez formalizada la junta en ejecución del plan parcial correspondiente, siempre que no se determine expresamente otro sistema de actuación o se acuerde su cambio, justificadamente, por el Ayuntamiento.

No serán necesarios los proyectos de reparcelación o compensación en caso de propietario único, más que a los efectos contenidos en el art. 173 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se estará a lo dispuesto en los art. 71 a 130 del Reglamento de Gestión Urbanística, en todo aquello no derogado por la L.S.





## V NORMAS DE URBANIZACIÓN

### PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.-

Los proyectos de urbanización, son proyectos de obra que tienen la finalidad de llevar a la práctica las propuestas de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano y de los Planes Parciales en el Suelo Urbanizable.

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo y edificación.

No se podrán modificar en ningún caso, las previsiones de las Normas y Planes que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.

### Tramitación.-

Se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo 5/1999 y a lo señalado en el Reglamento de Planeamiento. Los proyectos serán firmados por técnico competente con visado colegial.

### Contenido, condiciones y garantías.-

Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua depurada y riego, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación, encintado de aceras y pavimentado de las mismas con la plaqueta admitida por el Ayuntamiento, suministro de GLP y telefónico.

Se eliminarán las barreras arquitectónicas en todos los desarrollos y renovaciones del viario.

En los Pliegos de condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizaran a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Los propietarios de los terrenos tendrán que costear la urbanización.

Todas las redes de instalaciones cumplirán aparte de la normativa específica exigida la condición de ir enterradas.

### Abastecimiento de aguas.-

La dotación mínima de agua potable no será inferior a 150 litros por habitante día, debiendo justificar el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

Se entiende por agua potable, aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por la Delegación Territorial de Sanidad, que son aquellas que cumplen las características previstas en el Código Alimentario

- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación y se realizará un sistema separativo de distribución.

- Para industrias se dotará con un caudal mínimo de 20 m<sup>3</sup>/día para cada una de las industrias establecidas.

- Será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente, manantial o pozo. De tenerse que realizar obras municipales de ampliación se sufragarán por los propietarios de los Sectores a desarrollar.

- La capacidad de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta.



- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

- La capacidad de la red de riego ser de 40 m<sup>3</sup> diarios por hectárea de calle o zona verde. Las bocas de incendio se colocarán cada 200 m. Y se realizarán en tubo de 100 mm de diámetro.

#### Saneamiento.-

La red de alcantarillado seguirá el trazado de las calles, y deberá dejar resuelta la futura conexión de cada una de las parcelas de manera que no sea necesario romper las calzadas para hacer frente a las acometidas de las parcelas.

Para el alcantarillado se adoptarán secciones mínimas de 30 cm de diámetro en sistema unitario , si se adopta el sistema separativo se justificará el uso de secciones inferiores que nunca serán menores de 30 cm.

Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1%, y en los ramales restantes se determinaran de acuerdo con los caudales circulantes para que la velocidades mínimas no desciendan de 0,50 m/sg.

En todo el alcantarillado se dispondrán pozos registro a distancias no superiores a 50 m. o en cambios de dirección y en todas las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza de una capacidad mínima de 0,50 m<sup>3</sup>.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de agua residuales el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Al final de la red de alcantarillado se dispondrá un aliviadero y una estación Depuradora adecuada al volumen de vertido y a las características del terreno conforme a las limitaciones para el vertido fijadas por la comaría de Aguas del Duero. Esta depuración será obligatoria y bajo control municipal para todo nuevo desarrollo en la vertiente contraria a la que tiene la totalidad del casco urbano.

#### Energía eléctrica y alumbrado público.-

- La dotación mínima de energía eléctrica para uso domestico ser de 0,6 Kw/h por habitante.

- Las líneas de distribución para alumbrado público serán todas subterráneas en las nuevas urbanizaciones y en los tramos en los que se realicen obras de renovación del casco urbano los propietarios dispondrán en el tramo que les afecte las canalizaciones oportunas..

- Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 m. del conductor.

El nivel de iluminación de las vías se fijaran de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1, 50 m del pavimento) será:

- |                       |        |
|-----------------------|--------|
| - En vías principales | 10 lux |
| - En vías secundarias | 5 lux  |



### Red viaria.-

El sistema viario se proyectar de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:

- La red viaria interior tendrá salida a la carretera y vías públicas circundantes.
- La distancia entre dos salidas consecutivas a una misma carretera o vía pública no será inferior a la siguiente:

- Carreteras nacionales	300 m
- Otras carreteras	200 m
- Queda prohibido expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema propio de las zonas residenciales. En consecuencia queda prohibido dar acceso directo de las carreteras a las parcelas.

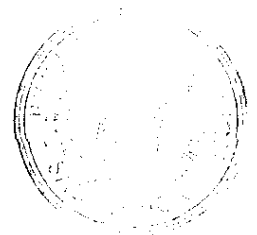
### Tratamiento de residuos.-

Se estudiará el problema de los desperdicios y basuras con la profundidad que merece aspecto tan fundamental del funcionamiento de las comunidades.

Su aprovechamiento integral mediante los procesos de clasificación y transformación constituyen un sector industrial muy específico cuyo estudio global es aconsejable.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 Kg. (habitante/día), equivalente a un volumen de 1 l.

Se recomienda el traslado de los residuos al vertedero comarcal.



## VI NORMAS ESPECIFICAS EN EL SUELO URBANO ORDENANZAS

### Objeto.-

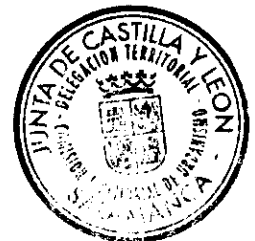
Contienen la reglamentación detallada del uso pormenorizado, edificabilidad y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones y su entorno.

### Ámbito.-

El ámbito de aplicación territorial y normativo se circunscribe a la totalidad del suelo delimitado como urbano, localizado en el documento gráfico correspondiente.

### Concesión de licencias.-

- a) Las licencias se concederán según lo establecido en los Art. 97 y siguientes de la Ley de Urbanismo 5/1999 y los art. 1 al 9 ambos inclusive del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- b) La solicitud de licencia se acompañará de la documentación exigida en cada caso por la normativa general de aplicación. En esta documentación deberá definirse inexcusablemente la actividad o uso a que va a ser destinada la edificación que se pretende, adaptar a cada ficha reguladora.
- c) Los proyectos estarán redactados por técnico competente con arreglo a la legislación vigente, cuya firma sea avalada por el Colegio profesional que corresponda.
- d) Será obligatoria la concesión de licencias de primera ocupación para lo cual deber acompañarse a la solicitud el correspondiente certificado final de obras, firmado por el técnico o técnicos responsables de la dirección de la misma y avalado por el Colegio profesional.
- e) La protección de la legalidad urbanística se llevar a cabo con los procedimientos establecidos en los TÍTULOS II y III del Reglamento de Disciplina Urbanística, siendo el tiempo de prescripción de cuatro años.



## DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DETALLADOS OBJETO DE REGULACIÓN POR LAS PRESENTES NORMAS.-

### Uso residencial.-

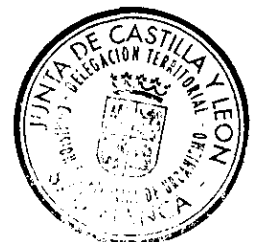
1. Viviendas entre medianeras unifamiliar o multifamiliar: edificación tradicional, propia del casco consolidado, que alberga vivienda individual o colectiva. Se hace extensivo este concepto a la tipología de bloque colectivo más o menos aislado o abierto.
2. Vivienda unifamiliar suburbana: vivienda única asociada a una parcela, retranqueada de linderos, excepto medianeras en adosados con proyecto conjunto o autorización del colindante.
3. Vivienda vinculada a otros usos: vivienda para vigilancia o conservación relacionada con explotaciones de carácter industrial, terciario o de equipamiento, la edificabilidad proyectada para vivienda se deducirá del máximo permitido para el uso predominante. Superficie máxima 250 metros cuadrados, salvo que se dispongan otros máximos en las fichas reguladoras.
4. Se considerarán usos detallados integrados al uso global residencial, las dependencias agrícolas auxiliares, la ganadera estabulada en explotación familiar, los talleres domésticos, los usos terciarios de primera categoría y los usos de equipamiento en todas sus categorías.

### Uso agrario.-

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

### Uso industrial.-

1. Talleres domésticos, situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 metros cuadrados y 2 CV de potencia electromecánica.
2. Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: situados en sótano, baja o primera, hasta 250 mts cuadrados y 10 CV de potencia electromecánica
3. Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría situados en edificio exclusivo, hasta 500 mts cuadrados y 15 CV de potencia electromecánica.
4. Naves industriales, edificio destinado a albergar actividades de productos o almacenamiento, sin límites de superficie y de potencia electromecánica.
5. Mataderos de cualquier tamaño.



**Uso terciario intensivo vinculado a uso principal o equipamiento.-**

1. Oficinas de primera categoría, situadas en cualquier planta del edificio, hasta 150 mts cuadrados.
2. Oficinas de segunda categoría, situadas en edificio exclusivo o mezcladas, hasta 500 mts cuadrados de superficie,
3. Comercio de primera categoría, en planta sótano, baja y primera, hasta 500 mts cuadrados de superficie.
4. Comercio de segunda categoría, sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos, no residenciales, salvo las excepciones que marque la normativa específica
5. Hotelero de primera categoría, situado en cualquier planta y capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente.
6. Hotelero de segunda categoría, sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.
7. Espectáculos de primera categoría, situados en sótano y baja, hasta 250 espectadores.
8. Espectáculos de segunda categoría, sin límite, en edificios exclusivos.
9. Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría. en planta sótano, baja y primera, hasta 500 mts cuadrados.
10. Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría. En edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

**Uso terciario extensivo.-**

1. Instalaciones deportivas.
2. Instalaciones lúdicas o recreativas

**Uso de equipamiento.-**

1. Centros culturales y docentes de primera categoría, situados en cualquier planta, hasta 150 mts<sup>2</sup>
2. Centros culturales y docentes de segunda categoría, en edificio exclusivo, sin límite.
3. Instalaciones deportivas de primera categoría, en sótano, baja y primera, hasta 500 mts cuadrados.
4. Instalaciones deportivas de segunda categoría, sin límites, en edificio exclusivo, o parcela dedicada a uso exclusivo.
5. Residencias en régimen de comunidad de primera categoría, en cualquier planta, hasta 10 dormitorios dobles o su equivalente y 250 mts cuadrados.
6. Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría, en edificio exclusivo y sin límite de superficie o número de habitaciones.
7. Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría, situadas en planta sótano, baja o primera, hasta 500 mts cuadrados.
8. Instalaciones asistenciales o sanitarias, de segunda categoría, en edificio exclusivo y sin límite de superficie.

Nota: En caso de aparecer usos detallados no previstos expresamente en el anterior listado, se asimilarn al uso global que corresponda, asignando categoría según las características más significativas del nuevo uso pormenorizado.



## USOS PORMENORIZADOS EN SUELO URBANO.-

### A) Núcleo de Doñinos de Salamanca

Está clasificado una superficie de 277.374 m<sup>2</sup>

1. Residencial Multifamiliar.- Esta constituido por el núcleo urbano más tradicional y que cumpla unas condiciones aceptables para este tipo de edificación, siempre que la parcela no se haya renovado por aplicación de las Normas Subsidiarias que se revisan. Se clasifican según los tipos 2.1, 2.2. y 2.3.

2. Residencial Unifamiliar.- Es la tipología dominante. Está clasificada en los tipos 3.1,3.2,3.3.

3. Equipamiento público.- Son las parcelas actualmente dedicadas a este uso más las calificadas con este uso en la Revisión. Marcado en los planos con el código 1.1.

Equipamiento privado.- Son las parcelas marcadas para este uso y tendrán las condiciones expuestas en la presente revisión de Normas. Están marcados en los planos de ordenación con el código 1.2.

4. Sistemas de espacios libres públicos.- Son los señalados con este uso en el plano de usos pormenorizados. Su misión es la de proporcionar lugares de esparcimiento físico y/o visual al aire libre, permitiéndose exclusivamente instalaciones deportivas al aire libre, que no supongan edificación alguna.

5. Espacios libres privados.- Son zonas interiores de parcela, de propiedad privada, que se conservarán vacíos de toda edificación para preservar las características actuales o por exceso de fondo. Las viviendas que recaigan a estos espacios, definidos por las alineaciones interiores, tendrán cualidad de exteriores cumpliendo una distancia mínima a otra edificación de 10m.

### B) Núcleo de Santibáñez del Rio.

Se realiza una delimitación y se aplican las ordenanzas para el tipo residencial 3.2. La ermita está sujeta a las condiciones marcadas por la Comisión provincial de patrimonio.



## NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO

- Apartado -1-                    Ambito de Aplicación.
- Apartado -2-                    Clasificación del Suelo Urbano.
- Apartado -3-                    Normas Generales para los viales.
- Apartado -4-                    Normas Generales para los Espacios Libres.
- Apartado -5-                    Normas Generales para las edificaciones.
- Apartado -6-                    Condiciones de Uso.
- Apartado -7-                    Condiciones de Volumen e higiénicas.





Apartado I.-

#### AMBITO DE APLICACION.

El suelo urbano delimitado de acuerdo con los criterios establecidos en el Artículo 11 del Texto de la Ley de Urbanismo de Castilla y León 5/1999, comprende las siguientes zonas:

#### CONDICIONES DEL SUELO URBANO:

Se considera suelo urbano aquel que reúna uno de los siguientes requisitos:

- a).- Estar calificado como tal por las presentes Normas como suelo urbano consolidado o no consolidado, estar urbanizado conforme a planeamiento, ajustarse a las alineaciones y rasantes determinadas en las presentes normas, o estar incluido en un Plan Parcial aprobado, urbanizado o tener desarrollado el planeamiento de segundo grado aplicable a los terrenos y ejecutado..
- b).- Haber cumplido las obligaciones de equidistribución y entrega de reservas y cesiones según lo expuesto en la Ley 5/1999 de urbanismo de Castilla y León.

El suelo no podrá ser edificado hasta tanto no cumpla con las condiciones siguientes:

- a).- Tener la calificación del solar, cumplimentando lo exigido en el art 22 de la Ley 5/99 para la cual deberá contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua, suministro de energía eléctrica..y todas las instalaciones exigidas o el propietario asuma el compromiso de ejecutar simultáneamente la urbanización mediante el oportuno aval bancario a depositar en el Ayuntamiento por el importe total de las obras de urbanización.

#### SUELO NO EDIFICABLE:

Todo el suelo urbano que no cumpla con las condiciones señaladas en el Artículo anterior es decir que no tenga la condición de solar, se considerará no edificable pudiendo, en todo caso, ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación de acuerdo con la legislación vigente.

En las zonas de suelo urbano colindante con carreteras o caminos vecinales, se deberá cumplir así mismo, con lo señalado para cada caso por la Ley de Carreteras.

#### CLASIFICACION DEL SUELO URBANO.

El suelo urbano definido como tal y de acuerdo con los criterios expuestos, está integrado por los espacios destinados a:

- \* Viales, dedicados a calles y plazas.
- \* Espacios libres, parques y jardines.
- \* Edificaciones Públicas.
- \* Edificaciones Privadas.



Apartado 3.-

#### NORMAS GENERALES PARA LAS VIALES.

Dentro de este apartado están comprendidos los espacios destinados a viales propiamente dichos, así como plazas y aparcamiento público. Teniendo las condiciones siguientes:

a).- Dominio: Público.

b).- Carácter de Uso: Público.

c).- Uso permitidos:

"No se permite ningún tipo de actuación edificatoria aparente, ni instalación exenta alguna que sean los servicios propios de la circulación, señalización de tráfico, rotulación de calles, paradas de autobuses y su protección, papeleras etc."

d).- Usos prohibidos: los usos no especificados.

e).- En los espacios libres o solares sin edificar podrán, a instancia de la Corporación, ser destinados a aparcamiento público, hasta que por la propiedad sean acometidas las obras de edificación.

f).- Su trazado y dimensiones se fijará a través de un plan de alineaciones.

g).- Será necesario la obtención de licencia previa para cualquier tipo de obra que pueda afectar a las calles o carreteras, así como las pertinentes autorizaciones de los Organismos titulares de las vías o carreteras.



Apartado 4.-

## NORMAS GENERALES PARA LOS ESPACIOS LIBRES.

### AMBITO:

Está integrado por los espacios destinados a parques, jardines, zonas libres y verdes y zonas peatonales.

### CONDICIONES:

1.- Dominio: Público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes.

2.- Carácter de Uso: Público.

3.- Usos Permitidos: Pavimentaciones, bancos, estanques, fuentes públicas, arbolado, etc...

En cuanto a edificaciones, serán de iniciativa pública, tales como parques infantiles, instalaciones deportivas, exposiciones al aire libre, monumentos y análogos, o concesiones para construcciones ligeras, de explotación privada, tales como kioscos para periódicos, bares, casetas de flores, estancos, etc., sin sobrepasar el 0,5 % de la superficie total de la zona.

Independientemente de las instalaciones anteriores, éstas zonas podrán albergar otras destinadas a servicios públicos, como depósitos de agua, depuradoras, etc., debiendo tratarse exteriormente de forma que no desentonen con el ambiente general de la zona.

4.- Usos Prohibidos: los no especificados.

5.- Los cerramientos tendrán una altura máxima de 0,50 m. si se trata de elementos opacos, se podrá rebasar esta altura con setos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

6.- Condiciones de la edificación:

* Ocupación parcela	0,5 %
* Volumen construible	0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
* Altura de edificación	3 m. máximo.



Apartado 5.-

## DEFINICIONES GENERALES.

A efectos de estas Normas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresan en los Artículos siguientes:

### ZONA:

Superficies de carácter homogéneo en cuanto a edificaciones y usos del suelo a efectos de distribución de éstos dentro de un sector determinado.

### SECTOR:

Superficie definida por un tratamiento homogéneo en lo que se refiere a condiciones de tramitación de planeamiento. Unidad mínima de redacción de planes parciales

### UNIDAD DE ACTUACIÓN:

Superficie definida en los planos de la zonificación como unidad mínima de actuación y gestión urbanística, y salvo fraccionamiento con los requisitos previstos en estas normas, de reparto de cargas a efectos de reparcelación.

### FASE:

Unidad resultante del fraccionamiento de una Unidad de Actuación a efectos de ejecución por fases de las obras de urbanización.

### SISTEMAS GENERALES:

Se entiende con éste término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento organizado urbanísticamente en función de las necesidades generales del Municipio.

### SISTEMAS INTERIORES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN:

Se entiende con este término el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamiento previstos en los Planes Parciales de tramitación preceptiva en los Sectores delimitados y en su caso en los Estudios de Detalle.

### SOLAR:

Son las superficies de suelo urbano, definido en las Normas, aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a).- Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- b).- Disponer de acceso rodado, saneamiento, abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica...
- c).- Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras de la vía a la que dé frente.

### ALINEACIONES OFICIALES:

- 1.- Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de las presentes Normas.
- 2.- Alineaciones Exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.
- 3.- Alineaciones Interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.



**ALINEACIONES ACTUALES:**

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

**FINCA FUERA DE LINEA:**

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

**FINCA REMETIDA:**

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

**PARCELA EDIFICABLE:**

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones.

**RETRANQUEOS:**

Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y la línea de la edificación. Se podrá fijar también a los restantes linderos de parcela.

**RASANTES OFICIALES:**

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

**LINEA DE CIERRE:**

Es la que delimita la superficie de la finca en la que debe ser situado el cerramiento.

**ALTURA DE EDIFICACION:**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

**ALTURA DE PISOS:**

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**ALTURA LIBRE DE LOS PISOS:**

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

**SUPERFICIE OCUPADA:**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso de la subterránea y vuelos. Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos se considerarán, a efectos de estas Normas, excluidas de la superficie ocupada.

**SUPERFICIE EDIFICADA:**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.



**SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIBLE:**

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de parcela edificable.

**SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA:**

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

**PATIO DE PARCELA:**

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable y se dividen en dos grupos:

- 1.- Patios cerrados.
- 2.- Patios abiertos.

**PATIO INGLES:**

Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

**PIEZA HABITABLE:**

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulo, pasillo, aseos, despensa, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

**PLANTA BAJA:**

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante.

**PORTAL:**

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras ascensores, si los hubiese.

**SOTANO Y SEMISOTANOS:**

- 1.- Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera ó del terreno en contacto con la edificación.
- 2.- Se entiende por semisótano la planta cuyo techo se encuentra, en alguna parte de su perímetro, sobre la rasante del terreno, a una altura máxima de 1 m. Caso de superarse dicha altura será considerada y computada como planta sobre rasante a todos los efectos.

**EDIFICIO EXENTO:**

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras edificaciones por espacios libres.

**USOS PERMITIDOS:**

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Normas.

**USOS PROHIBIDOS:**

Son aquellos que se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presente Normas.

**EDIFICIOS EXCLUSIVOS:**

Es aquel que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.



**EDIFICABILIDAD:**

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Puede establecerse absoluta, en cifra total de metros cúbicos ó de metros cuadrados edificados suma de todas las plantas, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trata.

**PROFUNDIDAD MAXIMA:**

En la Normativa correspondiente a cada zona se establece la profundidad máxima que pueda alcanzar la edificación. Se medirá siempre en el sentido normal al eje de la calle desde la alineación exterior.



Apartado 6.-

## NORMAS GENERALES PARA LAS EDIFICACIONES.

- 1.- Este título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en el suelo urbano.
- 2.- Toda construcción, ya está destinada a vivienda, industria o cualquier uso público, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes, aparte de aquellas que se establezcan en las presentes Normas y Planes Especiales. Se cumplirán las condiciones de VPO para las edificaciones residenciales.
- 3.- El Ayuntamiento exigirá las siguientes condiciones de uso, volumen e higiénicas a toda nueva edificación pudiendo acordar la aplicación de las mismas a las construcciones existentes que se encuentren en contraposición con las mismas.
- 4.- Las Normas de este título se aplicarán al suelo urbano y al urbanizable que se incorpora al proceso urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.
- 5.- Para edificar en los solares de suelo urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas, mediante Planes Especiales, Proyectos de Reforma interior o Estudios de Detalle salvo en aquellos casos en que estas Normas dispongan lo contrario, o resulte indispensable por el desarrollo de las Normas para precisar las condiciones de edificabilidad.
- 6.- Las edificaciones anteriores a estas Normas que rebasen las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, alineaciones interiores, ocupación de parcela), podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, pero no la modificación de uso ni la de aumento de volumen. Cuando se proceda a la demolición o la edificación reúna los presupuestos para su calificación de finca inadecuada, el aprovechamiento del suelo deberá hacerse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas.
- 7.- Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior:
  - a).- Las edificaciones levantadas en suelo destinado en el Plan a equipamiento comunitario o parques y jardines y no cumplan los usos autorizados.
  - b).- Las edificaciones situadas en el suelo a operaciones por sistemas generales.
  - c).- Las actividades industriales incompatibles con los usos de cada zona, a excepción de las instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.





#### FACHADAS:

- 1.- En la construcción de fachadas habrán de emplearse materiales de buena calidad, quedando prohibido los que por su blandura, permeabilidad o mal estado perjudiquen el decore de la vía pública.
- 2.- Correspondiendo al Ayuntamiento la función técnica y urbanística de las calles y plazas, los propietarios, técnicos y constructores de obra deberán ajustarse a las observaciones que en este orden les sean hechas por los servicios técnicos municipales.

#### SOTANOS:

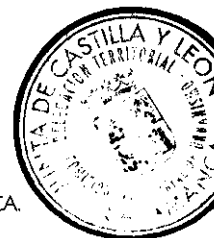
- 1.- No se autorizará la construcción de sótano que no figure en proyecto, en garantía de las necesarias condiciones técnicas de las mismas. En ningún caso podrán estos sótanos salir de la línea de fachada del inmueble a que pertenezcan.
- 2.- Los sótanos tradicionales que existen en toda clase de edificios de construcción anterior, tendrán que reunir unas mínimas e indispensables condiciones de seguridad y salubridad que serán determinadas por los servicios técnicos municipales.
3. No podrán habilitarse viviendas ni en sótanos ni en semisótanos.

#### MUROS Y RELLENOS:

- 1.- Todo muro de cimentación se fundará sobre terreno firme o natural. Cuando el terreno firme se encuentre próximo a la rasante de la calle, la profundidad no será menor de 0,50 metros tratándose la cimentación como fachada si la rasante tuviera grandes desniveles, pero en ningún punto podrá quedar con menos profundidad de la indicada.
- 2.- Los muros lindantes con la vía pública que no cumplan más finalidad que la de cerramiento y cuya altura no exceda de tres metros, no podrán cimentarse a profundidad menor de 30 cms. por debajo de la rasante oficial.
- 3.- Cuando sea preciso rellenar o terraplenar algún terreno adosado a una construcción lindando con la vía pública se realizará con zahorras, o materiales de suficiente consistencia y compactación.
- 4.- Si después de acabada la obra se produce, por causa de mala ejecución del terraplén , algún hundimiento en las calzadas, aceras o paseos, o desperfectos en las redes de los servicios públicos, el propietario quedará obligado a realizar las oportunas reparaciones.

#### MEDIANERIAS:

Las medianerías descubiertas de forma permanente serán tratadas con iguales materiales que las fachadas. Queda expresamente prohibida la colocación de chapas o aplacados



#### CUBIERTAS:

Los tejados de los edificios que den a la vía pública y sean vistos desde ella serán cubiertos con teja o con cubierta plana.

Se prohíben las cubiertas de fibrocemento vistas.

#### ESCALERAS:

- 1.- Tendrán una anchura mínima de 1.00 metros en viviendas colectivas.
- 2.- La ventilación y la iluminación se procurará que sea natural, admitiéndose que sea cenital mediante linternas o lucernarios hasta una altura de tres plantas cuando cumplan:
  - \* El ancho mínimo del hueco de escalera será de 1,10 metros.
  - \* La superficie mínima de la linterna será  $\frac{2}{3}$  de la superficie de la caja de escalera.
- 3.- La superficie mínima de la linterna será  $\frac{2}{3}$  de la superficie de la caja de escalera.
  - \* h = huella.
  - \* t = tabica.
- 4.- En las escaleras compensadas al ancho de la huella a 40 cms. del pasamanos interior será de 20 cms.

#### BUZONES:

Todo edificio dispondrá de buzones en el interior del edificio para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes.

#### PUERTAS BAJAS:

Queda prohibido que las puertas de tiendas cuartos bajos, almacenes, talleres, fábricas, cocheras y viviendas en general, abran hacia la calle excepto en los casos que así lo dispongan las medidas de uso de las Ordenanzas presentes. Nunca la hoja de la puerta ocupara la vía pública.

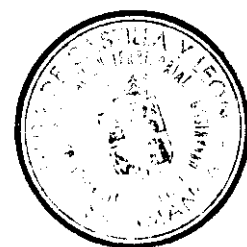
#### INSTALACIONES DE PORTADAS DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, TOLDOS Y MARQUESINAS:

La determinación de los salientes y la altura de las obras, se ajustará a lo dispuesto sobre el particular en estas Ordenanzas.

Las aguas de las marquesinas no podrán verter a la vía pública y tanto éstas como los toldos respetarán en todos los casos el arbolado existente.

#### ANUNCIOS, MUESTRAS Y BANDERINES:

Quedan prohibidos los anuncios en tela, papel u otro material que no reúnan las mínimas condiciones de seguridad, dignidad estética o que desdigan del estilo de la arquitectura local.



## OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS, RUINAS Y DEMOLICIONES:

1.- La fachada de los edificios públicos y particulares así como las medianerías y paredes contiguas a descubierto se conservarán en buen estado de limpieza, revocándolas, pintándolas siempre que por su mal estado o aspecto lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe de los servicios técnicos.

Será obligatorio que los propietarios de cualquier clase de edificación conserven cada una de sus partes en perfecto estado de solidez.

2.- La existencia de edificios que amenacen ruina o que puedan causar daños a los transeúntes por el mal estado de alguno de sus elementos, remates de chimeneas, cornisas, impostas, aleros, etc. deberá ser puesta en conocimiento de la Autoridad Municipal, tanto por los propietarios como por sus moradores o población en general, sin perjuicio de la particular obligación que al respecto incumbe a los técnicos municipales y Agentes de la Autoridad.

3.- La declaración de un inmueble, o parte del mismo en estado de ruina, se hará previo expediente contradictorio en el que deberá darse audiencia al propietario y a los moradores del mismo, salvo inminente peligro que lo impidiera.

4.- El expediente podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de cualquier interesado.

5.- Si existiese urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojamiento de sus ocupantes.

6.- La declaración en estado de ruina y los acuerdos sobre la demolición total o parcial del inmueble, así como la realización de obras de consolidación, se ajustarán a los trámites y condiciones fijadas por la Ley .

7.- Los derribos totales o parciales y aquellas otras obras que originen desprendimientos de escombros o polvos, se realizarán adoptando las necesarias medidas para evitar molestias al vecindario, tomándose la preocupación de regar los escombros para evitar el polvo excesivo, quedando terminantemente prohibido arrojar escombros desde lo alto de la edificación a la calle.

8.- Todo el frente de los edificios en calles donde se realicen obras de derribo o reparación se cerrarán con una valla de protección que impida la caída de materiales a la vía pública.

9.- Toda licencia de demolición llevará asociada la obligación de solicitar la licencia de edificación de valla, en un plazo máximo de tres meses.

## EDIFICIOS RUINOSOS:

1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier interesado declarará la total o parcial demolición, previa audiencia del interesado, propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.



2.- Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde bajo su responsabilidad y por motivos de seguridad, dispondrán lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectarán a la salubridad.

3.- En los restantes casos se tramitará expediente contradictorio, bien iniciado de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de cualquier interesado con la audiencia a que se refiere el punto anterior.

En el trámite de comparecencia de los interesados deberán éstos aportar informe técnico en relación con el estado del inmueble que justifique las alegaciones formuladas en defensa de su derecho.

4.- Incorporado el informe técnico de los servicios municipales, a resultas del expediente, el Ayuntamiento determinará la procedencia o no de la declaración de ruina en los siguientes extremos:

a).- Cuando exista daño no reparable técnicamente por lo medios normales.

b).- Cuando el costo de reparación sea superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas.

c).- Cuando circunstancias urbanísticas aconsejen la demolición del inmueble.

5.- Este expediente de ruina se tramitará con carácter general como determina el Artículo 107 de la Ley Urbanismo 5/1999, la vigente Ley de Arrendamiento Urbanos y otras disposiciones que, sobre el particular, pudiera dictarse.

6.- Cuando tramitado un expediente de ruina no cumpliera el propietario lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado. Tal circunstancia comprenderá las obras que, para reparación o saneamiento de un inmueble, se señalen como obligatorias, aunque de resueltas del expediente no se declare el edificio en estado ruinoso por ser sólo obras de reparación.

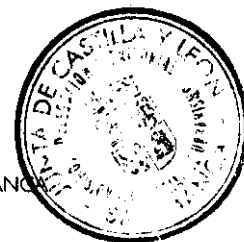
#### ANDAMIOS:

1.- Todos los andamios habrán de ajustarse a lo dispuesto en la presente Ordenación y Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Los materiales empleados, ya sean andamios metálicos o de madera, serán de buena calidad y de resistencia adecuada a los fines a que se dedica.

2.- Los elementos que formen el piso de los andamios se dispondrán de forma que no puedan moverse ni bascular y la anchura será la precisa para el trabajo y circulación de los obreros.

