



AYUNTAMIENTO DE GUIJUELO

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES

TEXTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

José Carlos Marcos Berrocal

Ángel León Ruíz

Arquitectos

Diciembre de 2011

ÍNDICE

1. MEMORIA VINCULANTE

- 1.1. Justificación de la conveniencia de la modificación
 - 1.1.1. Legislación aplicable
 - 1.1.2. Grado de cumplimiento del planeamiento vigente
 - 1.1.3. Estrategia de tramitación
 - 1.1.4. Relación de sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable
 - 1.1.5. Análisis y diagnóstico de la situación urbanística actual
- 1.2. Identificación y Justificación de las determinaciones modificadas
 - 1.2.1. Propuestas de calificación del suelo
 - 1.2.2. Propuesta de estructura urbana
 - 1.2.3. Propuestas de ordenación
 - 1.2.4. Modelo de ciudad
- 1.3. Análisis de la influencia de la Modificación sobre el modelo territorial y sobre la ordenación general vigente.
 - 1.3.1. Influencia sobre el modelo territorial
 - 1.3.2. Influencia sobre la ordenación general vigente

2. INFORME AMBIENTAL

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I NORMAS GENERALES

Capítulo 1 Carácter y aplicación de las Normas

- Art. 01. Función
- Art. 02 Carácter y contenido
- Art. 03 Ámbito de aplicación
- Art. 04 Vigencia y supuestos de revisión
- Art. 05 Supletoriedad

Capítulo 2. Régimen del suelo

- Art. 06 Régimen general
- Art. 07 Régimen de suelo urbano
- Art. 08 Régimen de suelo urbanizable
- Art. 09 Régimen de suelo rústico

Capítulo 3 Normas de planeamiento de desarrollo

- Art. 10 Suelo urbano
- Art. 11 Suelo urbanizable
- Art. 12 Suelo rústico

Capítulo 4 Procedimiento de gestión urbanística

- Art. 13 Suelo urbano consolidado
- Art. 14 Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

Capítulo 5. Intervención en el uso del suelo

- Art. 15 Conceptos básicos
- Art. 16 Condiciones generales de la concesión de licencias
- Art. 17 Condiciones mínimas para edificios de cualquier uso
- Art. 18 Condiciones de habitabilidad de las viviendas
- Art. 19 Protección de la legalidad urbanística

Capítulo 6 Normas de urbanización

- Art. 20 Proyectos de urbanización
- Art. 21 Condiciones técnicas

TÍTULO II NORMAS DE ORDENACIÓN

Capítulo 1 Ordenación general preceptiva**Sección 1ª Clasificación del suelo**

Art. 22 Suelo urbano

Art. 23 Suelo urbanizable

Art. 24 Suelo rústico

Sección 2ª Dotaciones urbanísticas

Art. 25 Dotaciones urbanísticas existentes

Art. 26 Dotaciones urbanísticas obtenidas en aplicación del
planeamiento**Sección 3ª Catalogación**

Art. 27 Condiciones generales

Art. 28 Definición de las categorías de catalogación

Art. 29 Obras posibles y asignación a las categorías

Art. 30 Fichas de catalogación

Art. 30 bis Bienes de interés cultural

Sección 4ª Suelo urbano no consolidado

Art. 31 Delimitación

Art. 32 Relación de sectores

Art. 33 Fichas de cada sector

Sección 5ª Suelo urbanizable

Art. 34 Delimitaciones

Art. 35 Relación de sectores

Art. 36 Fichas de cada sector

Sección 6ª Suelo rústico

Art. 37 Categorías de suelo rústico

Art. 38 Usos excepcionales y tipologías constructivas

Art. 39 Compatibilidad de los usos excepcionales con cada
categoría de suelo rústico

Art. 40. Regulación de tipologías constructivas

Art. 41 Normas de parcelación

Art. 42 Normas para garantizar el carácter aislado de las
edificaciones**Capítulo 2 Ordenación detallada en suelo urbano consolidado**Art. 43 Definición y clasificación de usos detallados objeto de
regulación por las presentes Normas

Art. 44 Usos pormenorizados en suelo urbano

Art. 45 Condiciones generales

Art. 46 Ordenación para cada uso pormenorizado

Art. 47 Tipos de actuación

Art. 48 Actuaciones directas

Art. 49 Actuaciones aisladas

PLANOS

P1 Planeamiento vigente

P2 Clasificación del suelo

P3 Calificación del suelo en usos pormenorizados

P4 Estructura urbana

P5 Ordenación física

P6 Sectores de actuaciones integradas

1. MEMORIA VINCULANTE

1.1. Justificación de la conveniencia de la modificación.-

1.1.1. Legislación aplicable.- Una de las justificaciones más relevantes para llevar a cabo la tarea emprendida es la existencia de una legislación urbanística que se completó en marzo del presente año 2004 con la entrada en vigor del Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprobó el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (RUCYL), en desarrollo de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y sus modificaciones mediante las Leyes 10/2002 de 10 de julio, 21/2002 de 27 de diciembre y 13/2003 de 23 de diciembre. También será aplicable la Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, debido a la Disposiciones Transitorias Primera y Segunda, así como por la Disposición Derogatoria apartado 2º.

La sola presencia de este cuerpo legal, en especial el Reglamento de Urbanismo, permite afrontar la tarea de elaborar unas Normas Urbanísticas Municipales o un Plan General para Guijuelo en unas condiciones de seguridad jurídica absolutamente mejoradas respecto de las que sirvieron de base a las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, en correspondencia con un tiempo especialmente complicado en materia de legislación urbanística. Tras la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, fue necesario tener en cuenta dos leyes de carácter estatal, una autonómica y las partes vigentes de los tres Reglamentos de la Ley del Suelo cuyo texto refundido se aprobó en 1976.

La Disposición Transitoria Primera del RUCYL, apartado 1, prescribe la necesidad de adaptación al Reglamento de los municipios con población superior a 5000 habitantes, como es el caso de Guijuelo, antes de tres años desde su entrada en vigor, mediante su revisión o modificación.

De esta manera el RUCYL contiene un mandato expreso que afecta a Guijuelo en un plazo relativamente corto, pues debería tener aprobado su planeamiento urbanístico adaptado antes de marzo de 2007.

1.1.2. Grado de cumplimiento del planeamiento vigente.- En los 6 años de vigencia que llevan las Normas Subsidiarias puede constatar que, aunque estas Normas incidían en la diversificación de la oferta de suelo en cuanto a usos, la tendencia a hacer de Guijuelo un núcleo especializado en la industria chacinera ha seguido actuando con mucha fuerza, hasta el punto de haberse promovido dos modificaciones con el fin de llevar a cabo sendos polígonos industriales de considerable envergadura, mientras que no se ha desarrollado ninguno de los sectores previstos para uso residencial en suelo apto para urbanizar.

Esta situación no beneficia en nada la calidad urbana general del conjunto del núcleo, porque no se han dado las condiciones de mejora del hábitat de forma paralela al desarrollo económico, por otra parte excesivamente

restringido al área industrial. De todas formas, puede constatarse una cierta mejora al haberse implantado las restricciones que las Normas determinaban para suelos centrales en cuanto a evitar en ellos la incidencia industrial.

Tampoco se han resuelto más que con muy limitadas actuaciones los problemas de estructura urbana que se pusieron de manifiesto entonces en una parte significativa del suelo urbano, sobre todo en algunas manzanas céntricas cuyo saneamiento hubiera representado una mejora indudable de la calidad urbana. Las causas que se han aducido de imposibilidad de acuerdo entre los propietarios no ocultan las escasas capacidad y voluntad de gestión que se desprenden de la actuación del propio Ayuntamiento.

Tal vez la única actuación de carácter residencial y al mismo tiempo con posibilidades de recuperar una zona degradada es el Plan Especial de Reforma Interior del área de la estación de RENFE, cuya tramitación ha culminado con la aprobación definitiva, si bien no se ha iniciado su ejecución.

1.1.3. Estrategia de tramitación.- La citada Disposición Transitoria Primera del RUCYL permite la adaptación del planeamiento vigente a su entrada en vigor a través de modificación o revisión.

En el caso de Guijuelo parece recomendable la tramitación de un Plan General de Ordenación Urbana, por razones que tienen que ver con el dinamismo de su economía. Por esta razón, en estos momentos no debiera plantearse una revisión muy profunda del modelo territorial que dio base a las actuales Normas Subsidiarias, las cuales sólo tienen 6 años y que además cuentan con un desarrollo relativamente modesto, sino más bien una modificación que recogiera todas las modificaciones puntuales y actuaciones que han tenido lugar, perfeccionando y mejorando algunas de sus determinaciones, sobre todo en cuanto a la estructura urbana general, sin que ello signifique que los cambios se inscriban en la definición del art. 167. 1 del RUCYL.

Esta modificación establecería las bases territoriales para un futuro Plan General que profundizara sobre las grandes cuestiones que ahora se plantean.

El siguiente cuadro justifica la posibilidad de tramitar una modificación con las determinaciones de la presente, puesto que las nuevas clasificaciones de suelo urbano y urbanizable no superan en superficie el 50% de las que ya estaban vigentes:

	PLANEAMIENTO VIGENTE						MODIFICACIÓN		
	NNSS 1998			MODIFICACIONES PUNTUALES			NNUU 2009		
	URBANO	APTO PARA URBANIZAR		APTO PARA URBANIZAR			URBANO	URBANIZABLE	
GUIJUELO N-CAMPILLO	1900164	S3.1	173580				1916545		
GUIJUELO S	247391	S3.2	250822	S3.2/1	104860	-1049	430723	S3.2/1(A)	104860
PALACIOS	72763			S3.2/2	144913		72763		
CABEZUELA	68065	S3.3	221989				68065		
		S3.4	128627	S3.4	132268	3641		S3.4(A)	132268
		S3.5	104016						
		S3.6	167372						
		S3.7	35506						
		S3.9	40116	S3.9	40679	563		S3.9(A)	40679
		S3.10	46912						
				S3.11	165050	165050			
				S3.12	91052	91052		S3.12(A)	91052
				S3.13	235952	235952			
							I1		125525
							I2		89574
							I3		175596
							I4		94864
							I5		142287
							R1		75400
							R2		58270
							R3		64465
							R4		42426
							R5		82619
							R6		39843
							R7		103618
							R8		126702
							R9		99407
							R10		121520
							R11		171906
							R12		137775
							R13		197996
							R14		144913
							R15		167481
							R16		35130
							S1		101459
							S2		72938
							S3		49423
							S4		86090
TOTALES	2288383		1168940			495209	2488096		2976086
SUMA NNSS 1998	3457323								
SUMA NNSS 1998+M.P.(1)	3952532								
TOTAL MODIFICACIÓN (2)	5464182								
DIFERENCIA (2)-(1)	1511650								
% DE DIFERENCIA(1)	38,2451								

1.1.4. Relación de sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable.-

FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UBN)

Nº	SUPERFICIE m2	USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	EDIFICABILIDAD		DENSIDAD		PLAZO años
					m2/m2	m2	viv./ha	nº viv.	
1	10600	Industrial	Residencial	Terciario y equipamiento	0,5	5300			8
2	3277	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	1639	30	10	8
3	2371	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	1186	30	7	8
4	14872	Manzana compacta 3	Naves industriales	Terciario y equipamiento	0,5	7436	30	45	8
5	6923	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	3462	30	21	8
6	12854	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	6427	30	39	8
7A	6379	Manzana compacta 3	Naves industriales	Terciario y equipamiento	0,5	3190	30	19	8
7B	9792	Manzana compacta 3	Naves industriales	Terciario y equipamiento	0,5	4896	30	29	8
8	14151	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	7076	30	42	8
10	13682	Bloque abierto	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	6841	30	41	8
11	16872	Bloque abierto	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	8436	30	51	8
12	8070	Bloque abierto	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	4035	30	24	8
13	7588	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	3794	30	23	8
14	17228	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	8614	30	52	8
15	10953	Manzana compacta 3	Naves industriales	Terciario y equipamiento	0,5	5477	30	33	8
16	7672	Manzana compacta 3	Naves industriales	Terciario y equipamiento	0,5	3836	30	23	8
17	20309	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	10155	30	61	8
20	28809	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	14405	30	86	8
21	12013	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	6007	30	36	8
22	15196	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	7598	30	46	8
23	11472	Bloque abierto	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	5736	30	34	8
24	20730	Manzana compacta 3	Naves industriales	Terciario y equipamiento	0,5	10365	30	62	8
271813						135907		784	

FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE (UBZ)

Nº	SUPERFICIE	USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	I.E.	DENSIDAD	PLAZO
	m2				m2/m2	m2 viv./ha	nº viv. años
S3.2/1(A)	104860	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,5	52430	30 315 8
S3.4(A)	132268	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,5	66134	30 397 8
S3.9(A)	40679	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0,5	20340	8
S3.12(A)	91052	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0,5	45526	8
I1	125525	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0,5	62763	8
I2	89574	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0,5	44787	8
I3	175596	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0,5	87798	8
I4	94864	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0,5	47432	8
I5	142287	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0,5	71144	8
R1	75400	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	30160	20 151 8
R2	58270	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	23308	20 117 8
R3	64465	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	25786	20 129 8
R4	42426	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	16970	20 85 8
R5	82619	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	33048	20 165 8
R6	39843	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	15937	20 80 8
R7	103618	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	41447	20 207 8
R8	126702	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	50681	20 253 8
R9	99407	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	39763	20 199 8
R10	121520	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	48608	20 243 8
R11	171906	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	68762	20 344 8
R12	137775	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	55110	20 276 8
R13	197996	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	79198	20 396 8
R14	144913	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	57965	20 290 8
R15	167481	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	66992	20 335 8
R16	35130	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	14052	20 70 8
S1	101459	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0,5	50730	15 152 8
S2	72938	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0,5	36469	15 109 8
S3	49423	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0,5	24712	15 74 8
S4	86090	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0,5	43045	15 129 8
	2976086					1321096	4515

**COMPARACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN SUELO URBANO
Y SUELO URBANIZABLE**

VIVIENDAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

VIVIENDAS EXISTENTES EN 2001 (CENSO INE) **2706****LICENCIAS CONCEDIDAS 2001-2011**

AÑO	COLECTIVA	UNIFAMILIAR	EN SECTORES	TOTAL SUC
2002	39	23	2	60
2003	100	7	0	107
2004	39	49	5	83
2005	94	15	1	108
2006	107	5	3	109
2007	49	36	4	81
2008	31	54	44	41
2009	3	31	28	6
2010	0	15	9	6
2011	16	26	1	41
	478	261	97	642

VIVIENDAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NUM VIGENTES **784**TOTAL VIVIENDAS EXISTENTES O TRAMITADAS EN S.U. ACTUAL **4132**VIVIENDAS TRAMITADAS EN CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA
EN SECTORES EN
EJECUCIÓN**97**

TOTAL VIVIENDAS EXISTENTES O TRAMITADAS EN S.U. ACTUAL

Y EN S.U. INCORPORADO DE SECTORES EN EJECUCIÓN

4229

Nº DE VIVIENDAS EN 1998: 2600

CAPACIDAD DE ACOGIDA CALCULADO EN NNSS EN S.U.C. 1998: 1300

CAPACIDAD DE ACOGIDA SOBRANTE EN S.U.C.: 1300-642

658

TOTAL VIVIENDAS EXISTENTES O POSIBLES EN S.U.

4887

VIVIENDAS EN SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO

ASUMIDO (S3.2/1+S3.4-97)

615

VIVIENDAS EN SUELO URBANIZABLE

SIN ORDENACIÓN

DETALLADA

3804

TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS EN SUELO URBANIZABLE

4419

Como puede deducirse, existe una relación de equivalencia entre las cifras de viviendas en suelo urbano y urbanizable, lo que permite asegurar que se garantiza un equilibrio entre el la base urbana existente y el desarrollo futuro, pues coincide con los criterios actualmente adoptados en la política de suelo en nuestra Comunidad Autónoma en cuanto a los objetivos y propuestas de ordenación general en el planeamiento.

1.1.5. Análisis y diagnóstico de la situación urbanística actual.-

a). Dinámica del desarrollo urbano.- El desarrollo urbano desde la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1998 se ha basado mayoritariamente en la obtención de suelo industrial, mientras que otro tipo de usos, cuyo incremento hubiera beneficiado la calidad urbana general, como los usos terciarios y residenciales, se han resentido de falta de iniciativa, sobre todo en el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.

Al insistirse en la misma dinámica de los últimos treinta años, el núcleo de Guijuelo permanece sin alcanzar una calidad suficiente en su función de habitar, que sigue sacrificada a la función de producir que parece que tiene asignada. La prueba se encuentra, entre otras, en que la población no despegua, manteniéndose prácticamente estancada. Si en 1998, año de aprobación de las Normas Subsidiarias, contaba con 5050 habitantes, en 2003 solamente llega a 5189, todo ello según datos del INE, lo cual representa un incremento que no llega al 3%, es decir, prácticamente insignificante.

En estos últimos años la población ha seguido creciendo, de modo que en 2008, según datos del INE, llegó a 5840 habitantes, lo cual implica que en 10 años el incremento de población ha superado el 15%. Esto quiere decir que en los segundos cinco años el crecimiento se ha multiplicado por cuatro respecto de los primeros cinco, seguramente debido a que ha coincidido con los años de mayor intensidad general de la construcción. De todas formas, el crecimiento no ha sido de la mejor calidad, pues los hombres superan a las mujeres en 202 individuos.

Hay que constatar el hecho de que en los últimos años se ha dinamizado el desarrollo de los sectores previstos en el planeamiento tanto de suelo urbanizable como de suelo urbano análogo al que hoy conocemos como no consolidado. Esta mejora de la dinámica de los nuevos desarrollos previstos, la estrategia de reequilibrar la oferta residencial con la industrial y la necesidad de resolver aspectos generales muy importantes de la estructura urbana, como es el imprescindible cerramiento del anillo de circunvalación local, han sido los argumentos para considerar conveniente un moderado aumento de la oferta de suelo para uso residencial. En especial este último, una de cuyas virtudes consiste en facilitar la obtención de las vías principales para mejorar la estructura urbana. Así pues, la justificación del modelo elegido se basa en el objetivo de hacer más coherente la ordenación general del desarrollo urbano, tanto en los aspectos cuantitativos como cualitativos.