Todo el contorno del andamio estará protegido por una sólida barandilla metálica o de madera entre 95 y 105 cms. de altura y por rodapié que evite el deslizamiento de los obreros, materiales, útiles o herramientas.



3.- Las escaleras de mano que pongan en comunicación los diferentes pisos del andamiaje deberán salvar solamente la altura entre cada piso, será construida de una sola pieza y no se admitirán empalmes en ella.

4.- No se apilarán sobre el andamio más materiales que los necesarios para asegurar el trabajo, y su peso será tenido en cuenta así como el de los demás elementos para cálculos de resistencia y estabilidad del sistema.

5.- En toda obra de nueva planta, reforma de fachada, demibo o reparación e instalación de portadas en calles, se colocará una valla de dos metros de altura, mientras duren las mismas, construida de madera, ladrillo u otro material que permita una vista decorosa, a una anchura que vendrá determinada por la línea del bordillo del acerado, siempre que sea posible.

6.- En todas las calles cuando las obras sea de revocó de fachada o limpieza de tejados será suficiente que en las horas de trabajo se coloque en la calle las condiciones necesarias de seguridad.

7.- Todos los solares estarán cercados de forma permanente con vallas de dos metros de altura, ejecutada con material y espesores convenientes a fin de asegurar su solidez y conservación

El cerramiento deberá situarse sobre la alineación oficial de la calle, a cuyo efecto se procederá a solicitar la alineación correspondiente con el plano de dicho solar.

Cuando sea demibada una finca situada fuera de la línea y no se piense edificar inmediatamente por el propietario, estará este obligado a solicitar su alineación en el plazo de quince días después de la demolición del techo de la planta baja. Este trámite ha de considerarse previo e independientemente del expediente para determinación, abono o depósito del precio de la expropiación.

8.- Con el informe previo de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento determinará las zonas que deben utilizarse como vertedero de escombros.

9.- Cuando se pretenda convertir en vertedero de escombros un solar con fines y vistas a su futura edificación el propietario deberá solicitar de los servicios técnicos el señalamiento de las condiciones que ha de realizarse.



Apartado 7.-

## CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS

### Disposiciones generales:

1.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas.

2.- Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en estas Ordenanzas.

3.- Con independencia de lo establecido en estas condiciones generales, deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor, emanadas de la Administración Central, regional o local.

4.- El incumplimiento de estas normas, motivará la instrucción del oportuno expediente de sanción.

Serán objeto de este expediente las obras tanto de nueva construcción como de reparación o reforma, que se ejecuten sin la previa concesión de la licencia municipal o sin ajustarse a ellas.

5.- Será facultad del Ayuntamiento en Pleno el aprobar cuantas normas aclaratorias y complementarias de estas Condiciones pertinentes.

### ALTURA DE LA EDIFICACION:

Según fichas Urbanística para cada sector.

### PARCELA MINIMA:

Según fichas Urbanística para cada sector.

### FONDO EDIFICABLE:

Según Fichas Urbanísticas de cada sector y nunca se superarán los quince metros de fondo en edificaciones residenciales multifamiliares.

### TIPO DE MANZANA:

Según las fichas de cada sector.

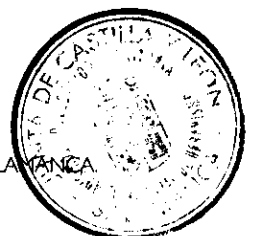
### PATIO DE MANZANA:

La distancia entre la alineación interior y el fondo de la parcela no será inferior a la altura de la edificación con un mínimo de cuatro metros, en los casos que se intenten conseguir vivienda exterior a patio de manzana la distancia será de 10 mts.

La distancia entre alineaciones interiores en manzana con patio deberá ser como mínimo el doble de la altura de la edificación o 10 mts.

### VOLUMEN EDIFICABLE:

En cada caso será el resultante de la aplicación las condiciones que afecten al solar.



#### EDIFICIOS DE ESQUINA:

Se tomará a la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura con un fondo de 10 metros. A partir de este fondo habrá que rebajar la altura de edificación de la correspondiente a la calle de menor ancho, debiendo tratar como fachada los parámetros que queden al descubierto, siempre que no esté definido en las fichas reguladoras.

#### EDIFICIOS CON FACHADAS OPUESTAS A CALLES DE DIFERENTE ANCHO:

En las casas con fachadas opuestas a calles con diferente ancho, se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo edificable de la parcela.

#### EDIFICIOS CON FACHADAS A PLAZA:

En los edificios con fachadas a plaza, la altura de las edificaciones será la correspondiente de mayor ancho que a ella afluya.

#### ALTURAS EN EDIFICACION:

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

#### CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA:

Se permitirá la ocupación bajo cubierta, siempre que esté comprendida dentro del plano de 30° de inclinación iniciado en el punto de partida de la cubierta y autorizado por las normas.

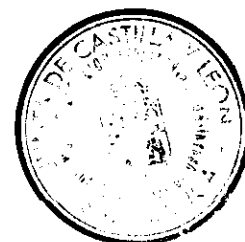
Las ventanas se situarán a una distancia mayor de 3.00 del borde de alero.

Las construcciones por encima de la altura máxima computarán siempre como superficie útil y construida, incluso a efectos de edificabilidad, a partir de una altura útil de 1,50 m, con cualquier uso y situación.

#### ALTURA DE PLANTAS:

	Máxima	Mínima
Planta Baja	4,20	2,6
Planta Pisos	2,80	2,50

Las alturas convienen que se adapten a las existentes en los edificios colindantes.



#### ILUMINACION Y VENTILACION:

Todo espacio cuyo uso principal sea el de estancia o alojamiento de personas dispondrá de huecos de iluminación y ventilación equivalente a 1/10 de la superficie en planta de dicho espacio.

#### ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS:

No podrán sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas, y a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,20 metros.

Se permite el retranqueo de la alineación oficial siempre que no se dejen medianerías al descubierto, adosándolas cuerpos de edificación. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación fijada por el ancho de la calle.



Se consienten terrazas entrantes.

#### CUERPOS VOLADOS CERRADOS:

El saliente máximo en edificación cerrada será:

0,30 metros en calles de ancho superior a 6 metros.

0,60 metros en calles de ancho superior a 9 metros.

Quedarán separados de la edificación contigua por una longitud igual al saliente y no inferior a 0,60 metros y nunca será superior al 30% de la longitud de fachada. La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno no será de 3,20 m.

#### SALIENTES Y VUELOS EN LA CONSTRUCCION:

1.- Queda prohibido salirse en planta baja de las líneas oficiales con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, ni con molduras ni retallos, salvo las excepciones indicadas en los artículos siguientes.

2.- El saliente máximo de las rejas, será de 5 cms. no permitiéndose aquellos tipos que por su forma puedan causar daño a las personas o vestimentas.

Este saliente sólo podrá autorizarse a partir de los dos metros de altura desde el suelo.

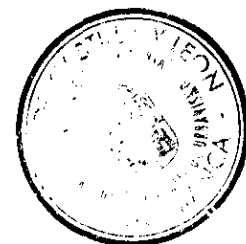
3.- Los salientes máximos que se autorizan son los regulados en el siguiente cuadro:

ANCHO CALLE	BALCONES	PORTADAS	ENSEÑAS
Hasta 5 m.	0,30	No	No
De 5 a 6 m.	0,30	0,07	0,20
De 6 a 7 m.	0,40	0,07	0,20
De 7 a 8 m.	0,40	0,10	0,20
De 8 a 9 m.	0,50	0,10	0,30
De 9 a 10 m.	0,60	0,15	0,30
De 10 a 12 m.	0,60	0,15	0,30
De más de 12 m.	0,60	0,25	0,30

#### SOTANOS Y SEMISOTANOS:

1.- Deberá tener ventilación suficiente.

2.- La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a dos metros.



#### PATIOS:

1.- En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo, un cuarto de la altura del muro frontero, contadas desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable. Si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida, el patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

2.- Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros.





3.- La forma de la planta del patio será tal, que permita trazar en su interior una circunferencia de 3 metros de diámetro como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al parámetro exterior, medida en el eje de hueco hasta el muro o lindero más próximo.

En las Viviendas Unifamiliares se regirá por las Ordenanzas de las viviendas de Protección Oficial .

#### PORTALES:

El portal tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiese, un ancho mínimo de 2 metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz.

#### CANALONES:

Al extremo de las vertientes se colocarán canalones de forma y capacidad suficiente para recoger las aguas de lluvia.

Las bajantes se adosarán a los muros interior o exteriormente, no permitiéndose que sobresalgan del parámetro en planta baja de la fachada.

En ningún caso se permitirá que viertan las aguas directamente a la calle.

En ningún caso se permitirá verter a la vía pública aguas pluviales o residuales por medio de atarjeas.

#### CHIMENEAS Y CONDUCTOR DE VENTILACION:

Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuarto de baños, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Tanto las de despensa como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas cuyo uso haya sido autorizado previamente por el Ayuntamiento.

Con carácter general se permite y en caso de no tener ventilación directa será obligatorio, el empleo de conductos de ventilación tipo schunt, para cuartos de baño, aseos, despensas y escaleras.

#### CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD.-

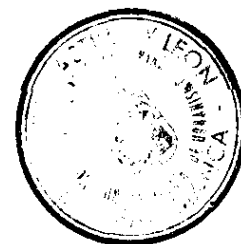
Para el cómputo de edificabilidad se establecen los siguientes coeficientes, por los que se multiplicará cada superficie construida:

1.- superficie aislada del exterior con cualquier tipo de cerramiento con altura libre superior a 1,50 m.

0,50.- superficie de contacto directo con el exterior que esté encerrada al menos por un 50% de su perímetro.

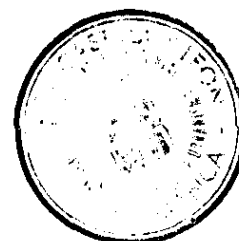
0,25.- superficie en contacto directo con el exterior cerrada en menos de un 50% de su perímetro.

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



### CAPITULO III - NORMAS GENERALES PARA SUELO URBANIZABLE

- Apartado -1-                    Ambito de aplicación.
  
- Apartado -2-                    Clasificación del suelo Urbanizable.
  
- Apartado -3-                    Normas Generales para los Viales.
  
- Apartado -4-                    Normas Generales para los espacios libres, parques y jardines.
  
- Apartado -5-                    Normas Generales para las infraestructuras.
  
- Apartado -6-                    Normas Generales para la edificación.
  
- Apartado -7-                    Condiciones de uso.
  
- Apartado -8-                    Condiciones de volumen.



Apartado I.-

#### AMBITO DE APLICACION.

##### Generalidades:

El suelo clasificado como urbanizable es el que figura en los planos de zonificación y comprende los suelos aptos para ser urbanizados, destinados a contener el inmediato crecimiento demográfico de la población.

Los sectores que integran esta zona deberán ser desarrollados mediante la redacción y aprobación de sus respectivos Planes Parciales.

##### DEFINICION:

Esta Norma clasifica como suelo urbanizable el que, según la política urbanística inspiradora del planeamiento municipal, debe ser objeto de urbanización.

Esta Norma contiene las siguientes determinaciones en el suelo urbanizable:

- a).- Sistemas.
- b).- Delimitación de zonas y régimen en general de cada una de ellas.
- c).- Estándares condicionantes en la elaboración de los planes parciales.

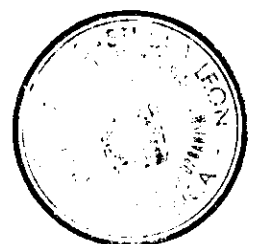
##### CESIONES GRATUITAS EN EL SUELO URBANIZABLE:

Las cesiones gratuitas obligatorias se determinarán en el Plan Parcial siguiendo las determinaciones contenidas en el Artículos 18,19,20,21, 44,3 y 46 de la Ley de Urbanismo 5/1999, así como en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

##### OBRAS EN SUELO URBANIZABLE:

En el suelo urbanizable no podrán realizarse obras aisladas de urbanización, salvo que se trate de ejecutar los sistemas generales. Para la urbanización de estos suelos será indispensable el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

No se otorgarán licencias de edificación en tanto se ejecute la urbanización o bien se constituya los avales necesarios según el criterio de la Corporación, que garantice el exacto cumplimiento de las obras de urbanización.



## DESARROLLO DE LA NORMA EN EL SUELO URBANIZABLE:

Los planes parciales contendrán las determinaciones siguientes:

- a).- Reglamentación de los usos de delimitaciones de las zonas planeadas.
- b).- Señalamiento de reservas de terrenos para zonas verdes.
- c).- Emplazamiento para equipamientos
- d).- Trazado y características de la red de comunicación, alineaciones y rasantes.
- e).- Espacios para estacionamientos y aparcamientos.
- f).- Previsiones para los servicios técnicos necesarios para la urbanización de la zona.
- g).- Desarrollo preciso de las restantes determinaciones de Plan respecto a las condiciones de la edificación.

Apartado 2.-

## CLASIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE:

Se clasifica en:

- \* Viales, comprendiendo calles y Plazas.
- \* Espacios Libres, parques y jardines.
- \* Espacio para equipamientos.
  
- Culturales.
- Cívicas.
- Deportivas.
- Asistenciales.
- Etc.
- \* Edificación.



### Apartado 3.-

## NORMAS GENERALES PARA LOS VIALES.

### Dimensiones:

El ancho y las características de los perfiles transversales de las calles, se establecerá de acuerdo con la función y la velocidad específica que corresponda dentro del sistema viario.

Las cesiones mínimas entre cerramientos serán las siguientes:

- \* Sendas o aceras para peatones 1,50 metros.
- \* Calles de peatones: 4 metros. Las parcelas nunca pueden tener un único acceso por calle peatonal.
- \* Calles de 8 a 15 metros (inclinación máxima 8%).
- \* Arterias principales de 24 a 30 metros (inclinación máxima 7%).
- Calles industriales dimensión según necesidades (inclinación máxima 7%).

### ANCHO MINIMO DE LOS VIALES

.-Ancho calzada sin aparcamiento	6m calzada + 3m aceras
.-Ancho calzada con aparcamiento en línea	
UN LADO	7M calzada +2m aparcamiento + 3m aceras
DOS LADOS	7m calzada + 4m aparcamiento + 3m aceras
.-Ancho calzada con aparcamiento en batería	
UN LADO	7M calzada +4.5m aparcamiento + 3m aceras
DOS LADOS	7m calzada + 9m aparcamiento + 3m aceras

### ESTACIONAMIENTOS.

En los planes Parciales se establecerán las previsiones para estacionamientos públicos contiguos a las edificaciones, y en su caso al margen de las bandas de circulación dejándose una plaza de aparcamiento cada 100m<sup>2</sup> de construcción del uso principal.

La dotación mínima obligatoria para las parcelas privadas, en el interior de las mismas será la siguiente:

- \* Zonas de Viviendas: 1 plaza por 100m<sup>2</sup> construibles del uso predominante.
- \* Zonas cívico comerciales y hoteleros: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup>. construidos.
- \* Locales de reunión: 1 plaza por cada 10 o 20 localidades.
- \* Zonas industriales: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. construibles.

Se colocarán plazas para minusválidos según el reglamento de la Ley de Accesibilidad y supresión de barreras de la Junta de Castilla y León cumpliéndose el anexo II en cuanto a dimensiones.



## PAVIMENTACION.

Las dimensiones, materiales de más características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre su base compactada.

Las sendas de peatones, irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, en los acerados será obligatoria la colocación como material de acabado la plaqueta de terrazo o material aprobado por el Ayuntamiento y comunicado por escrito, las aceras no tendrán rebajes para el acceso de los vehículos a las parcelas, siendo las rasantes continuas.

Si el terreno es de contextura arcillosa y plástica, se deberá disponer previamente al firme una capa de filtro arcillosa.

Apartado 4.-

## NORMAS GENERALES PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

Las reservas para equipamientos y espacios libres públicos en Suelo Urbanizable, será la correspondiente al establecido en el art 44 de la LU 20 m<sup>2</sup> para cada uno de los usos por cada 100m<sup>2</sup> construibles del uso predominante.

El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Apartado 5.-

## NORMAS GENERALES PARA LAS INFRAESTRUCTURAS.

### Abastecimiento de agua:

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanismo, el cálculo del consumo diario medio, se realizará en base a dos sumandos.

- 1.- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 150 litros por habitante y día.
- 2.- Agua para otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 250 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular, o de manantial propio.



Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial en el caso de captación no municipal

#### EVACUACION DE RESIDUALES Y PLUVIALES.

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. El desarrollo de densidad bruta inferior a las 10 viviendas colectivas, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los Sectores que no permitan esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

No se admitirá el uso de fosas sépticas.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas.

\* Velocidad del agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s.

\* Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m<sup>3</sup>. para las alcantarillas de 0,30 m. y de 1 m<sup>3</sup>. como mínimo para las restantes.

\* Pozos de registro visitable en cambios de dirección y de rasante y de alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y hormigón armado para secciones mayores.

\* Secciones mínimas de alcantarilla de 0,30 m.

\* Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

#### SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrónicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI-BT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes. se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:



#### Unidades de Actuación Residenciales:

Nº de acometidas conectadas	coeficiente simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

#### Unidades de Actuación Industriales:

Nº de parcelas suministradas desde el mismo C. de transformación	Coefficiente de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85
9-10	0,80
11-12	0,75
13	0,70

A partir de la aprobación por el Ministerio de la Vivienda de la Norma Tecnológica relativa a las redes de distribución de energía eléctrica en urbanizaciones, se aplicarán los coeficientes que en ella se establezcan.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán, preferiblemente subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en zonas con edificaciones unidas, o cuando la previsión de potencia a distribuir sea mayor de 2,5 MW/Km<sup>2</sup>.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o de locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exija. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc. que aconseje la dinámica urbana.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, y de la compañía suministradora de la energía.

#### ALUMBRADO:

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana, e incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación.

Nivel técnico (valores mínimos en servicio).





## TRAFICO RODADO

## PARA PEATONES

### PARAMETROS

Recomendable	30 lux.		
Iluminancia	12 lux.	8 lux.	5 lux.
Admisible	20 lux.		

### Uniformidad:

min/med.	1:3	1:3	1:4
----------	-----	-----	-----

### Deslumbramiento

(*)	SCO	SCO	NCO
-----	-----	-----	-----

### Temperatura de color

correlacionadas 4.000 K

### Rendimiento en color:

(\*) Según "Normas e instrucciones para alumbrado urbano" M.V. 1.965.

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento por su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista puede ser superior a 18 años.

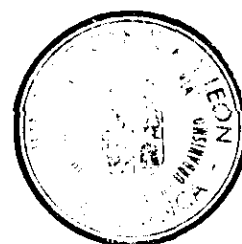
Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las Normas UNE, soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia y larga vida media así como reducida depreciación.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano: ni para transitar y por la producción de ruidos molestos.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m. excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos - murales.

En cualquier caso las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes así como aquéllos existentes en el Municipio.



Apartado 6.-

## NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION.

### Generalidades:

No podrán levantarse construcciones en lugares próximos a carreteras que están en contradicción con la Legislación específica aplicable.

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas.

Los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones de estas Normas (Apdo. 2 artículo 44 Reglamento de Planeamiento), en cuanto al volumen, ocupación, densidad, etc. de la edificación.

No se permitirá las instalaciones de cría y engorde de animales, ni estabulación, en patios y zonas libres de las parcelas.

### DENSIDAD:

La densidad de viv/hb, será inferior a 30 viviendas por hectárea de suelo urbanizable a desarrollar mediante planes parciales, fijándose para cada una de los sectores delimitados en las fichas correspondientes.

Apartado 7.-

## CONDICIONES DE USO.

Serán las definidas en las Normas Particulares del suelo urbanizable para cada zona.

Apartado 8.-

## CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

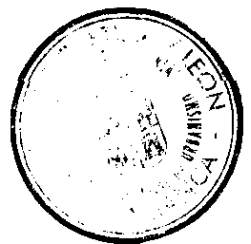
### Generalidades:

Las condiciones de volumen en el suelo urbanizable se determinará en cada tipo de ordenación en las Normas Particulares (Capítulo VI).

Para materiales, cubiertas, etc., y condiciones higiénicas regirán las Normas Generales del Suelo Urbano (Capítulo II), en todo aquello que no se especifique en las Normas Particulares (Capítulo VI).

### ALTURAS.

En todos los suelos urbanizables residenciales la altura máxima es de dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta



- |            |  |
|------------|--|
| Apartado 1 | Ambito de aplicación.                        |
| Apartado 2 | Medidas de protección.                       |
| Apartado 3 | Condiciones de Volumen.                      |
| Apartado 4 | Tratamiento de las edificaciones existentes. |



Apartado I.-

#### AMBITO DE APLICACION.

En los siguientes tipos de suelo se aplicaran las normativa especifica marcada en las Normas Urbanisticas excepto en los casos en los que no se recogen en la presente normativa y en los que se aplicará íntegramente la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca.

Suelo de protección directa por diversas razones señaladas en el plano 2.1. Clasificación del Suelo.

Suelo de protección de infraestructuras, en especial todas las carreteras, en aplicación de la Ley y el Reglamento. En el plano de alineaciones se ven gráficamente las líneas máximas de edificación de las travesías y carreteras próximas al núcleo principal. Estas protecciones se extienden a todo el territorio municipal.

El suelo de protección de gaseoducto se regula por las condiciones marcadas en el Proyecto para instalaciones del Gaseoducto de Almendralejo a Salamanca y del mismo modo extensivo al resto de los tramos existentes así como a los posibles futuros que se marquen desde el centro de regulación ubicado en el término municipal de Doñinos de Salamanca, según las determinaciones del Ministerio de Industria y Energía de 8/8/1996 en el que se marcan las condiciones de retranqueo sobre el trazado de la instalación a 10 metros a ambos lados de la misma. Se adjunta informe. En El Sector Ur-R8 de San Julián de la Valmuza el área de protección de gaseoducto queda regulada por el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobado por Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1974. También resulta de obligado cumplimiento la Norma UNE 60.302/1974, referente al emplazamiento de las canalizaciones para combustibles gaseosos, en virtud de la Orden del Ministerio de Industria de 26 de octubre de 1983. Dicha Norma define cuatro categorías de emplazamiento de las canalizaciones, en función de los siguientes índices:

El tramo de canalización del gaseoducto que atraviesa la finca de San Julián de la Valmuza tiene asignada la Categoría 1ª de Emplazamiento definida en la citada Norma UNE, a la que corresponde los siguientes índices:

I.e.h. 10 menor de 5

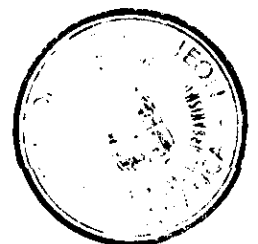
I.e.h. 1 menor de 8

Suelo de protección de yacimientos arqueológicos. Quedan protegidos, siguiendo la normativa para estos casos establecida en las Normas Subsidiarias Provinciales, todos los puntos que figuran en el inventario que sigue a continuación, facilitado por el Servicio Territorial de Cultura y turismo de Salamanca.

Suelo de Protección de Vías Pecuarias quedan protegidos siguiendo la normativa existente determinada por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León de forma que será ella la única con posibilidad de autorizar obras en la franja de protección.

Suelo de Protección Agrícola, determinado por la Junta de Castilla y León en informe de la Consejería de Agricultura.

Las unidades mínimas de cultivo son de 6 Ha. para secano y 2 Ha. para regadío, reconociéndose la propiedad discontinua en las condiciones ya determinadas.



## CONDICIONES:

En el suelo rústico no se permitirán otros aprovechamientos que los agrícolas, forestales y paisajísticos. Debe además asegurarse la conservación de sus elementos naturales, suelo, flora, fauna, y paisaje.

Quedan prohibidas las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos, que den lugar a superficies que incurran en situaciones no permitidas por la presente normativa y la legislación.

No podrán realizarse otras construcciones que las destinada a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planos o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Todo lo anterior de acuerdo con el Artículo 23,24,25,26,27,28 y 29 de la Ley de Urbanismo 5/1999.

En cualquier caso, se deberán de cumplir las Normas siguientes en las edificaciones permitidas.

\* Las licencias para edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, se concederán con el informe favorable y las condiciones que se fijen en el art 25 de la Ley de Urbanismo de CyL. Y las condiciones marcadas por el Organismo del que dependa el planeamiento urbanístico.

\* Se podrá admitir la construcción de industrias con características especiales a juicio del Ministerio de Industria, por requerir una localización condicionada a las materias primas a utilizar o por proximidad de los servicios requeridos, así como aquellas que puedan resolver por sí mismas con accesos y comunicaciones servicios de agua industrial y/o potable, evacuación de residuos, dotación de energía y problemas residenciales de su personal.

En todo caso, serán preceptivos los informes favorables previos de los Organismos correspondientes y su aprobación definitiva conforme a los trámites previstos legalmente.

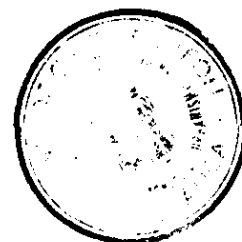
La superficie mínima susceptible de ser edificada tendrá una extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo según las disposiciones de la Consejería de Agricultura. Las edificaciones tendrán un carácter rústico y la ocupación máxima será el 5% de la superficie total.

## FORMACION DE NUCLEOS.

Núcleo de población simple, aquel conjunto edificado en el que se junto con la función residencial se da otra actividad sectorial cualquiera. En el término municipal nos encontramos con los siguientes: finca de la argentina y finca de las laderas.

En el caso de solicitud de licencia para cualquier edificación en Suelo Rústico, será previa la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo y serán autorizables las edificaciones que se enmarquen dentro de el art 23 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Siguiendo con el procedimiento descrito en el art 25 y con las condiciones marcadas en los art 26 a 29, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos.

- El nivel de infraestructura será el apropiado de una parcelación rústica sin elementos infraestructurales urbanos (alumbrado público, tratamientos bituminosos en pavimentos etc.).



Apartado 2.-

#### MEDIDAS DE PROTECCION.

##### Protección del arbolado y paisaje natural:

Se conservará la ordenación actual del arbolado, áreas de vegetación y otras similares existentes. Se admitirán las operaciones de creación, mejora y conservación de este suelo y de los mantos de vegetación y arbolado.

Además de lo dispuesto con carácter general en la regulación de las licencias deberá acompañarse a toda solicitud de obra, tala de árboles, estacionamiento o modificación de la jardinería o similares, una memoria detallando las medidas a realizar, encaminadas a la creación mejora o conservación de este suelo y de su manto de vegetación o arbolado dentro de la parcela en la que se pretende llevar a cabo la operación.

##### PROTECCION DE COMUNICACIONES:

En la zona de dominio público no está permitido ejecutar ningún tipo de obras, salvo las correspondientes a las mejoras y acondicionamiento de la calzada.

En la zona de servidumbre, se permitirá el paso de conducciones de agua, eléctricas, telefónicas, etc.

En la zona de afección no se podrán ejecutar obras de edificación sin la correspondiente autorización del Ministerio o Consejería del que dependa.

##### PROTECCION DE LOS CAUCES PUBLICOS:

Se determinan por la Confederación Hidrográfica del Duero los límites correspondientes de los cauces naturales, riberas y, zona de servidumbre, se entenderá que dentro del suelo rústico estos discurren a una distancia de 100 metros, contados a partir de ambos límites del álveo del cauce.

En riberas afectas por planes urbanísticos, habrá de determinarse específicamente el trazado de las líneas definitorias del cauce, de forma que en el caso del plan parcial que se pretende desarrollar al lado del río Tormes se mantenga un área de protección del cauce y la repoblación tanto de impacto como el tratamiento de borde.

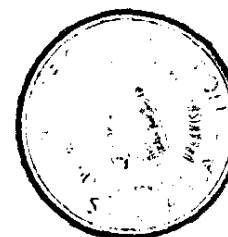
Los aprovechamientos de áridos, canteras, construcciones, plantaciones y modificaciones de los cauces estarán regulados por las autorizaciones pertinentes de la Confederación Hidrográfica del Duero.

La regulación general de los cauces está definida en el Decreto 2.508/1.975 de 18 de Septiembre (B.O.E. 256/25-10-75).

Apartado 3.-

#### CONDICIONES DE VOLUMEN.

Las condiciones de edificación en las distintas clases de suelo rústico y para los distintos tipos de usos establecidos, se regulan en la Ficha Urbanística que para el suelo rústico se desarrolla en el apartado correspondiente.



#### Apartado 4.-

##### NUCLEOS DE POBLACION SIMPLE.

Existen en el Término Municipal una serie de edificaciones que son resultado de antiguos asentamientos, característicos de la Provincia y en concreto de las fincas que albergan viviendas, almacenes etc., de los aparceros o propietarios.

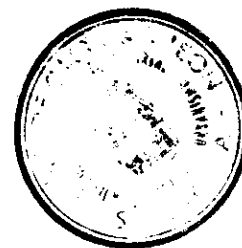
Estos asentamientos son: La argentina, las laderas.

En estos asentamientos para su edificación se cumplirán las condiciones de suelo rústico común.

##### CONDICIONES PARA IMPEDIR LA APARICION DE NUEVOS NÚCLEOS DE POBLACION:

Las condiciones de edificación en el resto del suelo rústico en el que está permitidas las acciones de edificación serán:

1. La superficie mínima susceptible de ser edificada tendrá una extensión igual o superior a la unidad mínima de cultivo según las disposiciones de la Consejería de Agricultura. Las edificaciones tendrán un carácter rústico y la ocupación máxima será el 5% de la superficie total.
2. La altura máxima será de 7.5m en dos plantas, pudiendo ser mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales que los requieran.
3. La tipología de la edificación deberá ser adecuada a su condición aislada con una separación mínima a los linderos de 15m.
4. los cerramientos en los límites de la parcela serán de tipo diáfano. Se prohíben paredes ciegas o muros de más de 1.5m de altura.
5. Si la edificación vinculada a cualquier actividad, supera los 3.000m<sup>2</sup> en el caso de usos productivos ó 1500m<sup>2</sup> en los demás, será necesario justificar y tramitar un Plan Especial o una reclasificación del suelo, desarrollando el oportuno Plan Parcial.
7. No se podrán disponer edificaciones residenciales, aún siendo propiedades diferentes a una distancia inferior a otra autorizada o existente de 250m, de forma que se presentará la documentación necesaria para comprobar su cumplimiento. En el caso de una única propiedad sólo se admitirán las edificaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la actividad, agrícola o ganadera, de forma que no se puedan instalar actividades diferentes a las autorizables por la Comisión Territorial e Urbanismo.



## CAPITULO - V - NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

Apartado 1.-

### ZONIFICACION.

Clasificación:

El suelo Urbano se clasifica según el plano de ordenación numerado como 2.1, 2.2

Apartado 2.-

### NORMAS PARTICULARES DE RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

Ambito:

Está constituido por los solares que se determinan en los planos de clasificación de suelo.

Tipo de ordenación:

El tipo de ordenación general será el de edificación según alineación de vial con edificación continua entre medianeras determinando manzanas cerradas, sin perjuicio de las aperturas necesarias para la utilización activa de los espacios interiores.

Se podrá variar el tipo de ordenación, manteniendo la edificabilidad y altura, a través de un Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:

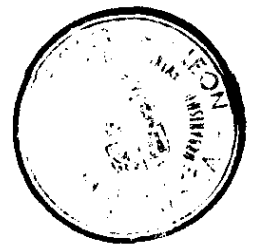
- Retranqueos a linderos y fondo igual a la altura.
- Espacio libre público superior al 10 % de la superficie ordenada en el que se pueda inscribir una circunferencia de diez metros de diámetro con un paso público de seis metros de ancho mínimo.
- Separación entre edificaciones igual a su altura.
- Tratamiento de las medianeras como fachada o adoso de la edificación en los fondos edificable.
- Ajardinamiento del 50 % de los espacios libres.