No se debe pasar por alto el Plan Regional "La Dehesa", que incide en la iniciativa pública de vivienda, lo cual justifica también la existencia de una oferta privada de suelo, con el fin de buscar un equilibrio de mercado entre lo público y lo privado. Aunque se mencione este Plan en la presente modificación, sólo se recoge en la misma su delimitación (ver plano de clasificación de suelo), por considerar que un Plan Regional

tiene autonomía propia en cuanto a planeamiento urbanístico, conferida por la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Una vez justificado el modelo de desarrollo elegido en esta modificación, se justifica también la densidad escogida, la superior dentro de la gama que establece la legislación autonómica. La justificación se basa en criterios generales, dimanados de las exposiciones de motivos de la normativa urbanística estatal y autonómica, así como de la Ley 3/2008 Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, que en su apartado 5.6 habla de *administrar la densidad de lo edificado, con respecto a sus valores tradicionales, fomentando espacios urbanos compactos*. Una densidad de 30 viviendas/ha es la que puede suponerse adecuada para una población de la envergadura de Guijuelo, que ya no retrata de un asentamiento rural, sino claramente urbano en el sentido de poder ser asimilado a una pequeña ciudad, más que a un pueblo. Esto es evidente para los sectores de suelo urbano no consolidado, que además se encuentran situados en zonas que ya presentan características compactas. En cuanto a los sectores de suelo urbanizable, parece más razonable, debido a su situación en zonas periféricas íntimamente relacionadas con el medio natural y teniendo también en cuenta que se encuentra avanzado el Plan Regional mencionado de "La Dehesa", rebajar la densidad máxima a 20 viviendas/ha.

b). Calificación del suelo.- En consonancia con el proceso detectado en el apartado anterior, parece que las calificaciones de suelo que se establecían en las Normas Subsidiarias no han sido suficientes en lo que a usos industriales se refiere, dada la necesidad sobrevenida de tramitar modificaciones para la preparación de nuevo suelo para este fin.

Con ello se ha seguido ahondando en la dedicación casi exclusiva de recursos económicos y energía en general para obtener espacio productivo, alejándose cada vez más de llegar a condiciones de calidad urbana suficientes, tanto en zonas habitables como en servicios y equipamientos, que pudieran incidir en la fijación de la población e incluso en su incremento.

Las Normas Subsidiarias vigentes dieron un paso en este sentido, restringiendo los usos industriales en las zonas céntricas, pero el resultado de estos seis años parece insuficiente, porque insuficiente es el planeamiento si no existe voluntad política de llevarlo a cabo.

c) Estructura urbana.- La estructura urbana, entendida como el sistema integrado de elementos urbanos que determinan el funcionamiento del conjunto de la ciudad, como son las vías fundamentales, los equipamientos y el sistema de espacios libres público, entre otros, es otro de los grandes problemas que presenta Guijuelo.

Al no haberse desarrollado ninguno de los sectores de suelo urbanizable en los que se incluía la obtención de todo un sistema alternativo de comunicación, el núcleo, sometido a un fuerte incremento de la actividad industrial, sigue contando casi exclusivamente con una única vía principal constituida por la antigua travesía de la N-630, la cual lleva colapsada largo tiempo.

Los problemas más menudos, pero igualmente importantes para lograr la calidad urbana deseable, detectados en las grandes manzanas del centro de la población, prácticamente no se han resuelto, aunque el planeamiento proponía los mecanismos legales suficientes para hacerlo. De esta manera siguen existiendo numerosas calles sin salida que impiden un normal desenvolvimiento del tráfico rodado y peatonal.

La falta de integración de equipamientos y sistema público de espacios libres dentro de la trama urbana existente o en planeamiento, es otro de los motivos que deberían constituir una preocupación en la sociedad de Guijuelo, pues se trata de que todo el núcleo funcione de una manera que permita el desarrollo total de la actividad humana y no sólo de la actividad productiva.

d) Dotaciones urbanísticas existentes.- Son las que se expresan gráficamente en el plano P.3, Estructura Urbana con trama de Equipamiento de servicios urbanos, el espacio libre y las vías públicas, con las siguientes características y prescripciones:

1º) Vías públicas.- Son los espacios de suelo urbano que no están señalados por trama alguna en el plano de calificación. Todas ellas tienen titularidad municipal, salvo las travesías de las carreteras, que tiene titularidad de la Diputación Provincial, de la Junta de Castilla y León o del Estado y son de uso y dominio público.

2º) Servicios urbanos.- Se componen de todas las redes existentes, además del sistema de depuración, en suelo rústico, y el depósito, señalado con una trama específica en los planos de infraestructuras.

3º) Espacios libres públicos. Jardines en el centro del Núcleo Tradicional.

4º) Equipamientos.- Se consideran equipamientos públicos los señalados con esta trama en los planos P.2, Calificación del Suelo y P.3, Estructura Urbana. En estos mismos planos se marca el equipamiento privado detectado, de carácter religioso, es decir, la iglesia parroquial.

e) Dotaciones urbanísticas obtenidas en aplicación del planeamiento.- Son las que figuran en el Plano P.3, Estructura Urbana con sus tramas específicas, más las que surjan como consecuencia de la ordenación

detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, con las siguientes características y prescripciones.

1º) Vías públicas.- Las nuevas vías públicas se obtienen mediante cesión obligatoria en los casos de actuaciones aisladas en el momento de obtención de la licencia urbanística y través del proyecto de actuación cuando se trate de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable.

Los trazados contenidos en el plano de ordenación física serán vinculantes, aunque pueden modificarse mediante Estudios de Detalle con el ámbito suficiente como para que se siga garantizando las conexiones que se pretenden en esta modificación. En concreto, deberá respetarse en todo caso la continuidad de la vía de borde al Este del casco urbano que linda con la línea de protección de la variante de la N-630.

2º) Servicios urbanos.- Serán los que surjan como consecuencia de la ordenación detallada de los sectores previstos de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Se componen de las nuevas redes que se proyecten, las cuales respetarán como mínimo las condiciones que se expresan en el Capítulo 6 del Título I de la presente Normativa, y de aquellos espacios que fuera necesario ocupar para depósitos, depuración y otros servicio de carácter similar, señalándose expresamente y diferenciándolos del resto de usos. Los servicios urbanos serán cedidos de la misma forma que las vías públicas, es decir, de forma gratuita, excepto las que correspondan a sistemas generales, cuyo costo lo asume el Ayuntamiento.

3º) Espacios libres públicos.- Son los que se obtengan del desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable según el art. 128 del RUCYL. En suelo urbanizable se reservará como mínimo un 40% de la superficie exigida por el artículo 44.1.c) de la LUCyL para sistemas locales de espacios libres y equipamiento, según la redacción modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo. En suelo urbano no consolidado, el Ayuntamiento establecerá en cada caso las prioridades.

También se entenderán como pertenecientes al sistema de espacios libres los terrenos de titularidad pública con clasificación de suelo rústico de entorno urbano que se señalan en el plano de estructura urbana.

4º) Zonas verdes.- Los espacios públicos deberán ser considerados zonas verdes a efectos de la Disposición Adicional Única f) 4º) al menos en un 80% de su superficie.

5º) Equipamientos.- Los equipamientos determinados por el planeamiento serán los que se obtengan por la tramitación de los Estudios de Detalle y

Planes Parciales correspondientes a cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. En suelo urbanizable será obligatorio la reserva de al menos un 20% de la superficie conjunta exigida por la citada Ley 4/2008 para sistema local de espacios libres y equipamiento. En el caso de suelo urbano no consolidado, el Ayuntamiento establecerá en cada caso las prioridades.

Los sectores de suelo urbano que en las Normas Subsidiarias se desarrollaban a través de unidades de ejecución con cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, se mantienen con la misma edificabilidad, entendiéndose que el 10% es un exceso que corresponde al Ayuntamiento, el cual podrá emplearlo para la obtención de suelo en actuaciones aisladas o en permutas para obtener suelo público previsto en estas Normas. En conjunto, el Ayuntamiento dispone de 6741 m² construidos.

La asignación pormenorizada figura en la ficha de cada sector.

1.2. Identificación y justificación de las determinaciones modificadas

1.2.1. Propuestas de calificación del suelo.- En conjunto, se propone la conservación general de los usos del suelo de las Normas Subsidiarias para suelo urbano, mientras que se clasifica suficiente suelo urbanizable nuevo, sobre todo hacia el E., entre el núcleo existente y la variante de la N-630, para uso residencial, de forma que se reequilibre el exceso de oferta de suelo industrial que se ha puesto en marcha con las recientes modificaciones puntuales.

Por otra parte, se incluyen nuevas calificaciones de suelo para equipamientos públicos situados estratégicamente para paliar el evidente déficit de este sistema general, el cual se obtendría de manera no onerosa para el Ayuntamiento, asignándolo a los nuevos sectores clasificados de suelo urbanizable.

Durante la información pública se presentaron numerosas alegaciones de los propietarios de suelo en contra de los sistemas generales previstos y, aunque este equipo redactor las informó desfavorablemente por entender que no existía ningún derecho previo ni tampoco, una vez otorgado por esta modificación, se trataba de forma discriminatoria a dichos propietarios, el Ayuntamiento decidió estimar las alegaciones, con lo que se ha perdido una oportunidad de encauzar el desarrollo urbano con un planeamiento que mejorara la calidad de la ciudad según criterios de interés general. Por tanto, en el presente refundido, los terrenos ocupados por los sistemas generales se convierten en nuevos sectores de suelo urbanizable, si bien se ha entendido que, como mal menor, el uso predominante de los mismos no sea uniforme, con el fin de diversificar los usos del suelo, especialmente en lo referente al sector servicios.

A pesar de todo, se complementan los polígonos industriales al S. de la población con un incremento moderado de oferta para este fin. De esta manera se sale al paso de posibles modificaciones posteriores que pudieran situarse en lugares menos adecuados.

Por último, se propone un considerable aumento de la superficie destinada en las Normas Subsidiarias para un sector de suelo urbanizable de uso terciario y de servicios, con el fin de incrementar la oferta de suelo para un uso relacionado con la gestión y promoción comercial de los productos que se fabrican en Guijuelo, como contribución para diversificar las actividades económicas en un sector que hasta ahora no gravita dentro de la población. Como imagen, podría pensarse en la creación de un parque temático.

1.2.2. Propuesta de estructura urbana.- Como consecuencia de las nuevas clasificaciones de suelo, se propone establecer una nueva vía de comunicación general que se trazaría de N. a S., es decir, paralela a la antigua travesía y próxima al actual trazado de la N-630. De este modo se lograría una circunvalación que permitiría la diversificación del tráfico, sobre todo del pesado, con el fin de liberar el centro urbano de esta carga. Se diseñan al mismo tiempo entronques transversales que mejoren la fluidez.

Los otros dos grandes aspectos de la estructura urbana, es decir, los equipamientos públicos y los espacios libres, también son protagonistas de esta propuesta, al ser ubicados en determinados puntos con el fin de mejorar el conjunto de la calidad urbana del núcleo.

En cuanto a los problemas internos de comunicación y accesibilidad en las grandes manzanas del suelo urbano, se sustituyen los planes especiales de reforma interior previstos en las Normas Subsidiarias por otras formas más sencillas de gestión y planeamiento de desarrollo, y de aspiraciones más reducidas, aplicando la legislación urbanística autonómica.

1.2.3. Propuestas de ordenación.- En el plano de ordenación física se distingue con claridad la ordenación general de la ordenación detallada, esta última exclusivamente dedicada al suelo urbano consolidado.

La ordenación general reúne los elementos de estructura urbana expuestos en el apartado anterior de forma que constituyan un sistema lógico que configure las líneas principales del desarrollo urbano futuro. Este sistema debería ser obtenido si se promueve el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable previstos, siendo imprescindible para ello su fomento a través de la mejora de la gestión por parte del Ayuntamiento.

La ordenación detallada en suelo urbano consolidado conserva en gran medida las alineaciones existentes, limitando la apertura de nuevas calles o la modificación de alineaciones a las zonas señaladas en el plano de

ordenación física, como suelo urbano consolidado para actuaciones aisladas. La ordenación detallada propuesta puede ser fácilmente adaptada a determinadas circunstancias de líneas de propiedad u otras mediante una nueva delimitación de las zonas afectadas y un estudio de detalle, que en ningún caso implicaría la modificación de las Normas, en contraste con la ordenación general.

En el período transcurrido entre la aprobación inicial y la elaboración de este refundido se han producido varias aprobaciones definitivas de planeamiento de desarrollo, tanto en suelo urbano, mediante estudios de detalle, como en suelo urbanizable, con la correspondiente tramitación completa de los planes parciales. Los trabajos de urbanización se encuentran en diversas fases, incluso con un Plan Parcial ya recibido por el Ayuntamiento, el S3.11, fruto de una modificación puntual. Este sector se recoge, por tanto, como suelo urbano en este refundido. El resto de las ordenaciones detalladas aprobadas definitivamente se consideran planeamiento asumido y así se refleja en los planos y en el resto de la documentación.

1.2.4. Modelo de ciudad.- El conjunto de las propuestas que se desarrollan en este documento tiene por objeto sintetizar un modelo de ciudad que está claramente en contraposición con la tendencia espontánea al desarrollo industrial casi exclusivo, que sin control ha operado en los últimos treinta años y que ha dado lugar a un resultado urbano bastante caótico y falto de interés para ejercer otras funciones – habitar, ocio, cultura etc. - que resultan imprescindibles para un desenvolvimiento coherente con la actividad humana normal.

Así pues, el Ayuntamiento tiene la responsabilidad de conducir y gestionar las propuestas que aquí se expresan con el fin de romper una fuerte tendencia muy consolidada y cambiarla por el desarrollo integral de las complejas funciones que una ciudad debe dar acogida, todo ello aspirando a la mejor calidad posible dentro de las difíciles condiciones de partida.

1.3. Análisis de la influencia de la Modificación sobre el modelo territorial y sobre la ordenación general vigente.-

1.3.1. Influencia sobre el modelo territorial.- Hoy por hoy no existe ningún documento aprobado oficialmente inscrito en la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León, por lo que no puede hacerse referencia a ningún modelo territorial. Sin embargo, en el Proyecto de Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León pueden encontrarse los rasgos orientativos que deben asignarse a Guijuelo, una de las cabeceras del Área Funcional Béjar-Guijuelo.

En efecto, en las Directrices Complementarias se lee:

Guijuelo debe basar su potencial futuro en la consolidación de las dinámicas industriales endógenas asociadas a producciones locales. El desarrollo de espacios industriales adecuados a las necesidades y características del sector dominante deben aprovecharse para reubicar la industria dispersa y potenciar la localización de servicios a las empresas que aumentan su competitividad. La potenciación de estas actividades, aumentando su dimensión y competitividad, la aparición de nuevas iniciativas empresariales y la atracción de inversiones exógenas requiere, junto a las mejoras de espacios industriales y de accesibilidad, el apoyo de los organismos regionales a la difusión de innovaciones, el fortalecimiento de las estructuras empresariales y de cooperación, la prestación de servicios avanzados a las empresas existentes y el apoyo al surgimiento de nuevas actividades. El fortalecimiento de las dotaciones locales, especialmente sanitarias y de ocio y la mejora de la calidad urbana del núcleo, tanto de los espacios públicos como de la oferta residencial, son iniciativas necesarias en este planteamiento.

Es evidente que todos estos objetivos son concordantes con los expresados en los apartados anteriores de esta Memoria Vinculante, por lo que, en cuanto a Guijuelo en concreto se refiere, no puede hablarse en ningún caso de discrepancia, sino todo lo contrario, entre los objetivos y análisis de las Directrices de Ordenación del Territorio y esta Modificación.

Por otra parte, la Modificación mantiene como válidas las determinaciones de suelo rústico, si bien adaptando las distintas protecciones existentes a las categorías de suelo rústico de la legislación autonómica.

La normativa de protección de la dehesa, de la margen del Embalse de Santa Teresa, de las vías pecuarias y de los yacimientos arqueológicos también es coherente, por otra parte, con las Directrices de Ordenación del Territorio que, para el Área de Béjar-Guijuelo dicen:

La protección del paisaje y de los valores naturales existentes debe ser una prioridad en cualquier caso. En este sentido son especialmente importantes las acciones de restauración y reforestación, el mantenimiento de paisajes tradicionales de dehesas, la protección del entorno de los núcleos y de la adecuación de las actividades de ocio a la capacidad de carga de cada ámbito natural o paisajístico.

Las determinaciones en esta clase de suelo son también coherentes con el contenido y el espíritu de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de la Provincia de Salamanca.

No obstante lo anterior, los largos períodos de inactividad del Ayuntamiento en relación con la tramitación de esta modificación, ha ocasionado que la entrada en vigor de leyes ambientales de carácter estatal, además de la Ley de Suelo, haya provocado la necesidad, puesta de manifiesto por el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo dentro del trámite de aprobación definitiva, de elaborar el Estudio Ambiental de evaluación estratégica, que se tramita junto con el presente documento.

1.3.2. Influencia sobre la ordenación general vigente.- Según se ha expresado en los apartados anteriores, la Modificación no pretende cambiar los objetivos fundamentales que se proponían las Normas subsidiarias vigentes. A grandes rasgos, se conserva la clasificación actual de suelo urbano, salvo el reconocimiento del carácter urbano del sector S3.11 y de pequeñas inclusiones de edificios existentes incluso antes de la aprobación de las Normas Subsidiarias y, en un caso, la introducción de un gran espacio libre público que es propiedad municipal y ya tiene esa función en la actualidad, si bien en este refundido se ha optado, a la luz del artículo 8 de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, que modifica en lo que se refiere a suelo rústico de entorno urbano el artículo 16 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, por esta clasificación, teniendo en cuenta que la nueva definición de esta categoría de suelo rústico es suficiente para las aspiraciones del Ayuntamiento.

Las variaciones más importantes se refieren a las nuevas clasificaciones de suelo urbanizable, las cuales, aparte de tratar de reequilibrar, como ya se ha dicho, las recientes modificaciones para obtener más suelo industrial, permiten la introducción de dotaciones urbanísticas imprescindibles para mejorar la conflictiva circulación interna introduciendo una nueva estructura urbana que lo permita, así como la obtención de sistemas generales centrales tanto de espacios libres públicos como de equipamientos. En definitiva se trata, aceptando básicamente la ordenación general de las Normas vigentes, de introducir una mejoras imprescindibles y fijar los procedimientos de gestión para obtenerlas, a la vista de la evolución urbana de los últimos 6 años.

Como ya se ha señalado en apartados anteriores, los sistemas generales han sido suprimidos por la aceptación municipal de las alegaciones que se han pronunciado en contra, por lo que este objetivo de la modificación se ha abandonado. No obstante, se conservan en forma de alineaciones de viario local las grandes líneas de estructura urbana contempladas en el documento aprobado inicialmente.

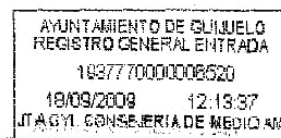
Se incorporan a la ordenación general algunas de las determinaciones que en el RUCYL así se exige, como son las relacionadas con el patrimonio elevando a catálogo las protecciones de algunos edificios que se especificaban en las Normas Subsidiarias. También se propone la inclusión preventiva en el Catálogo el conjunto urbano de Palacios de Salvatierra por su excepcional calidad y buena conservación, con el fin de preservarlo hasta que se elabore un plan especial de protección.

2. INFORME AMBIENTAL

Como ya se ha dicho, la aparición de la Ley 9/2006, hace inoperantes los criterios del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que establecía en un 50% el límite de nuevos desarrollos de suelo urbano y urbanizable para que no fuera necesario el informe ambiental.

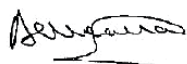
Así pues, el Ayuntamiento ha encargado dicho estudio, habiéndose cumplido las tres primeras fases de su tramitación, de modo que el informe de sostenibilidad se tramita al mismo tiempo que el presente refundido. Actualmente ya se encuentra elaborada la Memoria Ambiental, firmada por la Consejera de Medio Ambiente el 14 de septiembre de 2009 y registro de entrada en el Ayuntamiento de Guijuelo el 18 de septiembre de 2009.

Por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 15 de octubre de 2009 se aprueba parcialmente la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Guijuelo en lo relativo a las determinaciones de suelo urbano, quedando pendiente las de suelo urbanizable y rústico, para *dar cumplimiento a las determinaciones de la Memoria Ambiental, sin perjuicio del posterior informe urbanístico.*

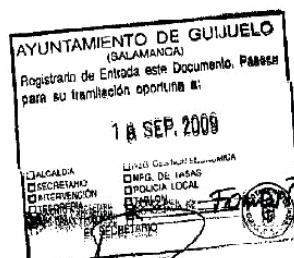
**Junta de
Castilla y León**Consejería de Medio Ambiente
Dirección General de Prevención Ambiental
y Ordenación del Territorio**SR. ALCALDE AYTO. DE
GUIJUELO
37770 SALAMANCA****ASUNTO: COMUNICACIÓN MEMORIA AMBIENTAL DE GUIJUELO
(SALAMANCA)**

Ajuntó le remito copia de la Memoria Ambiental correspondiente a la
Evaluación Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Guijuelo
(Salamanca), a los efectos oportunos.

Valladolid, 14 de septiembre de 2009
EL JEFE DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN
AMBIENTAL Y AUDITORIAS AMBIENTALES



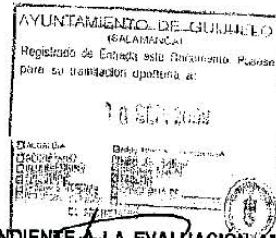
Fdo: Alejandro Meana Gutiérrez



Avda. Ramón Pradera, s/n - 47009 Valladolid - Teléfono 983 419 988 - Fax 983 317 931



**Junta de
Castilla y León**
Consejería de Medio Ambiente



**MEMORIA AMBIENTAL CORRESPONDIENTE A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE
LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GUIJUELO (SALAMANCA).**

1.- DESCRIPCIÓN DEL PLAN.

1.1.- Carácter del Plan.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Guijuelo (Salamanca) son el instrumento de planeamiento general definido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y contienen la ordenación del uso del suelo para todo el término municipal, estableciendo las condiciones para su transformación o conservación.

En la actualidad el instrumento de Planeamiento General vigente en el municipio corresponde a las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca en sesión celebrada el 4 de junio de 1998, y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León del día 31 de julio de 1998. Aunque dichas NNSS incidían en la diversificación de la oferta de suelo en cuanto a usos, la tendencia a hacer de Guijuelo un núcleo especializado en la industria chacinera ha traído consigo la necesidad de tramitar modificaciones para ampliar el suelo con uso industrial; mientras que otro tipo de usos cuyo incremento hubiera beneficiado la calidad urbana general, como los terciarios y residenciales, se han resentido por falta de iniciativa. Todo ello ha desencadenado la conveniencia de la Revisión de las Normas Subsidiarias, de manera que se recojan las modificaciones puntuales y actuaciones que han tenido lugar, perfeccionando y mejorando algunas de sus determinaciones.

1.2.- Principios rectores y objetivos.

Los objetivos específicos y fundamentales de la presente "Modificación-Adaptación de las Normas Subsidiarias" son los siguientes:



- a) Delimitación de los terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización, considerando para ello los diferentes regímenes de protección que se establecen en suelo rústico, tal y como se definen en el artículo 30 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (masas forestales, hábitats, cauces, vías pecuarias protección agropecuaria, etc.).
- b) Consideración de las condiciones y realidad existente en el municipio, estableciendo para ello una ordenación racional del territorio, e incorporando a este instrumento de ordenación el patrimonio cultural o natural que presenta, así como los terrenos ocupados por obras públicas en servicio.
- c) Protección de los cauces y márgenes de las corrientes de agua que atraviesan el municipio, y en especial del río Tormes (embalse de Santa Teresa), que confieren identidad al territorio.

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

- d) Compatibilizar la presencia de los pastizales y zonas de dehesa donde se alimenta la cabaña ganadera con la urbanización y la protección de los recursos presentes en el municipio, de forma que ayude a asentar los procedimientos necesarios y garantizar las actuaciones con incidencia sobre el territorio.
- e) Previsión de las dotaciones públicas al servicio de toda la población: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- f) Resolver los problemas de estructura urbana en el centro del núcleo urbano de Guijuelo, desarrollando una reforma de los viales internos que hagan viables los accesos y las comunicaciones con el resto del entramado urbano.
- g) Preservar los núcleos rurales incitando a la rehabilitación por encima de la renovación para conservar la arquitectura urbana tradicional, sobre todo en el núcleo urbano de Palacios de Salvatierra por su excepcional calidad y buena conservación, matizándose en Campillo de Salvatierra dado que su cercanía a Guijuelo le hace participe del crecimiento de éste.
- h) Preservar las edificaciones de interés recogidas en el catálogo que se especifica en las Normas Subsidiarias, los yacimientos o Bienes de Interés Cultural inventariados en el municipio, y las vías pecuarias que discurren por el término municipal (Colada del camino Bejarano, Colada del camino de Aldeavieja, Cañada Real de Merinas, Colada de la carretera Vieja y Dehesa Boyal).
- i) Protección de las zonas de mayor valor natural del municipio, dehesas situadas al norte y noroeste del término municipal, hábitats y riberas del embalse de Santa Teresa y cursos de agua cercanos, haciendo incompatible con ellas el proceso de urbanización.
- j) Clasificar y asignar usos del suelo de forma adecuada a las necesidades y en consonancia con el municipio y la legislación sectorial vigente.
- k) Protección de las infraestructuras viarias (autovía A-66, carreteras de la red autonómica y provincial, así como el trazado de la vía férrea Plasencia-Astorga), según la legislación e informes sectoriales.

1.3.- Propuesta de ordenación del Normas Urbanísticas Municipales de Guijuelo.

La propuesta de planeamiento establece la ordenación general para regular todo el término municipal de Guijuelo, tal y como recoge el artículo 43 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, clasificando el territorio municipal en las siguientes clases de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

a.- Suelo urbano

Se clasifica como suelo urbano aquel que ya lo era, según las Normas vigentes, y aquel otro que, por el desarrollo del suelo previsto, ha adquirido las condiciones necesarias para ser considerado como tal según el artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. La clasificación de suelo urbano no consolidado es la que figura en los

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

planos de ordenación general de la documentación urbanística. Estas Normas prevén 22 sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, y 7 sectores (UBN-T1, UBN-T2, UBN-T3, UBN-T4, UBN-T5, UBN-T6 y UBN-T7) con la ordenación detallada ya establecida por desarrollo de las Normas Subsidiarias. Por tanto, el régimen de aplicación será el contenido en los artículos 42 y 43 del RUCYL, quedando sujeto al cumplimiento del deber de desarrollar urbanísticamente dichos sectores en un plazo de 6 años, con independencia de que el instrumento de planeamiento de desarrollo prescriba plazos más cortos.

La superficie de suelo urbano prevista inicialmente en las NNSS de 1998 ascendía a 2.288.383 m²; en la nueva propuesta de clasificación (NNUU 2009), se proponen 2.488.096 m², lo que implica un incremento del 8,72% en la superficie municipal de suelo urbano.

b.- Suelo urbanizable

Los nuevos suelos propuestos como aptos para urbanizar se sitúan con carácter de preferencia dando continuidad al casco urbano de Guijuelo, en la corona siguiente al desarrollo existente en la actualidad. Se delimitan numerosos sectores de suelo urbanizable residencial o industrial colindante con el entramado urbano existente, algunos de los cuales ya aparecen clasificados en el Instrumento de planeamiento general vigente, si bien en el presente documento se procede a modificar su denominación. Del análisis de esta imagen se desprende que los nuevos crecimientos propuestos, donde se plantea la modificación en la clasificación del suelo, corresponden a los sectores UBZ-S1 (parcial), UBZ-S2, UBZ-S3, UBZ-S4, UBZ-R1, UBZ-R2, UBZ-R3, UBZ-R4, UBZ-R5, UBZ-R6, UBZ-R7, UBZ-R8, UBZ-R10, UBZ-R11 (parcial), UBZ-R12, UBZ-R13 (parcial), UBZ-I3, UBZ-I4 y UBZ-I5.

La superficie de suelo urbanizable prevista inicialmente en las NNSS de 1998 ascendía a 1.168.940 m²; esta superficie se vio incrementada en 495.209 m² con las modificaciones puntuales aprobadas, resultando un total de 1.664.149 m². En la nueva propuesta de clasificación, se proponen 2.976.086 m², lo que implica un incremento del 78,83% en la superficie municipal de suelo urbanizable.

c.- Suelo rústico

Del análisis territorial del término municipal y considerando las clases de suelo reguladas en el Capítulo II de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999 de 8 de abril) y en el artículo 20 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se ha procedido a identificar los elementos de interés para su protección, determinándose las siguientes categorías:

1.3.c.1.- Suelo rústico común

Se han recogido con esta clasificación aquellas áreas del territorio municipal que no cuentan con una caracterización morfológica, paisajística, productiva u otra cualidad que

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

las diferencias del resto de la superficie municipal, que justifique algún grado de protección. Estas áreas presentan suelos libres de grandes masas arboladas (pese a contar con cobertura arbórea de diversa entidad) y con escaso o nulo valor agrícola, dedicándose en la mayor parte de los casos a pastizales para el aprovechamiento ganadero.

1.3.c.2.- Suelo rústico con protección natural

Constituido por los terrenos que las NUM estiman necesario salvaguardar por sus valores naturales presentes a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna y la flora. Por este motivo se incluye en esta categoría los terrenos del término municipal ocupados por los hábitats con valores medioambientales susceptibles de ser protegidos. Asimismo, se clasifican como suelo rústico con protección natural los terrenos pertenecientes a las corrientes superficiales de agua que surcan el territorio municipal. Igualmente se clasifica con esta categoría toda la red de vías pecuarias que atraviesa el término municipal (Colada de Aldeavieja, Colada del Berrueco, Colada del camino a Aldeavieja, Colada del camino Bejarano, Colada de la carretera vieja y Cañada Real de Merinas), en aplicación del artículo 37.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

1.3.c.3.- Suelo rústico con protección cultural

Constituido por aquellos terrenos que deben ser protegidos por contener restos arqueológicos o similares. Cualquier tipo de construcción o instalación en este ámbito se someterá a informe previo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, la cual fijará las condiciones previas y, en su caso, las medidas correctoras que sean precisas. Estos yacimientos arqueológicos están contenidos en la memoria del documento urbanístico y están marcados en el plano de clasificación del suelo. Se protege haciendo incompatible cualquier clase de edificación, construcción estable, remoción no controlada de tierras y, en general, toda alteración que pudiera suponer daño en el yacimiento según se delimita en el plano de parcelario que figura en la ficha. Cualquier remoción de terrenos deberá efectuarse con metodología arqueológica y requerirá su autorización por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Si después de aprobadas definitivamente las presentes Normas se produjeran nuevos descubrimientos inventariados oficialmente, se incorporarán al planeamiento, sometidos a las mismas disposiciones, sin que sea necesario tramitar una modificación del mismo, si bien el nuevo catálogo se expondrá al público durante un mes, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca. La Calzada de la Plata es un Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, por lo que su régimen estará supeditado a los artículos 32,34,37,38,39 y 42, de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.



1.3.c.4.- Suelo rústico con protección de infraestructuras

Constituido por los terrenos ocupados por las infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización conforme a la legislación sectorial aplicable en cada caso. Esta protección afecta a las infraestructuras de transporte y comunicaciones, como así, también, a las instalaciones y establecimientos dedicados a su mantenimiento,

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

conservación, control y operación. Se protegen la autovía, las carreteras, los caminos rurales y redes de comunicación de acuerdo a la normativa sectorial que regula estas actividades. Concretamente se protegen las siguientes infraestructuras viarias:

1) Carreteras.- Las carreteras estatales, autonómicas y de titularidad provincial que cruzan el término municipal de Guijuelo tienen la siguiente denominación:

- N-630 de Gijón a Sevilla
- SA-104 de Guijuelo a Cespedosa
- DSA-230 de Guijuelo a Linares de Riofrío
- SA-214 de Guijuelo a Valdelacasa
- DSA-206 de Guijuelo a Berrocal de Salvatierra
- CV-220 de la DSA-206 a Palacios de Salvatierra
- DSA-164 de Guijuelo a Guijo de Ávila
- DSA-217 de la carretera N-630 a Cabezuela de Salvatierra

En todas ellas la línea de máxima aproximación para edificaciones de cualquier tipo y cerramientos (vallas, cercas, etc.) no totalmente diáfanos será de 21 metros desde el eje excepto para la N-630 que será de 28,5 metros.

2) Autovía.- Se ha establecido la reserva de suelo del trazado de la Autovía de la Plata A-66, con protección de 120 metros a cada lado de su eje.

3) Caminos de concentración y otros caminos públicos.- Son los señalados en el plano P.1 del documento urbanístico, sin perjuicio de recuperar aquellos que el Ayuntamiento tenga conocimiento fehaciente y no figuren en la cartografía. Estos caminos se protegerán mediante la aplicación del art. 54 del RUCYL.

4) Vía férrea: 25 metros desde el eje

Las líneas así definidas se refieren a retranqueos de obras de fábrica (edificaciones, vallas no diáfanos), pero en ningún caso representan pérdida de propiedad.

1.3.c.5.- Suelo rústico con protección agropecuaria



Está constituido por las zonas con cierta densidad de encina, dedicadas prioritariamente a la ganadería extensiva. Se grafía en los planos de clasificación general del territorio municipal. En esta categoría de suelo, con las limitaciones que determine la ficha reguladora, será posible implantar industrias agrarias íntimamente relacionadas con la producción: molinos de piensos para alimentación del ganado de las fincas, fábricas de quesos y embutidos, centros de envasados de miel y polen, elaboración y almacenamiento de carbones vegetales y leña, plazas de tientas y asentamientos tradicionales. En todo caso, será prioritario preservar estas zonas para el uso ganadero y agroindustrial vinculado a la producción, compatibilizándolo con el mantenimiento y mejora del arbolado autóctono de encina. Para este fin, se prohíbe la tala masiva de arbolado, siendo necesario la autorización expresa del la Delegación Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León en Salamanca cuando, con el fin de realizar

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

alguna construcción autorizable, sea preciso talar encinas o robles con altura superior a 3 metros, con la obligación de reponer los pies cortados en la misma parcela.

1.3.c.6.- Suelo rústico con protección de entorno urbano

Se incluyen terrenos de titularidad pública colindantes con el suelo urbano, por el sur, cuyo carácter esencial es de espacios libres públicos, que servirán para asegurar una transición armónica del medio urbano al natural y para favorecer actividades vinculadas al ocio, compatibles con su naturaleza rústica. Se permiten contenedores especializados con uso de equipamiento público, con una edificabilidad no superior a 0,05 m²/m².

	PLANEAMIENTO VIGENTE		
	NN.SS. 1998	NN.SS. 1998 + Modificaciones puntuales con aprobación definitiva	NN.UU. 2009
SUELO URBANO	2.288.383 m ²	2.288.383 m ²	2.488.096 m ²
SUELO URBANIZABLE	1.168.940 m ²	1.664.149 m ²	2.976.086 m ²
TOTAL SUELO URBANO + URBANIZABLE	3.457.323 m ²	3.952.532 m ²	5.464.182 m ²

2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

2.1.- Descripción.

El artículo 7 de la Ley 9/2006, de 29 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, establece un proceso de evaluación ambiental dirigido a integrar los aspectos ambientales en la propuesta de un Plan o Programa. Como parte integrante de este procedimiento de Evaluación Ambiental, y una vez superado el inicio de la tramitación con la preceptiva presentación del Documento Inicial ante el órgano ambiental competente para la ronda de consultas previas, y posterior evacuación por parte de la Consejería de Medio Ambiente del Documento de Referencia (aprobado por ORDEN MAM/2179/2008), se redactó el preceptivo Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).



Este ISA se encuentra definido en los artículos 2.e y 8, de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y tiene por objeto identificar, describir y evaluar los probables efectos significativos sobre el medio ambiente, que puedan derivarse de la aplicación del nuevo modelo territorial propuesto para el municipio de Guijuelo.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental de las Normas Urbanísticas Municipales de Guijuelo se ha redactado de conformidad con los objetivos del artículo 8 y el contenido

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

definido en el Anexo I de la Ley 9/2006 y, a partir de las directrices establecidas por el órgano ambiental en el Documento de Referencia. En concreto, consta de los siguientes apartados:

- 1) Antecedentes.
- 2) Marco Legal.
- 3) Metodología.
- 4) Contenido, objetivos principales de las Normas Urbanísticas Municipales y relaciones con otros planes y programas.
 - 4.1. Características básicas del municipio.
 - 4.2. Objetivos, justificación de las NUM, horizonte temporal y fases de desarrollo.
 - 4.3. Contenido de las Normas.
 - 4.4. Relación con otros Planes y Programas conexos.
 - 4.5. Cuadros resumen de las superficies resultantes de la nueva zonificación.
- 5) Objetivos de Protección Ambiental.
- 6) Situación ambiental actual y problemática ambiental existente.
- 7) Examen de alternativas consideradas.
- 8) Descripción de las características ambientales de las zonas que pueden verse afectadas de manera significativa por los nuevos crecimientos.
- 9) Descripción de los probables efectos significativos directos e indirectos sobre el medio ambiente y sobre las áreas de sensibilidad ecológica.
- 10) Medidas previstas para prevenir, reducir y/o compensar los efectos negativos.
- 11) Programa de seguimiento ambiental.
- 12) Resumen no técnico.
- 13) Informe sobre la viabilidad económica.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental desarrolla lo ya contenido en el Documento de Iniciación (Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente), en relación con la protección del medio ambiente del término municipal de Guijuelo. Con el fin de clasificar adecuadamente los terrenos del territorio municipal, en el ISA se ha realizado un diagnóstico de los factores ambientales presentes en el territorio, analizando para ello pormenorizadamente el medio físico o abiótico, biótico y socioeconómico del municipio.



En cuanto a las consideraciones ambientales más relevantes del municipio conviene apuntar que la superficie municipal cuenta con varios cursos de agua de diversa entidad, que han de ser convenientemente protegidos. El Planeamiento propuesto contempla, a lo largo del trazado de la totalidad de estos cursos, las correspondientes franjas de suelo rústico de protección natural de cauces, al objeto de preservar la integridad de los mismos sobre la superficie municipal. Paralelamente a lo anterior, cabe señalar que parte de la superficie ocupada por el hábitat de interés comunitario *Fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia**, asociado al arroyo de la Peñuela y al arroyo Fuentelinar, se incluirá también dentro de esta protección.

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

Con respecto a las figuras de protección ambiental existentes en el municipio, señalar que no se encuentra afectado por ningún régimen de protección en relación a:

- Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) de la Red Natura 2000.
- Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA).
- Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León, según la Ley 8/1991, de 10 de mayo de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
- Zonas húmedas pertenecientes al Catálogo de Zonas Húmedas de Interés de Castilla y León (Decreto 194/1994 y Decreto 125/2001).