Condiciones de uso:

- Edificios de vivienda.
- Comercio en general.
- Centros culturales y recreativos.
- Administración y servicios.
- Equipamientos.

Condiciones de volumen:

- Según las determinaciones del planeamiento.
- Las construcciones auxiliares que superen al fondo edificable no podrán superar una planta con una altura máxima de 4,20 metros.
- Las normas Urbanísticas se fijan en las fichas que se adjuntan.





Apartado 3.-

### NORMAS PARTICULARES DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

**Ambito:**

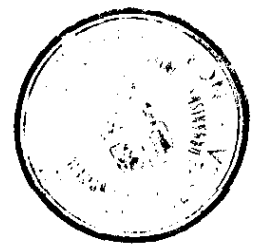
Está constituido por los Sectores que se determinan en los planos de clasificación del suelo.

**Tipo de ordenación:**

Podrá ser desarrollada directamente a partir de estas Normas con edificación agrupada, , edificación abierta, y vivienda unifamiliar.

**Clasificación:**

Se realiza la clasificación marcada en los planos.



Apartado 3.-

## NORMAS PARTICULARES PARA ACTUACIONES URBANISTICAS.

### Ambito:

Se ordenan dos tipos de áreas dentro del suelo urbano, se presentan diferentes soluciones necesarias para el correcto funcionamiento urbanístico del suelo, se regirán por lo determinado en el capítulo II de LU intentando en las mismas la descongestión del suelo urbano, así como una mayor calidad urbana.

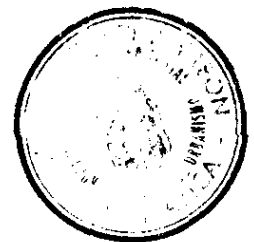
Se intentará mediante los siguientes anexos justificar la ordenación detallada de cada uno de ellos y la justificación de la solución adoptada.

### Tipo de ordenación:

Se plantea una ordenación de las diferentes áreas y de pretender modificarse se realizará el pertinente Estudio de detalle.

### Clasificación:

Se realiza la clasificación marcada en los planos.



## ACTUACION Nº 1.

### Justificación.

Se ordena el área para permitir la conexión de la calle de las Gavias con la calle del Molino de forma que exista una continuidad en las instalaciones y obtener la cualificación urbana del callejón existente.

Se gestiona a partir de lo expuesto en los art 69 y 71 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

### Ambito:

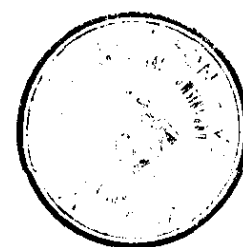
El terreno afectado está clasificado como suelo urbano consolidado

Se marca en los planos con la denominación AN-R1

SUPERFICIE AREA	3576 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CESION VIALES	1248 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	2328 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PUBLICO	0 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE APROVECHAMIENTO	65%

### Gestión:

Se realizará la pertinente Junta de Compensación que equidistribuya cargas y beneficios, de pretenderse modificar lo expuesto en las presente Normas se realizará un estudio de detalle que desarrolle el área.



## ACTUACION Nº 2.

### Justificación.

Se ordena el área según se determinaba en las Normas Subsidiarias en revisión, permitiendo de este modo completar la trama urbana.

Se gestiona a partir de lo expuesto en los art 69 y 71 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

### Ambito:

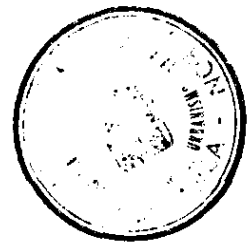
El terreno afectado está clasificado como suelo urbano consolidado

Se marca en los planos con la denominación AN-R2

SUPERFICIE AREA	3368 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CESION VIALES	648 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	2720 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PUBLICO	0 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE APROVECHAMIENTO	80%

### Gestión:

Se realizará en un plazo no superior a dos años a partir del cual el Ayuntamiento podrá gestionar el área de las formas estipuladas en la ley.



### ACTUACION N° 3.

#### Justificación.

Se ordena el área para intentar el desarrollo urbano de un área interior a la trama urbana en el que existe un deterioro importante existiendo en estos momentos un índice de fincas en ruina alto. La disposición de las edificaciones se organiza de forma que se ejecuta una calleja de servicio que entendemos que no se debe mantener. Se gestiona a partir de lo expuesto en los art 69 y 71 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

#### Ambito:

Se marca en los planos con la denominación AN-R3

El terreno afectado está clasificado como suelo urbano consolidado

SUPERFICIE AREA	812 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CESION VIALES	0 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	812 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PUBLICO	0 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE APROVECHAMIENTO	100%

#### Gestión:

Se realizará en un plazo no superior a dos años a partir del cual el Ayuntamiento podrá gestionar el área de las formas estipuladas en la ley.



## ACTUACION Nº 4.

### Justificación.

Se ordena el área para permitir la conexión de la plaza de San Marcos y la Calle Juan Carlos I, de forma que con la apertura de nuevo viario se entienda oportuno la creación de otro transversal que permita el aprovechamiento de la parcela.

Se gestiona a partir de lo expuesto en los art 69 y 71 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

### Ambito:

Se marca en los planos con la denominación AN-R4

El terreno afectado está clasificado como suelo urbano consolidado

SUPERFICIE AREA	3441 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CESION VIALES	987 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	2454 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PUBLICO	0 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE APROVECHAMIENTO	71%

### Gestión:

Se realizará la pertinente Junta de Compensación que equidistribuya cargas y beneficios, de pretenderse modificar lo expuesto en las presente Normas se realizará un estudio de detalle que desarrolle el área.

Se realizará en un plazo no superior a un año a partir del cual el Ayuntamiento podrá gestionar el área de las formas estipuladas en la ley.

Existe un acuerdo urbanístico con los propietarios del terreno con el Ayuntamiento de Doñinos que se transcribe:

1.- Se abrirá una calle de 10m, 7 de vía rodada y 1.5m de acerado a ambos lados. Para ello la propiedad cederá la vía pública y la escritura a nombre del Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca.

2.- La Ejecución física de la calle se realizará cuando las necesidades urbanísticas del municipio lo requieran y principalmente vinculado al desarrollo urbanístico del Plan Parcial UR-R5, siempre avisando a la propiedad con ocho meses de antelación.

3.- Vallado a ambos lados de la calle, con valla de dos metros de altura, por encima del nivel de la calle de nueva apertura. Así mismo se levantará la valla actual de la Avda. Juan Carlos I por encima del nivel de la carretera.

4.- Colocación de puertas de 3.50m de ancho en la valla, para comunicar ambos lados de la huerta. Las puertas serán correderas y de malla galvanizada.

5.- Acondicionamiento de la huerta, mediante relleno de tierra vegetal.

6.- Se respetarán las conexiones actuales al pozo, así como las de agua corriente como las de electricidad.

7.- Se acondicionará la calle de nueva apertura para que discurra el agua hacia la alcantarilla sin ningún impedimento físico y en condiciones de admitir gran caudal de agua.

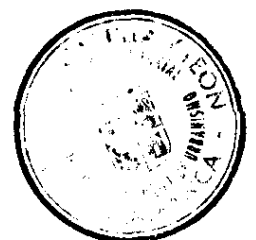
8.- Dotar de salida de aguas hacia la alcantarilla, las parcelas resultantes de partir la huerta en dos, para así garantizar que no se van a inundar si llueve mucho.

9.- Información previa al propietario de la actuación cuando se proyecte técnicamente la calle.

10.- Los costes de urbanización y administrativos correrán a cargo del Ayuntamiento.

11.- Urbanización de la acera de la Avda. Juan Carlos I.

12.- La ubicación de la calle partirá desde el colector de aguas residuales en dirección sur.



## ACTUACION Nº 5

### Justificación.

Esta área se clasifica fundamentalmente por que por el mismo discurre la prolongación de la Calle Jardines, necesitándose claramente para la correcta conexión de las diferentes áreas del municipio, conexión de infraestructuras...

En las Normas vigentes se marcó como suelo urbano un área que obtendría el acceso rodado vinculado al desarrollo del suelo urbanizable que se disponía junto a el , estando las normas vigentes y con aprobación desde 1989 y el desarrollo de la zona ha sido nulo, por lo que se entiende que hay que intentar activar el desarrollo de la zona. Se marca una zona de cesión de zonas verde que coincide con los terrenos por los que discurre un colector general.

### Ambito:

Se marca en los planos con la denominación SUNC-A1

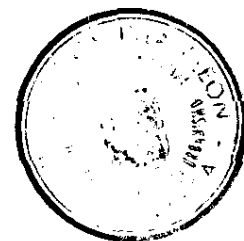
El terreno afectado está clasificado como suelo urbano NO consolidado

SUPERFICIE AREA	8745 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CESION VIALES	2368 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	5310 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CESION ESPACIO LIBRE PUBLICO	531 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CESION EQUIPAMIENTOS	531 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE APROVECHAMIENTO	60%

### Gestión:

Se realizará la pertinente Junta de Compensación que equidistribuya cargas y beneficios, de pretenderse modificar lo expuesto en las presente Normas se realizará un estudio de detalle que desarrolle el área.

Se realizará en un plazo no superior a un año a partir del cual el Ayuntamiento podrá gestionar el área de las formas estipuladas en la ley.



## ACTUACION Nº 6.

### Justificación.

Esta área se clasifica fundamentalmente para permitir la conexión de los viarios de la calle de nueva apertura ( viviendas VPO) con la transversal a la calle Jardines, necesitándose claramente para la correcta conexión de las diferentes áreas del municipio, asimismo es reseñable que las instalaciones urbanas de la calle transversal y de la calle de nueva apertura no están malladas ni conexionadas, provocando un incorrecto uso de las mismas.

En las Normas vigentes se marcó como suelo urbano un área que obtendría el acceso rodado vinculado al desarrollo del suelo urbanizable que se disponía junto a el , estando las normas vigentes y con aprobación desde 1989 y el desarrollo de la zona ha sido nulo, por lo que se entiende que hay que intentar activar el desarrollo de la zona. Se marca una zona de cesión de zonas verde que coincide con los terrenos por los que discurre un colector general.

### Ambito:

Se marca en los planos con la denominación SUNC-A2

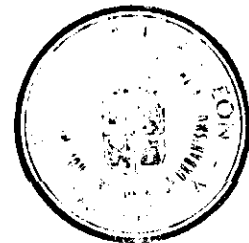
El terreno afectado está clasificado como suelo urbano NO consolidado

SUPERFICIE AREA	10598 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CESION VIALES	3586 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	6011 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CESION ESPACIO LIBRE PUBLICO	612 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CESION EQUIPAMIENTOS	632 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE APROVECHAMIENTO	56%

### Gestión:

Se realizará la pertinente Junta de Compensación que equidistribuya cargas y beneficios, de pretenderse modificar lo expuesto en las presente Normas se realizará un estudio de detalle que desarrolle el área.

Se realizará en un plazo no superior a un año a partir del cual el Ayuntamiento podrá gestionar el área de las formas estipuladas en la ley.





## ACTUACION N° 7.

### Justificación.

El presente área estaba clasificado en las normas que se revisan como suelo Industrial existiendo en estos momentos una nave de almacenamiento de maquinaria agrícola, se entendió que dada la ubicación en el casco urbano no era conveniente su ubicación, entendiéndose que se debería transformar el suelo en residencial.

Se gestiona a partir de lo expuesto en los art 69 y 71 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

### Ambito:

Se marca en los planos con la denominación AN-M1

SUPERFICIE AREA	12250 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CESION VIALES	4471 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EDIFICABLE	6599 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PUBLICO	1180 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE APROVECHAMIENTO	53%

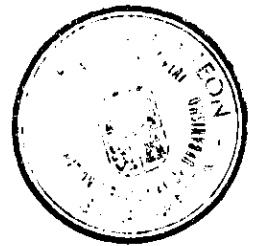
### Gestión:

Se realizará la pertinente Junta de Compensación que equidistribuya cargas y beneficios, de pretenderse modificar lo expuesto en las presente Normas se realizará un estudio de detalle que desarrolle el área.



## CAPITULO - VI - NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANIZABLE.

- Apartado 1.- Definición de los Sectores.
- Apartado 2.- Zona Residencial.
- Apartado 3.- Planes parciales.
- Apartado 4.- Sistemas de Actuación, Plazos.



Apartado 1.-

#### DEFINICION DE LOS SECTORES.

Son los definidos como Suelo Urbanizable en los planos de Clasificación del suelo, y corresponden a los Sectores, Residencial Unifamiliar Ur-R1, Ur-R2, Ur-R3, Ur-R4, Ur-R5, Ur-R6, Ur-R7 y Ur-R8, y los Industriales Ur-I1, Ur-I2-Pe.

#### EXIGENCIAS MINIMAS.

Las actuaciones en este suelo mediante Planes Parciales respetarán las determinaciones mínimas que para cada tipo de zona marca la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, así como las condiciones higiénicas y constructivas de los Reglamentos y disposiciones vigentes y las de las presentes Normas Urbanísticas.

Apartado 2.-

#### ZONA RESIDENCIAL.

##### Tipos de desarrollo de la edificación:

Los Planes Parciales se desarrollan a partir de los tipos de edificación ya establecidos para el Suelo Urbano en ordenaciones temáticas, marcándose la densidad en las fichas de cada sector.

##### Uso:

Residencial Vivienda Unifamiliar, equipamientos, áreas libres.

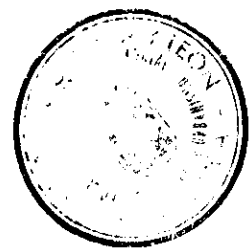
##### Tipología:

Residencial unifamiliar, aislada, adosada o pareada.

##### Normas:

Las Establecidas en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

\* La conservación y el Mantenimiento de la Urbanización será a cargo de la Comunidad de Propietarios de cada una de las Urbanizaciones.



Apartado 3.-

PLANES PARCIALES.

PLANES PARCIALES RESIDENCIALES.

sectores, Ur-R2, Ur-R6, Ur-R7.

Superficie Total = 12,9 Has.

Ur-R2 5.2 Ha

Ur-R6 6.1 Ha

Ur-R7 1.6 Ha

Tipología y Uso dominante = Vivienda unifamiliar.

Densidad máxima bruta = 20 viv/Ha.

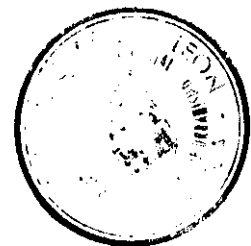
Edificabilidad Bruta = 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima = 7.5 m.

Nº de plantas = dos + Bajo cubierta habitable.

Parcela mínima = 175m<sup>2</sup>  
200 m<sup>2</sup>. Hasta 30% de nº parcelas.

Ocupación máxima= 60%



sector Ur-RI- Ur-R3 .

Superficie Total = 9.4 Has.

Ur-RI 4.7 Ha (en tramitación)

Ur-R3 4.7 Ha ( en tramitación)

Tipología y Uso dominante = Vivienda unifamiliar.

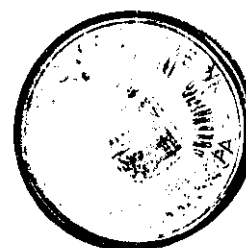
Densidad máxima bruta = 30 viv/Ha.

Edificabilidad Bruta = 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima = 7.5 m.

Nº de plantas = dos + Bajo cubierta habitable.

Parcela mínima = 150 m<sup>2</sup>.



Sectores Ur-R4, Ur-R5.

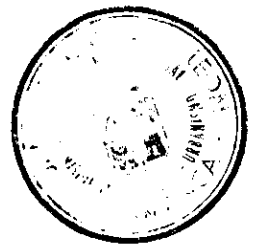
Superficie Total = Has.

Ur-R4 5.5 Ha ( APROBACION DEFINITIVA)

Ur-R5 7.4 Ha ( APROBACION DEFINITIVA)

Tipología y Uso dominante = Vivienda unifamiliar.

Condiciones: Las determinadas en los planes parciales que desarrollan los sectores ya aprobados y publicados.



sector Ur-R8, de San Julián de la Valmuza.

Superficie Total = 47.83 Ha

Uso predominante (80 %): Residencial (Vivienda unifamiliar).

Tipos de vivienda: Aisladas, pareadas o adosadas

Otros usos lucrativos (20 %): Hotelero, Terciario intensivo, Terciario extensivo, Residencia de ancianos, agropecuario (alquería), cultural (museo), espacios de juego (golf), etc.

Normas de Protección Arqueológica: Se adjuntan en documento anejo independiente

Edificabilidad máx. global:  $\frac{153.072 \text{ m}^2}{478.349 \text{ m}^2} = 0,32 \text{ m}^2/\text{M}^2$

Densidad residencial máxima global = 15 viv/Ha x 47.83 Ha = 717 viv

A efectos del cálculo de los aprovechamientos, según lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley de Urbanismo, se establecen los siguientes coeficientes de ponderación entre las edificabilidades de los distintos usos lucrativos:

RESIDENCIAL (viviendas) PREDOMINANTE	1,00
HOTELERO	1,10
TERCIARIO INTENSIVO PRIVADO	1,00
TERCIARIO EXTENSIVO PRIVADO	0,90
RESIDENCIA DE ANCIANOS PRIVADA	0,80
INDUSTRIAL	0,70
AGROPECUARIO (ALQUERÍAS)	0,70
CULTURAL PRIVADO	0,60
ESPACIOS DE JUEGO PRIVADOS	0,50

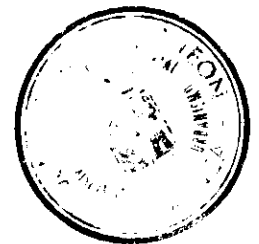
#### Alturas máximas de edificación

Se establecen los siguientes límites de las alturas de las edificaciones:

En general, en todo el ámbito del Sector, la altura máxima de cada fachada no podrá ser superior a cinco cuartos (1,25) de la distancia a la fachada más próxima.

Las edificaciones no superarán las siguientes alturas máximas y plantas de edificación sobre la rasante:

	ALTURAS MÁXIMAS	Nº max. de plantas sobre la rasante
En viviendas:	7,50 m	2
En el Hotel:	11,00 m	3
Residencia de ancianos	9,50 m	2
Uso terciario intensivo:	8,00 m	2
Uso terciario extensivo:	4,50 m	1
Equipamientos públicos:	8,00 m	2



Se permitirán los aprovechamientos bajo las cubiertas si la inclinación de las mismas no sobrepasa una pendiente del 50%, equivalente a 26,57° sexagesimales.



## CONDICIONES DE PARCELACIÓN y OCUPACIÓN

### - VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS:

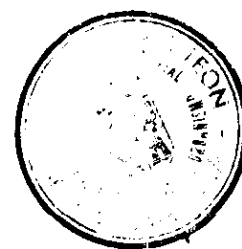
Parcela mínima para cada vivienda:	500 M2
Superficie máxima de ocupación:	40 %
Retranqueo mínimo respecto la alineación:	0,00 m
Retranqueo mínimo respecto a las demás lindes:	3,50 m

### - VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS

Parcela mínima para cada vivienda:	300 M2
Parcela mínima para cada par de viviendas:	750 M2
Superficie máxima de ocupación:	50 %
Retranqueo mínimo respecto la alineación:	0,00 m
Retranqueo mínimo a lindes no comunes:	3,50 m

### - VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN HILERAS

Parcela mínima para cada vivienda:	150 M2
No se admitirán hileras continuas de más de 10 viviendas	
Máxima ocupación de parcela de cada vivienda:	70 %
Máxima ocupación de suelo por agrupación:	60 %
Retranqueo mínimo respecto a la alineación:	0,00 m
Retranqueo mínimo a las lindes de agrupación:	3,00 m





## PLANES PARCIALES INDUSTRIALES Ur-II.

Integrada por el Sector Ur-II.

Superficie Total = 149.745 m<sup>2</sup>.

Ur-II 149.745 m<sup>2</sup>

Tipología y Uso dominante = Industrial.

Edificabilidad Bruta = 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima = Según uso

Nº de plantas = dos.

Parcela mínima = 250 m<sup>2</sup>. Hasta un 40% de la ordenación.  
350 m<sup>2</sup> Hasta un 60% de la ordenación.

Ocupación terreno= 2/3 máximo superficie ordenada

### CONDICIONES PARTICULARES

Se podrá ejecutar en fases el sector delimitándose las mismas por el Ayuntamiento, asimismo se podrán ejecutar las obras en fases con las condiciones que para que se den estas condiciones se impongan desde el Ayuntamiento. Se acondicionará la franja de terreno con protección por la carretera C-517.



## PLANES PARCIALES Ur-I2.

Integrada por los Sectores Ur-I2.

Superficie Total = 295.420 m<sup>2</sup>.

Ur-I2                    295.420 m<sup>2</sup>

Tipología y Uso dominante =            Industrial.

Edificabilidad Bruta =                    0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima =                            Según uso.

Nº de plantas =                                dos

Parcela mínima =                            250 m<sup>2</sup>. hasta un 30% de la ordenación  
350 m<sup>2</sup> hasta un 70% de la ordenación.

Condiciones especiales:

Se dejará una zona de protección del cauce del río Tormes en dicha zona se dispondrá una plantación selectiva de árboles que controle el impacto sobre el medio, se acondicionará la franja de terreno con protección por la carretera.



## VII NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO RUSTICO

Se aplicarán las ordenanzas específicas marcadas en la presente revisión de Normas y para los usos que no estén en las mismas se aplicaran íntegramente la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca.

Las unidades mínimas de cultivo son de 6 Ha. para seco y 2 Ha. para regadío admitiéndose la propiedad discontinua en las condiciones descritas con anterioridad.



## CAPITULO - VIII - INTERVENCION DE LA EDIFICACION.

- Apartado 1.- Clases de actos sujetos a licencia.
- Apartado 2.- Tramitaciones previas a los proyectos de construcción y urbanización.
- Apartado 3.- Alineaciones.
- Apartado 4.- Presentación de proyectos.
- Apartado 5.- Proyectos de reforma.
- Apartado 6.- Obras de reforma parcial.
- Apartado 7.- Normas de tramitación abreviada.



Apartado 1.-

## CLASES DE ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

### Competencias y procedimiento:

1.1.- Estarán sujetos a previa licencia sin perjuicio de las autorizaciones que fueren precedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- \* Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- \* Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- \* Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- \* Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- \* Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- \* Las obras de instalación de servicios públicos.
- \* Las parcelaciones urbanísticas.
- \* Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado; salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado o autorizado.
- \* La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- \* Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2. del art. de la Ley del Suelo.
- \* El uso del vuelo, sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- \* La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- \* La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- \* Las instalaciones subterráneas, dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- \* La colocación de carteles de propaganda, visibles desde la vía pública.



1.2.- Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en este Reglamento se realicen por particulares en terrenos de dominio público se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al Organismo competente otorgarla.

1.3.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley de Urbanismo y de las presentes Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.

1.4.- El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la Legislación de Régimen Local.

En todo expediente de concesión de licencia, constará informe técnico y jurídico cuando la entidad otorgante, cuente con los servicios correspondientes, o le sea posible contar con los de la entidad comarcal en que está integrada.

1.5.- En ningún caso se entenderán adquiridas por Silencio Administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley de Urbanismo de las presentes Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación.



Cuando en el supuesto del número anterior, el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenase posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

1.6.- La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley.

1.7.- Las licencias caducarán a los seis meses de su concesión, a menos que en dicho plazo se haya efectuado, como mínimo, una parte de obra que corresponda al 15 % del presupuesto aprobado.

Apartado 2.-

#### TERMINACIONES PREVIAS A LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIONES.

En todos los casos puede hacerse la solicitud de informes sobre régimen urbanístico aplicable a una finca o sector, "Cédula urbanística", siendo obligatoria la creación de dicha cédula por parte del Ayuntamiento para todas las fincas incluidas en el término municipal.

Unicamente puede edificarse sobre solares edificables, en las condiciones prescritas por las presentes Normas de conformidad con el Artículo 22 del Texto de la Ley de Urbanismo y en suelo rústico bajo las condiciones contenidas en las presentes Normas y las determinaciones de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Para poder edificar sobre suelo urbanizable, es necesario tener aprobado y ejecutado el Plan Parcial correspondiente o con las condiciones que marque el Ayuntamiento.

Apartado 3.-

#### PETICION DE ALINEACIONES.



1.- Cualquier proyecto de edificación antes de su presentación en el Ayuntamiento deberá ir precedido de una petición oficial de alineación de calle o calles, a las que se acompañará un Plano de situación de la parcela a escala 1:2000 copia del original y un plano topográfico del solar debidamente acotado a escala apropiada firmado por Arquitecto Superior y el Propietario, que se hacen solidariamente responsable ante la Administración Pública de la exactitud de los datos consignados.

2.- Las alineaciones y rasantes serán solicitadas por los propietarios de los inmuebles en instancia dirigida al Sr. Alcalde, indicando la razón por la que se solicita y el uso que se proyecta dar a la nueva construcción.

Al solicitar la licencia de obras, el propietario se somete a la alineación que señale el Ayuntamiento, independientemente que el particular la solicite o no.

3.- Presentada la instancia en el Registro General, pasará directamente a los servicios Técnicos, quienes determinarán la alineación acompañando a la instancia el plano correspondiente. De tales servicios se trasladará a la Comisión de Obras Públicas y Urbanismo para su informe, previo a la resolución de la Comisión Permanente, que deberá resolver en el plazo o plazos fijados por el Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

4.- Las alineaciones son las marcadas por los planos de Red Vía, precisando toda rectificación ó nueva apertura, de los mecanismos legales de equidistribución, cesión y urbanización adecuados..



Apartado 4.-

## PRESENTACION DE PROYECTOS DE EDIFICACION O URBANIZACION.

### 1.- Proyectos de nueva planta:

Documentos propios: En la presentación de proyectos deberá figurar, además de los planos normales de planta, alzado, secciones, etc., un plano de situación a escala, copia del plano oficial por triplicado un plano topográfico del solar debidamente acotado a escala adecuada con la situación exacta en él de las edificaciones existentes, si las hubiere, de las que se proyecten y de la alineación establecida por el Ayuntamiento y una sección o secciones donde puedan apreciarse debidamente los criterios de rasantes aplicados para el cumplimiento de las normas de altura y volumen y fotografía del entorno.

En los casos de proyecto de conjuntos de edificios exentos deberá presentarse junto con el proyecto de construcción proyecto de urbanización de los espacios libres interiores.

Visado del proyecto por la Delegación del Colegio Oficial de Arquitectos. Esta exigencia se extiende a los anteproyectos y al desarrollo del planeamiento.

Resultado de las tramitaciones, informes previos y consultas realizadas en el Ayuntamiento.

Compromiso y encargo de Dirección de obra, con datos del Arquitecto y Aparejador que deberá hacerse cargo de la Dirección Facultativa de la obra.

2.- Una vez efectuado el señalamiento de líneas, el propietario solicitará del Ayuntamiento la licencia de construcción e instancia dirigida al Sr. Alcalde Presidente, acompañando tres ejemplares del proyecto de la obra visado en el Colegio correspondiente.

3.- Las obras del Estado, Provincia o cualquier Organismo Oficial requerirán los mismos requisitos de las obras particulares.

4.- Una vez presentada la documentación requerida pasará a informe de los Servicios Técnicos quienes, en plazo de diez días, la devolverán informada para su estudio por la Comisión Municipal Permanente.

Si el informe señalando modificaciones precisas previamente su aprobación, se dará cuenta al solicitante para que, en plazo de diez días pueda proceder a su subsanación. Transcurrido este plazo sin presentación del proyecto reformado, se elevará a la Comisión Permanente propuesta de denegación.

El acuerdo favorable a la concesión de la licencia, será comunicado en forma al interesado, quien podrá dar comienzo a las obras cumpliendo los preceptos establecidos en las presentes Ordenanzas.

5.- El Ayuntamiento deberá adoptar acuerdo en cada caso dentro de los plazos señalados en artículo 9-5º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y, transcurridos estos sin resolución expresa, serán de aplicación las normas que sobre silencio administrativo regula el apartado 7 del referido Artículo.

En caso de modificación de tales normas estas Normas se entenderán adaptadas a las mismas.

6.- La recogida de la licencia para su plena efectividad será condicionada a la liquidación previa de los derechos municipales basada en el Presupuesto de ejecución material más el importe de los honorarios de proyectos y dirección.



Apartado 5.-

#### PROYECTOS DE REFORMA O AMPLIACION.

Esta Norma se refiere a las obras de reforma o ampliación que afecten a los elementos estructurales o al aspecto exterior de los edificios.

##### \* Documentos:

Deberán sujetarse a las mismas exigencias de los proyectos de nueva planta, señalados en la norma anterior, incluso en lo referente a la petición oficial de alineación, excepto en aquellos casos de escasa importancia a juicio del Técnico Municipal.

En los planos deberá expresarse con claridad las cotas que son objeto de reforma o ampliación y el estado de los edificios anteriormente a la misma, con fotografía de los mismos.

##### \* Intervención técnica:

Deberá expresarse en cada caso el grado de intervención técnica que acompaña a la obra y que, en caso de duda será determinado por el Técnico Municipal.

Apartado 6.-

#### OBRAS DE REFORMA PARCIAL O MENORES.

1.- Responden a esta denominación aquellas obras que no suponen modificaciones estructurales de los edificios o en el caso de ampliaciones o decoraciones externas lo son de poca importancia.

##### \* Documentación:

No precisa proyecto propiamente dicho. Sin embargo, deberá expresarse con absoluta claridad el alcance y cuantía de la obra.

##### \* Intervención Técnica:

1.- No precisa intervención Técnica, en general, de Arquitecto y Aparejador. En algunos casos podrá exigirse a juicio de los Técnicos Municipales.

2.- Para la licencia de estas obras no se exigirá planos ni memoria y sí solamente la dirección facultativa en aquéllos casos en que lo determinen las disposiciones en vigor, detallándose en la solicitud las obras a realizar, costo aproximado, maestro o constructor que la realice y nombramiento del técnico que habrá de dirigirla.

3.- Los restantes trámites se ajustarán a las normas citadas para los grupos anteriores.

4.- Las licencias podrán ser concedidas por la Alcaldía previos los informes correspondientes.

5.- Se ajustarán en cada caso a lo determinado por las leyes que regulan el proceso edificatorio y en caso de duda al criterio del Ayuntamiento.

##### \* Sin intervención técnica:

1.- Guamecidos y pintura interiores.

2.- Escayolas.

3.- Arreglos de goteras y humedad.

4.- Cambio de bastidores y huecos interiores.

5.- Construcción de vallas y cercas provisionales.





Apartado 7.-

#### NORMAS DE TRAMITACION ABREVIADAS.

Las solicitudes de licencia de obras de escasa importancia o especiales características, podrán ser objeto de tramitación abreviada.

Estas solicitudes requerirán únicamente el informe de la oficina municipal de Arquitectura, siendo competencia de la Alcaldía la concesión de la Licencia.

Las solicitudes que puedan ser objeto de esta tramitación se ordenan para mejor comprensión según el grado de intervención técnica que precisen.