Con respecto a los ecosistemas singulares amparados por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y en base a la información contenida en el Banco de Datos de la Biodiversidad del Ministerio de Medio Ambiente, cabe indicar que el municipio de Guijuelo cuenta con una amplia representación de hábitats incluidos en esta Directiva (seis en total), abarcando gran parte de la superficie municipal. Sin embargo, y una vez realizado los trabajos de campo preceptivos se ha observado que en la actualidad la mayoría de ellos no guardan correspondencia con las características botánicas y/o ecológicas que motivaron su consideración inicial. Por último, conviene apuntar que el suroeste municipal se encuentra dentro de la Zona de Importancia de Cigüeña Negra.

El acervo cultural del municipio de Guijuelo, se ha contemplado así mismo en el planeamiento propuesto, protegiendo del desarrollo veinte yacimientos arqueológicos: *La Mata del Villar, Fuente, Los Chozos, El Monte, Teso del Cementerio, La Cuesta, Majadal Alto I, Majadal Alto II, Peña de la Mata, Lomo de la Teresa, El Lomo, Peña de la Lengua, Terifuelo, Posible Millario, Las Viñas, Torreón, Los Cruces, Los Villares, Los Fralles y Calzada de la Plata.*

En síntesis, conviene apuntar que en la clasificación propuesta del suelo del municipio se han considerado las posibles repercusiones sobre el medio ambiente y el patrimonio cultural, garantizando con ello la armonización del planeamiento propuesto con los valores naturales y culturales del municipio. Para ello, la propuesta de este instrumento de ordenación general del territorio municipal, ha estado orientada a la consecución de los siguientes objetivos de protección:



- Protección de la dehesa que confiere identidad al territorio municipal mediante su clasificación como suelo rústico con protección agropecuaria, por su interés y calidad como terreno ganadero de la cabaña bovina y porcina, y suelo rústico con protección natural.
- Protección de la masa de encinas (*Quercus ilex*) presentes en las laderas vertientes al embalse de Santa Teresa.
- Preservar el trazado y anchura legal de las vías pecuarias que transitan por el territorio municipal, donde también se ha integrado la reciente delimitación de la Cañada Real Soriana Occidental a su paso por el término municipal de Guijuelo, aprobada mediante la Orden MAM/1191/2008, de 13 de junio.
- Preservar los hábitats de interés presentes en el territorio municipal.

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

- Preservar las corrientes de agua que surcan el territorio municipal, así como la vegetación que tienen asociada en las franjas laterales de los cauces.
- Proteger del proceso urbanizador los yacimientos inventariados en el municipio.

Como parte integrante del ISA, se ha realizado una descripción sintética de las características ambientales de las zonas destinadas a los nuevos crecimientos. Para ello, se han elaborado una serie de fichas resumen, donde se incluyen aspectos como los usos del suelo, la vegetación existente en sus diferentes estratos, la posible afección a los cursos de agua, a las zonas protegidas, vías pecuarias y patrimonio cultural, complementándose con el análisis de la viabilidad de acometida de los diferentes servicios urbanos a la red municipal.

2.2.- Principales propuestas a incluir en las NUM.

El documento de las Normas Urbanísticas Municipales es el instrumento de ordenación del territorio municipal, por lo que a la hora de abordar las alternativas que se han barajado en la propuesta de este instrumento se han considerado inicialmente aquellas zonas que debían ser protegidas del proceso de urbanización.

Para ello se ha realizado, a lo largo de los trabajos de campo, un análisis y diagnóstico de los distintos recursos naturales presentes en el municipio: características mecánicas del terreno, cursos de agua, vegetación, usos del suelo, fauna, trazado de vías pecuarias, zonas de interés paisajístico y elementos culturales de interés, al objeto de valorar su estado de conservación y determinar su grado de protección.

Toda esta información se ha complementado con el cumplimiento de las medidas o prescripciones contenidas en los informes sectoriales remitidos por los diferentes Organismos y administraciones, y el cumplimiento de la legislación sectorial en cada caso, en aras de conseguir un desarrollo equilibrado y sostenible.

La conveniencia de la formulación de las Normas Urbanísticas radica en la necesidad de plantear un nuevo modelo territorial, que recoja el planeamiento actual y proponga otros suelos aptos para urbanizar que tengan la vocación para desarrollarse.



La entrada en vigor de la Ley 5/1999, de 8 de abril de 1999, de Urbanismo de Castilla y León, y de su Reglamento (Decreto 22/2004, de 29 de enero de 2004, modificado por el Decreto 68/2006 y Decreto 45/2009), hace necesaria la adaptación de los instrumentos de planeamiento a la nueva regulación. Además de lo anteriormente manifestado, existen una serie de factores colaterales que afectan de una manera directa el futuro crecimiento, como son los posibles límites de las distintas clasificaciones, y muy especialmente los usos globales en cada uno de los ámbitos.

El modelo territorial propuesto ha tomado como base la aceptación y asimilación de la estructura general y orgánica actual del territorio recogida en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes. En este sentido, las nuevas NUM definen para los nuevos desarrollos, un crecimiento concéntrico y compacto en torno al núcleo urbano de



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

Guijuelo, apuesta por una potenciación industrial en las afueras del casco urbano y redefine las protecciones del suelo rústico diversificando sus calificaciones.

Se ha mantenido la clasificación del suelo urbano existente en las Normas Subsidiarias Municipales, ajustada a la disponibilidad de servicios y al criterio de consolidación que concurre en la actualidad en el territorio. La delimitación del suelo urbano se ha producido sobre todas aquellas áreas en las que era posible, dado su alto grado de consolidación o de dotación de servicios.

Las variaciones más importantes se refieren a las nuevas clasificaciones de suelo urbanizable, las cuales, aparte de tratar de reequilibrar, como ya se ha dicho, las recientes modificaciones para obtener más suelo industrial, permiten la introducción de dotaciones urbanísticas imprescindibles para mejorar la conflictiva circulación interna introduciendo una nueva estructura urbana que lo permita, así como la obtención de sistemas generales centrales tanto de espacios libres públicos como de equipamientos. En definitiva, se trata, aceptando básicamente la ordenación general de las Normas vigentes, de introducir mejoras imprescindibles y fijar los procedimientos de gestión para obtenerlas, a la vista de la evolución urbana de los últimos 6 años.

En cuanto a los nuevos asentamientos residenciales programados, las nuevas NUM orientan el crecimiento de su núcleo urbano en la corona siguiente al desarrollo existente en la actualidad, lo que permitirá dotar al casco urbano de un crecimiento compacto que simplificará las inversiones de equipamientos e infraestructuras.

Se incorporan a la ordenación general algunas de las determinaciones que el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León así exige, como son las relacionadas con el patrimonio elevando a Catálogo las protecciones de algunos edificios que se especificaban en las Normas Subsidiarias. También se propone la inclusión preventiva en el Catálogo del conjunto urbano de Palacios de Salvatierra por su excepcional calidad y buena conservación, con el fin de preservarlo hasta que se elabore un Plan Especial de Protección.



Dado que la totalidad del término municipal dispone de clasificación urbanística en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales, se han adecuado los regímenes de protección dentro de suelo a la normativa vigente para definir su régimen urbanístico, especialmente con las protecciones ambientales (vías pecuarias, cauces, etc.) y patrimoniales vigentes. Para la delimitación de los suelos rústicos protegidos se ha procurado definir una serie de categorías que permitan establecer un régimen de protección sobre las diferentes zonas puntuales del territorio municipal.

Con este fin, se han incluido en las Normas Urbanísticas Municipales unos regímenes de protección dentro de suelo no urbanizable (suelo rústico), en aquellas zonas que es necesario proteger culturalmente, como es el caso de los terrenos que albergan yacimientos o elementos culturales de interés. En las zonas donde se encuentran inventariados los yacimientos se ha propuesto su calificación como suelo rústico con protección cultural.

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

En cuanto a las vías pecuarias que atraviesan el municipio se ha establecido sobre su trazado la protección específica de suelo rústico con protección natural. En cualquier caso el régimen de la misma se encuentra sujeto a la legislación específica sectorial (Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias).

El territorio municipal no se encuentra incluido dentro de la Red ecológica europea (Red Natura 2000) ni en la Red de Espacios Naturales de Castilla y León; asimismo en el término municipal no existen montes gestionados por el Servicio Territorial de Medio Ambiente, por lo que no ha sido preciso dotar a los mismos de una clasificación urbanística adecuada.

Por otra parte se encuentran inventariados en la base de datos del Ministerio de Medio Ambiente una serie de hábitats de interés comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva Hábitat 92/43/CEE, los cuales se han analizado a lo largo de los trabajos de campo, estando la mayoría de ellos en buen estado de conservación. Por esta razón se ha considerado pertinente proceder a la protección de los mismos como suelo rústico con protección natural.

Por último, se ha dado cumplimiento a los artículos 15 y 16 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, estableciendo la condición de suelo rústico con protección de infraestructuras para los terrenos ocupados por la línea ferroviaria y las carreteras N-630, SA-214, SA-104, DSA-164, DSA-136, DSA-217, DSA-206, así como algunas adicionales de la red provincial. A todas estas infraestructuras viarias habría que adicionar la banda a ocupar por la autovía A-66 así como sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento sectorial y urbanístico.

Una vez delimitadas aquellas zonas de protección cultural, natural o de infraestructuras, se ha considerado como prioritaria por el consistorio municipal la previsión ordenada de suelo industrial en la periferia del casco urbano del municipio, tanto al norte como al sur, promoviendo los desarrollos residenciales en el entorno inmediato del casco urbano. Todos los crecimientos urbanos se plantean sobre suelos rústicos o ya clasificados como aptos para urbanizar en el actual instrumento de planeamiento general, capaces de asumir con una buena calidad urbana estos crecimientos, reforzando en este documento las medidas de mejora y ampliación de infraestructuras, todo ello en consonancia con la ordenación del suelo rústico. Con esta contigüidad de los nuevos desarrollos se producirá una mayor cohesión social (al no programar nuevos asentamientos dispersos) de la población y una mejor calidad de vida de la misma.

La creación de este tejido industrial proporcionará un importante potencial de desarrollo para el municipio, al estar enclavado en el corredor Béjar-Guijuelo-Salamanca, y junto a un eje viario de gran capacidad como será la autovía A-66 (Ruta de la Plata).

En el entorno del casco urbano se ha definido un modelo de crecimiento urbano, territorialmente equilibrado, que responda a reforzar los criterios de continuidad y conexión con el tejido urbano existente potenciando un crecimiento compacto y concéntrico en torno al casco tradicional de Guijuelo.



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

Tras el análisis completo y multidisciplinar de las circunstancias de incidencia en el territorio del municipio, es necesario señalar que las presentes NUM resuelven la necesidad de suelo residencial, dotacional, de servicios e industrial, de acuerdo a la evolución y previsiones existentes, al completarse la conversión de la carretera N-630 en autovía.

En síntesis, puede afirmarse que el modelo territorial planteado es globalmente eficiente, preservando las zonas que presentan una mayor calidad ambiental que se localizan en las vertientes del embalse de Santa Teresa, y promoviendo el desarrollo urbanístico en las zonas menos frágiles desde el punto de vista ambiental.

3.- EFECTOS SIGNIFICATIVOS PREVISIBLES EN APLICACIÓN DE LAS NUM DE GUIJUELO.

La ordenación del suelo a lo largo del término municipal incluye un conjunto de actuaciones que afectan directa o indirectamente a los diferentes factores ambientales presentes en el municipio, y más directamente a aquellos que se encuentran en el ámbito de los sectores clasificados como urbanizables, no recogidos en el planeamiento vigente.

La principal afección del nuevo modelo territorial que se propone será la ocupación de una extensión de 151 hectáreas por parte de los nuevos desarrollos urbanísticos programados, al reclasificar nuevo suelo apto para urbanizar con el consiguiente consumo del territorio y urbanización del medio rural. Dada la ausencia de condicionantes naturales estratégicos junto al casco urbano de Guijuelo, salvo el caso del sector UBZ-S4 que se detallará posteriormente, se ha estimado que el área de crecimiento natural o de expansión del núcleo urbano de Guijuelo gire en torno a su corona periférica (principalmente por su zona oriental), al no presentar elementos territoriales frágiles, excepto los cursos de agua intermitentes que drenan esta zona, los cuales se han integrado en el instrumento de Planeamiento General como suelo rústico con protección natural.

La ocupación y urbanización de los nuevos sectores programados afectará aproximadamente al 4,35 % de la superficie municipal ocupada por pastizal, al 0,75 % de la superficie ocupada por pastizal que tiene asociadas frondosas y al 0,10% de la superficie municipal ocupada por prados naturales. Se puede concluir por tanto, que la transformación prevista del territorio implicará la pérdida de estas extensiones de suelo, siendo la superficie consumida asumible para el municipio, dada la amplia representación y distribución de este tipo de suelos en la comarca y que la expansión prevista para los nuevos asentamientos urbanos no es en ningún caso aleatoria, sino que se plantea en la corona del casco urbano de Guijuelo con el objeto de alcanzar una contigüidad en la trama urbana.

El municipio se localiza junto al tramo medio del río Tormes, principal elemento vertebrador del territorio municipal, y al cual aportan sus aguas los numerosos regatos y vaguadas existentes. Por este motivo se ha establecido una banda de protección variable



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

al eje de todas las corrientes superficiales clasificando esta banda de protección en el instrumento de planeamiento municipal propuesto como suelo rústico con protección natural de cauces. Este régimen de protección no aparecía recogido en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, por lo que la nueva propuesta planteada presenta un efecto positivo para garantizar la preservación del ecosistema fluvial, tanto del cauce como de la vegetación de ribera asociada al mismo.

Por otro lado, dado que algunos de los nuevos asentamientos urbanos propuestos se localizan colindantes con corrientes superficiales se ha realizado un estudio preliminar recogido en el apartado 6.12 del I.S.A., para predecir posibles problemas de inundabilidad en estos sectores. Inicialmente se ha establecido una banda de 20 metros de ancho para estos cauces, que se ha clasificado en el instrumento de planeamiento general como suelo rústico con protección natural. Posteriormente, en el momento en que se desarrolle cada sector deberá adjuntarse un Estudio Hidrológico completo de los arroyos antes mencionados para la determinación de las avenidas de diseño.

Se pueden producir alteraciones en la calidad del aire durante el desarrollo de las obras de urbanización de los nuevos sectores programados como suelo urbanizable en las NUM, por el incremento de las partículas sólidas en suspensión que forman las nubes de polvo, debido a la intensificación en las emisiones de gases de combustión contaminantes y/o por el aumento de las vibraciones y nivel sonoro. Estas afecciones tendrán escasa repercusión e intensidad, al colindar con la carretera N-630 y la autovía A-66 y presentarán un carácter temporal, siendo reversibles los efectos sobre la calidad del aire y sobre los factores del medio afectados de forma indirecta, una vez finalizados los procesos constructivos. La alteración de la calidad atmosférica de la zona afectará principalmente a las edificaciones situadas en la periferia del casco urbano de Guijuelo, principalmente por el tránsito de maquinaria pesada sobre algunos viales del casco urbano que tengan como destino los ámbitos de los nuevos desarrollos.

Según los datos obtenidos para el desarrollo total de los sectores previstos en las NUM en tramitación, la capacidad de regulación actual del municipio es suficiente para dicho desarrollo. A medio plazo, y como consecuencia del desarrollo urbanístico que experimentará el municipio, será necesario considerar la ampliación y mejora de las infraestructuras de abastecimiento, mediante la ampliación o construcción de nuevos depósitos, que es el caso de las obras que se están ejecutando en la actualidad y que prevén un nuevo depósito de 4.000 m³ en "El Torreón". Respecto al saneamiento, con la ampliación llevada a cabo en la infraestructura de depuración y los estudios complementarios que se realizarán y que mejorarán la actual capacidad de tratamiento de la EDAR, se garantizará el tratamiento de las aguas residuales generadas para todos los nuevos sectores y asentamientos urbanos programados en la Modificación-Adaptación del instrumento de planeamiento general vigente.

Sobre el medio socioeconómico, el desarrollo planteado contribuye a la consecución de un modelo territorial ambientalmente sostenible y equitativo, dado que se priorizan los desarrollos urbanísticos sobre espacios antropizados, se optimiza el tejido urbano consolidado y los nuevos crecimientos no generan dependencia del vehículo privado al limitar los mismos con la trama urbana. No obstante, el aumento de la población debido a



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

los nuevos crecimientos residenciales ocasionará una mayor intensidad media diaria de vehículos con los consiguientes problemas de contaminación atmosférica y acústica.

Resumiendo, el desarrollo previsto implicará una pérdida de los terrenos destinados a pastos con y sin frondosas, y a prados, pero dinamizará de forma sostenible el desarrollo socioeconómico del municipio y fomentará igualmente, la oferta de suelo industrial, que evite el asentamiento disperso e incontrolado en suelos inadecuados por sus condiciones urbanísticas o ambientales.

En cuanto a las medidas y propuestas de protección ambiental, una vez identificados y valorados los efectos ambientales que introducen las Normas Urbanísticas Municipales propuestas y su ejecución directa en el territorio, se han planteado y definido una serie de medidas encaminadas a minimizar dichos efectos; en primer lugar se han establecido una serie de medidas de atenuación a nivel de planeamiento, y, en segundo lugar, una serie de medidas preventivas/correctoras vinculantes a la ocupación directa del suelo en los nuevos crecimientos propuestos. En cuanto a las primeras se ha considerado:

- En cada desarrollo urbanístico se estudiará la posibilidad de crear un itinerario de carril bici periférico que tenga una continuidad a su paso por los nuevos crecimientos.
- Se promoverá la reutilización de materiales procedentes de las obras de los nuevos crecimientos urbanos, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero.
- Como se ha manifestado anteriormente, se ha reservado en la nueva ordenación la consolidación del parque urbano existente al sur del casco urbano, clasificado como suelo rústico de entorno urbano destinado a espacio libre público, como principal zona de esparcimiento y pulmón verde de la ciudad, la cual ya cuenta con itinerarios peatonales.
- Se promoverá la reutilización de materiales procedentes de las obras de los nuevos crecimientos urbanos.
- En los proyectos de edificación se facilitará, en caso de ser viable económicamente, la inserción de instalaciones de energía renovable.
- Para aquellos edificios de nueva construcción y rehabilitación de edificios existentes de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria se deberá disponer de un sistema de instalación solar térmica con el fin de optimizar el ahorro energético global de la instalación, en combinación con el resto de equipos térmicos del edificio. De esta forma se dará cumplimiento a la contribución solar mínima de agua caliente sanitaria que estipula el Código Técnico de la Edificación.
- Los materiales sobrantes de la ejecución de las obras de urbanización de los nuevos sectores, y los escombros que pudieran generarse en la construcción de las edificaciones y naves industriales, se depositarán en vertederos autorizados, evitándose la acumulación de estos residuos en zonas no destinadas a tal fin.
- Se deberá estudiar la implantación de un sistema de depuración en el núcleo urbano de Palacios de Salvatierra.



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

Por otro lado, se han contemplado una serie de medidas preventivas/correctoras que se establecerían para los nuevos crecimientos, y que hacen referencia a las siguientes materias:

- o Conservación de la calidad atmosférica.
- o Medidas para minimizar el riesgo de contaminación lumínica.
- o Protección contra el ruido.
- o Conservación de suelos.
- o Medidas para la protección de las aguas.
- o Medidas de protección del paisaje.
- o Uso racional de recursos naturales.
- o Conservación de la vegetación y protección de fauna.
- o Gestión de residuos urbanos y residuos procedentes de la construcción y demolición.
- o Protección del patrimonio.
- o Protección de vías pecuarias.
- o Presencia de líneas de transporte de energía a su paso por los sectores.
- o Otras autorizaciones.

Por último, el ISA recoge una serie de indicadores ambientales que permitirán realizar un seguimiento de los diferentes objetivos ambientales, y cuyo análisis permitirá anticiparse a los efectos imprevistos en la ordenación del territorio. Se han considerado dos tipos de indicadores, unos específicos de Planeamiento, que tienen por objeto comparar los datos de partida de las diferentes superficies de suelo, antes y después de elaborar las Normas, y otros de Seguimiento, para controlar las posibles fluctuaciones y anticiparse a efectos imprevistos de la ordenación.

4.- EVALUACIÓN DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS E INFORME DE ALEGACIONES.

4.1.- Resultado de la fase de consultas según el artículo 10 de la Ley 9/2006.

De conformidad con los artículos 10 y 21 de la Ley 9/2006, las Normas Urbanísticas Municipales así como el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) fueron sometidas a información pública por un plazo de 45 días, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 62, de 1 de abril de 2009, sin que durante el periodo de información pública se hayan producido alegaciones, observación o sugerencias sobre el mismo.

Análogamente, en cumplimiento del Anexo I del Documento de Referencia, las Normas e ISA fueron sometidas a consultas específicas a las siguientes Administraciones, Organismos y Público interesado:

- Administración del Estado: Delegación del Gobierno de Castilla y León y Confederación Hidrográfica del Duero.





**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

- **Administración de la Comunidad Autónoma:** Consejería de Interior y Justicia, Dirección General del Medio Natural, Consejería de Cultura y Turismo, Consejería de Agricultura y Ganadería, Consejería de Fomento, Consejería de Economía y Empleo, y Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca.

- **Público interesado:** Universidad de Salamanca, Cámara de Comercio de Castilla y León, Organizaciones Empresariales de Castilla y León, CC.OO. Castilla y León, ASAJA Castilla y León y Ecologistas en Acción de Salamanca.

Durante el citado trámite de consultas específicas se recibieron informes, a efectos ambientales, del Servicio Territorial de Medio Ambiente, Dirección General del Medio Natural, Subdelegación del Gobierno en Salamanca (Dependencia de Industria y Energía), Administrador de Infraestructuras Ferroviarias y Confederación Hidrográfica del Duero.

El Servicio Territorial de Medio Ambiente, solicitaba principalmente la reconsideración de la clasificación de suelo rústico con protección agropecuaria por la de suelo rústico con protección natural, en aquellas zonas que pudieran merecer tal clasificación. Para ello, se llevaron a cabo estudios de campo específicos que revelaron la existencia de algunas zonas ubicadas al noroeste del término, merecedoras de verse amparadas bajo suelo rústico con protección natural de dehesa, modificándose por tanto el plano de clasificación del suelo propuesta. Por su parte, la Dirección General del Medio Natural emitió un informe favorable, realizando únicamente una serie de recomendaciones para mejorar la integración ambiental del municipio, las cuales se estimaron al ampliar las superficies destinadas a protección natural.

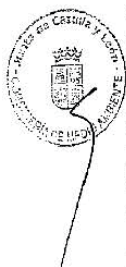
4.2.- Resultado de la fase de consultas según el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.

Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Entre sus conclusiones, este informe aborda en primer lugar la resolución de las necesidades de abastecimiento previstas en aplicación de las nuevas NUM. En este sentido, se realiza una estimación del incremento del consumo necesario en el desarrollo de los sectores que se clasifican en las NUM, estimando que, en base a la documentación aportada, no habría ningún problema para la aprobación de las Normas porque el abastecimiento está garantizado.

En lo que respecta al saneamiento y depuración de las aguas residuales, se realiza un diagnóstico de la situación del municipio en el que se refleja que aún se incumplen los límites impuestos para los nutrientes. No obstante, se tiene constancia en ese Organismo de la tramitación de un nuevo proyecto de EDAR en Guijuelo que duplicaría la capacidad de la planta, permitiendo el cumplimiento de los límites de emisión autorizados, incluidos los nutrientes.

Por otra parte, de acuerdo con los autocontroles remitidos por el propio Ayuntamiento, se observa que la concentración de agua bruta de entrada a la depuradora supera frecuentemente los valores máximos autorizados en el Reglamento Municipal de



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

Vertidos, poniendo de manifiesto la existencia de vertidos industriales a la red de saneamiento sin la correcta depuración y, por tanto, la necesidad de llevar a cabo un control real y efectivo de los vertidos realizados a la red de saneamiento municipal. Además, se considera necesaria la adecuación de los límites impuestos a los vertidos industriales realizados en la red de saneamiento a las características de la EDAR.

Por todo lo anterior, este Organismo de Cuenca advierte que para el desarrollo del suelo urbano no consolidado y urbanizable previsto en las presentes NUM en la pedanía de Cabezuela de Salvatierra se deberá justificar la capacidad de las actuales y futuras infraestructuras de saneamiento e instalaciones de depuración para absorber el incremento del volumen y carga contaminante de las aguas residuales. Respecto al núcleo de Palacios de Salvatierra, antes de cualquier desarrollo urbanístico y con carácter urgente, se deberá dotar a la población de tratamiento de depuración de aguas residuales.

Además, previamente al desarrollo de los sectores de suelo urbano o urbanizable con conexión a la EDAR de Guijuelo, se deberán realizar las siguientes actuaciones: adecuación del Reglamento Municipal de Vertidos y revisión de los límites de emisión, control real y efectivo de los vertidos realizados a la red de saneamiento municipal, ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación de la EDAR municipal y cumplimiento de las obligaciones en materia de vertidos.

Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental.
Ministerio de Fomento.

Según consta en el expediente, el informe es desfavorable en tanto no se recoja en la Revisión de las NUM las puntualizaciones que se detallan: se señala que la Revisión de las NUM de Guijuelo deberá recoger, en primer lugar, la prohibición de instalación de publicidad en los suelos urbanizables y rústicos, hasta que los citados terrenos sean clasificados como urbanos; en segundo lugar, deberá incluirse, para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes a la determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.



5. DETERMINACIONES A INCLUIR EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GUIJUELO.

Las NUM de Guijuelo, al establecer el marco normativo para la autorización de proyectos en materias relacionadas con el urbanismo y la ordenación del territorio, se han sometido al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas que ha sido desarrollado correctamente según dispone la Ley 9/2006.

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

Conforme al artículo 12 de la Ley 9/2006, la Memoria Ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan. La Memoria Ambiental es preceptiva y se tendrá en cuenta en el plan o programa antes de su aprobación definitiva. Las NUM de Guijuelo deberán dar traslado a las medidas y actuaciones del ISA, al contenido especificado en los informes sectoriales resultantes de la fase de consultas y a las condiciones que se señalen en este apartado de la Memoria Ambiental.

Igualmente, entre sus determinaciones finales, esta Memoria Ambiental asume las apreciaciones y condiciones incluidas por los informes sectoriales correspondientes a la Confederación Hidrográfica del Duero y a las Administraciones competentes en materia de infraestructuras, en los términos descritos en su apartado 4, relativo al resultado de la fase de consultas. Estos informes, conforme a la Ley de suelo, serán determinantes para el contenido de la Memoria Ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

El ISA ha sido elaborado por el órgano promotor siguiendo las especificaciones y contenidos detallados por el órgano ambiental en el Documento de Referencia, dando como resultado un documento técnico de notable calidad donde quedan consignadas las características generales del municipio y los impactos ambientales previsibles en aplicación de las NUM. En consecuencia, el ISA, además de una notable aportación al conocimiento de la realidad geográfica de Guijuelo, complementa de manera adecuada las determinaciones contenidas en las NUM para la integración de la variable ambiental en la propuesta de ordenación.

Las NUM de Guijuelo tienen como objetivo general definir un nuevo modelo de ciudad que está claramente en contraposición con la tendencia espontánea al desarrollo industrial casi exclusivo que ha afectado tanto a la calidad e imagen del núcleo de población como a la diversidad de sus funciones urbanas. Como consecuencia, las NUM plantean una propuesta de ordenación de carácter extensivo, especialmente en el uso residencial, a modo de corona que circunda y multiplica el casco urbano existente. El ISA incluye un análisis particularizado de las características ambientales y de las afecciones asociadas a los nuevos sectores de suelo urbanizable previstos en las NUM, no obstante, hubiera sido interesante incluir una valoración de conjunto sobre las destacadas dimensiones que alcanza esta categoría a fin de fundamentar objetivamente la propuesta de desarrollo urbanístico del municipio.

Sin embargo, es importante dejar constancia que en el proceso de evaluación ambiental se haya prescindido de la clasificación inicial del sector UBZ-18, según se recoge en el plano de ordenación de fecha julio de 2009, el cual se encuentra desgajado del núcleo de población y asociado a múltiples impactos ambientales. Junto a ello, la incorporación al documento inicial de nuevas clases de suelo rústico con protección natural (cauces, hábitats, dehesa, ribera del embalse), así como de la categoría de suelo rústico de entorno urbano, muestran que progresivamente las NUM de Guijuelo han desagregado y ajustado la clasificación del suelo rústico a los destacados valores ambientales del término municipal.



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

En este sentido, se considera que la incorporación de una clase específica de suelo rústico con protección natural – dehesa para las superficies de monte de mayor valor ecológico y paisajístico del municipio cumple de forma adecuada con los criterios ambientales que fueron planteados en el Documento de Referencia. Las superficies restantes se han incluido en el suelo rústico con protección agropecuaria como corresponde a este tipo de ecosistemas seminaturales ligados a la ganadería extensiva. No obstante, en este caso, entre las medidas de seguimiento del Plan, deberá prestarse especial atención a la instalación en estos terrenos de determinados usos agroindustriales que pudieran afectar a sus valores ambientales, dirigiendo principalmente su localización a las nuevas áreas industriales del municipio. En todo caso, las actividades en la dehesa deberán estar asociadas al uso ganadero y a aquella industria agroindustrial vinculada a la producción y menos contaminante, compatibilizando su desarrollo con el mantenimiento y mejora del arbolado autóctono de encina y roble. En la corta de arbolado y en la gestión del monte se estará a lo dispuesto en la Ley 43/2003, de Montes y en la Ley 3/2009, de Montes de Castilla y León, siendo necesaria la autorización de cualquier corta o roturación de terrenos considerados como monte.

Junto a los terrenos adehesados, el ISA ha contemplado las indicaciones del Servicio Territorial de Medio Ambiente y de la Dirección General del Medio Natural en relación a la cartografía y ordenación de los hábitats naturales de interés comunitario y a las vías pecuarias. Por norma general, la delimitación y clasificación de estos espacios se ajustará a lo dispuesto por estos organismos. En particular, se observa que el sector UBZ-S4 y más ligeramente el sector UBZ-14 ocupan el hábitat denominado "Fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia*". Del análisis de las características bióticas del citado hábitat, el ISA concluye que no se encuentran presentes las cualidades que justificaron su protección, al tiempo que estima suficiente para preservar este ámbito la clasificación del curso fluvial de La Peñuela y de sus márgenes como suelo rústico con protección natural-cauces.

Con todo, la protección del dominio público hidráulico y de sus servidumbres como suelo rústico con protección natural-cauces puede no ser suficiente para preservar las cualidades ecológicas de estas áreas de ribera, de ahí que, en caso de mantener la delimitación actual de estos sectores, su ordenación detallada deberá disponer la concentración de espacios libres en las zonas arboladas y en las franjas de terreno más próximas al cauce a modo de banda de amortiguación de impactos. El acondicionamiento de estos espacios libres inmediatos a los cauces se realizará de manera respetuosa con los ecosistemas ribereños, empleando en todo caso especies autóctonas en las zonas ajardinadas. Por otra parte, las zonas de nuevo desarrollo afectadas por riesgo de avenidas deberán incorporar las restricciones necesarias para asegurar la protección frente a inundaciones, de acuerdo con los criterios de uso y edificación en estos terrenos que establezca la Confederación Hidrográfica del Duero.

Los arroyos y sus riberas inmediatas, aún clasificadas en las NUM como suelo rústico con protección natural, en realidad no se comportan como compartimentos estancos, de modo que la proximidad y entidad de las áreas urbanizables del municipio podrían generar afecciones sobre su estado de conservación y su calidad ecológica. A estos

**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

efectos, desde esta Memoria Ambiental se considera especialmente importante para la sostenibilidad del modelo territorial disponer de un sistema de depuración de vertidos, actualmente en fase de proyecto, que asegure en el desarrollo de estos sectores una capacidad y calidad en el tratamiento adecuadas al incremento de población esperado y a las nuevas actividades previstas, de acuerdo con los umbrales y criterios que establezca la Confederación Hidrográfica del Duero. En concreto, el "Embalse de Santa Teresa", declarado como Zona Sensible, incluido dentro del Catálogo de Zonas Húmedas de Interés Especial y clasificado en las NUM como suelo rústico con protección natural – Ribera del Embalse, recibe el vertido de Guijuelo, el cual aún supera los límites impuestos para los nutrientes, por lo que la segunda ampliación de la EDAR representa un elemento indispensable para la conservación efectiva de este entorno.

Aparte del consumo de suelo, otros impactos significativos de las NUM se producirán sobre la calidad atmosférica y sonora del aire como consecuencia del incremento esperado del tráfico y de las actividades industriales. En el primer caso, son especialmente recomendables las formulas que incentiven la movilidad sostenible en las nuevas áreas de desarrollo urbano y así como lograr una correcta distribución de los usos del suelo, a las que podrían unirse otras como una localización de los espacios libres que mejorase la calidad del aire o la implantación de sistemas de obtención de energía solar en las actuaciones urbanísticas. En el segundo caso, se dará traslado a las medidas dispuestas en el ISA y en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León contra la contaminación acústica en las áreas residenciales, en cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido, el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, a fin de que se prevean pantallas acústicas u otras medidas necesarias de amortiguación del ruido procedente de la red de infraestructuras de transporte del municipio y, en su caso, de las áreas industriales.

APROBACIÓN DE LAS NUM

La propuesta de las NUM que se apruebe en el desarrollo del trámite urbanístico deberá tener en cuenta las modificaciones y determinaciones recogidas en esta Memoria y las modificaciones que se deriven de las alegaciones consideradas.



PUBLICIDAD

Siguiendo el artículo 14 de la Ley 9/2006, una vez aprobado las NUM, existirá a disposición del público un ejemplar de:

- a) Las Normas Urbanísticas Municipales de Guijuelo.
- b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Medio Ambiente

- 1º De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.
- 2º Cómo se ha tomado en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental, los resultados de las consultas, la Memoria Ambiental, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
- c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.
- d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los dos puntos anteriores.

Valladolid, 14 de septiembre de 2009

LA CONSEJERA



Fdo.: María Jesús Ruiz Ruiz

Justificaciones y determinaciones que deben incluirse en las Normas como consecuencia de la Memoria Ambiental.- Del apartado 5 de la Memoria Ambiental se concretan las siguientes reflexiones, algunas de las cuales se elevan a la categoría de determinaciones finales que deben incorporarse a la propuesta del plan:

Justificación general del modelo de desarrollo.- El modelo de desarrollo se encuentra justificado en la Memoria Ambiental, la cual admite su planteamiento general, si bien echa de menos, no tanto el análisis pormenorizado del territorio que ocuparían cada uno de los nuevos sectores de suelo urbanizable, sino *una valoración de conjunto sobre las destacadas dimensiones que alcanza esta categoría a fin de fundamentar objetivamente la propuesta de desarrollo urbanístico del municipio.*

A pesar de detectar esta ausencia de valoración del conjunto, en este mismo apartado 5 admite la calidad del ISA, que *ha sido elaborado por el órgano promotor siguiendo las especificaciones y contenidos detallados por el órgano ambiental en el Documento de Referencia, dando como resultado un documento de notable calidad donde quedan consignadas las características generales del municipio y los impactos ambientales previsibles en aplicación de las NUM. En consecuencia, el ISA, además de una notable aportación al conocimiento de la realidad geográfica de Guijuelo, complementa de manera adecuada las determinaciones contenidas en las NUM para la integración de la variable ambiental en la propuesta de ordenación.* Es decir, que la observación sobre la valoración global del desarrollo no es un elemento que impida considerar que al final se ha producido una coordinación y convergencia entre el ISA y las NUM o, lo que es lo mismo, el reconocimiento de que las NUM resuelven urbanísticamente los requerimientos ambientales.

Partiendo de esta aceptación por parte de la Memoria Ambiental tanto de las NUM como del ISA, no cabe entender que la misma imponga en estos momentos de la tramitación una valoración de conjunto cualitativa, puesto que, según también se recoge en su apartado 2.2. Principales propuestas a incluir en las NUM, el análisis global del modelo territorial del ISA, extraído en parte de la propia Memoria de las NUM: *El modelo territorial propuesto ha tomado como base la aceptación y asimilación de la estructura general y orgánica actual del territorio recogida en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes. En este sentido, las nuevas NUM definen para los nuevos desarrollos un crecimiento concéntrico y compacto en torno al núcleo urbano de Guijuelo, apuesta por una potenciación industrial en las afueras del casco urbano y redefine las protecciones de suelo rústico diversificando sus calificaciones.*

Las variaciones más importantes se refieren a las nuevas clasificaciones de suelo urbanizable, las cuales, aparte de tratar de reequilibrar, como ya se ha dicho, las recientes modificaciones para obtener más suelo industrial, permiten la introducción de dotaciones urbanísticas imprescindibles para mejorar la conflictiva circulación interna introduciendo una nueva estructura urbana que lo permita...

...
En cuanto a los nuevos asentamientos residenciales programados, las nuevas NUM orientan el crecimiento de su núcleo urbano en la corona siguiente al desarrollo existente en la actualidad, lo que permitirá dotar al casco urbano de un crecimiento compacto que simplificará las inversiones de equipamientos e infraestructuras.

El apartado 3 de la Memoria Ambiental, Efectos significativos previsibles en aplicación de las NUM de Guijuelo, recoge la argumentación anterior del ISA:

La principal afección del nuevo modelo territorial que se propone será la ocupación de una extensión de 151 hectáreas por parte de los nuevos desarrollos urbanísticos programados, al reclasificar nuevo suelo apto para urbanizar con el consiguiente consumo del territorio y urbanización del medio rural. Dada la ausencia de condicionantes naturales estratégicos junto al casco urbano de Guijuelo, salvo el caso del sector UBZ-S4 que se detallará posteriormente, se ha estimado que el área de crecimiento natural o de expansión del núcleo urbano de Guijuelo gire en torno a su corona periférica (principalmente por su zona oriental) al no presentar elementos territoriales frágiles, excepto los cursos de agua intermitentes que drenan esta zona, los cuales se han integrado en el instrumento de planeamiento general como suelo rústico con protección natural.