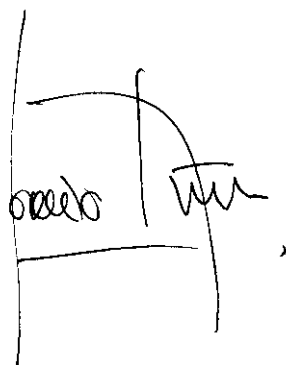
#### \* Anuncios, muestras y banderines:

Para la instalación de toda clase de anuncios visibles, farolas, placas, vitrinas, luminosos, etc., será precisa la licencia municipal, previa solicitud en forma dirigida al Sr. Alcalde y en la que se haga constar su clase, situación, iluminación, etc., acompañándose un croquis que defina totalmente la instalación.

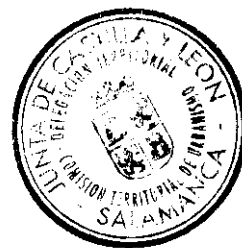
Cuando tales instalaciones se proyecten a lo largo de las calles o plazas consideradas como travesías de carreteras, deberá seguir el trámite especial en vigor previa solicitud de autorización a la Jefatura Provincial de Carreteras.



Este documento de memoria se complementa con el resto de los necesarios que forman el conjunto de las Normas Urbanísticas Municipales de Doñinos de Salamanca

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Doñinos de Salamanca'.A stylized handwritten signature in black ink, possibly representing the initials 'R'.

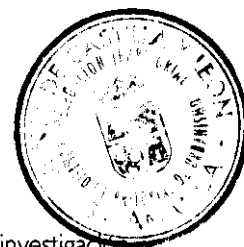
Doñinos de Salamanca en el mes de agosto del año 2001.



## ANEJO

### NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN EL SECTOR URBANIZABLE Ur-R8, DE SAN JULIÁN DE LA VALMUZA

#### I.- DISPOSICIONES GENERALES



##### I.1.- OBJETO

Las presentes Normas tienen por objeto regular la conservación, protección, restauración, investigación y defensa de los restos o elementos arqueológicos presentes en el ámbito de la finca de San Julián de la Valmuza.

##### I.2.- MARCO LEGAL

Como establece la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en su artículo 40, forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte asimismo de este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes o antecedentes.

##### I.3.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS

El patrimonio objeto de protección en la Finca de San Julián de la Valmuza se clasifica como "restos arqueológicos", integrado por todos los bienes inmuebles, muebles, o depósitos que los contengan, de cualquier tipo, correspondientes a periodos históricos pasados, que pueden ser estudiados con metodología arqueológica para el enriquecimiento de la historia de la localidad y de la provincia de Salamanca, de acuerdo con los principios del título V de la Ley 16/1985, dedicado al Patrimonio Arqueológico.

Cualquier resto de la villa romana de San Julián de la Valmuza, no conocido hoy día, que pudiera aparecer como consecuencia de excavaciones, remociones de tierras de cualquier índole o por azar, tendrán la consideración de Bien de Interés Cultural, a los efectos de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

#### 2.- DEFINICIÓN DE ÁREAS Y NIVELES DE PROTECCIÓN

A la vista de las investigaciones arqueológicas realizadas hasta la fecha en la Finca de San Julián de la Valmuza, se establecen dos áreas de protección y ordenación del tratamiento de los restos arqueológicos, atendiendo a su importancia histórica, relevancia científica y grado de conservación. A continuación se definen dichas áreas y se regulan las normas de actuación y protección en cada una de ellas.



## 2.1.- ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL

Contiene restos arqueológicos de objetiva y probada relevancia, ya constatados, con un grado de conservación y entidad histórica tales que requieren su protección integral, susceptible de ser musealizada, con objeto de procurar su mayor difusión social, conocimiento científico, e investigaciones históricas.

Esta área, que se delimita en el plano adjunto con una superficie de 14.895 metros cuadrados, integra la Alquería de la finca, y su entorno inmediato, donde se han efectuado las campañas de excavación y prospección arqueológicas que han exhumado importantes restos de una villa romana consistentes en un edificio de planta cruciforme con hemiciclos en herradura, que conservan pavimentos y mosaicos y estucos parietales. También han aparecido columnas de mármol, piezas cerámicas a torno común, Terra Sigilata. Junto a los restos romanos, también presenta otras fases plenomediales de repoblación con cimentaciones.

## 2.2.- ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA CAUTELAR

Es un área más amplia en torno a la anterior, en la que se prevé la posible existencia de otros restos arqueológicos aislados o marginales. Se delimita en el plano adjunto, con una extensión de 8,1674 hectáreas.





### 3.- NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN

#### 3.1.- NORMAS PARA EL ÁREA DE PROTECCIÓN INTEGRAL

Los restos arqueológicos incluidos en este ámbito quedarán íntegramente protegidos y no se permitirá ningún tipo de obra que suponga cualquier alteración de los mismos, salvo todas aquellas encaminadas a su excavación arqueológica con fines científicos, conservación, restauración, cubrimiento e integración y musealización en San Julián de la Valmuza

De las edificaciones actualmente existentes en la Alquería sólo se podrán mantener, con sus usos actuales, la Iglesia y la Vivienda principal, situadas en la parcela señalada con el símbolo Alq-2 en los planos O.2 y O.3 adjuntos. Las otras dos viviendas secundarias, y demás construcciones anejas (cuadras, pajares, tenadas, corrales, cocheras, etc.), situadas en las parcelas Yac.Arq. y Alq-1, se declaran expresamente fuera de ordenación, según lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por resultar disconformes con el uso prioritario a que se destinan ambas parcelas de investigación, descubrimiento, conservación, protección, cubrimiento y musealización de los restos arqueológicos de la Villa Romana. También se permiten las obras menores de mantenimiento y conservación de las mismas.

Cualquier cambio del uso actual de las construcciones existentes, las obras de derribo o reforma de las mismas, las obras de edificación de nueva planta, las obras de urbanización y los demás actos que impliquen remociones del subsuelo quedarán condicionados a la previa realización de excavaciones arqueológicas dirigidas por técnico competente, de acuerdo con los principios de conveniencia y profesionalidad a que se refiere el artículo 40.1 de la Ley 16/1985 de 25 de junio de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

El informe técnico especializado sobre el desarrollo de dichas excavaciones indicará en cualquier caso la necesidad o no de conservar los restos arqueológicos que puedan aparecer, correspondiendo a la Comisión Territorial del Patrimonio la autorización, condicionamiento, o desautorización de las obras solicitadas. Esta previa resolución de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de Salamanca, resultará vinculante para la concesión de la licencia urbanística municipal

Si la obligatoria conservación "in situ" de restos arqueológicos que pudieran descubrirse en el futuro implicase pérdida de aprovechamiento urbanístico, se compensará en su equivalente mediante los mecanismos previstos en la legislación urbanística.

La parcelas señaladas con los símbolos Yac.Arq. y Alq-1 constituirán equipamiento o dotación privada de uso cultural, destinado a la más estricta protección, conservación, permanencia, cubrimiento y exposición pública de los hallazgos arqueológicos de la Villa Romana y demás restos arqueológicos de la finca de San Julián de la Valmuza, incluso a la posible construcción de un museo.

#### 3.2.- NORMAS PARA EL ÁREA DE PROTECCIÓN CAUTELAR

En el área de protección cautelar cualquier tipo de obra que suponga remociones del subsuelo quedará sujeta a la previa realización de sondeos mecánicos dirigidos por técnico competente. Dicho técnico emitirá informe dirigido al Servicio Territorial de Cultura y al Ayuntamiento, manifestando la existencia o no de restos o niveles arqueológicos, e indicando la necesidad o no de realizar excavaciones con metodología arqueológica.

Ante cualquier solicitud previa a la licencia o de licencia urbanística para actos que impliquen movimientos de tierras del subsuelo, el Ayuntamiento deberá comunicar al solicitante la presente normativa de protección arqueológica, otorgándole un plazo máximo de 15 días naturales para la realización de los sondeos e informe arqueológico previos, mencionados anteriormente. En caso de que el Informe Arqueológico preliminar señale la necesidad de proceder a excavaciones arqueológicas, las obras quedarán paralizadas, hasta el total desarrollo de las mismas y análisis completo de los restos arqueológicos exhumados. El informe técnico especializado sobre el desarrollo de dichas excavaciones indicará en cualquier caso la necesidad o no de conservar los restos arqueológicos que puedan aparecer, correspondiendo a la Comisión Territorial del Patrimonio la autorización, condicionamiento, o desautorización de las obras solicitadas.



PROTECCIONES ARQUEOLOGICAS





Junta de  
Castilla y León

37-117-0004-02

Provincia: SALAMANCA  
Municipio: DOÑINOS DE SALAMANCA  
Localidad: SANTIBAÑEZ DEL RIO

Nombre: LA VEGA

1. LOCALIZACIÓN

Yacimiento

Accesos:

Por la carretera de Salamanca a Florida de Liébana, a la derecha de la carretera y al norte del caserío de Santibáñez.

Hoja M.T.N.: Nombre: Parada de Arriba Esc. 1/25.000 Número: 478 - I

Coordenadas: 40° 58' 45" N - 5° 43' 7" W Altitud: 770 m.

Fotografía aérea: Esc. 1/0 Pasada: Fotograma: Organismo: Fecha:

2. ATRIBUCIÓN CULTURAL Y TIPOLOGÍA DEL YACIMIENTO

Atribución Cultural	Segura	Posible	Extensión
Romano Altoimperial	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	6,80 Has
Tardorromano	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	6,80 Has
Visigodo	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	6,80 Has

Tipología
Asentamiento rural/ villae
Lugar funerario: Necrópolis

3. DESCRIPCIÓN

Condiciones Geográficas
Vega del río

Indicios Visibles

Entorno
Cultivos herbáceos

Extensión: 6,80 Has Comparte superficie con otros términos municipales:

Descripción general

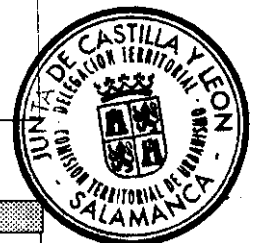
Llanura de inundación del Tormes, al N del caserío de Santibáñez. Yacimiento ya inventariado con anterioridad a la campaña 1995. Durante la prospección se localizaron materiales constructivos dispersos (tégula, ímbrices, tejas curvas), fragmentos de molinos circulares, cerámica común a torno y Terra Sigillata Hispánica. No se documentó ninguna estructura, si bien en un desmonte de la carretera pudo observarse una estratigrafía con material constructivo y ceniza. Durante los trabajos de construcción de la papelera SCOTT aparecieron abundantes restos (información oral) y al restaurarse la ermita románica se localizaron dos lápidas funerarias romanas en la cimentación, actualmente en el Museo de Salamanca. Relación visual con El Vertedero y Pisones.

Geomorfología y Litología:

Llanura de inundación del Tormes.

4. ACTUACIONES

Tipo de Actuación	Fecha inicio	Fecha fin	Titular
Prospección	2/08/95	16/11/95	S.C. AREA
Prospección	1/01/89	1/01/89	S.C.L. EXCAR



5. CONSERVACIÓN

37-117-0004-02

Dañado  Situación urbanística:

Deterioros:

Fecha	Causa	Responsable
	Labores agrícolas	
	Carretera	

Descripción del deterioro:

La carretera de Santibáñez a Florida de Liébana a destruido parcialmente el yacimiento, observándose estratigrafía en un desmonte.

6. MATERIALES ARQUEOLÓGICOS

Fragmentos de terra sigillata hispánica, posiblemente tardía, uno de ellos con decoración de círculos y motivos indefinidos en zig-zag, cerámica común basta a torno, uno de los fragmentos con espátulado exterior, fragmentos de molinos circulares. En el Museo de Salamanca están depositadas dos lápidas funerarias localizadas durante los trabajos de restauración de la ermita del siglo XII.

Localización:   
 Sigla:

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Fotográfica:   
 Archivo de Negativos:   
 Planimétrica:   
 Escala:  Archivo:

8. SITUACIÓN LEGAL

Propiedad:

Polígono	Año Parcelas
002	8,12-14

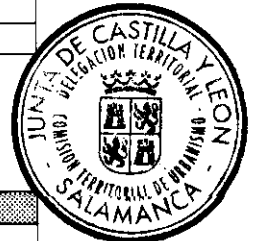
Protección Urbanística:	Normativa	Figura	Fecha	Medio
Incoacción Monumento:	Plan Especial	Suelo no urbano	5/03/83	BOE
Declaración Monumento:				

9. ELABORACION FICHA

Arqueólogo:  Fecha:

10. BIBLIOGRAFIA

Cita
EXCAR, S.C.L. (1990): "Prospecciones arqueológicas de 1989. Términos municipales de Alba de Tormes, Añover de Tormes, Aldeadávila de la Ribera, Cerralbo, Encinasola de los Comendadores, Doñinos de
MALUQUER DE MOTES, J. (1956): "Carta arqueológica de España. Provincia de Salamanca". Salamanca
MORAN, C. (1922): "Epigrafía salmantina". Salamanca.
BENET, N. (1990): "Arqueología preventiva y de gestión. Salamanca", Numantia, 3.
VV.AA. (1993): "Tabula Imperii Romani, Hoja K-30: Madrid". Madrid







**Junta de  
Castilla y León**

37-117-0002-01

Provincia: SALAMANCA  
Municipio: DOÑINOS DE SALAMANCA  
Localidad: DOÑINOS DE SALAMANCA

Nombre: LA VEGA

**1. LOCALIZACIÓN**

Accesos:

Yacimiento

Hoja M.T.N.: Nombre: Salamanca Esc. 1/50.000 Número: 478

Coordenadas: 40° 58' 32" -- 5° 43' 15" Altitud: m.

Fotografía aérea: Esc. 1/0 Pasada: Fotografía: Organismo: Fecha:

**2. ATRIBUCIÓN CULTURAL Y TIPOLOGÍA DEL YACIMIENTO**

Atribución Cultural	Segura	Posible	Extensión
Indeterminado	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00 Has

Tipología
Lugar funerario: Monumento/Dolmen

**3. DESCRIPCIÓN**

Condiciones Geográficas
Vega del río

Indicios Visibles

Entorno

Extensión: 0,00 Has Comparte superficie con otros términos municipales:

**Descripción general**

En la vega del Tormes, a espaldas de la ermita románica de Santibáñez del Río de finales del S.XII. Restos dispersos que podrían corresponder fácilmente a una villa romana. Se observan también ruinas de un monasterio destruido en la riada de San Policarpo (1626).

Geomorfología y Litología:



**4. ACTUACIONES**

Tipo de Actuación	Fecha inicio	Fecha fin	Titular

5 CONSERVACIÓN

37-117-0002-01

Dañado \_\_\_\_\_ Situación urbanística: \_\_\_\_\_

Deterioros:

Fecha	Causa	Responsable

Descripción del deterioro:

6. MATERIALES ARQUEOLÓGICOS

Aparecen con abundancia cerámicas vulgares; Morán mencionaba la recogida de sigillata. Dos lápidas funerarias romanas reutilizadas en la cimentación de la ermita.

Localización: Museo de Salamanca. Sigla: Exp. 1986/8

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Fotográfica: \_\_\_\_\_  
 Archivo de Negativos: Museo de Salamanca, carr. 114, 137 y 151  
 Planimétrica: \_\_\_\_\_  
 Escala: 1/ Archivo: \_\_\_\_\_

8. SITUACIÓN LEGAL

Propiedad: Privada

Polígono	Año	Parcelas
001		12 A, B, C 13 A, B, C, D 14 A, B, C, D 8 A, B, D, F

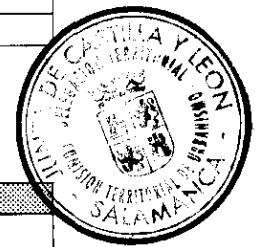
	Normativa	Figura	Fecha	Medio
Protección Urbanística:			5/03/83	BOE
Incoacción Monumento:				
Declaración Monumento:				

9. ELABORACION FICHA

Arqueólogo: Fernandez Moyano, Antonio Fecha: 1/02/95

10. BIBLIOGRAFIA

Cita
MORAN, C.L.(1922) Epigrafía salmantina, Salamanca 1922, p. 76
MALUQUER DE MOTES, J.L. (1956) Carta Arqueológica de España. Salamanca, Salamanca 1956, p. 110





**Junta de  
Castilla y León**

37-117-0004-01

Provincia: SALAMANCA  
Municipio: DOÑINOS DE SALAMANCA  
Localidad: SANTIBÁÑEZ DEL RIO

Nombre: VERTEDERO

**1. LOCALIZACIÓN**

Yacimiento

**Accesos:**

Frente al casco urbano de Santibáñez, al Oeste del mismo, al otro lado de la carretera de Salamanca a Florida de Liébana.

Hoja M.T.N.: Nombre: Parada de Arriba Esc. 1/25.000 Número: 478-1

Coordenadas: 40° 58' 47" -- 5° 43' 18" Altitud: 790 m.

Fotografía aérea: Esc. 1/0 Pasada: Organismo: Fotograma: Fecha:

**2. ATRIBUCION CULTURAL Y TIPOLOGIA DEL YACIMIENTO**

Atribución Cultural	Segura Posible	Extensión
Indeterminado	<input checked="" type="checkbox"/>	0,96 Has

Tipología
Lugar de habitación: Indeterminado

**3. DESCRIPCIÓN**

Condiciones Geográficas
Loma/colina.Ladera
Terraza

Indicios Visibles

Entorno
Cultivos herbáceos

Extensión: 1,00 Has Comparte superficie con otros términos municipales:

**Descripción general**

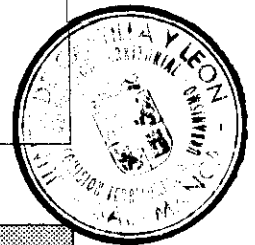
El yacimiento se localiza a media ladera de un pequeño teso en el límite de la llanura de inundación del río, al oestedel caserío de Santibáñez. Por los materiales constructivos localizados (tégulas) podría identificarse con un lugar de habitación indeterminado de época tardorromana-visigoda, si bien es difícil precisar al no haberse encontrado fragmentos de cerámica, posiblemente debido a la escasa visibilidad superficial que ofrecía la zona. Las tégulas aparecen dispersas y en gran cantidad. Es posible que puedan relacionarse los restos con los de la cercana villa de La Vega, con la que existe conexión visual.

**Geomorfología y Litología:**

Terraza del Tormes.

**4. ACTUACIONES**

Tipo de Actuación	Fecha inicio	Fecha fin	Titular
Prospección	2/08/95	16/11/95	S.C. AREA



5. CONSERVACIÓN

37-117-0004-01

Dañado

Situación urbanística: Suelo No Urbano

Deterioros:

Fecha	Causa	Responsable
	Labores agrícolas	

Descripción del deterioro:

Laboreo agrícola ordinario.

6. MATERIALES ARQUEOLÓGICOS

Únicamente se reconocieron materiales constructivos (tégulas), que no se recogieron.

Localización: Sigla:

7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Fotográfica: E7-33
Archivo de Negativos:
Planimétrica:
Escala: 1/0 Archivo:

8. SITUACIÓN LEGAL

Propiedad: Privada

Polígono	Año Parcelas
001	5

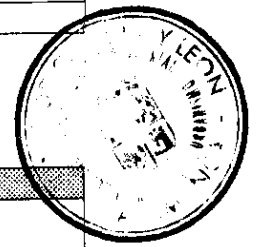
Protección Urbanística:	Normativa	Figura	Fecha	Medio
Incoacción Monumento:				
Declaración Monumento:				

9. ELABORACION FICHA

Arqueólogo: Presas, Vías, Manuel M. Fecha: 15/11/95

10. BIBLIOGRAFIA

Cita





Junta de  
Castilla y León

37-117-0003-01

Provincia: SALAMANCA

Municipio: DOÑINOS DE SALAMANCA

Localidad: SAN JULIAN DE VALMUZA

Nombre: SAN JULIAN DE LA VALMUZA

### 1. LOCALIZACIÓN

Yacimiento

#### Accesos:

Por la carretera de Salamanca a Matilla de los Caños del Rfo, se toma el desvío a la derecha a San Julián. El yacimiento se encuentra bajo el caserío y en las inmediaciones.

Hoja M.T.N.: Nombre: Cilleros el Hondo Esc. 1/ 25.000 Número: 478- III

Coordenadas: 40° 54' 36" -- 5° 46' 40" Altitud: 820 m.

Fotografía aérea: Esc. 1/ 0 Pasada: Organismo: Fotografía: Fecha:

### 2. ATRIBUCIÓN CULTURAL Y TIPOLOGÍA DEL YACIMIENTO

Atribución Cultural	Segura	Posible	Extensión
Tardorromano	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,00 Has
Plenomedieval Cristiano	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,00 Has

Tipología
Asentamiento rural/ villae
Lugar funerario: Necrópolis
Lugar de habitación: Indeterminado

### 3. DESCRIPCIÓN

Condiciones Geográficas	Indicios Visibles	Entorno
Vega del río	Mosaicos Tumba Muros de mampostería Suelo	

Extensión: 0,00 Has Comparte superficie con otros términos municipales:

#### Descripción general

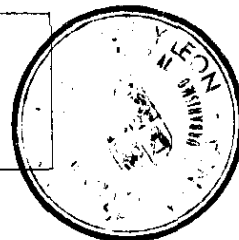
En zona de cultivos de regadío de la llanura de inundación de la Ribera de Valmuza, en la margen derecha. Yacimiento conocido desde antiguo (1801), se han efectuado varias campañas de excavación desde 1983, a cuya información se refiere esta ficha: restos de una villa romana consistentes en un edificio de planta cruciforme con hemiciclos terminados en herradura que conservan pavimentos y mosaicos, así como estucos parietales. Han aparecido además columnas de mármol, cerámica a torno común, Terra Sigillata Tardía, etc. Hay noticias sobre el hallazgo de un sarcófago de una sola pieza y de una escultura ecuestre. Presenta fases plenomedievales de repoblación con cimentaciones.

#### Geomorfología y Litología:

Llanura de inundación de la Ribera de Valmuza. Depositos sedimentarios importantes cubren el yacimiento.

### 4. ACTUACIONES

Tipo de Actuación	Fecha inicio	Fecha fin	Titular
Prospección	2/08/95	16/11/95	S.C. AREA
Excavación	1/09/92	30/09/92	ARQUEOCONSULT
Consolidación/Señalización	29/10/90	20/11/90	SALGADO-MODINO, S.L.
Prospección	1/01/89	1/01/89	S.C.L. EXCAR
Excavación	26/06/85	18/02/86	GARCÍA MORALES, Mª y SERRANO-PIEDecasas, L.
Excavación	11/07/84	23/01/85	GARCÍA MORALES, Mª y SERRANO-PIEDecasas, L.



**5. CONSERVACIÓN**

37-117-0003-01

**Dañado**  **Situación urbanística:**

**Deterioros:**

Fecha	Causa	Responsable
	Labores agrícolas	
	Obras	

**Descripción del deterioro:**

Laboreo agrícola ordinario. Obras de construcción en la alquería.

**6. MATERIALES ARQUEOLÓGICOS**

Los materiales proceden de las referencias anteriores a la prospección de Inventario 1995, y se refieren a la existencia de un mosaico con la representación de Pegaso y las ninfas con decoración vegetal y geométrica, otro con un jarrón lobulado como motivo central, columnas de mármol, estucos pintados, monedas, objetos de hierro y bronce, cerámica común, terra sigillata tardía y cerámica de la primera época de repoblación. Hay referencias al hallazgo de un sepulcro monolítico y de una escultura de un caballo con jinete.

**Localización:**  **Sigla:**

**7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

**Fotográfica:**   
**Archivo de Negativos:**   
**Planimétrica:**   
**Escala:**  **Archivo:**

**8. SITUACIÓN LEGAL**

**Propiedad:**

Polígono	Año	Parcelas
10		3

Protección Urbanística:	Normativa	Figura	Fecha	Medio
Incoacción Monumento:				
Declaración Monumento:	Plan General	Suelo no urbano	4/06/31	BOE

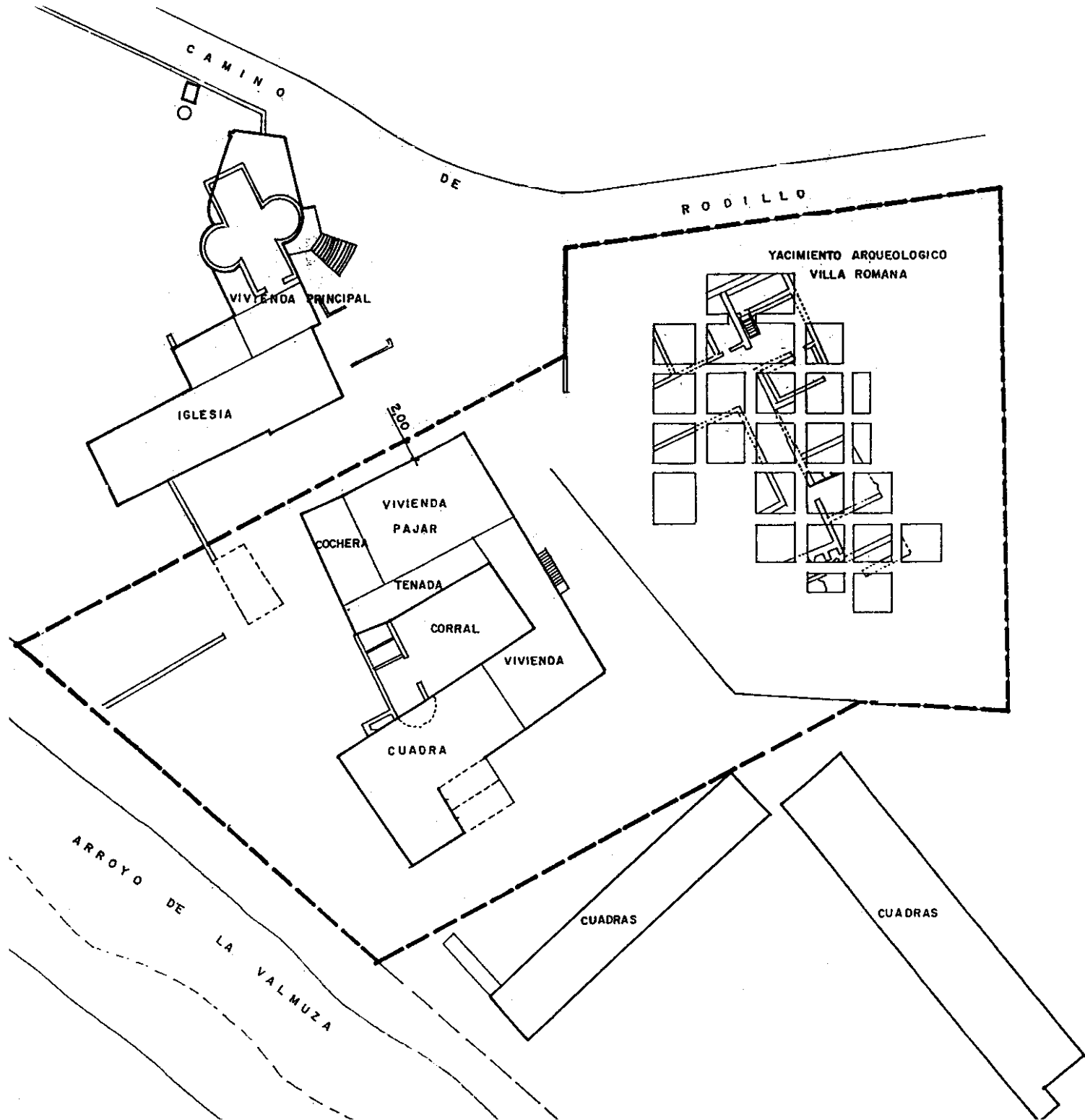
**9. ELABORACION FICHA**

**Arqueólogo:**  **Fecha:**

**10. BIBLIOGRAFIA**

Cita
ARQUEOCONSULT (1993): "Informe de la intervención sobre patrimonio arqueológico realizada en la finca de S. Julián de Valmuza (Doñinos de Salamanca" Informe inédito mecanografiado depositado en el Museo
EXCAR, S.C.L. (1990): "Prospecciones arqueológicas de 1989. Términos municipales de Alba de Tormes, Añover de Tormes, Aldeadávila de la Ribera, Cerralbo, Doñinos de Salamanca...". Informe inédito
FERNANDEZ CASTRO, C. (1982): " Villas romanas de España". Madrid.
GOMEZ MORENO, M. (1967): " Catálogo monumental de España. Provincia de Salamanca". Valencia
MALUQUER DE MOTES, J. (1956): " Carta arqueológica de España. Provincia de Salamanca". Salamanca.
MORAN, C. (1946): " Reseña histórico-artística de la provincia de Salamanca", Acta Salmanticensia, Filosofía y letras, II, 1. Salamanca.
BENET, N. (1994): " Arqueología preventiva u dea gestión. Salamanca", Numantia, 5.





PLANTA DE LA ALQUERIA Y DEL YACIMIENTO ARQUEOLOGICO

ESCALA 1:400



# Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL

SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA

SALIDA Nº. 20010450001267  
11-04-2001 13:27:45

## COMISION TERRITORIAL DE PATRIMONIO CULTURAL

Fecha	247/01
Fecha	24-Abril-2001



SR. ALCALDE DEL  
AYUNTAMIENTO DE  
DOÑINOS DE SALAMANCA 37120

### ASUNTO: Dando traslado de acuerdo.

La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, en sesión celebrada el día 29 de marzo de 2001, en relación con el expte. OT-53/2001-12, relativo a la Modificación de las NN.SS en relación con los terrenos situados en la finca "San Juan de la Valmuza", en **DOÑINOS DE SALAMANCA**, promotor el Ayuntamiento, en uso de las atribuciones conferidas por el Decreto 273/1994 de 1 de diciembre, Art.9º.1 y existiendo unanimidad entre los miembros presentes, la Comisión ACORDO ASUMIR el informe que se transcribe remitiéndolo al Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca, indicándole que se informa desfavorablemente el documento presentado por el Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca, y se considera estimable y consecuentemente se informa favorablemente la documentación aportada por los propietarios de la Finca de San Julián de la Valmuza, con las indicaciones efectuadas en el informe de los técnicos del Servicio Territorial de Cultura.

" El presente informe se elabora ante la presentación por el Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio, en la Finca de San Julián de la Valmuza, para su informe por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Al respecto, los técnico que suscriben informan lo siguiente:

#### **Sobre la villa romana**

1.-La modificación que se propone afecta, y muy directamente, a la villa romana de San Julián de la Valmuza, declarada monumento histórico por decreto de 3 de junio de 1931.

2.- Los restos de la villa fueron descubiertos en 1801, y su primer deterioro importante acaece ya en vísperas de la Batalla de los Arapiles, cuando Wellington toma la alquería, que es utilizada como cuadra, y saquea de paso el lugar. Por las noticias existentes sabemos de la existencia de una necrópolis





# Junta de Castilla y León

DELEGACION TERRITORIAL

SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA



53/2001

visigoda, y de la conversión de la quinta romana en una granja monástica en torno a los ss. XII y XIII. Por descripciones de Ceán Bermúdez, de un dibujo que se conserva en la Real Academia de la Historia, y de los planos que levantan Secall, arquitecto de la Comisión de Monumentos, y Gómez Moreno, en el Catálogo Monumental de Salamanca, se conoce que tenía una Aula cruciforme biabsidada en cuyo centro se disponía un magnífico mosaico con el Tema de Pegaso y las Ninfas, quizás un *triclinium*, un mausoleo o un *sacellum*. De dicho espacio sólo se conserva *in situ*, integrado en la vivienda principal, la estancia septentrional, con un mosaico con una cratera central rodeada de motivos vegetales. En excavaciones practicadas en 1984 y 1985 se descubrió la mitad oriental de un peristilo en el que las estancias adosadas eran de carácter doméstico-industrial -bodegas, almacenes, cocina-. La investigación supone que se trata de una villa acaso con dos patios, el conocido a través de las excavaciones, y el ala noble, situada a occidente, a la que se abrirían los espacios absidados y contendría los mosaicos con temas figurados (Regueras, F., y Pérez, E. 1997: "Mosaicos romanos de la provincia de Salamanca". Junta de Castilla y León. Salamanca. pp. 17-45).

3.- Su estado de conservación es muy desigual, y su historia desafortunada, pues como se ha comentado ya desde su descubrimiento sufrió acciones graves de expolio. Tras las excavaciones arqueológicas practicadas en 1983 y 1984, los mosaicos descubiertos fueron dejados al aire libre, y durante los fines de semana en que la Ermita se abría al culto eran arrancados fragmentos de ellos por los visitantes, lo que determinó la ejecución en 1990 de una intervención de urgencia de la Dirección General de Patrimonio y Promoción Cultural para cubrir de nuevo con arena las catas abiertas. En 1992 se realizaron unas obras de envergadura de rehabilitación de la vivienda principal, que contaron con seguimiento arqueológico, y en las que se pudo comprobar que el único resto conservado en su interior, o bajo ella era el fragmento y parte de un muro correspondiente a la estancia septentrional del Aula cruciforme.

4.- En lo que se refiere al conocimiento de la probable distribución espacial de la quinta se considera que, como se ha dicho, poseía dos peristilos: el conocido a través de las excavaciones de 1983 y 1984, dedicado a los servicios domésticos, y el ala noble, que se ubicaría bajo la vivienda secundaria, cuadras, establos y pajar de la actual alquería, prolongándose bajo la Ermita y la vivienda principal, en este último ámbito prácticamente desaparecida.



**Junta de  
Castilla y León**

DELEGACIÓN TERRITORIAL

SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA



53/2001

### **Situación urbanística actual**

Como se dice en la memoria, las Normas Subsidiarias del municipio se encuentran actualmente en proceso de Revisión, que ha sido aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca, revisión en la que la villa romana y un amplio espacio en su torno queda calificado como suelo rústico con protección arqueológico-cultural (Plano I-2).

### **Modificación presentada**

1.- La modificación que se presenta para informe de la Comisión Territorial de Patrimonio prevé la modificación de la clasificación del suelo y su transformación como suelo apto para urbanizar en el que la villa y su entorno inmediato quedan englobadas en un espacio denominado "Protección Arqueológica" (Plano O-1), y en cuyo ámbito se califican los siguientes usos (Plano O-2): equipamientos públicos (Museo Arqueológico, Dp-6), que afectaría a la mitad del peristilo de servicios conocido, espacios libres públicos (Lp-06), en el entorno inmediato a la villa romana, y agrupaciones de viviendas unifamiliares aisladas (Ra-02 y Ra-03), en el ámbito de la alquería actual, en el espacio supuesto al patio noble de la villa.

2.- La protección "arqueológico-cultural" se define en el sentido de que será precisa para cualquier obra resolución favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio, que podrá ordenar la realización de excavaciones arqueológicas. La parte del peristilo doméstico excavado en 1983 y 1984, ampliada en una reserva fuera del ámbito propio de la construcción principal romana, se califica como equipamiento público cultural, y se permite el mantenimiento de las edificaciones actuales existentes en la alquería, así como la incorporación de algunas nuevas viviendas y dotaciones.

### **Nueva documentación**

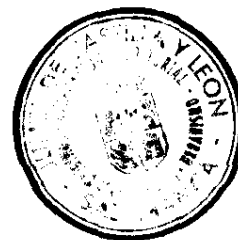
Examinada la propuesta anterior, los técnicos que suscriben indicaron al promotor de la presente modificación y al técnico redactor la necesidad de incluir algunas modificaciones en el documento en lo que se refiere a la protección de la Zona Arqueológica:



**Junta de  
Castilla y León**

DELEGACIÓN TERRITORIAL

SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA



53/2001

a.- La delimitación de dos áreas, Protección Arqueológica Integral y Protección Arqueológica Cautelar, en las que se definiera la protección y usos en el ámbito del Bien de Interés Cultural, y las normas para la realización de las obras y excavaciones relacionadas, en dicho ámbito y en su entorno inmediato, pues siempre pueden existir estructuras marginales y aisladas de época romana asociadas al yacimiento como alfares, fraguas, establos, etc.

b.- La necesidad de unificar la titularidad del espacio ocupado por la villa romana dado que, en el documento presentado, medio peristilo pasaba a ser calificado como equipamiento público, y el resto de la villa permanecía como suelo privado.

c.- La posibilidad de mantener el uso actual de la vivienda principal, donde está contrastado que los restos conservados del monumento se ciñen al mosaico de la estancia septentrional, integrado en la vivienda principal, y de la ermita al estimarse que concurren en ella valores propios del Patrimonio Histórico. Y la necesidad de declarar fuera de ordenación los restantes elementos existentes de la alquería -cuadras, vivienda secundaria, pajar, etc.- por considerarlos como usos incompatibles con la protección y conservación del Bien.

d.- La necesidad de eliminar tres viales que confluían en el centro del yacimiento arqueológico.

Con fecha 20 de marzo de 2001 el promotor presenta documentación complementaria recogiendo las consideraciones anteriormente aludidas. Los técnicos que suscriben consideran que con las determinaciones en ella dispuestas queda adecuadamente protegido el Bien de Interés Cultural, por lo que se informa favorablemente, considerando que deberá ser asumida por el Ayuntamiento e incorporada al documento de Normas Subsidiarias que se tramita para su aprobación, con las siguientes indicaciones:

a.- En el apartado 1.3. "Restos Arqueológicos" se deberá indicar al final del párrafo: "Cualquier resto de la villa romana de San Julián de la Valmuza, no conocido hoy día, que pudiera aparecer como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra de cualquier índole, o por azar tendrán la consideración de Bien de Interés Cultural a los efectos de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español".



# Junta de Castilla y León

DELEGACIÓN TERRITORIAL

SERVICIO TERRITORIAL DE CULTURA

53/2001

b.- En el apartado 3.2 "Normas para el Área de Protección Cautelar", el informe redactado por el técnico tras la realización de sondeos mecánicos indicará, no sólo la necesidad o no de realizar excavaciones con metodología arqueológica, sino también la existencia o no de restos o niveles arqueológicos".


El presente acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte conforme a lo establecido en el art. 27.5 de la LRJ-PAC.

Vº. Bº.  
EL PRESIDENTE,



Salamanca, 5 de abril de 2001  
EL SECRETARIO,

Fdo.: Gerardo Sánchez Granjel Santander.

  
Fdo.: Agustín de Vicente y Lázaro.





## **MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

### **ANEJO: NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA EN LA FINCA DE SAN JULIÁN DE LA VALMUZA**

#### **1.- DISPOSICIONES GENERALES**

##### **1.1.- OBJETO**

Las presentes Normas tienen por objeto regular la conservación, protección, restauración, investigación y defensa de los restos o elementos arqueológicos presentes en el ámbito de la finca de San Julián de la Valmuza.



##### **1.2.- MARCO LEGAL**

Como establece la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en su artículo 40, forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte asimismo de este patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes o antecedentes.



### **1.3.- RESTOS ARQUEOLÓGICOS**

El patrimonio objeto de protección en la Finca de San Julián de la Valmuza se clasifica como "restos arqueológicos", integrado por todos los bienes inmuebles, muebles, o depósitos que los contengan, de cualquier tipo, correspondientes a periodos históricos pasados, que pueden ser estudiados con metodología arqueológica para el enriquecimiento de la historia de la localidad y de la provincia de Salamanca, de acuerdo con los principios del título V de la Ley 16/1985, dedicado al Patrimonio Arqueológico.

Cualquier resto de la villa romana de San Julián de la Valmuza, no conocido hoy día, que pudiera aparecer como consecuencia de excavaciones, remociones de tierras de cualquier índole o por azar, tendrán la consideración de Bien de Interés Cultural, a los efectos de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.



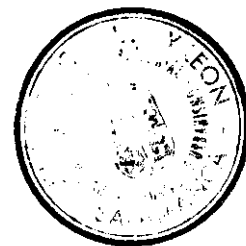
### **2.- DEFINICIÓN DE ÁREAS Y NIVELES DE PROTECCIÓN**

A la vista de las investigaciones arqueológicas realizadas hasta la fecha en la Finca de San Julián de la Valmuza, se establecen dos áreas de protección y ordenación del tratamiento de los restos arqueológicos, atendiendo a su importancia histórica, relevancia científica y grado de conservación. A continuación se definen dichas áreas y se regulan las normas de actuación y protección en cada una de ellas.

**2.1.- ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA INTEGRAL**

Contiene restos arqueológicos de objetiva y probada relevancia, ya constatados, con un grado de conservación y entidad histórica tales que requieren su protección integral, susceptible de ser musealizada, con objeto de procurar su mayor difusión social, conocimiento científico, e investigaciones históricas.

Esta área, que se delimita en el plano adjunto con una superficie de 14.895 metros cuadrados, integra la Alquería de la finca, y su entorno inmediato, donde se han efectuado las campañas de excavación y prospección arqueológicas que han exhumado importantes restos de una villa romana consistentes en un edificio de planta cruciforme con hemicírculos en herradura, que conservan pavimentos y mosaicos y estucos parietales. También han aparecido columnas de mármol, piezas cerámicas a torno común, Terra Sigilata. Junto a los restos romanos, también presenta otras fases plenomediavales de repoblación con cimentaciones.

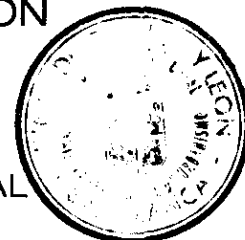
**2.2.- ÁREA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA CAUTELAR**

Es un área más amplia en torno a la anterior, en la que se prevé la posible existencia de otros restos arqueológicos aislados o marginales. Se delimita en el plano adjunto, con una extensión de 8,1674 hectáreas.



### 3.- NORMAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN

#### 3.1.- NORMAS PARA EL ÁREA DE PROTECCIÓN INTEGRAL



Los restos arqueológicos incluidos en este ámbito quedarán íntegramente protegidos y no se permitirá ningún tipo de obra que suponga cualquier alteración de los mismos, salvo todas aquellas encaminadas a su excavación arqueológica con fines científicos, conservación, restauración, cubrimiento e integración y musealización en San Julián de la Valmuza

De las edificaciones actualmente existentes en la Alquería sólo se podrán mantener, con sus usos actuales, la Iglesia y la Vivienda principal, situadas en la parcela señalada con el símbolo Alq-2 en los planos O.2 y O.3 adjuntos. Las otras dos viviendas secundarias, y demás construcciones anejas (cuadras, pajares, tenadas, corrales, cocheras, etc.), situadas en las parcelas Yac.Arq. y Alq-1, se declaran expresamente fuera de ordenación, según lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por resultar disconformes con el uso prioritario a que se destinan ambas parcelas de investigación, descubrimiento, conservación, protección, cubrimiento y musealización de los restos arqueológicos de la Villa Romana. También se permiten las obras menores de mantenimiento y conservación de las mismas.

Cualquier cambio del uso actual de las construcciones existentes, las obras de derribo o reforma de las mismas, las obras de edificación de nueva planta, las obras de urbanización y los demás actos que impliquen





## EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA

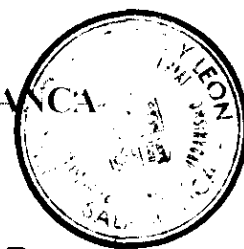
remociones del subsuelo quedarán condicionados a la previa realización de excavaciones arqueológicas dirigidas por técnico competente, de acuerdo con los principios de conveniencia y profesionalidad a que se refiere el artículo 40.1 de la Ley 16/1985 de 25 de junio de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

El informe técnico especializado sobre el desarrollo de dichas excavaciones indicará en cualquier caso la necesidad o no de conservar los restos arqueológicos que puedan aparecer, correspondiendo a la Comisión Territorial del Patrimonio la autorización, condicionamiento, o desautorización de las obras solicitadas. Esta previa resolución de la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de Salamanca, resultará vinculante para la concesión de la licencia urbanística municipal

Si la obligatoria conservación "in situ" de restos arqueológicos que pudieran descubrirse en el futuro implicase pérdida de aprovechamiento urbanístico, se compensará en su equivalente mediante los mecanismos previstos en la legislación urbanística.

La parcelas señaladas con los símbolos Yac.Arq. y Alq-1 constituirán equipamiento o dotación privada de uso cultural, destinado a la más estricta protección, conservación, permanencia, cubrimiento y exposición pública de los hallazgos arqueológicos de la Villa Romana y demás restos arqueológicos de la finca de San Julián de la Valmuza, incluso a la posible construcción de un museo.





### 3.2.- NORMAS PARA EL ÁREA DE PROTECCIÓN CAUTELAR

En el área de protección cautelar cualquier tipo de obra que suponga remociones del subsuelo quedará sujeta a la previa realización de sondeos mecánicos dirigidos por técnico competente. Dicho técnico emitirá informe dirigido al Servicio Territorial de Cultura y al Ayuntamiento, manifestando la existencia o no de restos o niveles arqueológicos, e indicando la necesidad o no de realizar excavaciones con metodología arqueológica.

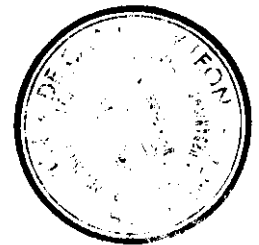
Ante cualquier solicitud previa a la licencia o de licencia urbanística para actos que impliquen movimientos de tierras del subsuelo, el Ayuntamiento deberá comunicar al solicitante la presente normativa de protección arqueológica, otorgándole un plazo máximo de 15 días naturales para la realización de los sondeos e informe arqueológico previos, mencionados anteriormente. En caso de que el Informe Arqueológico preliminar señale la necesidad de proceder a excavaciones arqueológicas, las obras quedarán paralizadas, hasta el total desarrollo de las mismas y análisis completo de los restos arqueológicos exhumados. El informe técnico especializado sobre el desarrollo de dichas excavaciones indicará en cualquier caso la necesidad o no de conservar los restos arqueológicos que puedan aparecer, correspondiendo a la Comisión Territorial del Patrimonio la autorización, condicionamiento, o desautorización de las obras solicitadas.

En Salamanca, a 7 de mayo de 2001.

Fermín Querol Prieto

ARQUITECTO

PROTECCION INFRAESTRUCTURAS





PATRIMONIO  
RENFE



**NORMAS URBANISTICAS  
REGULADORAS DEL SISTEMA  
GENERAL FERROVIARIO**



OCTUBRE 1.992



## Artículo 1.- REGIMEN LEGAL ESPECIFICO

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de Julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicada en el B.O.E. del 31-VII-87, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de Septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

## Artículo 2.- DEFINICION

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

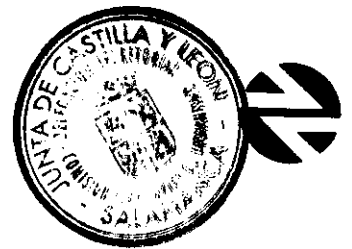
El sistema ferroviario comprende:

- *La zona de viales ferroviarios:* constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- *La zona de instalaciones ferroviarias:* constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- *La zona de servicio ferroviario:* constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los demás ciudadanos.

## Artículo 3.- CONDICIONES GENERALES DE USO

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el artículo 1º.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes.



#### Artículo 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIALES FERROVIARIOS

1. No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

#### Artículo 5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS

1. En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
2. Su edificabilidad no será superior a  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , con una ocupación máxima en planta del 50 %.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas normas.

#### Artículo 6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO.

1. Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario ( hoteles, tiendas, restauración, etc. ).
2. Su edificabilidad no superará la cuantía de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ . La ocupación máxima en planta de la parte edificada será de 50 % de la parcela.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

#### Artículo 7.- APARCAMIENTO.

Se dispondrá una (1) plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicio ferroviario, al menos, por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

#### Artículo 8.- CONDICIONES DE DESARROLLO.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo



actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

#### Artículo 9.- LICENCIA DE OBRAS

Los actos de edificación y puesta en nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidos a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan General, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el artículo 179 de la L.O.T.T.

#### Artículo 10.- LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/90, de 28 de Septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

Zona de dominio público: Explanación mas 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre: Desde la zona de dominio público hasta 20 metros de la arista exterior de la explanación.

Zona de afección: Desde la zona de servidumbre hasta 50 metros de la arista exterior de la explanación,

En suelo urbano las distancias de la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.





2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de las zonas, son las siguientes:

**Zona de dominio público:** En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

**Zona de servidumbre:** En esta zona no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

**Zona de afección:** para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea de realizará a diferente nivel.

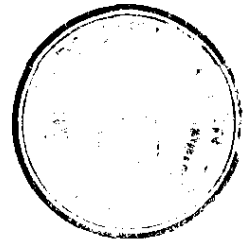
#### Artículo 11.- OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de éste Plan.
2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.
3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
4. La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.).









INFORMACION PUBLICA DEL PROYECTO DE INSTALACIONES DEL GASODUCTO ALMENDRALEJO - SALAMANCA Y CONCESION ADMINISTRATIVA PARA LA CONDUCCION Y SUMINISTRO DE GAS NATURAL EN EL T.M. DE GALINDO Y PERAHUY. PROVINCIA DE SALAMANCA.

A los efectos previstos en los Capítulos III y IV de la Ley 10/1987, de 15 de junio, de disposiciones básicas para un desarrollo coordinado de actuaciones en materia de combustibles gaseosos y en el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles en relación con los artículos 17 de la Ley de Expropiación Forzosa y 56 de su Reglamento, se somete a información pública el siguiente Proyecto de Instalaciones:

Peticionario: ENAGAS, S.A., con domicilio en Avda. América, nº 38 (C.P. 28028), MADRID.

Objeto de la Petición: Autorización del proyecto de instalaciones del Gasoducto Almendralejo-Salamanca y concesión administrativa para la conducción y suministro de gas natural en el término municipal de Galindo y Perahuy.

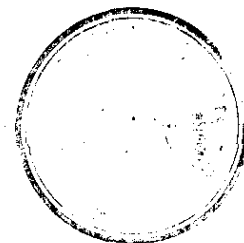
Características de las instalaciones: Tubería de acero al carbono tipo API 5L-X-70, con diámetro de 26", dotada de revestimiento externo e interno y de protección catódica, con una longitud de 275 Km. de los que 83,7 discurren por la provincia de Salamanca. La tubería irá enterrada normalmente a un mínimo de un metro de profundidad sobre su generatriz superior.

Presión máxima de servicio: 80 bares relativos.

Instalaciones auxiliares: Trampas de rascadores, Válvulas de seccionamiento y/o derivación, Estaciones de Regulación y Medida, Estaciones de protección catódica, Acometidas eléctricas (líneas aéreas de medio tensión, Centros de transformación intemperie e Instalaciones eléctricas en baja tensión), Sistema de telecomunicación y telecontrol.

Trazado: El gasoducto, que tiene por objeto proceder a la interconexión del gasoducto Córbova-Campomaior (Portugal) con la red de gasoductos mediante el denominado gasoducto de la plata Almendralejo-Salamanca-Zamora-León, conectando asimismo con el futuro tramo Aranda de Duero-Zamora, permitiendo el suministro de gas natural a puntos de consumo a lo largo del trazado, discurrirá por los siguientes términos municipales de la provincia de Salamanca: El Cerro, Montemayor del Río, Aldeacipreste, Valdehijaderos, Horcajo de Montemayor, Valdefuentes de Sangusin, Los Santos, Endrinal, Monleón, La Sierpe, Membribe, Narros de Matalayegua, Las Veguillas, San Pedro de Rozados, Barbadillo, Galindo y Perahuy, Carrascal de Barregas y Doñinos de Salamanca.

Presupuesto de las instalaciones en la provincia de Salamanca:  
4.176.357.800.- Pts.



El proyecto incluye planos parcelarios y la relación concreta e individualizada de los bienes y derechos afectados

Afección a fincas de propiedad privada:

Uno: Expropiación forzosa de los terrenos sobre los que se han de construir los elementos de instalación fija en superficie.

Dos: Para las canalizaciones:

- A) Imposición de servidumbre permanente de paso de gas a lo largo del trazado de la conducción, con una anchura de cuatro (4) metros, dos (2) a cada lado del eje, por donde discurrirá enterrada la tubería o tuberías que se requieran para la conducción de gas. Esta servidumbre que se establece estará sujeta a las siguientes limitaciones:
1. Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a los cincuenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos a una distancia inferior a dos metros a contar del eje de la tubería.
  2. Prohibición de realizar cualquier tipo de obras, construcción, edificación o efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado, a uno y otro lado del mismo. Esta distancia podrá reducirse siempre que se solicite expresamente y se cumplan las condiciones que en cada caso fije el Organismo competente de la Administración.
  3. Libre acceso del personal y equipos necesarios para poder mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago, en su caso, de los daños que se ocasionen.
  4. Posibilidad de instalar los hitos de señalización o delimitación y los tubos de ventilación, así como de realizar las obras superficiales o subterráneas que sean necesarias para la ejecución o funcionamiento de las instalaciones.
- B) Ocupación temporal de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de la zona que se refleja para cada finca en los planos parcelarios de expropiación. En esta zona se hará desaparecer, temporalmente, todo obstáculo y se realizarán las obras necesarias para el tendido e instalación de la canalización y elementos anexos, ejecutando los trabajos u operaciones precisas a dichos fines.

Tres: Para el paso de los cables de conexión y elementos dispersores de protección catódica:



- A) Imposición de servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de dos metros de ancho, por donde discurrirán enterrados los cables de conexión. Para los lechos dispersores de la protección catódica, la franja de terreno donde se establece la imposición de servidumbre permanente de paso tendrá como anchura la correspondiente a la de la instalación más un metro a cada lado. Estas franjas estarán sujetas a las siguientes limitaciones:
- Prohibición de efectuar trabajos de arada o similares a una profundidad superior a cincuenta centímetros, a plantar árboles o arbustos y realizar cualquier tipo de obras, construcción o edificación a una distancia inferior a dos (2) metros, a cada lado del cable de conexión o del límite de la instalación enterrada de los lechos dispersores, pudiendo ejercer el derecho a talar o arrancar los árboles o arbustos que hubiera a distancia inferior a la indicada.
  - Libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago en su caso, de los daños que se ocasionen.
- B) Ocupación temporal como necesidad derivada de la ejecución de las obras de la zona que se refleja para cada finca en los planos parcelarios de expropiación, y en la que se hará desaparecer todo obstáculo, así como realizar las obras necesarias para el tendido y montaje de las instalaciones y elementos anexos, ejecutando las obras u operaciones precisas a dichos fines.

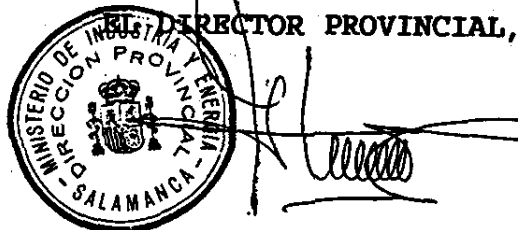
Cuatro.- Para las líneas eléctricas de media tensión:

- A) Servidumbre permanente de paso en una franja de terreno de un (1) metro a cada lado del eje de la línea y en todo su trazado que implicará:
- Libre acceso del personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar o renovar las instalaciones, con pago en su caso, de los daños que se ocasionen.
- B) Servidumbre permanente de vuelo en una franja de quince (15) metros centrada con el eje de la línea, en la que se establecen:
- Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, ni efectuar acto alguno que pueda dañar el buen funcionamiento de la línea, a una distancia inferior a siete y medio (7,5) metros del eje de la línea de postes del tendido.
  - Prohibición de plantar árboles con altura máxima superior a cuatro (4) metros a una distancia inferior a tres (3) metros del eje de la línea de postes del tendido.

- C) Ocupación temporal de la superficie que se determina para cada finca en los planos parcelarios, para realizar las obras necesarias.

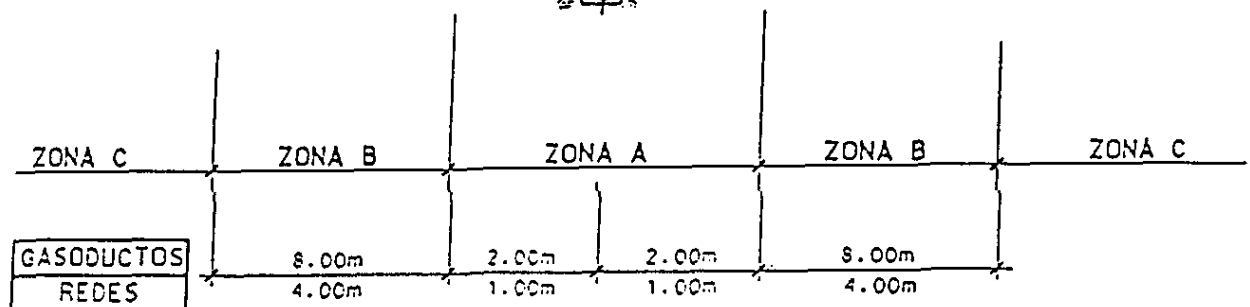
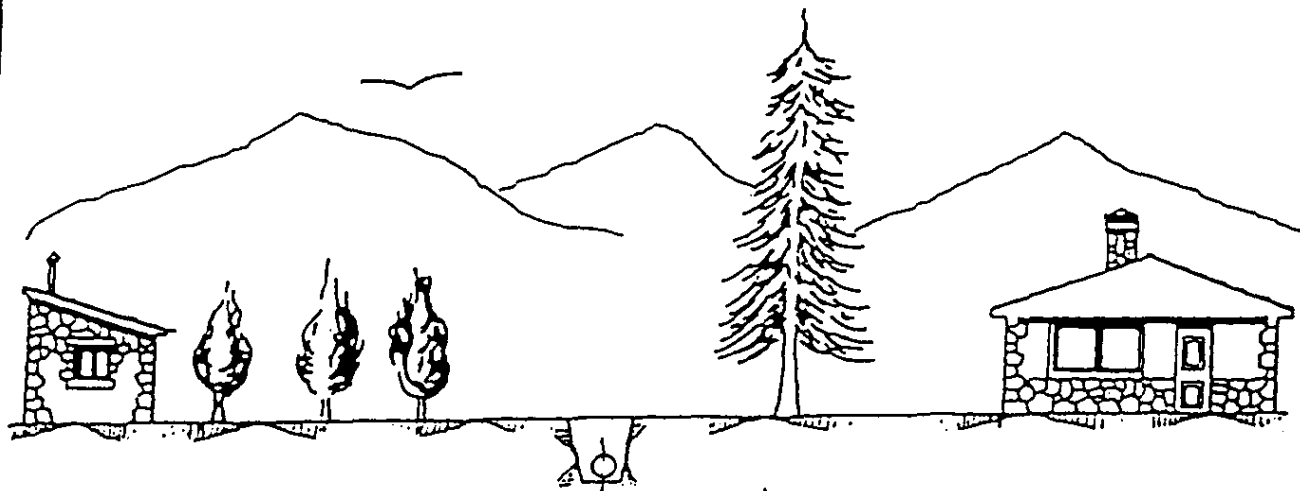
Lo que se hace público para conocimiento general y especialmente de los propietarios de terrenos y demás titulares afectados por dicho Proyecto, cuya relación se inserta al final de ese anuncio para que puedan examinar el proyecto en esta Dirección Provincial del Ministerio de Industria y Energía en Salamanca, sita en calle Monroy, 35. Oficina 8. 37001 SALAMANCA, y presentar por triplicado en dicho centro las alegaciones que se consideren oportunas en el plazo de veinte días a partir del siguiente al de la inserción de este anuncio.

Salamanca, a 8 AGO. 1996



Fdo: Antonio Lorenzo Cordero.





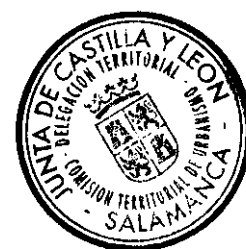
NOTAS:

- 1.- ZONA A - SE PERMITE:
  - PASAR CON TODO TIPO DE MAQUINARIA
  - REALIZAR TODO TIPO DE LABORES AGRICOLAS
  - CULTIVAR TODO TIPO DE ESPECIES
  - EXCEPTO:
    - PLANTAR ARBOLES O ARBUSTOS
    - ARAR A UNA PROFUNDIDAD MAYOR DE 50cm. ~~X~~
    - CONSTRUIR EDIFICACIONES
- 2.- ZONA B - SE PERMITE:
  - ABSOLUTAMENTE TODO
  - EXCEPTO:
    - CONSTRUIR EDIFICACIONES
- 3.- ZONA C - NO EXISTE LIMITACION DE USO NI SERVIDUMBRE DE NINGUN GENERO
- 4.- LAS MEDIDAS INDICADAS PUEDEN DISMINUIRSE CON PERMISO DEL ORGANO COMPETENTE DE LA ADMINISTRACION



4					
3	MAY.95	J.L.S.	M.A.S./J.O.B./R.F.L.	J.A.V.	
2	MAR.92	J.L.S.	J.T.G./J.O.B./R.F.L.	G.G.S.	
1	SEP.84	J.L.S.	J.C.T./E.O.V.		
0	ABR.84	J.L.S.	J.C.T./E.O.V.		
REVISION	FECHA	DIBUJADO	COMPROBADO	APROBADO	DESCRIPCION

	<b>DIRECCION DEL AREA TECNICA</b> <b>DEPARTAMENTO DE INGENIERIA DE GASODUCTOS</b>	N° D-V-01
	<b>ESPECIFICACIONES GENERALES DE DISEÑO. DIBUJO TIPO</b>	ESC.
	<b>TITULO</b> <b>ZONAS DE SERVIDUMBRE: GASODUCTOS Y REDES</b>	HOJA _J_ DE _1_



FICHAS URBANÍSTICAS



## NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA

I.1

### IDENTIFICACION

NOMBRE.....	EQUIPAMIENTO PUBLICO
AMBITO DE APLICACION.....	SEÑALADA EN P.-2.5 CON CODIGO I.1
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....	INSTITUCIONES.
USO CARACTERISTICO .....	EQUIPAMIENTO

### ALINEACIONES OFICIALES

LAS MARCADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION

### CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION

SUPERFICIE MINIMA.....	NO SE DEFINE.
FRENTE MINIMO.....	NO SE DEFINE
FONDO MINIMO.....	NO SE DEFINE

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACION MAXIMA.....	100%
EDIFICABILIDAD .....	2.5m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE:.....	2 plantas (PB+1)/8 m
ATICOS O BAJO CUBIERTA.....	PERMITIDOS

### POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS

RETRANQUEOS FACHADA.....	PERMITIDOS
RETRANQUEOS LINDEROS.....	PERMITIDOS
LINDEROS LATERALES.....	SIN RETRANQUEOS $\geq$ 3m
LINDERO POSTERIOR.....	>4m (CUMPLIRA PATIO)
OTROS EDIFICIOS.....	CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS 1/2 h
FONDO MAXIMO P. BAJA.....	el necesario
FONDO MAXIMO OTRAS.....	el necesario
PATIOS.....	3m*3m
% PENDIENTE CUBIERTA.....	35 %

### OBSERVACIONES

COMPATIBLES TODOS LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS.