...
Resumiendo, el desarrollo previsto implicará una pérdida de los terrenos destinados a pastos con y sin frondosas, y a prados, pero dinamizará de forma sostenible el desarrollo socioeconómico del municipio y fomentará igualmente la oferta de suelo industrial, que evite el asentamiento disperso e incontrolado en suelos inadecuados por sus condiciones urbanísticas y ambientales.

En resumen, la Memoria Ambiental asume el modelo territorial de las nuevas NUM desde el punto de vista medioambiental, al reconocer los criterios avalados por el ISA para el crecimiento: contigüidad con el casco urbano de modo concéntrico, que posibilita la resolución de los problemas generales de la estructura urbana y de la continuidad de las infraestructuras, la diversificación de los usos predominantes y la relativa falta de elementos naturales frágiles y significativos en el territorio que se pretende ocupar, salvo el sector S4, aunque luego admite que, según el trabajo de campo, ya han desaparecido los elementos del hábitat que en principio debería contener.

Está claro, por tanto, que la Memoria Ambiental reconoce apoyos objetivos para el planeamiento propuesto en las NUM, al menos de carácter conceptual. Tal vez eche de menos las referencias numéricas, si bien la propia Memoria en el mismo apartado 3 considera asumible por el municipio la pérdida de las extensiones de suelo ocupadas por los nuevos sectores, puesto que supone solamente el 4,35% de la superficie

dedicada a pastizal común, el 0,75% del pastizal con frondosas asociadas y el 0,1% de la superficie ocupada por prados naturales.

Se pueden añadir algunos datos relativos al incremento teórico de la población basados en la horquilla de densidades máxima y mínima de los nuevos sectores con posibilidad de uso residencial, según el cuadro siguiente:

SECTOR	SUP. (ha)	VIV/ha +	VIV/ha -	nºVIV. +	nºVIV. -	nº HABIT +	nº HABIT -
R1	7,5	20	15	150	113	450	338
R2	5,8	20	15	116	87	348	261
R3	6,4	20	15	128	96	384	288
R4	4,2	20	15	84	63	252	189
R5	8,3	20	15	166	125	498	374
R6	4,0	20	15	80	60	240	180
R7	10,4	20	15	208	156	624	468
R8	12,7	20	15	254	191	762	572
R9	9,9	20	15	198	149	594	446
R10	12,2	20	15	244	183	732	549
R11	17,2	20	15	344	258	1032	774
R12	13,8	20	15	276	207	828	621
R13	19,8	20	15	396	297	1188	891
R14	14,5	20	15	290	218	870	653
R15	16,7	20	15	334	251	1002	752
R16	3,5	20	15	70	53	210	158
S1	10,1	15	10	152	101	455	303
S2	7,3	15	10	110	73	329	219
S3	4,9	15	10	74	49	221	147
S4	8,6	15	10	129	86	387	258
	197,8			3802	2813	11405	8438

Esta sería la horquilla de población teórica que incrementaría las previsiones de las Normas Subsidiarias, pero es un dato menos significativo que la estrategia territorial, es decir, la ocupación sostenible del suelo, que, como se ha visto en el análisis anterior basado en la propia Memoria Ambiental, deja fuera todos aquellos terrenos con cualidades ambientales que deben preservarse y además, según la misma Memoria, haciéndose eco del informe de la Confederación Hidrográfica, las necesidades de abastecimiento de agua y de depuración estarían garantizadas.

Es evidente que ni la más pesimista de las cifras va a ser cumplida en el plazo concedido de 8 años, pero si se amplía la oferta de suelo habría más posibilidades de que hubiera un cierto desarrollo que si se clasifica el suelo estrictamente necesario, según las previsiones basadas en las series de población de los últimos 15 años, con un crecimiento algo superior al 20%. Si al cabo de los ocho años se estima conveniente, el Ayuntamiento podría plantearse una reducción del suelo urbanizable, avalado por un conocimiento experimental de los hechos. El único perjuicio correría por cuenta de los propietarios de suelo, que verían aumentar su fiscalidad durante esos ocho años, pero es un riesgo con el

que cuentan, dado que no se han presentado alegaciones solicitando la desclasificación de suelo.

El resto de las determinaciones que es preciso tener en cuenta en las NUM es el siguiente:

- Terrenos clasificados como suelo rústico con protección agropecuaria (dehesa poco arbolada).- Debe ponerse especial atención cuando se pretendan implantar determinados usos agroindustriales que pudieran afectar a sus valores ambientales, dirigiendo su localización a las nuevas áreas industriales del municipio.
- Actividades en la dehesa.- Deberán estar asociadas al uso ganadero y a las actividades agroindustriales vinculadas con la producción menos contaminantes, compatibles con el mantenimiento y mejora del arbolado autóctono de encina y roble. Para la gestión del monte se estará a lo dispuesto en la Ley 43/2003 de Montes y la Ley 3/2009 de Montes de Castilla y León, advirtiendo especialmente en la necesidad de autorización en caso de corta o roturación de terrenos considerados como monte en ambas leyes.
- Ordenaciones detalladas.- Cuando se trate de sectores con áreas de ribera con presencia de fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia*, deberán concentrar en estas áreas el sistema de espacios libres público y en todo caso se repoblarán con especies autóctonas de ribera. Se coordinarán entre los nuevos sectores elementos comunes de relación y de instalaciones urbanas, como es el transporte sostenible (carril bici, transporte público, etc.), así como la depuración de los vertidos.
- Medidas correctoras.- Se vigilará con especial interés la plantación de arbolado y la implantación de medios de transporte sostenible.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 1 CARÁCTER Y APLICACIÓN DE LAS NORMAS

Art. 01. Función.-

El objeto de las Presentes Normas Regulatoras es el de establecer las determinaciones mínimas que deben tener las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el municipio de Guijuelo al amparo de las Normas Urbanísticas Municipales, denominación que sustituirá de ahora en adelante a la de Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales por ser equivalente.

Art. 02. Carácter y contenido.-

Las Normas Urbanísticas Municipales establecen las determinaciones de carácter general para toda clase de suelo previsto en el término municipal en Guijuelo, es decir, urbano, urbanizable y rústico, además de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, que tendrá carácter de ordenanzas de uso del suelo.

El presente documento no incluye otras ordenaciones detalladas.

Art. 03. Ámbito de aplicación.-

Las Normas Urbanísticas tienen ámbito territorial y normativo en la totalidad del término municipal de Guijuelo.

Art. 04. Vigencia y supuestos de revisión.-

Las Normas Urbanísticas entrarán en vigor, una vez aprobadas 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 las presentes Normas Urbanísticas.

**Art. 05. 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, siempre que no sea contradictorio con la LUCYL.

CAPÍTULO 2 RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 06. Régimen general.-

El régimen general del suelo está regulado por el Capítulo I del Título I del RUCYL, con las siguientes especificaciones para el caso de Guijuelo:

- a) No generan indemnización alguna las protecciones en suelo rústico y, en concreto, la posible recuperación de caminos y vías pecuarias en el ancho mínimo establecido por la legislación sectorial.
- b) No se considerarán limitaciones singulares a efectos del art. 13. 1 d) del RUCYL las protecciones previstas para los inmuebles catalogados, siempre que cumplan todos ellos las posibilidades de aprovechamiento previstas para el uso pormenorizado en que se califica el suelo donde se encuentran. Por el contrario, los propietarios tienen un especial deber de conservación, no aplicándose el art. 19.2 del RUCYL en caso de deterioro por evidente abandono desde el momento de la aprobación inicial de las Normas.

Art. 07. Régimen de suelo urbano.-

La clasificación de suelo urbano es la que figura en los planos de ordenación general. Estas Normas prevén suelo urbano consolidado y no consolidado. En el plano de Estructura Urbana y en el de Ordenación Física figuran aquellas parcelas que serán objeto de actuaciones aisladas o integradas.

El derecho de aprovechamiento urbanístico sólo podrá ser ejercido cuando la parcela alcance la condición de solar, según se define en el art. 24 del RUCYL.

Los derechos a urbanizar y edificar son al mismo tiempo deberes por estar supeditados a un plazo para ser llevados a cabo, cumpliéndose al mismo tiempo, en su caso, el deber de cesión de los terrenos que resulten ser de uso y dominio público a raíz de la ordenación física contenida en el plano del mismo nombre de estas Normas.

Esta cesión será gratuita siempre que el propietario de la parcela pueda materializar su derecho de aprovechamiento urbanístico concedido por el planeamiento aplicado a la superficie bruta de la parcela en la parte de ésta no cedida. En caso contrario, tendrá derecho a indemnización por el aprovechamiento no materializable en metálico o en terrenos equivalentes, con cargo a los presupuestos o al patrimonio de la administración pública titular del espacio cedido. Este mismo criterio se aplicará a las parcelas con usos declarados fuera de ordenación.

La clasificación de suelo urbano no consolidado es la que figura en los planos de ordenación general. Estas Normas prevén 23 sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, y 3 sectores con la ordenación detallada y establecida por desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Por tanto, el régimen de aplicación será en contenido en los arts 42 y 43 del RUCYL, quedando sujeto al cumplimiento del deber de desarrollar urbanísticamente dichos sectores en un plazo de 5 años, con independencia de que el instrumento de planeamiento de desarrollo prescriba plazos más cortos.

El ámbito mínimo de las ordenaciones detalladas serán los referidos sectores.

También se contemplan 3 sectores de suelo urbano no consolidado para los que ya existe ordenación detallada, los cuales seguirán las determinaciones que se establecen en dicha ordenación para cada uno de ellos

Art. 08. Régimen del suelo urbanizable.-

La clasificación de suelo urbanizable es la que figura en los planos de ordenación general. Estas Normas prevén suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada, dividido en 16 sectores independientes. Por tanto, el régimen de aplicación será en contenido en los arts 46, 47 y 48 del RUCYL, quedando sujeto al cumplimiento del deber de desarrollar urbanísticamente dichos sectores a 5 años, con independencia de que el instrumento de planeamiento de desarrollo prescriba plazos más cortos.

El ámbito mínimo de planeamiento parcial será cada uno de los sectores.

También se contemplan 4 sectores de suelo urbanizable para los que ya existe ordenación detallada, los cuales seguirán las determinaciones que se establecen en dicha ordenación para cada uno de ellos.

Art. 09. Régimen del suelo rústico.-

La clasificación de suelo rústico es la que figura en los planos de ordenación general. Estas Normas prevén las siguientes categorías de suelo rústico según se expresa gráficamente en el plano de clasificación del término municipal:

- Común sin especificar
- Común sometido a policía de la Confederación Hidrográfica del Duero

- De protección de infraestructuras
- De protección cultural
- De protección natural
- De protección especial por inundación de cauces.
- De protección especial por cota máxima del embalse de Santa Teresa
- De protección de la dehesa
- De entorno urbano

El suelo rústico tendrá el régimen previsto en el Capítulo IV del Título I del RUCYL para las categorías de suelo relacionadas y para los siguientes usos excepcionales:

- 1.1. Agrícola en general y ganadería extensiva
- 1.2. Ganadería intensiva (industrial estabulada), excepto explotaciones porcinas, que se prohíben en todo el término municipal
- 1.3. Industria agropecuaria
- 1.4. Actividades extractivas
2. Infraestructuras y obras públicas e instalaciones a su servicio
3. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen núcleo de población
4. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de edificaciones existentes que no estén fuera de ordenación
5. Usos considerados de interés público, propios del suelo rústico o admisibles en él:
 - 5.1. Dotaciones y equipamientos, incluidos residencias colectivas de carácter social.
 - 5.2. Actividades turísticas y recreativas relacionadas con el medio natural
 - 5.3. Servicio de carreteras.

Se prohíben las parcelaciones urbanísticas. A efectos de la aplicación del art. 53 del RUCYL, la unidad mínima de cultivo en Guijuelo es de 6 ha para secano y 2 ha para regadío.

Como medidas generales para cumplir las conclusiones de la Memoria Ambiental, se dispondrán los medios necesarios para controlar los siguientes aspectos:

- Terrenos clasificados como suelo rústico con protección agropecuaria (dehesa poco arbolada).- Debe ponerse especial atención cuando se pretendan implantar determinados usos agroindustriales que pudieran afectar a sus valores ambientales, dirigiendo su localización a las nuevas áreas industriales del municipio.
- Actividades en la dehesa.- Deberán estar asociadas al uso ganadero y a las actividades agroindustriales vinculadas con la producción menos contaminantes, compatibles con el mantenimiento y mejora del arbolado autóctono de encina y roble. Para la gestión del monte se estará a lo dispuesto en la Ley 43/2003 de Montes y la Ley 3/2009 de Montes de Castilla y León, advirtiéndose especialmente en la necesidad de autorización en caso de corta o roturación de terrenos considerados como monte en ambas leyes.

CAPÍTULO 3 NORMAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**Art. 10 Suelo urbano.-**

No se prevé ningún tipo de planeamiento de desarrollo en suelo urbano consolidado, salvo el relativo al núcleo de Palacios de Salvatierra, según las determinaciones del Catálogo. Sin embargo, el Ayuntamiento por iniciativa propia o a instancias de particulares, podrá acudir justificadamente a las figuras de Estudio de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior o de Protección, delimitando previamente el ámbito de planeamiento sin necesidad de tramitar una modificación de las Normas, siempre que no se afecte a las determinaciones generales y se cumplan los requerimientos del art. 132. 3 y 4 del RUCYL.

Se justificará la utilización de un Estudio de Detalle cuando la complejidad de materializar el aprovechamiento urbanístico en una parcela o grupo de parcelas sea de especial intensidad debido a razones topográficas, de estructura de la propiedad u otros de carácter físico.

Los planes especiales de protección o reforma interior tendrán como fines exclusivos respectivamente los señalados en los apartados a) y b) del art. 143.2 del RUCYL.

En suelo urbano no consolidado, si no se procede a nuevas delimitaciones posteriores a la aprobación de estas Normas, se prevé la elaboración y tramitación de 23 Estudios de Detalle, correspondiente a la totalidad del sector de planeamiento delimitado en los planos de ordenación de las Normas.

Los Estudios de Detalle no podrán modificar la ordenación general de las Normas y seguirán las prescripciones de la Sección 1ª del Capítulo IV, Título II del RUCYL.

Se incluyen en esta Modificación los siete sectores ya desarrollados y con ordenación detallada aprobada, denominados UBN-T1, UBN- T2, UBN-T3, UBN-T4, UBN-T5, UBN-T6 y UBN-T7, los cuales conservarán las ordenaciones detalladas aprobadas para cada uno de ellos, por asumirse su planeamiento de desarrollo.

Art. 11 Suelo urbanizable.-

Si no se procede a nuevas delimitaciones con posterioridad a su aprobación, las Normas prevén la elaboración y tramitación de 25 Planes Parciales correspondientes a la totalidad de cada sector de planeamiento delimitado en los planos de ordenación de las Normas. Además de estos sectores, se asume el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (Planes Parciales) de cuatro más que se incluían en las Normas Subsidiarias de 1998 o proceden de las modificaciones puntuales. Los sectores con uso predominante industrial estarán sometidos a evaluación ordinaria de impacto ambiental, lo que no será aplicable a los residenciales, puesto que no forman parte de ningún Espacio Natural y todos ellos son colindantes con el suelo urbano.

Los planes parciales no podrán modificar la ordenación general de las Normas y seguirán las prescripciones de la Sección 2ª del Capítulo IV, Título II del RUCYL.

Además de éstos, se contemplan cuatro sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, el S3-9, S3-10, S3-11 y S3-12, cuyas ordenaciones detalladas se conservan en las presentes Normas Urbanísticas.

Con el fin de dar cumplimiento a las conclusiones de la Memoria Ambiental, se seguirán las siguientes normas generales:

- **Normas para las ordenaciones detalladas.-** Cuando se trate de sectores con áreas de ribera con presencia de fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia*, deberán concentrar en estas áreas el sistema de espacios libres público y en todo caso se repoblarán con especies autóctonas de ribera. Se coordinarán entre los nuevos sectores elementos comunes de relación y de instalaciones urbanas, como es el transporte sostenible (carril bici, transporte público, etc.), así como la depuración de los vertidos.

Art. 12 Suelo rústico.-

No se prevé en suelo rústico la redacción y tramitación de Planes Especiales, pero el Ayuntamiento podrá recurrir a ellos si estima que existe algún ámbito en el que sobrevenga un hecho no contemplado en las presentes Normas por el que resulte necesario proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores reconocidos.

CAPÍTULO 4 PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA**Art. 13. Suelo urbano consolidado.-**

El único procedimiento de gestión aplicable es el de actuaciones aisladas, las cuales se señalan en el plano de estructura urbana. Todas las actuaciones aisladas contempladas en estas Normas son del tipo de urbanización y/o normalización desarrolladas mediante gestión privada con arreglo al procedimiento que se prescribe en el art. 213 del RUCYL.

Art. 14. Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable-

Cada sector de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable previsto constituye una actuación integrada, que se gestionará de acuerdo con el art. 234 del RUCYL para el sistema de actuación de compensación, si bien los propietarios podrán proponer al Ayuntamiento la adopción del sistema de concierto mediante acuerdo suscrito por todos ellos. Cada sector de suelo urbano no consolidado estará constituido por una o varias unidades de actuación, dada su pequeña superficie. Los sectores de suelo urbanizable podrán desarrollarse con una o varias unidades de actuación, siempre que se cumplan los requisitos del art. 73 de la LUCYL y el 236 del RUCYL.

CAPÍTULO 5 INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

Art. 15. Conceptos básicos.-

a) Licencia urbanística.- Es el acto administrativo por medio del cual el Ayuntamiento o la Administración Pública que pudiera subrogarse ejerce el control de toda acción que modifique el territorio, tanto en el aspecto físico como en el uso y en la estructura de la propiedad, con excepción de los instrumentos de planeamiento y gestión y los supuestos previstos en el art. 289 del RUCYL.

b) Licencia ambiental.- Es el acto administrativo por medio del cual el Ayuntamiento, con la tramitación cuando sea preceptiva ante el Organismo competente de la Comunidad Autónoma, controla las actividades que pudieran tener incidencia en el medio ambiente, según la Ley 11/2003 de Prevención Ambiental de Castilla y León.

c) Obra mayor.- Es toda acción edificatoria que afecte al volumen, al uso sustantivo y a la configuración general de un territorio ya edificado o no, que implique nueva implantación o modificación sustancial que incidan en la cimentación, estructura, instalaciones de todas clases, diseño exterior y, en general a las condiciones de seguridad y habitabilidad de los edificios.

En todo caso serán obras mayores las comprendidas en el concepto de edificación del art. 2.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

d) Obra menor.- Es toda acción edificatoria que pueda efectuarse con técnicas constructivas sencillas que no impliquen ninguno de los supuestos expresados en el punto anterior, salvo simples reparaciones.

e) Documentación.- Descripción escrita y gráfica que acompaña a una solicitud de licencia. La licencia urbanística requerirá al menos proyecto básico cuando se trate de definir una obra mayor y una memoria descriptiva y valorativa, además de la documentación complementaria que el Ayuntamiento estime oportuna, según la naturaleza de la obra, cuando se trate de una obra menor.