IDENTIFICACION

NOMBRE.....: EQUIPAMIENTO PRIVADO  
 AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN P. 2.5 CON CODIGO 1.2  
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: EQUIPAMIENTO.  
 USO CARACTERISTICO.....: EQUIPAMIENTO

ALINEACIONES OFICIALES

LAS MARCADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION

SUPERFICIE MINIMA.....: NO SE DEFINE.  
 FRENTE MINIMO.....: NO SE DEFINE  
 FONDO MINIMO.....: NO SE DEFINE

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACION MAXIMA.....: 70%  
 EDIFICABILIDAD.....: 2.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....: 2 plantas (PB+1)/8 m  
 ATICOS O BAJO CUBIERTA.....: PERMITIDOS

POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS

RETRANQUEOS FACHADA.....: PERMITIDOS  
 RETRANQUEOS LINDEROS.....: PERMITIDOS  
 LINDEROS LATERALES.....: SIN RETRANQUEOS O >3m  
 LINDERO POSTERIOR.....: >4m (CUMPLIRA PATIO)  
 OTROS EDIFICIOS.....: CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS 1/2 h  
 FONDO MAXIMO P. BAJA.....: 30 m  
 FONDO MAXIMO OTRAS.....: 20 m.  
 PATIOS.....: 3m\*3m  
 % PENDIENTE CUBIERTA.....: 35 %

OBSERVACIONES

COMPATIBLES TODOS LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS



**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....: EQUIPAMIENTO PUBLICO  
 AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN P.-2.5 CON CODIGO I.3  
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: INSTITUCIONES.  
 USO CARACTERISTICO.....: EQUIPAMIENTO

**ALINEACIONES OFICIALES**

LAS MARCADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION DEL SECTOR Ur-R4

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION**

SUPERFICIE MINIMA.....: NO SE DEFINE.  
 FRENTE MINIMO.....: NO SE DEFINE  
 FONDO MINIMO.....: NO SE DEFINE

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

OCUPACION MAXIMA.....: 75%  
 EDIFICABILIDAD.....: 0.65m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE:.....: 2 plantas (PB+1)/7.5m  
 ATICOS O BAJO CUBIERTA.....: PROHIBIDOS

**POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS**

RETRANQUEOS FACHADA.....: 3M  
 RETRANQUEOS LINDEROS.....: PERMITIDOS  
 LINDEROS LATERALES.....: SIN RETRANQUEOS O >3m  
 LINDERO POSTERIOR.....: >3m (CUMPLIRA PATIO)  
 OTROS EDIFICIOS.....: CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS ½ h  
 FONDO MAXIMO P. BAJA.....: el necesario  
 FONDO MAXIMO OTRAS.....: el necesario  
 PATIOS.....: 3m\*3m  
 % PENDIENTE CUBIERTA.....: 35 %

**OBSERVACIONES**

COMPATIBLES TODOS LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS.



IDENTIFICACION

NOMBRE.....: EQUIPAMIENTO PRIVADO SECTOR Ur.R  
 AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN P.-2.5 CON CODIGO I.4  
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: TERCARIO  
 USO CARACTERISTICO.....: EQUIPAMIENTO

ALINEACIONES OFICIALES

LAS MARCADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION DEL SECTOR Ur-R4

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION

SUPERFICIE MINIMA.....: NO SE DEFINE.  
 FRENTE MINIMO.....: NO SE DEFINE  
 FONDO MINIMO.....: NO SE DEFINE

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACION MAXIMA.....: 75%  
 EDIFICABILIDAD.....: 0.45m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....: 2 plantas (PB+1)/7.5m  
 ATICOS O BAJO CUBIERTA.....: PROHIBIDOS

POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS

RETRANQUEOS FACHADA.....: 3M  
 RETRANQUEOS LINDEROS.....: PERMITIDOS  
 LINDEROS LATERALES.....: SIN RETRANQUEOS O >3m  
 LINDERO POSTERIOR.....: >3m (CUMPLIRA PATIO)  
 OTROS EDIFICIOS.....: CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS 1/2 h  
 FONDO MAXIMO P. BAJA.....: el necesario  
 FONDO MAXIMO OTRAS.....: el necesario  
 PATIOS.....: 3m\*3m  
 % PENDIENTE CUBIERTA.....: 35 %

OBSERVACIONES

COMPATIBLES TODOS LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS TERCARIOS.



**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....: EQUIPAMIENTO PUBLICO SECTOR Ur-R5  
 AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN P.-2.5 CON CODIGO 1.5  
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: TERCARIO  
 USO CARACTERISTICO.....: EQUIPAMIENTO

**ALINEACIONES OFICIALES**

LAS MARCADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION DEL SECTOR Ur-R5

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION**

SUPERFICIE MINIMA.....: NO SE DEFINE.  
 FRENTE MINIMO.....: NO SE DEFINE  
 FONDO MINIMO.....: NO SE DEFINE

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

OCUPACION MAXIMA.....: 50%  
 EDIFICABILIDAD.....: 1.00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....: 2 plantas (PB+1)/7.5m  
 ATICOS O BAJO CUBIERTA.....: PROHIBIDOS

**POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS**

RETRANQUEOS FACHADA.....: 3M  
 RETRANQUEOS LINDEROS.....: PERMITIDOS  
 LINDEROS LATERALES.....: SIN RETRANQUEOS O >3m  
 LINDERO POSTERIOR.....: >3m (CUMPLIRA PATIO)  
 OTROS EDIFICIOS.....: CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS 1/2 h  
 FONDO MAXIMO P. BAJA.....: el necesario  
 FONDO MAXIMO OTRAS.....: el necesario  
 PATIOS.....: 3m\*3m  
 % PENDIENTE CUBIERTA.....: 35 %

**OBSERVACIONES**

COMPATIBLES TODOS LOS USOS DE EQUIPAMIENTOS TERCARIOS.



## IDENTIFICACION

NOMBRE.....:	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR INTENSIVA
AMBITO DE APLICACION.....:	SEÑALADA EN P. 2.5 CON CODIGO 2.1
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....:	VIVIENDA COLECTIVA
USO CARACTERISTICO.....:	RESIDENCIAL

## ALINEACIONES OFICIALES

LAS MARCADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION

## CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION

SUPERFICIE MINIMA.....:	NO SE DEFINE.
FRENTE MINIMO.....:	4 METROS
FONDO MINIMO.....:	NO SE DEFINE

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACION MAXIMA.....:	75% (*)(**)
EDIFICABILIDAD.....:	2.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....:	3 plantas (PB+2) / 9m
ATICOS O BAJO CUBIERTA.....:	NO PERMITIDOS

## POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS

RETRANQUEOS FACHADA.....:	PROHIBIDOS
RETRANQUEOS LINDEROS.....:	PROHIBIDOS
LINDEROS LATERALES.....:	SIN RETRANQUEOS O >3m
LINDERO POSTERIOR.....:	>4m (CUMPLIRA PATIO)
OTROS EDIFICIOS.....:	CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS ½ h
FONDO MAXIMO P. BAJA.....:	20 m
FONDO MAXIMO OTRAS.....:	15 m.
PATIOS.....:	3m*3m (NVPO)
% PENDIENTE CUBIERTA.....:	35 %



## OBSERVACIONES

(\*) SE PODRA OCUPAR EL 100% DE LA PLANTA BAJA SIEMPRE QUE SE DEDIQUE AL USO DE GARAJE  
 (\*\*) EN SOLARES A DOS CALLES Y QUE NO SUPEREN 100M<sup>2</sup> SE PODRA OCUPAR EL 100%.

DEBERA PREVEERSE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA AL MENOS UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR VIVIENDA , O CADA 100 m<sup>2</sup> EDIFICADOS.

SERA COMPATIBLE EL USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, Y EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL O ASISTENCIAL MANTENIENDO EL RESTO DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS



**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR INTENSIVA  
 AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN P. 2.5 CON CODIGO 2.2  
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: VIVIENDA COLECTIVA  
 USO CARACTERISTICO.....: RESIDENCIAL

**ALINEACIONES OFICIALES**

LAS MARCADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION**

SUPERFICIE MINIMA.....: NO SE DEFINE.  
 FRENTE MINIMO.....: 4 METROS  
 FONDO MINIMO.....: NO SE DEFINE

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

OCUPACION MAXIMA.....: 75% (\*)  
 EDIFICABILIDAD.....: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....: 2 plantas (PB+1) / 7.5 m  
 ATICOS O BAJO CUBIERTA.....: PERMITIDOS

**POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS**

RETRANQUEOS FACHADA.....: NO PERMITIDOS  
 RETRANQUEOS LINDEROS.....: NO PERMITIDOS  
 LINDEROS LATERALES.....: SIN RETRANQUEOS O >3m  
 LINDERO POSTERIOR.....: >4m (CUMPLIRA PATIO)  
 OTROS EDIFICIOS.....: CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS 1/2 h  
 FONDO MAXIMO P. BAJA.....: 20 m  
 FONDO MAXIMO OTRAS.....: 15 m.  
 PATIOS.....: 3m\*3m (NVPO)  
 % PENDIENTE CUBIERTA.....: 35 %



**OBSERVACIONES**

(\*) SE PODRA OCUPAR EL 100% DE LA PLANTA BAJA SIEMPRE QUE SE DEDIQUE AL USO DE GARAJE7  
 (\*\*) EN SOLARES A DOS CALLES Y QUE NO SUPEREN 100M<sup>2</sup> SE PODRA OCUPAR EL 100%.

DEBERA PREVEERSE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA AL MENOS UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR VIVIENDA , O CADA 100 m<sup>2</sup> EDIFICADOS.

SE PERMITIRA EL USO COMO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y COMPATIBLES MANTENIENDO EL RESTO DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS



**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR INTENSIVA  
 AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN P. 2.5 CON CODIGO 2.3  
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: VIVIENDA COLECTIVA  
 USO CARACTERÍSTICO.....: RESIDENCIAL

ALINEACIONES OFICIALES  
 LAS MARCADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION**

SUPERFICIE MINIMA.....: NO SE DEFINE.  
 FRENTE MINIMO.....: 4 METROS  
 FONDO MINIMO.....: NO SE DEFINE

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

OCUPACION MAXIMA.....: 75% (\*)(\*\*)  
 EDIFICABILIDAD.....: 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....: 3 plantas (PB+2) / 9 m  
 ATICOS O BAJO CUBIERTA.....: NO PERMITIDOS

**POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS**

RETRANQUEOS FACHADA.....: PROHIBIDOS  
 RETRANQUEOS LINDEROS.....: PROHIBIDOS  
 LINDEROS LATERALES.....: SIN RETRANQUEOS O >3m  
 LINDERO POSTERIOR.....: >4m (CUMPLIRA PATIO)  
 OTROS EDIFICIOS.....: CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS ½ h  
 FONDO MAXIMO P. BAJA.....: 20 m  
 FONDO MAXIMO OTRAS.....: 15 m.  
 PATIOS.....: 3m\*3m (NVPO)  
 % PENDIENTE CUBIERTA.....: 35 %

**OBSERVACIONES**

(\*) SE PODRA OCUPAR EL 100% DE LA PLANTA BAJA SIEMPRE QUE SE DEDIQUE AL USO DE GARAJE  
 (\*\*) EN SOLARES A DOS CALLES Y QUE NO SUPEREN 100M<sup>2</sup> SE PODRA OCUPAR EL 100%.

DEBERA PREVEERSE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA AL MENOS UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR VIVIENDA , O CADA 100 m<sup>2</sup> EDIFICADOS.

SE PERMITIRA EL USO COMO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y COMPATIBLES MANTENIENDO EL RESTO DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS



**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
AMBITO DE APLICACION.....:	SEÑALADA EN P. 2.5 CON CODIGO 3.1
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....:	VIVIENDA UNIFAMILIAR
USO CARACTERISTICO.....:	RESIDENCIAL

**ALINEACIONES OFICIALES**

LAS MARCADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION**

SUPERFICIE MINIMA.....:	NO SE DEFINE.
FRENTE MINIMO.....:	4 METROS
FONDO MINIMO.....:	NO SE DEFINE

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

OCUPACION MAXIMA.....:	75% (*)
EDIFICABILIDAD.....:	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....:	2 plantas (PB+1) / 7.5m
ATICOS O BAJO CUBIERTA.....:	PERMITIDOS

**POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS**

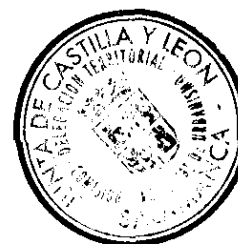
RETRANQUEOS FACHADA.....:	PERMITIDOS
RETRANQUEOS LINDEROS.....:	PERMITIDOS
LINDEROS LATERALES.....:	SIN RETRANQUEOS O >3m
LINDERO POSTERIOR.....:	>4m (CUMPLIRA PATIO)
OTROS EDIFICIOS.....:	CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS 1/2 h
FONDO MAXIMO P. BAJA.....:	20 m
FONDO MAXIMO OTRAS.....:	15 m.
PATIOS.....:	3m*3m (NVPO)
% PENDIENTE CUBIERTA.....:	35 %

**OBSERVACIONES**

(\*) SE PODRA OCUPAR EL 100% DE LA PLANTA BAJA SIEMPRE QUE SE DEDIQUE AL USO DE GARAJE

DEBERA PREVEERSE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA AL MENOS UNA PLAZA DE APARCAMIENTO O CADA 100 m<sup>2</sup> EDIFICADOS.

SE PERMITEN LOS USOS EQUIPAMIENTOS RESIDENCIALES MANTENIENDO EL RESTO DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS





**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
AMBITO DE APLICACION.....:	SEÑALADA EN P. 2.5 CON CODIGO 3.2
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....:	VIVIENDA UNIFAMILIAR
USO CARACTERISTICO.....:	RESIDENCIAL

**ALINEACIONES OFICIALES**

LAS MARCADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION**

SUPERFICIE MINIMA.....:	150 m <sup>2</sup>
FRENTE MINIMO.....:	4 METROS
FONDO MINIMO.....:	NO SE DEFINE

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

OCUPACION MAXIMA.....:	75%
EDIFICABILIDAD.....:	1.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....:	2 plantas (PB+1) / 7.5m
ATICOS O BAJO CUBIERTA.....:	PERMITIDOS

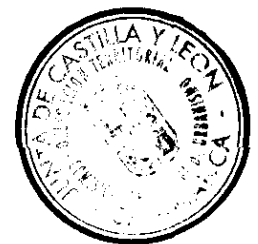
**POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS**

RETRANQUEOS FACHADA.....:	PERMITIDOS
RETRANQUEOS LINDEROS.....:	PERMITIDOS
LINDEROS LATERALES.....:	SIN RETRANQUEOS O >3m
LINDERO POSTERIOR.....:	>4m (CUMPLIRA PATIO)
OTROS EDIFICIOS.....:	CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS 1/2 h
FONDO MAXIMO P. BAJA.....:	20 m
FONDO MAXIMO OTRAS.....:	15 m.
PATIOS.....:	3m*3m (NVPO)
% PENDIENTE CUBIERTA.....:	35 %

**OBSERVACIONES**

DEBERA PREVEERSE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA AL MENOS UNA PLAZA DE APARCAMIENTO O CADA 100 m<sup>2</sup> EDIFICADOS.

SE PERMITEN LOS USOS DE EQUIPAMIENTO RESIDENCIALES MANTENIENDO EL RESTO DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS



**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
 AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN P. 2.5 CON CODIGO 3.3  
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: VIVIENDA UNIFAMILIAR  
 USO CARACTERISTICO.....: RESIDENCIAL

**ALINEACIONES OFICIALES  
 LAS MARCADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION**

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION**

SUPERFICIE MINIMA.....: 200 m<sup>2</sup>  
 FRENTE MINIMO.....: 4 METROS  
 FONDO MINIMO.....: NO SE DEFINE

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

OCUPACION MAXIMA.....: 75%  
 EDIFICABILIDAD.....: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....: 2 plantas (PB+1) / 7.5m  
 ATICOS O BAJO CUBIERTA.....: PERMITIDOS

**POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS**

RETRANQUEOS FACHADA.....: PERMITIDOS  
 RETRANQUEOS LINDEROS.....: PERMITIDOS  
 LINDEROS LATERALES.....: SIN RETRANQUEOS O >3m  
 LINDERO POSTERIOR.....: >4m (CUMPLIRA PATIO)  
 OTROS EDIFICIOS.....: CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS ½ h  
 FONDO MAXIMO P. BAJA.....: 20 m  
 FONDO MAXIMO OTRAS.....: 15 m.  
 PATIOS.....: 3m\*3m (NVPO)  
 % PENDIENTE CUBIERTA.....: 35 %

**OBSERVACIONES**

DEBERA PREVEERSE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA AL MENOS UNA PLAZA DE APARCAMIENTO O CADA 100 m<sup>2</sup> EDIFICADOS.



**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
AMBITO DE APLICACION.....:	SEÑALADA EN P. 2.5 CON CODIGO 4.1 SECTOR Ur-R4
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....:	VIVIENDA UNIFAMILIAR
USO CARACTERISTICO.....:	RESIDENCIAL

**ALINEACIONES OFICIALES**

LAS MARCADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION DEL SECTOR Ur-R4

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION**

SUPERFICIE MINIMA.....:	PLAN PARCIAL
FRENTE MINIMO.....:	PLAN PARCIAL
FONDO MINIMO.....:	PLAN PARCIAL

Se realizarán las parcelaciones teniendo en cuenta el nº máximo de viviendas en cada una de las manzanas.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

OCUPACION MAXIMA.....:	75%
EDIFICABILIDAD.....:	0.85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....:	2 plantas (PB+1) / 7.5m
ATICOS O BAJO CUBIERTA.....:	PERMITIDOS

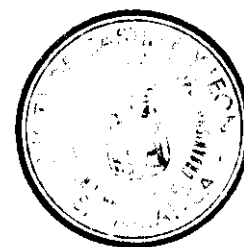
**POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS**

RETRANQUEOS FACHADA.....:	PERMITIDOS
RETRANQUEOS LINDEROS.....:	PERMITIDOS
LINDEROS LATERALES.....:	SIN RETRANQUEOS O >3m
LINDERO POSTERIOR.....:	>4m (CUMPLIRA PATIO)
OTROS EDIFICIOS.....:	CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS ½ h
FONDO MAXIMO P. BAJA.....:	NO SE FIJA
FONDO MAXIMO OTRAS.....:	NO SE FIJA
PATIOS.....:	3m*3m (NVPO)
% PENDIENTE CUBIERTA.....:	35 %

**OBSERVACIONES**

DEBERA PREVEERSE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA AL MENOS DOS PLAZAS DE APARCAMIENTO O CADA 100 m<sup>2</sup> EDIFICADOS.

SE CUMPLIRAN LAS CONDICIONES MARCADAS EN EL PLAN PARCIAL QUE DESARROLLA EL SECTOR



**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
 AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN P. 2.5 CON CODIGO 4.2  
 SECTOR Ur-R5  
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: VIVIENDA UNIFAMILIAR  
 USO CARACTERISTICO.....: RESIDENCIAL

**ALINEACIONES OFICIALES  
 LAS MARCADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION**

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION**

SUPERFICIE MINIMA.....: 175 m<sup>2</sup>  
 FRENTE MINIMO.....: PLAN PARCIAL  
 FONDO MINIMO.....: PLAN PARCIAL

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

OCUPACION MAXIMA.....: 80%  
 EDIFICABILIDAD.....: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....: 2 plantas (PB+1) / 7m  
 ATICOS O BAJO CUBIERTA.....: PERMITIDOS

**POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS**

RETRANQUEOS FACHADA.....: PERMITIDOS PLAN PARCIAL  
 RETRANQUEOS LINDEROS.....: PERMITIDOS PLAN PARCIAL  
 LINDEROS LATERALES.....: SIN RETRANQUEOS O >3m  
 LINDERO POSTERIOR.....: >4m (CUMPLIRA PATIO)  
 OTROS EDIFICIOS.....: CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS 1/2 h  
 FONDO MAXIMO P. BAJA.....: NO SE FIJA  
 FONDO MAXIMO OTRAS.....: NO SE FIJA  
 PATIOS.....: 3m\*3m (NVPO)  
 % PENDIENTE CUBIERTA.....: 35 %

**OBSERVACIONES**

DEBERA PREVEERSE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA AL MENOS UNA PLAZA DE APARCAMIENTO O CADA 100 m<sup>2</sup> EDIFICADOS.

SE CUMPLIRAN LAS CONDICIONES MARCADAS EN EL PLAN PARCIAL QUE DESARROLLA EL SECTOR



**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
AMBITO DE APLICACION.....:	SEÑALADA EN P. 2.5 CON CODIGO 4.3
	SECTORES Ur-R1- Ur-R3- Ur-R7
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....:	VIVIENDA UNIFAMILIAR
USO CARACTERISTICO.....:	RESIDENCIAL

**ALINEACIONES OFICIALES**

LAS MARCADAS EN LOS PLANES PARCIALES QUE LO DESARROLLEN

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION**

SUPERFICIE MINIMA.....:	PLAN PARCIAL
FRENTE MINIMO.....:	PLAN PARCIAL
FONDO MINIMO.....:	PLAN PARCIAL

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

EDIFICABILIDAD BRUTA.....:	0.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....:	2 plantas (PB+1) / 7.5m
ATICOS O BAJO CUBIERTA.....:	PERMITIDOS

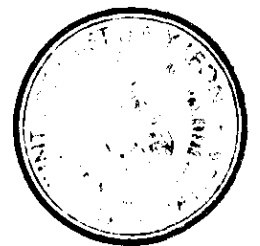
**POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS**

RETRANQUEOS FACHADA.....:	PERMITIDOS
RETRANQUEOS LINDEROS.....:	PERMITIDOS
LINDEROS LATERALES.....:	SIN RETRANQUEOS O >3m
LINDERO POSTERIOR.....:	>4m (CUMPLIRA PATIO)
OTROS EDIFICIOS.....:	CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS 1/2 h
FONDO MAXIMO P. BAJA.....:	NO SE FIJA
FONDO MAXIMO OTRAS.....:	NO SE FIJA
PATIOS.....:	3m*3m (NVPO)
% PENDIENTE CUBIERTA.....:	35 %
DENSIDAD MAX. DE VIVIENDAS.....:	30 VIV/Ha

**OBSERVACIONES**

DEBERA PREVEERSE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA AL MENOS UNA PLAZA DE APARCAMIENTO O CADA 100 m<sup>2</sup> EDIFICADOS.

SE CUMPLIRAN LAS CONDICIONES MARCADAS EN EL PLAN PARCIAL QUE DESARROLLA EL SECTOR



**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
 AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN P. 2.5 CON CODIGO 4.4  
 SECTORES Ur-R2, Ur-R6.  
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: VIVIENDA UNIFAMILIAR  
 USO CARACTERISTICO.....: RESIDENCIAL

**ALINEACIONES OFICIALES**

LAS MARCADAS EN LOS PLANES PARCIALES QUE LO DESARROLLEN

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION**

SUPERFICIE MINIMA.....: 200 m<sup>2</sup> HASTA 30% PARCELACION  
 FRENTE MINIMO.....: PLAN PARCIAL  
 FONDO MINIMO.....: PLAN PARCIAL

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

EDIFICABILIDAD BRUTA.....: 0.4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....: 2 plantas (PB+1) / 7.5m  
 ATICOS O BAJO CUBIERTA.....: PERMITIDOS

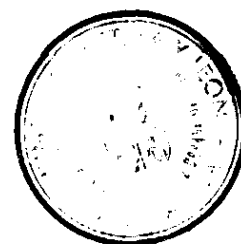
**POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS**

RETRANQUEOS FACHADA.....: PERMITIDOS  
 RETRANQUEOS LINDEROS.....: PERMITIDOS  
 LINDEROS LATERALES.....: SIN RETRANQUEOS O >3m  
 LINDERO POSTERIOR.....: >4m (CUMPLIRA PATIO)  
 OTROS EDIFICIOS.....: CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS 1/2 h  
 FONDO MAXIMO P. BAJA.....: NO SE FIJA  
 FONDO MAXIMO OTRAS.....: NO SE FIJA  
 PATIOS.....: 3m\*3m (NVPO)  
 % PENDIENTE CUBIERTA.....: 35 %  
 DENSIDAD MAX. DE VIVIENDAS.....: 15 VIV/Ha

**OBSERVACIONES**

DEBERA PREVERSE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA AL MENOS UNA PLAZA DE APARCAMIENTO O CADA 100 m<sup>2</sup> EDIFICADOS.

SE CUMPLIRAN LAS CONDICIONES MARCADAS EN EL PLAN PARCIAL QUE DESARROLLA EL SECTOR



**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
 AMBITO DE APLICACION.....: SECTOR Ur-R8 SAN JULIAN DE LA VALMUZA  
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: VIVIENDA UNIFAMILIAR  
 USO CARACTERISTICO.....: RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

**ALINEACIONES OFICIALES**

LAS MARCADAS EN LOS PLANES PARCIALES QUE LO DESARROLLE

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION**

SUPERFICIE MINIMA.....: PLAN PARCIAL  
 FRENTE MINIMO.....: PLAN PARCIAL  
 FONDO MINIMO.....: PLAN PARCIAL

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

EDIFICABILIDAD BRUTA.....: 0.32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....: 2 plantas (PB+1) / 7.5m  
 ATICOS O BAJO CUBIERTA.....: PERMITIDOS  
 OCUPACION MAXIMA.....: 60%  
 DENSIDAD MAX. DE VIVIENDAS.....: 15 VIV/Ha

**POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS**

**CONDICIONES DE PARCELACIÓN y OCUPACIÓN**

**- VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS:**

Parcela mínima para cada vivienda: 500 M2  
 Superficie máxima de ocupación: 40 %  
 Retranqueo mínimo respecto la alineación: 0,00 m  
 Retranqueo mínimo respecto a las demás lindes: 3,50 m

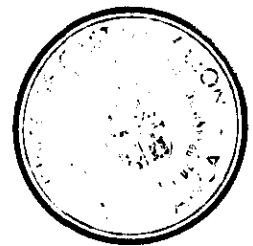
**- VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS**

Parcela mínima para cada vivienda: 300 M2  
 Parcela mínima para cada par de viviendas: 750 M2  
 Superficie máxima de ocupación: 50 %  
 Retranqueo mínimo respecto la alineación: 0,00 m  
 Retranqueo mínimo a lindes no comunes: 3,50 m

**- VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS EN HILERAS**

Parcela mínima para cada vivienda: 150 M2  
 No se admitirán hileras continuas de más de 10 viviendas  
 Máxima ocupación de parcela de cada vivienda: 70 %  
 Máxima ocupación de suelo por agrupación: 60 %  
 Retranqueo mínimo respecto a la alineación: 0,00 m  
 Retranqueo mínimo a las lindes de agrupación: 3,00 m

% PENDIENTE CUBIERTA.....: 50 %



**OBSERVACIONES**

DEBERA PREVERSE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA AL MENOS UNA PLAZA DE APARCAMIENTO O CADA 100 m<sup>2</sup> EDIFICADOS.

SE CUMPLIRAN LAS CONDICIONES MARCADAS EN EL PLAN PARCIAL QUE DESARROLLA EL SECTOR



IDENTIFICACION

NOMBRE.....: INDUSTRIAL  
 AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN P. 2.5 CON CODIGO 5.1  
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: NAVES INDUSTRIALES  
 USO CARACTERISTICO.....: INDUSTRIAL

ALINEACIONES OFICIALES

LAS MARCADAS EN EL PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION

SUPERFICIE MINIMA.....: NO SE DEFINE.  
 FRENTE MINIMO.....: 4 METROS  
 FONDO MINIMO.....: NO SE DEFINE

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

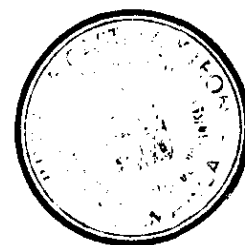
EDIFICABILIDAD BRUTA.....: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....: 2 plantas (PB+1) / 7.5m  
 ATICOS.....: NO

POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS

RETRANQUEOS FACHADA.....: PERMITIDOS  
 RETRANQUEOS LINDEROS.....: PERMITIDOS  
 LINDEROS LATERALES.....: SIN RETRANQUEOS O >3m  
 LINDERO POSTERIOR.....: >4m (CUMPLIRA PATIO)  
 OTROS EDIFICIOS.....: CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS 1/2 h  
 FONDO MAXIMO P. BAJA.....: NO SE FIJA  
 FONDO MAXIMO OTRAS.....: NO SE FIJA  
 PATIOS.....: 3m\*3m (NVPO)  
 % PENDIENTE CUBIERTA.....: 35 %

OBSERVACIONES

SE APLICARA EL REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS...DE FORMA QUE SOLO SE PODRAN UBICAR INDUSTRIAS QUE CUMPLAN LAS CONDICIONES EXIGIDAS.





**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....: URBANIZABLE INDUSTRIAL  
 AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADAS EN P. 2.4 CON EL CODIGO 5.2  
 SECTORES Ur-I2-Pe Y Ur-I1  
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: INDUSTRIAL  
 USO CARACTERISTICO.....: INDUSTRIAL

**ALINEACIONES OFICIALES**

LAS MARCADAS EN LOS PLANES PARCIALES QUE LO DESARROLLEN

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION**

SUPERFICIE MINIMA.....: 250 m<sup>2</sup>.  
 FRENTE MINIMO.....: 6 METROS  
 FONDO MINIMO.....: 20 m

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

EDIFICABILIDAD BRUTA.....: 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....: Según necesidades  
 ATICOS.....: NO PERMITIDOS

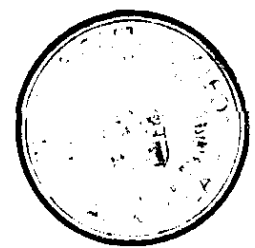
**POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS**

RETRANQUEOS FACHADA.....: PERMITIDOS  
 RETRANQUEOS LINDEROS.....: PERMITIDOS  
 LINDEROS LATERALES.....: SIN RETRANQUEOS O >3m  
 LINDERO POSTERIOR.....: >4m (CUMPLIRA PATIO)  
 OTROS EDIFICIOS.....: CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS 1/2 h  
 FONDO MAXIMO P. BAJA.....: NO SE FIJA  
 FONDO MAXIMO OTRAS.....: NO SE FIJA  
 PATIOS.....: 3m\*3m  
 % PENDIENTE CUBIERTA.....: 35 %

**OBSERVACIONES**

SE CUMPLIRAN LAS CONDICIONES MARCADAS EN EL PLAN PARCIAL QUE DESARROLLA EL SECTOR Y LA NORMATIVA DE ACTIVIDADES.

SE CUMPLIRAN LAS CONDICIONES MARCADAS EN LAS NORMAS PARTICULARES DE LAS PRESENTES NORMAS



**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....:	EQUIPAMIENTO
AMBITO DE APLICACION.....:	COMPATIBLES EN SUELO URBANO
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....:	EQUIPAMIENTO
USO CARACTERISTICO.....:	EQUIPAMIENTO

**ALINEACIONES OFICIALES**

SE REPETARA LA PARCELA INICIAL EN VALLADO, SE PODRAN REALIZAR EDIFICIOS EXENTOS.

**CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVA SEGREGACION**

SUPERFICIE MINIMA.....:	NO SE DEFINE.
FRENTE MINIMO.....:	4 METROS
FONDO MINIMO.....:	NO SE DEFINE

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

EDIFICABILIDAD BRUTA.....:	LA MARCADA EN CADA ZONA
ALTURA MAXIMA SOBRE RASANTE.....:	2 plantas (PB+1) / 7.5m
ATICOS O BAJO CUBIERTA.....:	PERMITIDOS

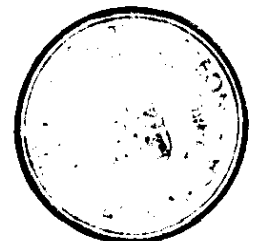
**POSICION DE LA EDIFICACION - RETRANQUEOS**

RETRANQUEOS FACHADA.....:	PERMITIDOS
RETRANQUEOS LINDEROS.....:	PERMITIDOS
LINDEROS LATERALES.....:	SIN RETRANQUEOS O >3m
LINDERO POSTERIOR.....:	>4m (CUMPLIRA PATIO)
OTROS EDIFICIOS.....:	CON VENTANAS 2/3h SIN VENTANAS 1/2 h
FONDO MAXIMO P. BAJA.....:	NO SE FIJA
FONDO MAXIMO OTRAS.....:	20 m.
PATIOS.....:	3m*3m (NVPO)
% PENDIENTE CUBIERTA.....:	35 %

**OBSERVACIONES**

SERAN COMPATIBLES EN CUALQUIER TIPO DE TERRENO QUE CUMPLA LA CONDICION DE SOLAR Y QUE ESTE CLASIFICADO COMO RESIDENCIAL

DEBERAN PREVEERSE EN EL INTERIOR DE LA PARCELA AL MENOS UNA PLAZA DE APARCAMIENTO O CADA 100 m<sup>2</sup> EDIFICADOS.



**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....: RUSTICO COMUN  
 AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN PLANOS  
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: SIN PROTECCION  
 USO CARACTERISTICO.....: RUSTICO

**CONDICIONES PARTICULARES  
 LAS MARCADAS EN LA LEY**

**CONDICIONES GENERALES  
 LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON**

**ACTUACIONES AUTORIZABLES**

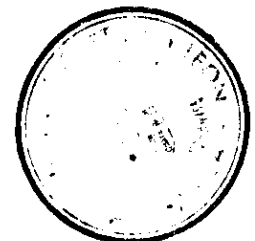
- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros uso que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos.
- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar que no presente riesgo de formación de núcleo de población.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.

**ACTUACIONES PROHIBIDAS**

- Parcelaciones Urbanísticas.

**OBSERVACIONES**

Por ser una ley de rango superior a unas Normas Subsidiarias será de aplicación lo establecido en la misma de forma que para la autorización de alguna de las actividades descritas con anterioridad se seguirá lo establecido en la Ley 5/99 en su artículo 25.



IDENTIFICACION

NOMBRE.....: RUSTICO DE ENTORNO URBANO  
AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN PLANOS  
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: PROTECCION  
USO CARACTERISTICO.....: PROTEGIDO

CONDICIONES PARTICULARES  
LAS MARCADAS EN LA LEY

CONDICIONES GENERALES  
LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

ACTUACIONES AUTORIZABLES

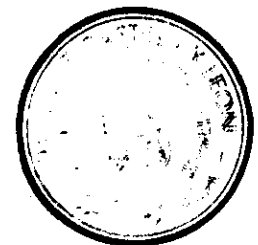
- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros uso que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos.

ACTUACIONES PROHIBIDAS

- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.
- Actividades extractivas así como las construcciones e instalaciones vinculadas.

OBSERVACIONES

Por ser una ley de rango superior a unas Normas Subsidiarias será de aplicación lo establecido en la misma.



## IDENTIFICACION

NOMBRE.....: PROTECCION ARQUEOLOGICA  
 AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADAS EN PLANOS  
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: PROTECCION ARQUEOLOGICA  
 USO CARACTERISTICO.....: PROTEGIDO

## CONDICIONES GENERALES

LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL 16/1985

## CONDICIONES PARTICULARES

LAS ESTABLECIDAS EN LA MENCIONADA LEY

## ACTUACIONES AUTORIZABLES

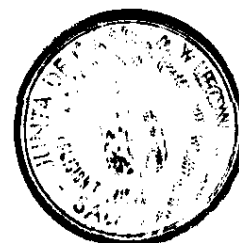
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros usos que puedan considerarse de interés general por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o su incompatibilidad con los usos urbanos.

## ACTUACIONES PROHIBIDAS

- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.
- Actividades extractivas así como las construcciones e instalaciones vinculadas.
- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.

## OBSERVACIONES

Las actuaciones estarán reguladas no sólo por lo expuesto en las presentes NUM sino que tendrán que tener una supervisión e informes favorables de la Consejería de cultura .



## IDENTIFICACION

NOMBRE.....	PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS
AMBITO DE APLICACION.....	SEÑALADAS EN PLANOS
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....	PROTECCION CARRETERAS Y FERROVIARIA
USO CARACTERISTICO .....	PROTEGIDO

## CONDICIONES GENERALES

LAS MARCADAS EN LA LEY DE CARRETERAS 25/1988  
 LEY 16/1987 DE ORDENACION DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES  
 LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

## CONDICIONES PARTICULARES

LAS ESTABLECIDAS EN LAS LEYES DE CARRETERAS.  
 NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

## ACTUACIONES AUTORIZABLES

- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

## ACTUACIONES PROHIBIDAS

- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.
- Actividades extractivas así como las construcciones e instalaciones vinculadas.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.
- Otros uso que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos.

## OBSERVACIONES

Las autorizaciones necesitarán la aprobación municipal aparte de las autorizaciones del Organismo al que pertenezca la infraestructura.



**IDENTIFICACION**

NOMBRE.....: PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS  
 AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADAS EN PLANOS  
 TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: PROTECCION GASEODUCTO  
 USO CARACTERISTICO.....: PROTEGIDO

**CONDICIONES GENERALES**

LAS MARCADAS EN LA LEY DE DISPOSICIONES BASICAS PARA EL DESARROLLO COORDINADO DE ACTUACIONES EN MATERIA DE COMBUSTIBLES GASEOSOS 10/1987  
 LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

**CONDICIONES PARTICULARES**

LAS ESTABLECIDAS EN LAS CONDICIONES MARCADAS EN LA AUTORIZACIÓN DE 8/8/1996 DEL MINISTERIO DE INDUSTRIA Y ENERGIA PARA LA INFORMACIÓN DEL PROYECTO DEL GASEODUCTO.

**ACTUACIONES AUTORIZABLES**

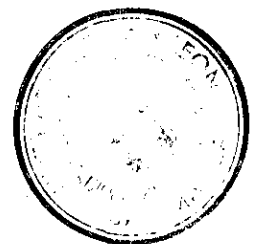
- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

**ACTUACIONES PROHIBIDAS**

- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.
- Actividades extractivas así como las construcciones e instalaciones vinculadas.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.
- Otros uso que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos.

**OBSERVACIONES**

Las autorizaciones necesitarán la aprobación municipal aparte de las autorizaciones del Organismo al que pertenezca la infraestructura.



IDENTIFICACION

NOMBRE.....: proteccion natural -vías pecuarias  
AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN PLANOS  
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: MEDIO AMBIENTE  
USO CARACTERISTICO.....: PROTECCION

CONDICIONES GENERALES

LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

ACTUACIONES AUTORIZABLES

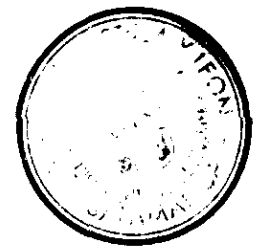
- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

ACTUACIONES PROHIBIDAS

- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.
- Actividades extractivas así como las construcciones e instalaciones vinculadas.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.
- Otros uso que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos.

OBSERVACIONES

NO SE PODRAN ESTABLECER EDIFICACIONES EN LOS TERRENOS ASI DENOMINADOS.





IDENTIFICACION

NOMBRE.....: protecciones agrícolas  
AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN PLANOS  
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: AGRÍCOLA Y FORESTAL  
USO CARACTERISTICO.....: PROTECCION

CONDICIONES GENERALES

LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

ACTUACIONES AUTORIZABLES

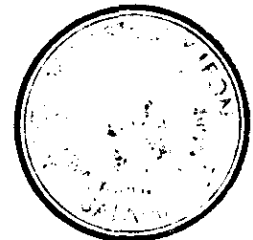
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Otros uso que puedan considerarse de interés general por estar vinculados a cualquier forma del servicio público, o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o su incompatibilidad con los usos urbanos.

ACTUACIONES PROHIBIDAS

- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.
- Actividades extractivas así como las construcciones e instalaciones vinculadas.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.
- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.

OBSERVACIONES

NO SE PODRAN ESTABLECER EDIFICACIONES EN LOS TERRENOS ASI DENOMINADOS.



IDENTIFICACION

NOMBRE.....: protecciones especiales - cauces  
AMBITO DE APLICACION.....: SEÑALADA EN PLANOS  
TIPOLOGIA CARACTERISTICA.....: CAUCES  
USO CARACTERISTICO.....: PROTECCION

CONDICIONES GENERALES

LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

ACTUACIONES AUTORIZABLES

- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
- Obras públicas e infraestructuras en general , así como las construcciones e instalaciones vinculadas, a su construcción, conservación y servicio.
- Otros uso que puedan considerarse de interés general 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 su incompatibilidad con los usos urbanos.

ACTUACIONES PROHIBIDAS

- Actuaciones extractivas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas
- Usos Industriales, comerciales y de almacenamiento, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.
- Construcciones de vivienda unifamiliar.
- Construcciones y explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas y otras análogas.
- Actividades extractivas así como las construcciones e instalaciones vinculadas.
- Construcciones propias de asentamientos tradicionales.

OBSERVACIONES

NO SE PODRAN ESTABLECER NUEVAS EDIFICACIONES EN LOS TERRENOS ASI DENOMINADOS.



ORDENACION SUELO RUSTICO





TIPO DE ACTIVIDAD	USO COMPATIBLE	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN								
		LOCALIZACIÓN	PARCELA MÍNIMA	% OCUPACIÓN MÁXIMA	RETRANQUEOS MÍNIMOS	ÁREA MÁXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACIÓN INTERNA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	ALTURA	ESPECIALIDADES
AGRICOLA EN GENERAL	P	NO SE FIJA	U.M. CULTIVO	5%	10M	NO SE FIJA	CERCAS, TENADAS, NAVES AGRICOLAS, SILOS, VIVEROS, ETC.	0.05 M2/M2	VIV.: 6.5 M. NAVE: 7M. ALERO Y 10M. CUMBRERA. INST. TCAS. SEGÚN NECESIDADES	DISEÑO Y MATER. TRADC.. SALVO INST. ESPECIALES USO VIV. AUTBLE. POR C.P.U UNIFAMILIAR VINC. A EXPLOT.
DOTACIONES	A (EN COMÚN) I (PROTEGIDO)	NO SE FIJA INCOMPATIBLE	I. PÚBLICA: LA NECESARIA I. PRIVADA: 10.000 M <sup>2</sup> INCOMPATIBLE	I. PÚBLICA: NO SE FIJA I. PRIVADA: 10% INCOMPATIBLE	10M INCOMPATIBLE	I. PÚBLICA: NO SE FIJA I. PRIVADA: 10.000 M <sup>2</sup> INCOMPATIBLE	NO SE FIJA INCOMPATIBLE	I. PÚBLICA: NO SE FIJA I. PRIVADA: 0.05M2/M <sup>2</sup> INCOMPATIBLE	DOS PLANTAS 6.5 M INCOMPATIBLE	PRECISA ESTUDIO DE IMPACTO Y PROYECTO DE IMPLANTAC. INCOMPATIBLE
GANADERÍA INTENSIVA	A	NO SE FIJA	U.M. CULTIVO	10%	10 M	7.500 M <sup>2</sup>	NAVES CERRADAS, UNA VIV. VINCULADA.MAX. 250 M <sup>2</sup> Y 20% DE LO CONSTRUIDO	0.1 M2/M2	NAVES: 4.5 M. ALERO, 7 M CUMBRERA - VIV. 6.5 M. AL ALERO	CIRCULAR DE LA DELEGACIÓN DE SANIDAD FEBRERO 1.978
I. AGROALIMENT. VINCULADA A LA PRODUCCIÓN	A	DISTANCIA MIN. A AL LUGAR DE PRODUCCIÓN: 250 M	10.000 M <sup>2</sup>	10%	20 M.	10.000 M <sup>2</sup>	NAVES INDUSTRIALES OFICINAS, UNA VIV. VINCUL. HASTA 250 M <sup>2</sup> COMERC. HASTA 250 M <sup>2</sup>	0.1 M2/M2	VIV.: 6.5 M. - NAVES: 4.5 M ALERO Y 7M. CUMBRERA	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES
I. AGROALIMENT. NO VINCUL. A LA PRODUCCIÓN	A	DISTANCIA MIN. A NÚCLEO URBANO: 1000 M. - DISTANCIA MIN. A IGUAL ACTIVIDAD: 1.000 M.	10.000 M <sup>2</sup>	10%	10 M	10.000 M <sup>2</sup>	MATADER. SECADEROS DESPIECE, UNA VIV. VINCULADA H. 250 M <sup>2</sup> . COMERCIO H. 250 M <sup>2</sup>	0.1 M2/M2	2 PLANTAS Y 7.50 M.	EL E. DE IMPACTO INCIDIRÁ EN LA DEPURACIÓN Y VERTIDO. DISEÑO Y MATERIALES NORMALES DATOS
INDUSTRIAL EXTRACTIVA	A	NORMA SECTORIAL	10000 M2	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INSTALAC. TCAS, NECESARIAS. EDIF. AUX. UNA VIV. VINCULADA HASTA 250 M <sup>2</sup>	0.05 M2/M2	NAVES: 4.5 M ALERO Y 7 M. CUMBRERA - EDIF. AUX. Y VIV.: 6.5 M. - INSTALAC. TCAS. NO SE FIJA	E. DE IMPACTO: INCLUIRÁ CONTROL DE VERTIDOS Y RESTAURACIÓN, TRAS EL AGOTAMIENTO DE LA EXPLOTAC.
OTRAS INDUSTRIAS	A (EN COMÚN) I (PROTEGIDO)	DIST. MIN. A SUELO URBANO 1000 M. DIST. MÍNIMA A IGUAL ACTIVIDAD 1000 M. INCOMPATIBLE	U.M. CULTIVO INCOMPATIBLE	10% INCOMPATIBLE	10 M INCOMPATIBLE	10.000 M <sup>2</sup> INCOMPATIBLE	NAVES INDUST., VIV. VINCULADA H 250 M <sup>2</sup> COMERC. COMPLEMENTO HASTA 250 M <sup>2</sup> INCOMPATIBLE	0.1 M2/M2 INCOMPATIBLE	VIV.: 6.5 M. - NAVES: 4.5 M ALERO Y 7M. CUMBRERA INCOMPATIBLE	EL E. DE IMPACTO INCIDIRÁ EN LA DEPURACIÓN Y VERTIDO. DISEÑO Y MATERIALES NORMALES INCOMPATIBLE
SERVICIO DE CARRETERAS	A	NO SE FIJA	10000 M2	30%	SEGÚN NORMATIVA SECTORIAL	10.000 M <sup>2</sup>	SERV. CTRA. Y ALOJAM. COMERCIO COMPLETO HASTA 250 M <sup>2</sup> VIV. VINC. HASTA 250 M <sup>2</sup>	0.1 M2/M2	2 PLANTAS Y 7.50 M.	NO SERÁ NECESARIO CUMPLIR CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDAD TURÍSTICA PERMANENTE
TURÍSTICA PERMANENTE	A (EN COMÚN) I (PROTEGIDO)	DIST. MÍN. A NÚCLEO DE POBLACIÓN: 500 M. DIST. MÍN A IDENT. ACTV. 5000 M INCOMPATIBLE	U.M. DE CULTIVO INCOMPATIBLE	15% INCOMPATIBLE	6 M. INCOMPATIBLE	5000 M <sup>2</sup> INCOMPATIBLE	HOTELES MENOS 50 CAMAS.COMERC.COMP. HASTA 250 M <sup>2</sup> RTE. Y OTROS HASTA 500 M <sup>2</sup> VINC. HASTA 250 M <sup>2</sup> INCOMPATIBLE	0.1 M2/M2 INCOMPATIBLE	2 PLANTAS Y 7.50 M. INCOMPATIBLE	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES INCOMPATIBLE
VIVIENDA UNIFAMILIAR	A	DIST. MÍN. A NÚCLEO DE POBLACIÓN: 500 M. DIST. MÍN A	U.M. DE CULTIVO	NO SE FIJA	5 M	NO SE FIJA	VIV. UNIFAMILIAR HASTA 250 M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	NO SE FIJA	2 PLANTAS Y 6.50 M.	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES



INFORMES VINCULANTES



129/01  
**AYUNTAMIENTO DE CARRASCAL DE BARREGAS  
(SALAMANCA)**

DON JUAN CARLOS MARTÍN GONZÁLEZ, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE CARRASCAL DE BARREGAS (SALAMANCA) Y DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE DON SEBASTIAN HERRERA MARTÍN,

165/01 CERTIFICO:

29-Marzo-2001  
Que en Sesión celebrada por el Pleno de este Ayuntamiento el día 7 de Marzo de 2.001, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo que se transcribe literalmente.-

**"7.-RESOLUCION, SI PROCEDE, DE ESCRITOS RECIBIDOS.-"**

Se da cuenta del escrito remitido por el Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca en relación con la aprobación inicial por ese Ayuntamiento de la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias a instancia de la empresa LA VAGÜERA. Dicha Modificación consiste en la reclasificación de un terreno situado en la finca San Julián de la Valmuza, con una superficie de 7.4978 Ha y con objeto de realizar una urbanización de carácter residencia y un Campo de Golf. Adjuntan Plano de Situación pudiendo alegar el Ayuntamiento en el plazo de exposición al público del expediente.

Comprobada por los asistentes la documentación enviada se acuerda por los siete miembros de la Corporación Municipal manifestar al Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca que las únicas alegaciones que tiene que realizar éste Ayuntamiento son que los sistemas de depuración de aguas residuales sean acordes con las autorizaciones que deba otorgar la Confederación Hidrográfica del Duero".

Lo que notifico a Vd. a sus debidos efectos, significándole que contra este acuerdo que agota la vía administrativa podrá interponer, en los términos que se indican, los siguientes recursos:

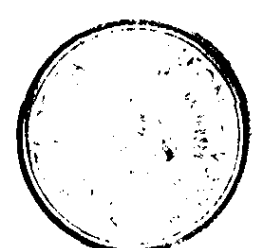
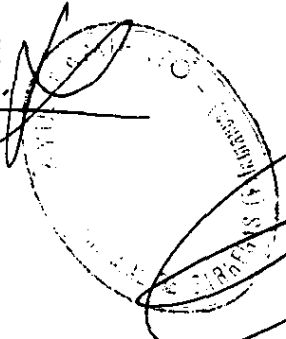
- Potestativamente, recurso de reposición ante el propio órgano que la ha dictado en el plazo de un mes, desde el día siguiente a la recepción de la notificación de esta resolución, de acuerdo con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común.

- Directamente, recurso Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses desde el día siguiente a la recepción de la notificación de esta resolución, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativa de Salamanca de acuerdo con los artículos 8.2, 14.2, 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998 de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y para que conste y surta sus debidos efectos expido la presente certificación en Carrascal de Barregas a veintidós de marzo de dos mil uno.-

EL ALCALDE  
*Sebastián Herrera Martín*

EL SECRETARIO  
*Juan Carlos Martín González*



AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA  
37120 DOÑINOS DE SALAMANCA



AYUNTAMIENTO  
DE  
**BARBADILLO**  
(Salamanca)

Núm. 8390

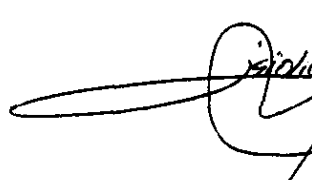

DE	DE
ENTRADA	62/01
SALIDA	
Fecha	7 - Febrero - 2001

Recibido en este Ayuntamiento, su escrito de fecha 31 de enero del 2.001, sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, y que afectan a la Finca de San Julian de la Valmuza, le comunico que, habida cuenta de que la citada modificación no afecta al Territorio de este Terminio Municipal, este Ayuntamiento no tiene que realizar alegación alguna sobre la citada Modificación Urbanística.

Lo que le comunico para su debida constancia en esas Dependencias Municipales.

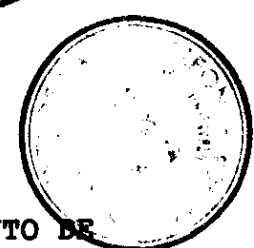
Barbadillo, 5 de febrero del 2.001

EL ALCALDE PRESIDENTE

Fdo. Isidro Gomez Garcia

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE  
DOÑINOS DE SALAMANCA





# Junta de Castilla y León

Delegación Territorial  
Servicio Territorial de Medio Ambiente  
SALAMANCA

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO  
37120 - DOÑINOS DE SALAMANCA  
(SA)

ASUNTO	ORDENACIÓN DE VÍAS Pecuarias
EXPEDIENTE Nº	145/01
FECHA	21-Marzo-2001

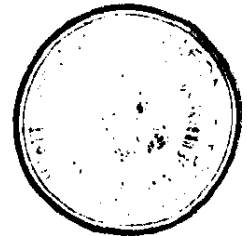
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
DELEGACIÓN T. EN SALAMANCA  
SERVICIO T. MEDIO AMBIENTE  
SALIDA Nº. 20011150003250  
20-03-2001 9:38:32

En contestación a su escrito de fecha 14 de marzo en el que solicita informe sobre vereda que atraviesa el término municipal de Doñinos de Salamanca y su transformación en carretera comarcal, esta Sección, una vez consultado el expediente de clasificación de Vías Pecuarias (de cuyo croquis se adjunta fotocopia) le informa lo siguiente:

La vereda en cuestión se refiere a vía pecuaria de tercer orden, denominada "Vereda de los Mártires" que tiene una anchura legal de 20'89 metros y cuyo trazado coincide sensiblemente, en su mayor parte, con el de la carretera comarcal, según se señala en el plano.

Salamanca, 20 de marzo de 2001  
EL JEFE DE LA SECCIÓN DE ORDENACIÓN  
Y MEJORA I

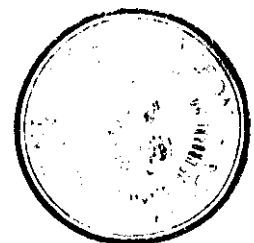
ALEJANDRO CUESTA GONZÁLEZ



Vº Bº.  
EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL  
DE MEDIO AMBIENTE,  
  
ALFONSO DE TORGE MANCHADO.

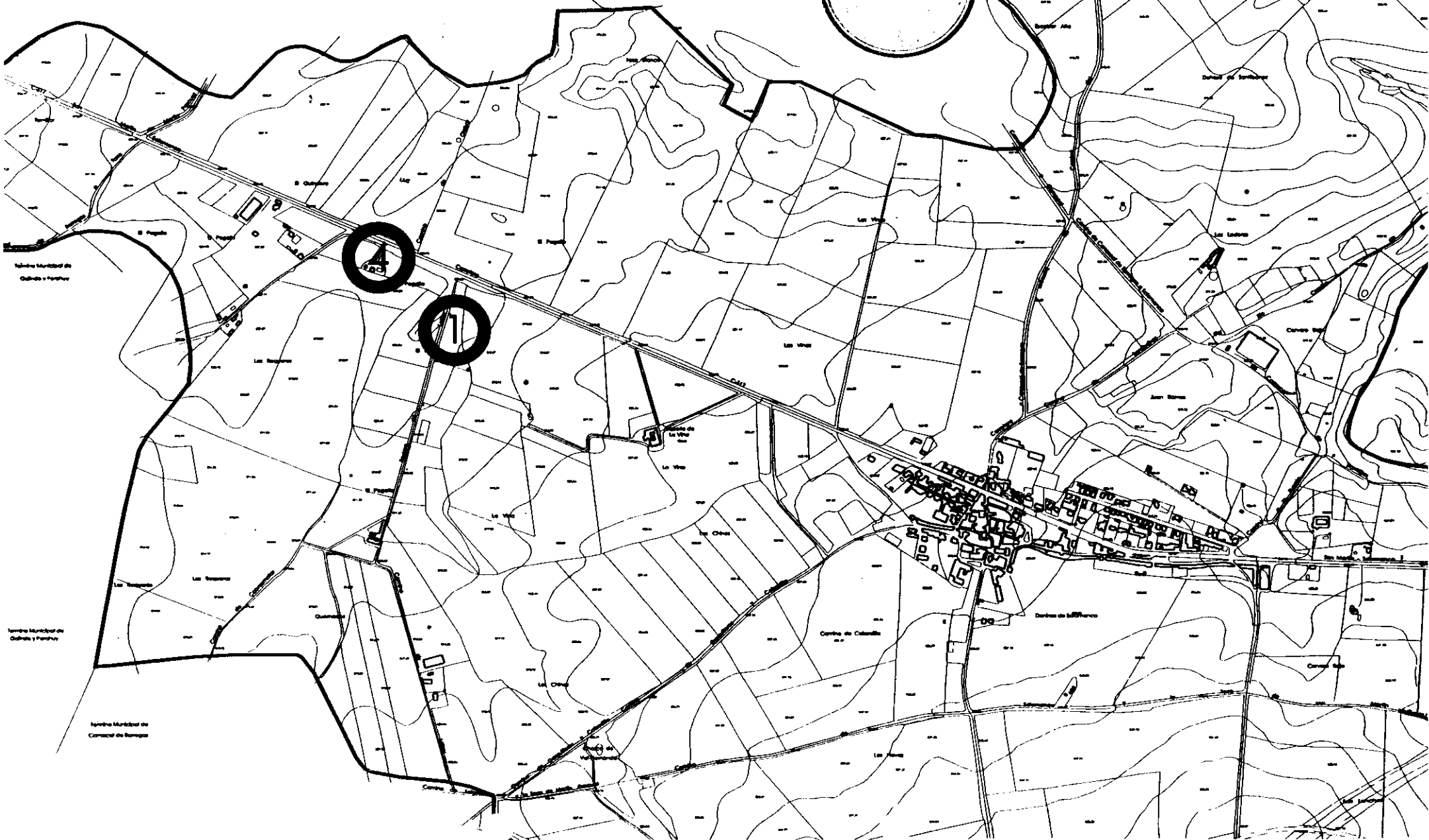


ALEGACIONES



Municipio de  
San Sebastián

Municipio de  
San Sebastián



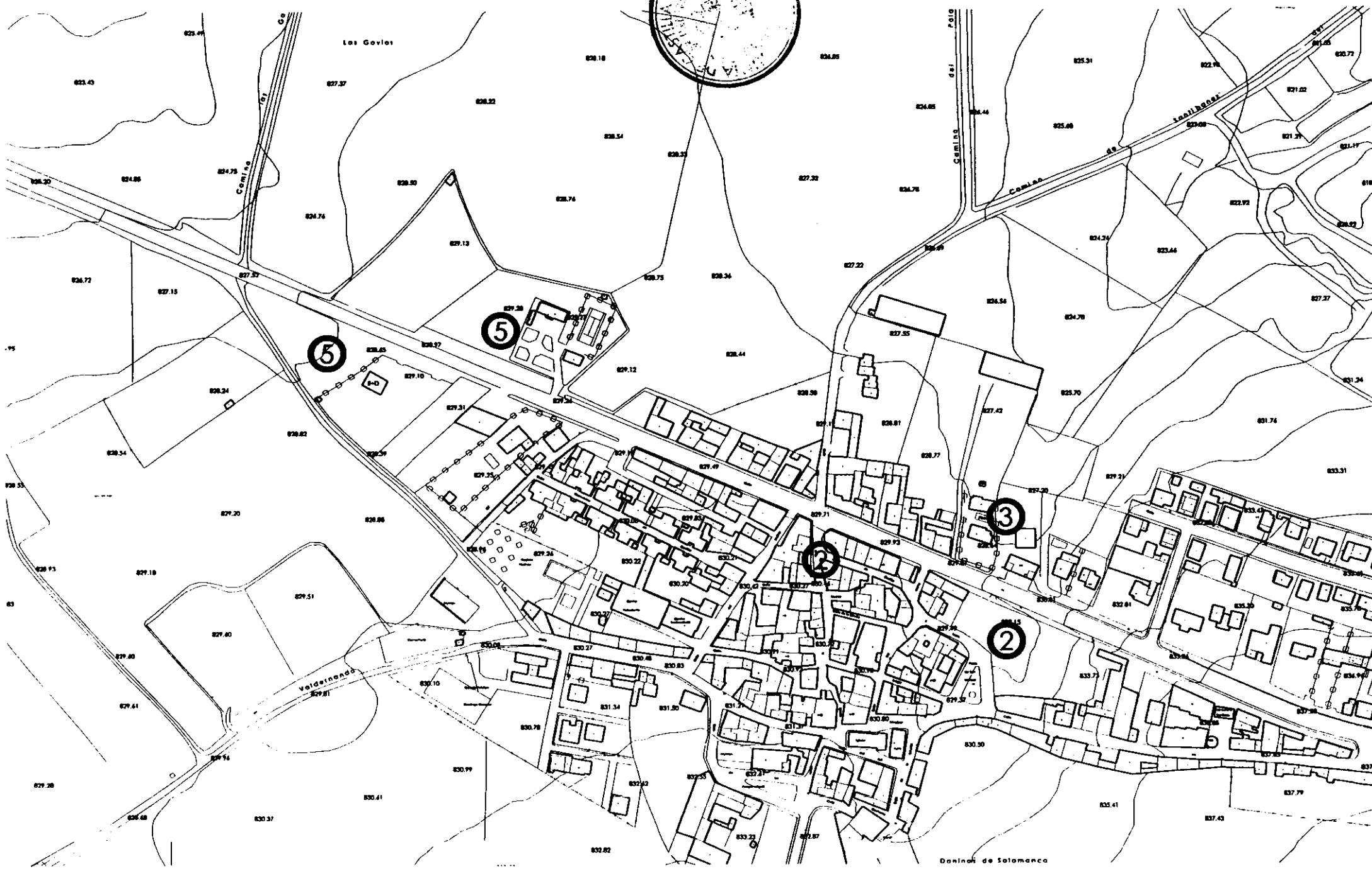
Municipio de  
Ochoa y Parícuti

Municipio de  
Ochoa y Parícuti

Municipio de  
Comacal de Saragá

Centro de Ochoa

Centro de Saragá



5

5

2

3

2

Los Gaviotas

Dominos de Salamanca

**A/A EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA**

D. Jesús Rivas Martín, con D.N.I. 7.652.209 V, con domicilio en la Avda. Juan Carlos I nº49 de Doñinos de Salamanca (Salamanca)

373/00

**EXPONE**

11 - Agosto - 2000

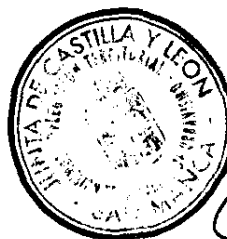
Habiéndose enterado de la revisión de las normas subsidiarias del municipio de Doñinos de Salamanca y que dichas normas contemplan la ubicación de una autovía, la cual por su trazado, afecta a una finca de regadío de su propiedad en el polígono 501, parcela 5075 del término municipal de Doñinos de Salamanca, así como a dos de los pozos que suministran agua para el riego de la finca, además de toda la superficie de explotación agraria, ya que, si tal como se cree que ésta autovía, pasara por la citada finca, quedaría también inutilizada la finca a ambos márgenes del trazado;


Lo que afecta a la totalidad de la misma.

**SOLICITA**

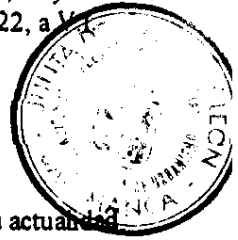
Con carácter potestativo como Recurso de Reposición para que dicha autovía sea suprimida o desviada en su trazado, al paso por la citada finca, por estimar, que desde el punto de vista tanto técnico como económico existen alternativas al trazado de la vía perfectamente viables y con muchos mayores recursos y aprovechamiento.

Para que conste y surta a los efectos oportunos y en las instancias necesarias, firma el presente documento, en Doñinos de Salamanca a once de Agosto de 2.000



  
Jesús Rivas Martín

ACTA DE REVISIÓN DE	D. CAROLINO GARROTE CARRASCO con D.N.I. número 07.693.891, mayor de
DO	edad y con domicilio en Doñinos de Salamanca, Calle Comuneros de Castilla, Nº 22, a
ENMIENDA Nº	387/00
SALIDA Nº	EXPONE
Fecha	21 Agosto 2000



Que siendo propietario de un solar ubicado en la avenida Juan Carlos I en la actualidad destinado a huerta y de un local ubicado en la calle La Iglesia Nº 3 destinado en la actualidad a Garaje, dentro del municipio de Doñinos de Salamanca, y que habiendo examinado junto al Técnico municipal, la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, observo una serie de circunstancias que perjudican considerablemente mi propiedad y por ende mis intereses económicos, y es por lo que,

**ALEGA:**

- En cuanto al solar ubicado en la Avenida Juan Carlos I, que a la vez da a la Plaza Sana Marcos:

① Que previa la información oportuna se me de explicación escrita y debidamente argumentada el porque es declarada mi parcela ubicada en la Avenida Juan Carlos I, como Área de Normalización R-5, ya que como es evidente se trata de un suelo urbano consolidado con condición de solar, ya que tiene 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 esta finca permita el planeamiento urbanístico, encontrándose apto para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, llegando incluso en caso extremo a alcanzar dicha aptitud mediante una pequeña actuación aislada, como se puede constatar con el caso de las parcelas colindantes en las que se ha edificado o se esta edificando.

② Que sea retirado del proyecto de Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, la calle que perpendicularmente cruza la parcela de mi propiedad ubicada en la Avda. Juan Carlos I, desde la plaza San Marcos hasta la citada Avenida, coincidiendo con los tubos del llamado "regatillo" y con otros de alcantarillado en base a:

① Al estar encuadrada en un Área de Normalización el coste de realización de la misma recaería sobre la propiedad de la parcela, cosa que es injusta a todas luces ya que no existe beneficio alguno para la propiedad con la realización de la citada calle, figura proyectada de 10 metros de ancha, destruyendo por completo la edificabilidad des esa zona de la parcela, así como tampoco un beneficio muy importante para el pueblo de Doñinos de Salamanca, ya que en la actualidad existe ya una calle que va desde la plaza dirección Oeste a la carretera a menos de 50 metros (que es la que se utiliza y ha utilizado siempre), y si además a ésta le unimos una nueva calle que se realizaría al urbanizar la parcela y que cruzaría la misma de Oeste a Este por detrás de las parcelas de mis hijos, comunicando las dos zonas descritas, como ya se ha dibujado por el técnico municipal en estas mismas normas que analizamos, creo que hay suficiente comunicación desde la plaza a la carretera, a no ser que claramente se quieran perjudicar mis intereses, ya que como se puede observar se ceden un total de 987 m. cuadrados para viales y ni siquiera se tiene en cuenta el apartado 2 del art. 71 de la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León.

② Y en el caso de que por ese Ayuntamiento se considere que es de primordial importancia la realización de dicha calle, y al no serlo para mí, considero que sería más justo que si fuese realizada algún día el coste de la misma corriese a cargo del Ayuntamiento, ya que es el pueblo en general y no el propietario de la finca el mayor beneficiado con su realización, estoy abierto al dialogo siempre.

- En cuanto al local ubicado en la Calle la Iglesia Nº 3, he observado que se reduce la zona edificable del mismo en el caso de querer construir en el espacio que ocupa, ya que se retranquea hacia adentro con el fin de quedar una calle de 10'80 metros en esa zona, pudiendose observar que si seguimos esta calle, justo donde acaba mi propiedad la calle se queda en una anchura de 6'87 metros, formandose un "cuello de botella" que no tiene sentido ninguno, ya que si se quiere ampliar la anchura de una calle lo lógico es hacerlo en toda ella y no en parte perjudicando considerablemente los intereses de unos pocos propietarios de esa calle.

Por consiguiente me pregunto, ya que no se va arreglar el problema de anchura en la totalidad de la calle, por qué se perjudican mis intereses y justamente solo hasta mi propiedad, sin un motivo claro de beneficio a la movilidad en la zona, ya que circularíamos en un trozo por una gran calle para pasar en la misma calle a una con anchura normal, cuando como esta en la actualidad se circula perfectamente, no seria mejor dejarlo como esta o con un leve retoque a toda la zona en su conjunto.

Y SOLICITA :

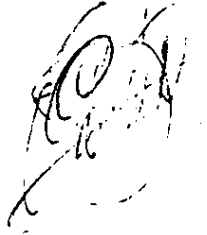
Que de conformidad con lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, solicito a V.I., que previos los tramites oportunos tenga en consideración mis alegaciones y retire:

De la Revision de las Normas Subsidiarias municipales la consideración de Area de Normalización (AN-R5) para el Solar de mi propiedad ubicado en la Avenida Juan Carlos I, dejandolo como un solar urbano más edificable normalmente, y sobre todo retirar igualmente la calle que perpendicularmente cruza la parcela de Norte a Sur comunicando la plaza San Marcos con la Avd. Juan Carlos I.

Igualmente solicito se revise el dibujo de retranqueo que figura en el local de mi propiedad ubicado en la calle La Iglesia Nº 3, ajustandolo a una utilidad real de la zona.

Todo estas observaciones y alegaciones las realizo por considerar que se lesionan gravemente mis intereses y los de mi familia, herederos finales de lo que poseo.

Doñinos de Salamanca a, 18 de agosto de 2.000.-



ILMO. SEÑOR ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO.-

DOÑINOS DE SALAMANCA

390/00

21 - Agosto - 2000

**PEDRO MARTIN SANTOS**, mayor de edad, vecino de Doñinos de Salamanca (Salamanca), con domicilio en la Avda. Juan Carlos I nº 58 y con D.N.I. nº 7.739.443-N, ante V.I. comparece y con el debido respeto y consideración y como mejor proceda en Derecho **D I G O** :

A) Que a través del Boletín Oficial de Castilla y León de fecha 24 de julio del presente año (nº 143) he tenido conocimiento del anuncio de información pública relativo a la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias de este municipio elaboradas por Don Lorenzo Muñoz Vicente.

B) Que dentro del plazo legalmente conferido para formular alegaciones y observaciones a las mismas y de conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 5/1999 de 8 de Abril, Ley de Urbanismo de Castilla y León, he de formular las siguientes **ALEGACIONES**:

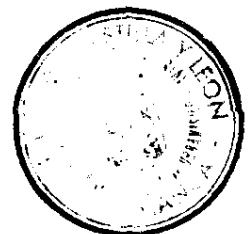
**PRIMERO**. - Que el suscribiente es propietario de una parcela de terreno urbano en el casco urbano de este Municipio, ubicada en la Avda. de los Reyes de España nº 58, sobre la cual tiene edificadas dos viviendas y que tiene una superficie aproximada de 700 metros cuadrados.

**SEGUNDO**. - Que como ha podido comprobar en los Planos Urbanísticos de ese Ayuntamiento elaborados para modificar las Normas Subsidiarias, se pretende crear una nueva calle de 8 metros de anchura desde el extremo de mi vivienda en la Avda. ~~Reyes de España~~ hasta otra calle, atravesando toda mi parcela.

JUAN CARLOS S

**TERCERO**. - Que la apertura de dicha calle se considera totalmente innecesaria y absurda, supuesto que independientemente de que está prevista la construcción de otra calle de 7 metros de anchura a unos quince metros de la proyectada sobre mi parcela, no existe necesidad de dar servicio a otras viviendas o edificaciones en dicho lugar ya que el acceso a las edificaciones de mi parcela se realiza precisamente por mi propiedad y por tanto la apertura de una nueva calle en ese lugar carecería totalmente de sentido.

**CUARTO**. - Que a mayor abundamiento la apertura de dicha calle dividiría mi parcela en dos partes, dejando aislada una porción de terreno de muy reducidas dimensiones y que sería totalmente inservible, con lo que se me ocasionaría un evidente perjuicio económico.




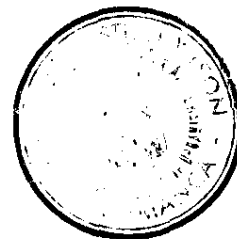
QUINTO.-Que por tal razón solicito de ese Ayuntamiento que se modifiquen las Normas Subsidiarias aprobadas y previos los trámites legales que sean oportunos, se excluya la apertura de una nueva calle atravesando la parcela de mi propiedad.

En virtud de lo expuesto,

SUPLICO A V.I. que teniendo por presentado este escrito de alegaciones, se sirva admitirlo, tener por formuladas las manifestaciones en el mismo contenidas, accediendo a lo en el mismo interesado y modificando las Normas Subsidiarias aprobadas se excluya la apertura de una nueva calle atravesando la parcela de mi propiedad, por las razones alegadas en el cuerpo de este escrito.

Doñinos de Salamanca a 21 de agosto de 2.000

P.o.  




AL EXCMO.SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE  
DOÑINOS DE SALAMANCA (SALAMANCA)



AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA
ENTRADA N.º <u>392/00</u>
SALIDA N.º _____
Fecha <u>23 - Agosto - 2000</u>

ALEGACION N.º 4

A/A Excmo. Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca

Salamanca, miércoles 23 de agosto de 2000.

D. José Manuel García Miguel, mayor de edad, con D. N. I. 7.695.953 S, con domicilio en la C/ Larga nº. 2, de Doñinos de Salamanca y D. Agustín García Miguel, mayor de edad, con D. N. I. 7.656073 V, con domicilio en la C/ Palacio 1, de Canillas de Abajo (Salamanca)

**EXPONEN**

Que habiéndose enterado de la revisión de las normas subsidiarias del municipio de Doñinos de Salamanca y que dichas normas afectan a las fincas de su propiedad, parcelas 114, 115, 71, 5064 y 5063 del polígono 501, por las cuales se plantea construir una carretera.

**ALEGAN**

Que visto el plano, el paso de dicha carretera atravesaría la parcela N.º 5064 y N.º 5063 dedicada a labor de regadío siendo afectado el pozo del cual se riegan, quedando inutilizada la parcela 5063 como parcela agrícola, ya que su extensión es de 0,16 hectáreas.

**SOLICITAN**

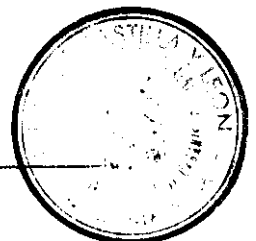
1º.- Que dicha carretera sea desviada de las parcelas N.º 5064 y N.º 5063 del polígono 501.

2º.- Que vistas la revisión de las normas subsidiarias, ven que un rincón de su propiedad situado en la esquina de la Plaza San Marcos con la C/ Castilla y León, el terreno está calificado como no urbano, solicitando se modifique su calificación a urbano.

Y para que conste a los efectos oportunos y en las instancias necesarias firman el presente documento en Doñinos de Salamanca (Salamanca), a miércoles 23 de agosto de 2000.

Fdo.: José Manuel García Miguel

Fdo.: Agustín García Miguel





AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA	
ENTRADA N.º	397/00
SALIDA N.º	
Fecha	24 - Agosto - 2000

ALEGACION N.º 6.

A/A Excmo. Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca

Salamanca, jueves 24 de agosto de 2000.

D. José Manuel García Miguel, mayor de edad, con D. N. I. 7.695.953 S, con domicilio en la C/ Larga n.º. 2, de Doñinos de Salamanca y D. Agustín García Miguel, mayor de edad, con D. N. I. 7.656073 V, con domicilio en la C/ Palacio 1, de Canillas de Abajo (Salamanca)

### EXPONEN

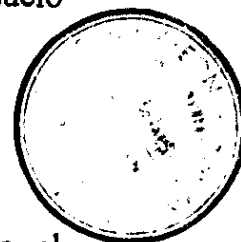
1º.- Que habiéndose enterado de la revisión de las normas subsidiarias del municipio de Doñinos de Salamanca y que dichas normas afectan a las fincas de su propiedad, parcelas 114, 115, 71, 5064 y 5063 del polígono 501, por las cuales se plantea construir una carretera.

2º.- Que visto el plano del casco urbano, se observa que un rincón en la confluencia de la C/ Castilla y León con la Plaza San Marcos, se encuentra calificado como suelo público.

### ALEGAN

1º.- Que visto en el plano el trazado de dicha carretera, el mismo atravesaría entre otras, las parcelas N.º 5064 y N.º 5063 propiedad de los arriba mencionados, con una extensión de 1,63 y 0,16 hectáreas respectivamente, dedicadas a labor de regadío y sería afectado el pozo del cual se riegan, quedando así totalmente destrozadas en su extensión y carentes de pozo, con la consiguiente pérdida de valor.

2º.- Que dicho rincón fue comprado por D. Abraham García Martín, padre de los interesados, a D. Fernando Domínguez Zaballa que a su vez lo compró al ayuntamiento de Doñinos de Salamanca, según consta en documento del propio ayuntamiento con fecha 16-03-1965. Este rincón fue hormigonado y adecentado por cuenta de D. José Manuel García Miguel, cuando las calles del pueblo fueron asfaltadas.



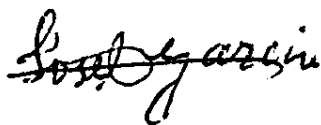
## SOLICITAN

1º .- Que dicha carretera sea desviada de las parcelas N° 5064 y N° 5063 del polígono 501.

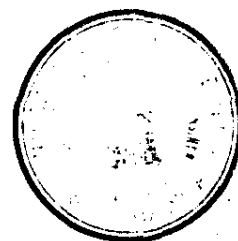
2º .- Que vista la revisión de las normas subsidiarias, ven que un rincón de su propiedad situado en la esquina de la Plaza San Marcos con la C/ Castilla y León, el terreno está calificado como suelo público. Solicitan que se modifique su calificación y se considere como propiedad de D. José Manuel García Miguel y D. Agustín García Miguel, y que conste como terreno edificable en las normas subsidiarias.

Dado que los interesados ya se ven afectados en otras parcelas de su propiedad, N° 114, 115 y 71 del polígono 501 esperan que sus peticiones sean atendidas

Y para que así conste a los efectos oportunos y ante las instancias necesarias firman el presente documento en Doñinos de Salamanca (Salamanca), a jueves 24 de agosto de 2000.



Fdo.: José Manuel García Miguel



Fdo.: Agustín García Miguel

ALEGACION N° : I.

SOLICITANTES: D. JESUS RIVAS MARTIN .

SITUACION PARCELA 5075 POLIGONO 501.

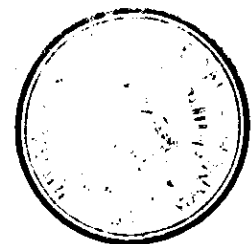
COMENTARIO.-

Se solicita por parte de los interesados la desviación de la protección de carreteras planteada en la presente Revisión de Normas Subsidiarias, En el capítulo II de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se arcan las clasificaciones de suelo y no los trazados de carreteras en las NSM lo que se ha realizado ha sido la protección de un terreno, no el trazado de una vía de comunicación el cual corresponderá al mismo organismo dependiente de la Junta de Castilla y León.

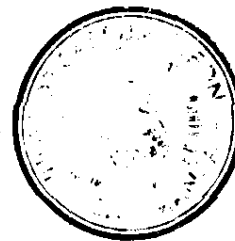
En la protección de los terrenos para una previsión de variante del casco urbano de Doñinos de Salamanca se obliga al Ayuntamiento por parte de la Junta de Castilla y León, como titular de la carretera y la previsión de los terrenos protegidos tienen que conectar la vía de comunicación dentro del término municipal, asimismo la protección de los terrenos está informado afirmativamente por el Organo titular. El trazado de la variante que se propone no es una condición obligatoria para el futuro desarrollo de la misma ya que la carretera pertenece a un organismo distinto al redactor de la Normativa.

PROPUESTA.-

Desestimar la alegación.



ALEGACION N° : 2  
SOLICITANTE: CAROLINO GARROTE CARRASCO.  
SITUACION UNIDAD DE NORMALIZACION R-5 Y OTRA



COMENTARIO.-

Entendemos que la calle de nueva apertura planteada en las NSM es en definitiva un beneficio para el municipio y el desarrollo posterior del mismo. Se recoge en la documentación el planteamiento de una Unidad de Normalización para la regulación y ordenación de la parcela, el convenio urbanístico al que se hace referencia en la alegación fundamentalmente es el desarrollo del planeamiento para el terreno de referencia. El interés general prima sobre el particular de forma que el vial de nueva apertura se considera primordial para los promotores de las NSM fundamentada en la necesidad de una comunicación directa entre los dos puntos y la existencia de un sistema general en los terrenos y según se marca en el art 38 de la LUCYL en el que se determina que el planeamiento urbanístico tendrá por objetivo la mejora de la calidad de vida ... y con tal fin señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas... prosiguiendo en su apartado b servicios urbanos... entendemos que la existencia de desagües generales por la parcela hacen inviable su edificación y atendiendo a lo establecido en la ley hay que señalar las reservas existentes.

No se entiende vinculante la firma del convenio urbanístico para el desarrollo de la manzana ya que está programado un régimen de planeamiento para el desarrollo de la unidad de actuación y en la Ley 5/99 se establecen los sistemas de gestión de suelo.

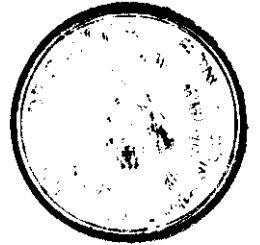
La parcela a la que se hace referencia no es edificable directamente ya que la misma no tiene fachada con las condiciones necesarias para la materialización del aprovechamiento urbanístico y para su desarrollo se requiere la ejecución de los elementos de planeamiento de segundo grado o una ordenación detallada como se marca en las NSM.

Hay que aclarar que los 987m<sup>2</sup> no son de cesión por necesidades municipales sino que la calle transversal existente se marca por petición de la propiedad y que la misma tiene una superficie de 610m<sup>2</sup>. De pretender modificarse están establecidas en la ley las posibilidad que la misma establece.

Con respecto a la calle de la iglesia nº3 se trata de una adaptación de las alineaciones lógicas y que no ha planteado alegaciones es las tres exposiciones públicas que han existido en la presente revisión de NSM.

PROPUESTA.-

Desestimar la alegación .



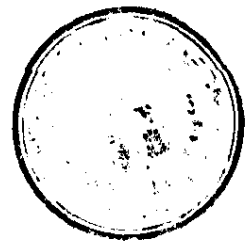
ALEGACION Nº : 3  
SOLICITANTES: D. PEDRO MARTIN SANTOS  
SITUACION: JUAN CARLOS I.  
COMENTARIO.-

Se solicita por parte de los interesados la eliminación de un viario dispuesto sobre unas tuberías de alcantarillado existentes.

Entendemos que la calle de nueva apertura planteada en las NSM es en definitiva un beneficio para el municipio y el desarrollo posterior del mismo. El interés general prima sobre el particular de forma que el vial de nueva apertura se considera primordial para los promotores de las NSM fundamentada en la existencia de un sistema general en los terrenos y según se marca en el art 38 de la LUCYL en el que se determina que el planeamiento urbanístico tendrá por objetivo la mejora de la calidad de vida ... y con tal fin señalará reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas.... prosiguiendo en su apartado b servicios urbanos... entendemos que la existencia de desagües generales por la parcela hacen inviable su edificación y atendiendo a lo establecido en la ley hay que señalar las reservas existentes.

PROPUESTA.-

Estimar parcialmente la alegación proponiendo el mantenimiento de la calle y la modificación del trazado de la misma.





ALEGACION Nº : 4 y 6  
SOLICITANTES: D. JOSE MANUEL GARCIA MIGUEL.  
SITUACION: PARCELA Nº 5064 5063 POLIGONO 501  
PLAZA DE SAN MARCOS.

COMENTARIO.-

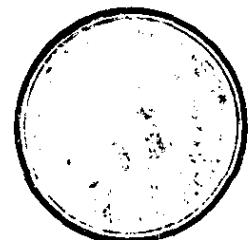
Se solicita por parte de los interesados la desviación de la protección de carreteras planteada en la presente Revisión de Normas Subsidiarias. En el capítulo II de la Ley de Urbanismo de Castilla y León se marcan las clasificaciones de suelo y no los trazados de carreteras en las NSM lo que se ha realizado ha sido la protección de un terreno, no el trazado de una vía de comunicación el cual corresponderá al mismo organismo dependiente de la Junta de Castilla y León.

En la protección de los terrenos para una previsión de variante del casco urbano de Doñinos de Salamanca se obliga al Ayuntamiento por parte de la Junta de Castilla y León, como titular de la carretera y la previsión de los terrenos protegidos tienen que conectar la vía de comunicación dentro del término municipal, asimismo la protección de los terrenos está informado afirmativamente por el Organismo titular. El trazado de la variante que se propone no es una condición obligatoria para el futuro desarrollo de la misma ya que la carretera pertenece a un organismo distinto al redactor de la Normativa.

*Con respecto a lo expuesto en el apartado segundo de las alegaciones se aclara que no existe constancia alguna de documentación ni catastral ni de ningún otro tipo en la que se marquen los terrenos como de propiedad privada.*

PROPUESTA.-

Desestimar la alegación.



ALEGACION N° : 5  
SOLICITANTES: D. RAFAEL OLMEDO GARCIA-ANTON  
SITUACION: PARCELA N° 37.  
COMENTARIO.-

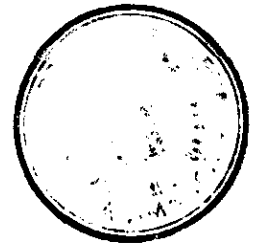
Se solicita por parte del interesado la inclusión de la parcela de su propiedad de forma completa en el suelo clasificado como urbano.

Con respecto a la parcela con la denominación antedicha de los planos de concentración hay que decir que la mencionada parcela sita en la parte sur de la C-517 no tiene ni nunca ha tenido la consideración de suelo urbano.

Con respecto a la propiedad del alegante sita en la parte norte de la carretera en la misma se han modificado la clasificación de suelo dado que se entiende como un error la clasificación de parte de la parcela por lo que se optó por la clasificación de la parcela completa.

PROPUESTA.-

Estimar la alegación.



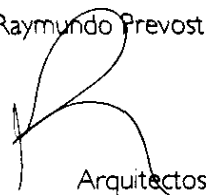
Y para que así conste y en cumplimiento del art. 130 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se emiten por parte del equipo redactor y técnico municipal la contestación a las 6 alegaciones de la exposición al público en Salamanca en octubre de 2000.

Por el equipo redactor

Lorenzo Muñoz Vicente



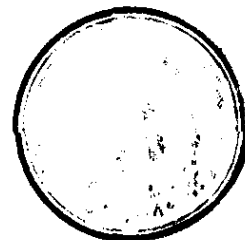
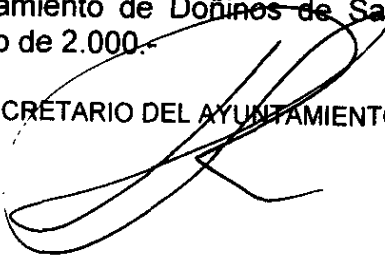
Lourdes Raymundo Prevost



Arquitectos

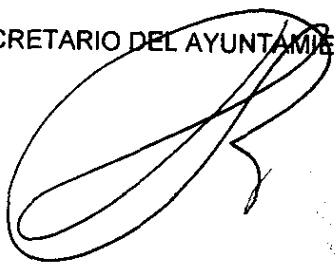
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca con fecha 30 de Junio de 2.000.-

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



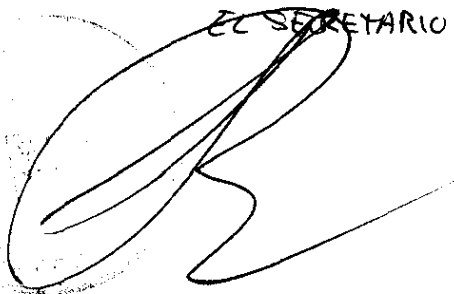
DILIGENCIA: Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca con fecha 10 de Noviembre de 2.000.-

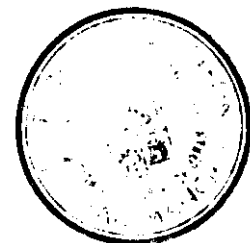
EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



7 de Septiembre de 2001

EL SECRETARIO





ACUERDO DEL PLENO SOBRE ALEGACIONES



# ILMO. AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA

DON JUAN CARLOS MARTÍN GONZÁLEZ, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE DON SANTIAGO FRAILE RODRÍGUEZ,

C E R T I F I C O: Que en la Sesión del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 10 de Noviembre de 2.000, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

## "3º.- APROBACIÓN PROVISIONAL, SI PROCEDE, DE REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.-

El señor Alcalde pone de manifiesto al resto de la Corporación que en el anterior Pleno se acordó dejar pendiente las alegaciones a la aprobación inicial de la Revisión de Normas Subsidiarias presentadas por Don Pedro Martín Santos y Don Carolino Garrote y mantener una entrevista con éste último para retomar las conversaciones sobre un convenio urbanístico para la apertura de una calle en el solar de su propiedad en Avda. Juan Carlos I. Sigue manifestando que en los últimos días había tenido hasta tres entrevistas y se había perfilado las condiciones del posible convenio urbanístico. La propuesta de Don Carolino Garrote la estimaba conforme en todos los puntos excepto su propuesta de reducir la anchura de la calle de 10 m a 8 m., ya que según el Arquitecto redactor no era técnicamente correcta reducir la anchura de la calle y por eso la Alcaldía proponía aumentar la edificabilidad de la parcela de 2,5 M<sup>2</sup>/ M<sup>2</sup> a 3 M<sup>2</sup>/ M<sup>2</sup> y mantener la anchura de la calle de 10 m.-

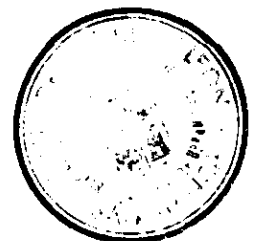
En este acto, siendo las 21,10 horas se incorpora al Pleno el Concejal Don Manuel V. Garrote.-

Por parte de la propiedad, presente en el Pleno, se manifiesta su conformidad a la propuesta de la Alcaldía.-

El Sr. Secretario solicita la palabra para dar lectura a artículo 94 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León haciendo hincapié en que los convenios urbanísticos no dispensarán del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en la Ley, publicidad de los convenios urbanísticos y que dicho convenio habrá de incorporarse al expediente de la Revisión de Normas, informando que el acuerdo que se propone al Pleno no se ajusta a las disposiciones vigentes en materia urbanística.-

El Sr. Alcalde manifiesta que respetando el informe del Secretario, en otros casos no se ha informado igualmente y pone como ejemplo la Calle Montalvo y la Calle Las Gavias. El Sr. Secretario manifiesta que dichos convenios se realizaron antes de la entrada en vigor de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.-

Don Manuel V. Garrote solicita la palabra para manifestar que como parte interesada en el asunto quería recalcar que la calle no la pedía el propietario, la pide el Ayuntamiento porque es de su interés y que por lo tanto la haga el Ayuntamiento ya que los beneficios serán para el Ayuntamiento y las cargas y ningún beneficio para el propietario. Desde el punto de vista del pueblo la calle es beneficiosa.-





# ILMO. AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA

El Sr. Alcalde considera el tema suficientemente debatido y propone la votación de las alegaciones por separado.-

La alegación de Don Pedro Martín, es desestimada por los seis concejales asistentes a la sesión.-

La alegación de Don Carolino Garrote es desestimada por cinco votos a favor por la abstención de Don Manuel V. Garrote Hernandez por ser parte interesada en el asunto.-

Se somete a la aprobación la Revisión de las Normas Subsidiarias, aprobándose por unanimidad de los señores asistentes e introduciendo las siguientes modificaciones al documento de aprobación inicial que se estiman no sustanciales:

Modificación de la alineación de la vivienda situada en la intersección entre la Plaza de San Marcos con la Calle Castilla y León y propiedad de Don José Manuel García Miguel.-

Introducir una nueva ficha urbanística en plano 2.3 a denominar código 3.5 exclusivamente en la parcela situada entre Avda. Juan Carlos I y Plaza de San Marcos propiedad de Don Carolino Garrote, en la que tendrá los mismos parámetros que el código 2.1 excepto la edificabilidad que será de 3 M<sup>2</sup>/ M<sup>2</sup>.-

Introducir el convenio urbanístico a continuación de la pagina de Area de Normalización de fincas R5 y que tendrá el siguiente texto:

**CONVENIO URBANISTICO PARA LA PARCELA SITUADA ENTRE LAS CALLES AVDA. JUAN CARLOS I Y PLAZA DE SAN MARCOS, PROPIEDAD DE DON CAROLINO GARROTE CARRASCO Y CON OBJETO DE ABRIR UNA CALLE DE COMUNICACIÓN ENTRE AMBAS CALLES POR LA PARCELA DE SU PROPIEDAD.-**

1.- Se abrirá una calle de 10 metros, 7 metros de vía rodada y 1,5 de acerado a ambos lados. Para ello la propiedad cederá la vía pública y la escriturará a nombre del Ayuntamiento de Doñinos de Salamanca.-

2.- La ejecución física de la calle se realizará cuan las necesidades urbanísticas del Municipio lo requieran y principalmente vinculado al desarrollo urbanístico del Plan Parcial UR-R5, siempre avisando a la propiedad con ocho meses de antelación.-

3.- Vallado a ambos lados de la calle, con valla de dos metros de altura, por encima del nivel de la calle de nueva apertura. Así mismo se levantará la valla actual de la Avda. Juan Carlos I por encima del nivel de la carretera.-

4.- Colocación de puertas de 3,50 m. de ancho en la valla, para comunicar ambos lados de la huerta. Las puertas serán correderas y de malla galvanizada.-

5.- Acondicionamiento de la huerta, mediante relleno con tierra vegetal.-





# ILMO. AYUNTAMIENTO DE DOÑINOS DE SALAMANCA

6.- Se respetaran las conexiones actuales al pozo, así como las de agua corriente como de electricidad.-

7.- Se acondicionará la calle de nueva apertura para que transcurra el agua hacia la alcantarilla sin ningún impedimento físico y en condiciones de admitir un gran caudal de agua.-

8.- Dotar de salida de aguas hacia la alcantarilla, las parcelas resultantes de partir en dos la huerta, para así garantizar que no se van a inundar si llueve mucho.-

9.- Información previa al propietario de la actuación cuando se proyecte técnicamente la calle.-

10.- Los costes de urbanización y administrativos correrán a cargo del Ayuntamiento.-

11.- Urbanización de la acera de la Avda. Juan Carlos I.-

12.- La ubicación de la calle partirá desde el colector de aguas residuales en dirección sur.-

Se acuerda que una vez realizadas la modificaciones antes reflejada, se remita el expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo, para su aprobación definitiva.-"

Y para que conste y surta sus debidos efectos, se expide la presente certificación en Doñinos de Salamanca a veintinueve de Noviembre de dos mil.

Vº Bº  
EL ALCALDE

EL SECRETARIO