En caso de otorgarse la licencia con proyecto básico, no podrán comenzarse las obras hasta la aportación del correspondiente proyecto de ejecución, con la solicitud de autorización del comienzo. Una vez concedida la licencia urbanística con proyecto básico, se establece un plazo máximo de seis meses para presentar el proyecto de ejecución, transcurridos los cuales sin que se presente, el Ayuntamiento procederá al archivo del expediente.

La licencia ambiental se solicitará con una documentación que contenga un análisis de los riesgos ambientales y las medidas correctoras correspondientes.

Art. 16. Condiciones generales de la concesión de licencias.-

- a) Las licencias se concederán según lo establecido en el Capítulo Primero del Título IV del RUCYL.
- 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, adaptada a cada ficha reguladora.
- c) Los proyectos estarán redactados por técnico competente con arreglo a la legislación vigente, cuya firma será avalada por el Colegio profesional que corresponda. Se incluirán los oficios de dirección de las obras necesarios (grado superior y/o medio) y el nombramiento de coordinador en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- d) Será obligatoria la concesión de licencias de primera ocupación para lo cual deberá 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, además de la siguiente documentación:
- Si existen modificaciones, planos finales de obra y presupuesto actualizado
 - Acreditación de habitabilidad
 - Fotografías de las fachadas distintas
- e) La protección de la legalidad urbanística se llevará a cabo con los procedimientos establecidos en el Capítulo III del Título IV de la LUCYL.
- f) Una vez concedida la licencia, las obras se iniciarán en un plazo de seis meses y concluirán en el plazo de 18 meses, más el plazo suplementario que el técnico municipal estime razonable para un desarrollo normal de las mismas, admitiéndose una interrupción máxima de seis meses, transcurridos los cuales caducará la licencia. Podrá solicitarse una prórroga por causa justificada.
- g) Las licencias se entenderán otorgadas salvo derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
- h) Se establece la obligatoriedad de vallar todos los solares vacíos con elementos opacos que podrán ser diáfanos durante el transcurso de las obras. Durante las mismas, se dispondrán todos los elementos protectores necesarios para evitar daños en las personas y en los bienes.

i) Las obras no producirán en ningún caso perturbaciones en la vía pública. El Ayuntamiento impondrá las medidas técnicas de seguridad que en cada caso estime oportunos para evitar los daños a personas y bienes. Deberán reponerse los bienes y servicios públicos que resulten dañados por las obras antes de la concesión de la licencia de 1ª ocupación.

j) Las grúas u otros elementos tecnológicos necesarios para la construcción serán objeto de solicitud específica de licencia.

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

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

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

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

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

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

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

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

Las reformas y ampliaciones de edificios públicos se proyectarán facilitando la accesibilidad a personas con discapacidad física al menos a

las dependencias de planta baja, especialmente para servicios administrativos generales y asistencia sanitaria. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

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

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

Con carácter general, se cumplirán las siguientes condiciones:

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

Los paramentos que formen no tendrán en ningún caso alturas superiores a las permitidas en las vías públicas.

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

En el uso pormenorizado de Núcleo Tradicional se permiten las siguientes excepciones:

- Obras de nueva planta en renovaciones parcela a parcela cuando la misma no alcance los 3 m. de dimensión transversal. En este caso cumplirán las condiciones de patio mínimo si la superficie del mismo llega a 9 m².

Se permitirán patios mancomunados cumpliéndose los requisitos de escritura pública y comunicación al ayuntamiento, debiéndose presentar los proyectos de edificación conjunta o simultáneamente.

b) Sótanos.- Construcción, bajo la rasante de la calle en Núcleo Tradicional y del terreno natural en el resto de usos que en un 75% de su superficie la altura desde la misma hasta la cara inferior del forjado que lo

cubre es 1 m. como máximo en el punto medio de cada fachada o desde la línea teórica que une los puntos más alto y más bajo de una parcela que se desarrolle en calles de distinta cota.

En los sótanos no se permite ningún tipo de uso residencial, salvo servicios auxiliares y complementarios.

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

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

Las siguientes condiciones servirán de base normativa para la concesión de las licencias de primera ocupación de las viviendas terminadas en el término municipal, las cuales, por aplicación del Decreto 147/2000 de 29 de junio, comportan al mismo tiempo la cédula de habitabilidad.

NORMAS DE HABITABILIDAD

1. Composición, programa y habitaciones de las viviendas.- Toda vivienda constará como mínimo de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio de 10 m² y un cuarto de aseo.

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

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

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

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

La cocina no dará paso obligado a ningún dormitorio.

3 Dimensiones mínimas.-

Altura libre mínima:

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

En planta:

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

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

- Altura de tabica: entre 15 y 18 cm.
- Anchura de huellas, sin contar vuelo: entre 28 y 34 cm.
- Longitud mínima de peldaño: 1,10 m.
- Número de peldaños en un solo tramo (sin meseta intermedia): entre 3 y 12

- Escaleras curvas o compensadas: La huella de los peldaños será como mínimo de 28 cms. medidos a 40 cms de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a viviendas o locales tendrán un fondo mínimo de 1,20 m. Las mesetas sin puertas tendrán el mismo ancho que el peldaño. En caso de previsión de plataforma salva-escaleras la anchura libre mínima será de 1,20 y las mesetas intermedias tendrán un fondo libre de 1,50 m.

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

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

No se fijan el resto de condiciones

4 Iluminación y ventilación.-

a) Exterioridad de las viviendas.- Toda vivienda tendrá carácter de exterior. Su exterioridad se conseguirá cuando al menos una habitación vividera (espacio que no sirva en exclusiva como cocina, baño o distribuidor) tenga luz y ventilación a la vía pública o a patio de manzana.

Este espacio interior de parcela estará libre de edificación en toda su superficie sobre la rasante del piso de la vivienda.

b) Iluminación y ventilación de las habitaciones.- Todas las habitaciones vivideras más la cocina tendrán primeras luces y ventilaciones al exterior, ya sea vía pública o patio reglamentario, a través de una superficie mínima equivalente a 1/10 de la superficie útil de la habitación, pudiéndose reducir la ventilación a 1/3 de la iluminación. Si la cocina formara parte del estar comedor, podrá iluminarse con los huecos generales, pero contará su superficie para el cálculo de la iluminación.

En todos los casos, la cocina dispondrá de ventilación forzada y cuando esté incorporada al estar-comedor contará con un dispositivo mecánico que asegure la extracción de 300 m³/h. Se excluyen las rehabilitaciones de edificios catalogados, los cuales podrán conservar los huecos existentes aunque no cumplan estas condiciones.

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

5. Instalaciones.- Toda vivienda contará con las siguientes instalaciones:

- a) Electricidad, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

b) Fontanería, con instalación para agua sanitaria fría y caliente. En suelo rústico se demostrará la existencia de suministro suficiente y de la calidad adecuada, así como de los correspondientes sistemas de depuración de los vertidos.

c) Se recomienda la calefacción que, en su caso, tendrá los dispositivos y el aislamiento suficientes para garantizar 18º C en los meses de invierno.

En todo caso, se cumplirán todos los requisitos impuestos por el Código Técnico de la Edificación.

Art. 19. Protección de la legalidad urbanística.- Se recurrirá a la aplicación del Capítulo III Título IV del RUCYL.

CAPÍTULO 6 NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 20. Proyectos de urbanización.-

Los proyectos de urbanización, son proyectos de obra que tienen la finalidad de llevar a la práctica las propuestas del planeamiento urbanístico (art. 95.1. LUCYL). Pueden formar parte o no del Proyecto de actuación, pero no podrán ser aprobados sin la aprobación de este último (art. 253 RUCYL).

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 se puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras (art. 95.2 LUCYL).

20.1. Tramitación.- Se adaptará al art. 95.3. de la LUCYL y al Reglamento de Planeamiento hasta que se aprueben los reglamentos que desarrollen dicha Ley. Los proyectos serán firmados por técnico competente con visado colegial.

20.2 Contenido, condiciones y garantías.- Los servicios urbanos mínimos exigibles, son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación.

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 realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Art. 21. Condiciones técnicas.-

21.1. Abastecimiento de agua.- La dotación mínima de agua potable no será inferior a 200 litros por habitante y 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.
- Para industrias se dotará con un caudal mínimo de 20 m³/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.
- 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 será de 40 m³ diarios por hectárea de calle o zona verde. Las bocas de incendio se colocarán cada 200 m.

21.2. 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, tanto para el sistema separativo como el unitario.

Las pendientes mínimas en ramales iniciales serán del 1%, y en los ramales restantes se determinarán de acuerdo con los caudales circulantes para que las 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 m³.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas 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 comisaría 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.

Todos los sectores de suelo urbanizable que se desarrollen a partir de la aprobación de esta modificación dispondrán de sistema separativo.

21.3. 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 áreas o subterráneas. Las nuevas líneas de alta tensión en suelo urbano o urbanizable serán siempre subterráneas

- En los casos en que no se dispongan subterráneas, se hará con los centros de transformación y elementos accesorios.

- 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 |

21.4. Red viaria.- El sistema viario se proyectará 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 de las carreteras a las parcelas.

El ancho mínimo de la calzada será de 6 m.
El ancho mínimo de la acera será de 1,20 m.

En las nuevas urbanizaciones (suelo urbano no consolidado y suelo apto para urbanizar) se preverán plazas de aparcamiento exteriores en razón de 1 por cada vivienda o 100 m² de superficie edificable en el uso predominante.

21.5. 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.

21.6. Conducciones tecnológicas.- Toda nueva urbanización de vías públicas, así como las obras complementarias de aquellas en las que esté incompleta, dispondrá de conductos tecnológicos apropiados para telecomunicaciones, conducciones de gas y, en general, las que el Ayuntamiento prevea a medio plazo

21.7. Barreras arquitectónicas.- Todas los planes urbanísticos y proyectos de urbanización competa o complementaria que afecten a cualquier vía pública, así como los proyectos de dotación de servicios, obras o instalaciones de carácter urbano deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad a todas las personas a las vías, espacios públicos y privados de uso comunitario.

Estos elementos mínimos son los establecidos en el Capítulo II del Decreto 217/2001 de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

TITULO II NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. ORDENACIÓN GENERAL PRECEPTIVA

Sección 1ª Clasificación del suelo

Art. 22 Suelo urbano.-

Art. 22.1. Suelo urbano consolidado.- El suelo urbano consolidado es el que figura gráficamente en los planos P.2, Calificación del Suelo, P.3, Estructura Urbana y P.4, Ordenación física.

Será vinculante la clasificación expresada en estos tres últimos.

Además, se conserva como suelo urbano el así definido en las Normas Subsidiarias para los núcleos de Palacios de Salvatierra y Cabezuela de Salvatierra.

El suelo urbano consolidado está compuesto tanto por las parcelas edificables como por los espacios de uso y dominio público englobados en la línea que marca su perímetro. Sólo serán objeto de aprovechamiento urbanístico las parcelas con uso pormenorizado contempladas en el plano P.2, mientras que los espacios de uso y dominio público sólo podrán ser objeto de urbanización y plantaciones de especies vegetales.

El aprovechamiento urbanístico se aplicará a las parcelas brutas tal como figuran en el plano P.2, con independencia de las posibles cesiones de dotaciones urbanísticas o regularización de viales, según los planos P.3 y P.4 El aprovechamiento será considerado lucrativo en todas las parcelas así señaladas, excepto las que se califiquen con uso pormenorizado de equipamiento público.

Será considerada como aprovechamiento urbanístico, y por tanto, como parte de la ordenación general, la edificabilidad que se asigne a cada uso pormenorizado en el Capítulo 2º del Título II de las presentes Normas.

Art. 22.2. Suelo urbano no consolidado.- El suelo urbano no consolidado clasificado es el que figura gráficamente en los planos P.3, Estructura urbana, P.4 Ordenación física y P-5, Sectorización.

Será vinculante la clasificación expresada en estos dos planos. La superficie de cada sector que figura en el plano P.5 será vinculante como base para calcular el aprovechamiento, si bien se permite un exceso del 5% cuando se justifique mediante medición efectuada por técnico competente en la realidad.

El suelo urbano no consolidado solamente está integrado por parcelas de titularidad privada o por bienes de propio de la Administración pública. En el caso de Guijuelo todo el suelo urbano no consolidado clasificado es de titularidad privada.

El aprovechamiento urbanístico se aplicará a las parcelas brutas actuales.

Art. 23. Suelo urbanizable.-

El suelo urbanizable clasificado es el que figura gráficamente en los planos P-1, P-2, P-3, P-4 y P-5

Será vinculante la clasificación expresada en este último, mientras que el primero, por razón de la escala, tendrá carácter indicativo a efectos de suelo urbanizable. La superficie de cada sector que figura en el plano P-5 será vinculante para calcular el aprovechamiento medio, si bien se permite un exceso de un 5% cuando se justifique mediante medición efectuada por técnico competente en la realidad.

El suelo urbanizable solamente está integrado por parcelas de titularidad privada o por bienes de propio de la Administración Pública.

El aprovechamiento se aplicará a las parcelas brutas actuales.

Art. 24. Suelo rústico.- El suelo rústico clasificado es el que figura gráficamente en el plano P.1, Clasificación del Suelo, que se corresponde con la totalidad del término municipal de Guijuelo, donde se delimitan todas las categorías previstas en el art. 07 de la presente normativa.

Sección 2ª. Dotaciones Urbanísticas

Art. 25. Dotaciones urbanísticas existentes.- Son las que se expresan gráficamente en el plano P.3, Estructura Urbana con trama de Equipamiento de servicios urbanos, el espacio libre y las vías públicas, con las siguientes características y prescripciones:

1º) Vías públicas.- Son los espacios de suelo urbano que no están señalados por trama alguna en el plano de calificación. No podrán ser ocupados en superficie por ningún elemento que impida su función de relación y comunicación física. Todas ellas tienen titularidad municipal, salvo las travesías de las carreteras, que tiene titularidad de la Diputación Provincial, de la Junta de Castilla y León o del Estado y son de uso y dominio público. En ningún caso podrán ser sometidas a estrechamientos o disminución de su superficie actual.

2º) Servicios urbanos.- Se componen de todas las redes existentes, además del sistema de depuración, en suelo rústico, y el depósito, señalado con una trama específica en los planos de infraestructuras. Estas dotaciones deberán ser objeto de conservación y mantenimiento municipal y pueden ser sometidas a toda clase de obras de mejora, así como ser reubicadas si existiera justificación técnica, en cuyo caso el espacio que ahora ocupan, cuando se encuentre en zona de uso y dominio público, podrá ser objeto de reasignación de uso por el Ayuntamiento mediante modificación de las Normas la cual no será necesaria si se destinan a otros servicios o a equipamiento público.

3º) Espacios libres públicos. Jardines en el centro del Núcleo Tradicional, en los cuales sólo podrán plantarse especies vegetales y colocar elementos de mobiliario urbano.

4º) Equipamientos.- Se consideran equipamientos públicos los señalados con esta trama en los planos P.2, Calificación del Suelo y P.3, Estructura Urbana. En estos mismos planos se marca el equipamiento privado detectado, de carácter religioso, es decir, la iglesia parroquial.

Las determinaciones que regulan los equipamientos públicos se encuentran en la Sección 2 del Capítulo 3 del presente Título. El equipamiento privado estará sometido a las prescripciones del Catálogo.

Art. 26. Dotaciones urbanísticas obtenidas en aplicación del planeamiento.- Son las que figuran en el Plano P.3, Estructura Urbana con sus tramas específicas, más las que surjan como consecuencia de la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado, con las siguientes características y prescripciones.

1º) Vías públicas.- Las nuevas vías públicas se obtendrán mediante cesión obligatoria en los casos de actuaciones aisladas en el momento de obtención de la licencia urbanística y través del proyecto de actuación cuando se trate de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable.

Los trazados contenidos en el plano de ordenación física serán vinculantes, aunque pueden modificarse mediante Estudios de Detalle con el ámbito suficiente como para que se siga garantizando las conexiones que se pretenden en esta modificación. En concreto, deberá respetarse en todo caso la continuidad de la vía de borde al Este del casco urbano que linda con la línea de protección de la variante de la N-630.

A los efectos del cumplimiento del art. 128 c) del RUCYL, se considerará que las plazas de aparcamiento contenidas en parcelas de titularidad privada dedicadas a equipamiento por las ordenaciones detalladas serán computables.

2º) Servicios urbanos.- Serán los que surjan como consecuencia de la ordenación detallada de los sectores previstos de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Se componen de las nuevas redes que se proyecten, las cuales respetarán como mínimo las condiciones que se expresan en el Capítulo 6 del Título I de la presente Normativa, y de aquellos espacios que fuera necesario ocupar para depósitos, depuración y otros servicio de carácter similar, señalándose expresamente y diferenciándolos del resto de usos. Los servicios urbanos serán cedidos de la misma forma que las vías públicas, es decir, de forma gratuita, excepto las que correspondan a sistemas generales, cuyo costo lo asume el Ayuntamiento.

3º) Espacios libres públicos.- Son los que se obtengan del desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable según el art. 128 del RUCYL. En suelo urbanizable se reservará como mínimo un 40% de la superficie exigida por el artículo 44.1.c) de la LUCyL para sistemas locales de espacios libres y equipamiento, según la redacción modificada por la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo. En suelo urbano no consolidado, el Ayuntamiento establecerá en cada caso las prioridades.

También se entenderán como pertenecientes al sistema de espacios libres los terrenos de titularidad pública con clasificación de suelo rústico de entorno urbano que se señalan en el plano de estructura urbana.

En todos los espacios libres públicos se podrá utilizar una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m² para usos recreativos y deportivos públicos, con planta baja y altura máxima de 3,5m.

4º) Zonas verdes.- Los espacios públicos deberán ser considerados zonas verdes a efectos de la Disposición Adicional Única f) 4º) al menos en un 80% de su superficie.

5º) Equipamientos.- Los equipamientos determinados por el planeamiento serán los que se obtengan por la tramitación de los Estudios de Detalle y Planes Parciales correspondientes a cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. En suelo urbanizable será obligatorio la reserva de al menos un 20% de la superficie conjunta exigida por la citada Ley 4/2008 para sistema local de espacios libres y equipamiento. En el caso de suelo urbano no consolidado, el Ayuntamiento establecerá en cada caso las prioridades.

Los sectores de suelo urbano que en las Normas Subsidiarias se desarrollaban a través de unidades de ejecución con cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, se mantienen con la misma edificabilidad, entendiéndose que el 10% es un exceso que corresponde al Ayuntamiento, el cual podrá emplearlo para la obtención de suelo en actuaciones aisladas o en permutas para obtener suelo público previsto



en estas Normas. En conjunto, el Ayuntamiento dispone de 6741 m2 construidos.

La asignación pormenorizada figura en la ficha de cada sector.

Sección 3ª Catalogación.**Art. 27. Condiciones generales.-**

1. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.- El art. 19 del RUCYL fija el deber de conservación por los conceptos de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, deber que tiene los límites fijados en el apartado 2. del mismo artículo.

2. Deberes especiales de conservación de los inmuebles catalogados.- En el caso de inmuebles habitados, regirán en todo momento los deberes contemplados en el apartado anterior. Si el inmueble estuviera vacío o abandonado, al menos se atenderán por los propietarios los deberes de seguridad y ornato público. El cumplimiento de estos deberes podrá hacerse efectivo por el Ayuntamiento o por la Administración pública que pudiera subrogarse en caso de incumplimiento del primero (Diputación Provincial o Comisión Territorial de Patrimonio Cultural) mediante órdenes de ejecución, conforme a la Sección 2ª, Capítulo II, Título IV del RUCYL.

3. Efectos de la catalogación.-

3.1. La catalogación de edificios debe ser considerada en el momento de la entrada en vigor del planeamiento como de utilidad pública e interés social, a todos los efectos que ello implique según la legislación vigente, si bien desde la aprobación inicial se aplicará preventivamente hasta el final de la tramitación o, en todo caso durante el tiempo que se deduzca de las prescripciones contenidas en el art. 156.5 del RUCYL.

3.2. Desde la aprobación inicial de forma preventiva e indefinidamente desde la aprobación definitiva deberá aplicarse a los inmuebles catalogados el art. 326.3. b) del RUCYL en lo referente a la declaración de ruina.

3.3. El incumplimiento de los deberes de conservación de un inmueble catalogado dará lugar a la actuación subsidiaria por parte de la Administración Pública y podrá ser supuesto de aplicación de venta forzosa, conforme a la Sección 4ª, Capítulo II, Título IV del RUCYL.

3.3. En el caso de catalogación de un conjunto urbano, desde la aprobación inicial hasta que se apruebe el Plan Especial de Protección las licencias se concederán con el informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio

Art. 28. Definición de las categorías de catalogación.- En Guijuelo solamente se distinguirán tres categorías de catalogación:

a) Integral, definida como aplicable a edificios con suficiente interés, tanto interior como exterior, de carácter singular y representativos de una época o épocas históricas definidas culturalmente, cuando su estado de

conservación sea el mínimo que permita al menos su consolidación y recuperación general sin gastos desproporcionados.

b) Ambiental, aplicable a edificios con interés urbano por contribuir al mantenimiento de la imagen del conjunto o por ser representativos de una determinada arquitectura de rasgos populares de la zona o de rasgos culturales de una época determinada.

c) De conjunto urbano, aplicable al actual suelo urbano del núcleo de Palacios de Salvatierra.

Art. 29. Obras posibles y asignación a las categorías.-

1. Obras de restauración.- Son todas aquellas acciones constructivas que contribuyen a mantener el edificio en su configuración y usos actuales. Se incluyen las obras de demolición y/o limpieza de todo elemento que entorpezca la comprensión histórica y formal del edificio, previa documentación e investigación.

2. Obras de rehabilitación.- Son acciones edificatorias que contribuyen a devolver al edificio su uso y capacidad de servicio cumpliendo los parámetros actuales de seguridad, salubridad y adaptación a la función a la que se destine sin desvirtuar su tipología formal, su expresión arquitectónica ni su imagen urbana.

3. Obras de restitución.- Son las acciones constructivas que permiten reponer partes orgánicas del edificio dañadas o imposibles de mantener, previo dictamen de su estado de ruina. Se entiende que el nuevo elemento o parte debe tener las mismas características formales que el sustituido.

4. Obras de renovación.- Son las que implican la demolición completa del edificio y su sustitución por otro con características que marque la normativa para nuevas edificaciones, sin referencias formales al edificio sustituido.

5. Asignación de obras a las distintas categorías.-

Con las matizaciones que se consignan en cada ficha particular, se permiten obras de restauración a los edificios protegidos integralmente, y de restitución a los protegidos ambientalmente, incluyéndose en cada nivel inferior todas las obras permitidas en los niveles superiores.

Hasta la aprobación del Plan Especial de Protección del conjunto urbano en Palacios de Salvatierra sólo se podrán realizar obras de restauración y rehabilitación

Art. 30 Fichas de catalogación.-

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GUIJUELO
CATÁLOGO DE EDIFICIOS**A) CARACTERÍSTICAS****IDENTIFICACIÓN**Número *1*Nº catastral *39242-02*

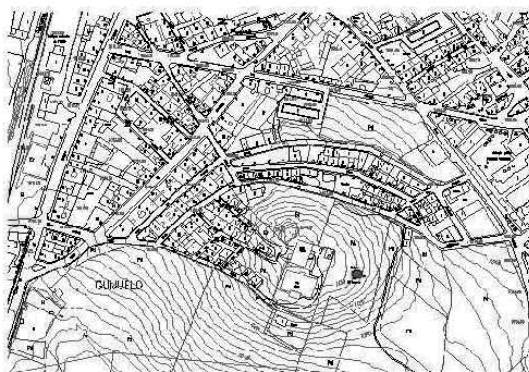
Dirección postal

DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONALEstado de la edificación *Huina*Calidad de la edificación *Buena*Intervenciones *No se detectan*Uso original *Religioso*Uso actual *ninguno*Observaciones *Antigua construcción monumental***DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA**General *Restos de ébside*Tipológica *Restos de construcción religiosa de una sola nave*Compositiva *Eje de simetría*Materiales *Sillería de granito*Elementos singulare: *Arcos y bóvedas*Observaciones *Representante de la
arquitectura religiosa de una época***DATOS HISTÓRICOS**Época: *siglo XVI*Estilo *Gótico renacentista español*

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)Estado físico *0*Urbana *3*Arquitectónica *4*Histórica *5***C) PRESCRIPCIONES**Grado de protección *integral*

Prescripciones específicas

PLANO DE SITUACIÓN**FOTOGRAFÍA**

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GUIJUELO
CATÁLOGO DE EDIFICIOS**A) CARACTERÍSTICAS****IDENTIFICACIÓN**

Número 2
Nº catastral 37303 06 06 07
Dirección postal Filiberto Váralobos, 35, 37, 39
Estado de la edificación Regular

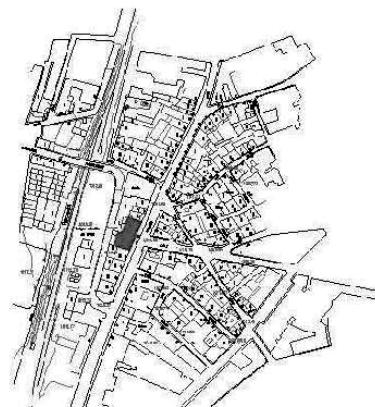
Calidad de la edificación Buena

Intervenciones Cambios de carpintería

Uso original Vivienda

Uso actual Vivienda

Observaciones Edificio parcialmente en uso normal

PLANO DE SITUACIÓN**DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA**

General Edificio de dos plantas con cubierta a dos aguas

Tipológica Tradicional urbano

Compositiva Un eje de simetría general y dos parciales

Materiales Enfoscado y ladrillo cara vista

Elementos singulares Recorridos

Observaciones Representante de la arquitectura urbana tradicional

DATOS HISTÓRICOS
Época Finales del XIX

Estilo Regionalista

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico 2

Urbana 4

Arquitectónica 3

Histórica 2

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas

FOTOGRAFÍA

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GUIJUELO
CATÁLOGO DE EDIFICIOS**A) CARACTERÍSTICAS****IDENTIFICACIÓN**

Número *3*
Nº catastral *38318-14-15*
Dirección postal *Filiberto Villalobos, 57, 59*

DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación *Bueno*

Calidad de la edificación *Buena*

Intervenciones *Cartel publicitario*

Uso original *Vivienda*

Uso actual *Vivienda y local*

Observaciones *Edificio en uso normal*

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General *Edificio de dos plantas con cubierta a dos aguas*

Tipológica *Tradicional urbano*

Compositiva *Composición seriada*

Materiales *Ladrillo cara vista, enfoscado y granito*

Elementos singulares *Recercados de piedra y ladrillo*

Observaciones *Representante de la arquitectura tradicional urbana*

DATOS HISTÓRICOS

Época *Finales del XIX*

Estilo *Regionalista*

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico *4*

Urbana *4*

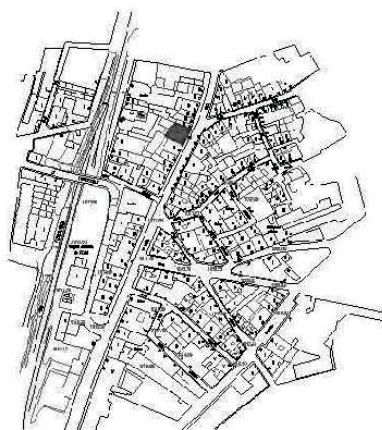
Arquitectónica *3*

Histórica *2*

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección *Ambiental*

Prescripciones específicas

PLANO DE SITUACIÓN**FOTOGRAFÍA**

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GUIJUELO
CATÁLOGO DE EDIFICIOS**A) CARACTERÍSTICAS****IDENTIFICACIÓN**

Número 4
Nº catastral 39336-23
Dirección postal Filiberto Villalobos, 96

DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Regular

Calidad de la edificación Buena

Intervenciones No se detectan

Uso original Vivienda

Uso actual Apparently ninguno

Observaciones Sin uso aparente

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio de dos plantas con cubierta a dos aguas

Tipológica Singular urbana

Compositiva Composición seriada

Materiales Granito y hierro

Elementos singulares Cierro corrido y alero

Observaciones Edificio singular de arquitectura urbana tradicional

DATOS HISTÓRICOS

Época Principios del XX

Estilo Clasicista

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico 2

Urbana 4

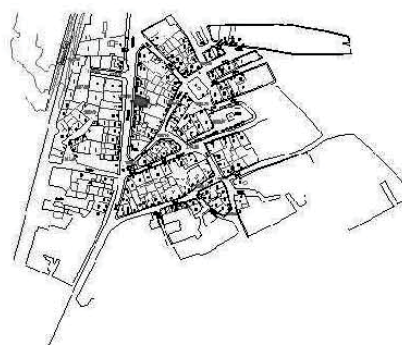
Arquitectónica 4

Histórica 1

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas

PLANO DE SITUACIÓN**FOTOGRAFÍA**

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GUIJUELO
CATÁLOGO DE EDIFICIOS**A) CARACTERÍSTICAS****IDENTIFICACIÓN**

Número 6
Nº catastral 36336-26
Dirección postal Filiberto Villalobos, 104

DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Regular

Calidad de la edificación Buena

Intervenciones No se detectan

Uso original Vivienda

Uso actual Vivienda y local

Observaciones Edificio en uso parcial aparente

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio de dos plantas con cubierta a dos aguas

Tipológica Arquitectura urbana tradicional

Compositiva Composición seriada y eje de simetría

Materiales Granito y piedra artificial

Elementos singulares Cierre de piedra
artificial y recercados

Observaciones Representante de la
arquitectura urbana tradicional

DATOS HISTÓRICOS

Época Principios de XX

Estilo Regionalista

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico 2

Urbana 4

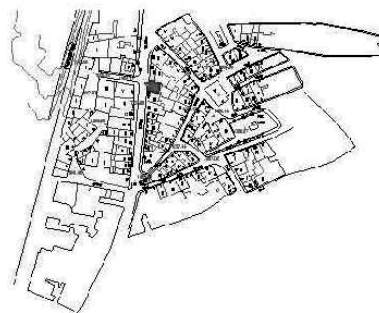
Arquitectónica 3

Histórica 1

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas

PLANO DE SITUACIÓN**FOTOGRAFÍA**

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GUIJUELOO
CATÁLOGO DE EDIFICIOS****A) CARACTERÍSTICAS****IDENTIFICACIÓN**

Número 7
Nº catastral 39326-20
Dirección postal *Rey Juan Carlos, 2*
DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL
Estado de la edificación *Buena*

Calidad de la edificación *Buena*

Intervenciones *No se detectan*

Uso original *Vivienda*

Uso actual *Vivienda y local*

Observaciones *Edificio en uso normal*

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General *Edificio de dos plantas con cubierta a dos aguas*

Tipológica *Arquitectura urbana tradicional*

Compositiva *Composición seriada*

Materiales *Ladrillo cara vista, granito
y enfoscado*

Elementos singulares *Recercados y
arco de entrada*

Observaciones *Representa de
la arquitectura urbana tradicional*

DATOS HISTÓRICOS

Época *Principios del XX*

Estilo *Modernista*

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico 4

Urbana 4

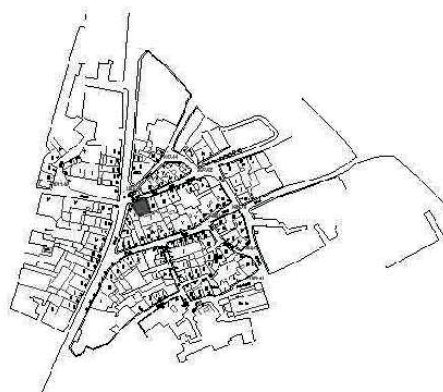
Arquitectónica 3

Histórica 1

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección *Ambiental*

Prescripciones específicas

PLANO DE SITUACIÓN**FOTOGRAFÍA**

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GUIJUELO
CATÁLOGO DE EDIFICIOS****A) CARACTERÍSTICAS****IDENTIFICACIÓN**

Número *8*
Nº catastral *38313-23-24*
Dirección postal *Filiberto Villalobos, 64,66*

DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación *Regular*

Calidad de la edificación *Regular*

Intervenciones *No se detectan*

Uso original *Viviendas*

Uso actual *Viviendas*

Observaciones *Edificio con uso aparente*

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General *Edificio de dos plantas con cubierta a dos aguas*

Tipológica *Arquitectura urbana tradicional*

Compositiva *Composición seriada*

Materiales *Ladrillo y enfoscado*

Elementos singulares *Revercacho*

Observaciones *Representante de la
arquitectura urbana tradicional*

DATOS HISTÓRICOS

Época *Principios del XX*

Estilo *Indefinido*

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico *3*

Urbana *4*

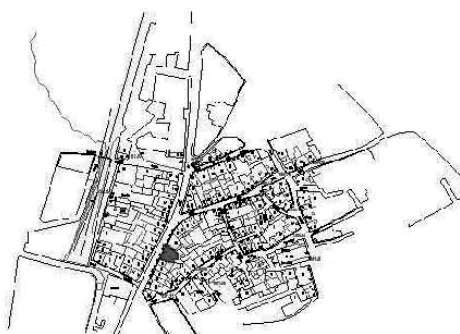
Arquitectónica *2*

Histórica *1*

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección *Ambiental*

Prescripciones específicas

PLANO DE SITUACIÓN**FOTOGRAFÍA**

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GUIJUELO
CATÁLOGO DE EDIFICIOS**A) CARACTERÍSTICAS****IDENTIFICACIÓN**

Número *9*
Nº catastral *40316-01*
Dirección postal *Alfonso XII, 16*

DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación *Buena*

Calidad de la edificación *Buena*

Intervenciones *No se detectan*

Uso original *Religioso*

Uso actual *Religioso*

Observaciones *Edificio en uso normal*

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General *Edificio oxento con torre*

Tipológica *Arquitectura Tradicional religiosa*

Compositiva *Faja de simetría en planta y alzados*

Materiales *Granito y Piedra de Villamayor*

Elementos singulares *Torre, portada y remates*

Observaciones *Representante de la arquitectura religiosa tradicional*

DATOS HISTÓRICOS

Época *Primera mitad del XX*

Estilo *Clasicista*

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico *4*

Urbana *3*

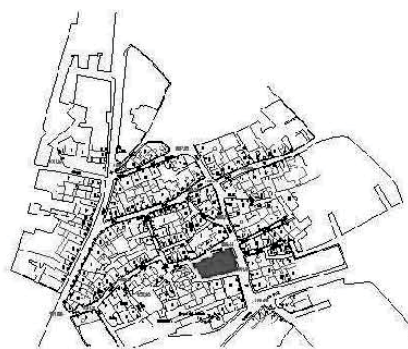
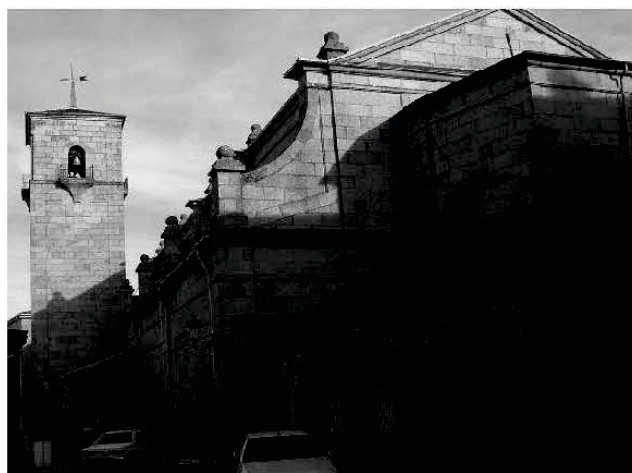
Arquitectónica *3*

Histórica *1*

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección *integral*

Prescripciones específicas

PLANO DE SITUACIÓN**FOTOGRAFÍA**

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GUIJUELO
CATÁLOGO DE EDIFICIOS**A) CARACTERÍSTICAS****IDENTIFICACIÓN**

Número 10
Nº catastral 4032706
Dirección postal Juan Carlos, 26

DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Buena

Calidad de la edificación Buena

Intervenciones Apertura de hueco en
fachada lateral

Uso original Vivienda

Uso actual Vivienda

Observaciones Edificio en uso normal

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio de dos plantas en esquina con soportal y cubierta a tres aguas

Tipológica Arquitectura tradicional urbana

Compositiva Composición seriada

Materiales Enfoscado y granito

Elementos singulares Soportal con columnas de granito

Observaciones Representa de arquitectura
tradicional urbana

DATOS HISTÓRICOS

Época Principios del XX

Estilo Indefinido

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico 3

Urbana 4

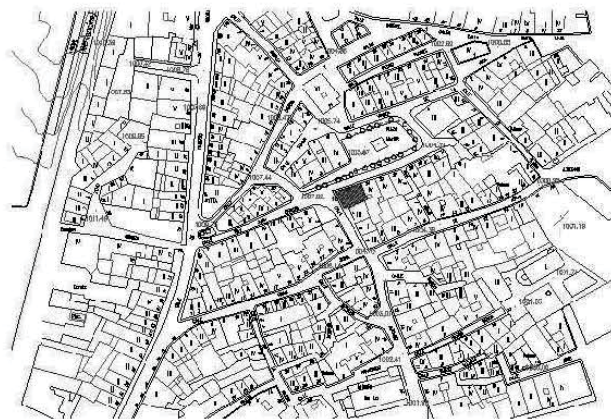
Arquitectónica 2

Histórica 1

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas

PLANO DE SITUACIÓN**FOTOGRAFÍA**

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEGUIJUELO
CATÁLOGO DE EDIFICIOS**A) CARACTERÍSTICAS****IDENTIFICACIÓN**

Número 12
Nº catastral 40337-06
Dirección postal *Virgen de la Vega, 10*

DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación Buena

Calidad de la edificación Buena

Intervenciones No se detectan

Uso original Vivienda

Uso actual Vivienda

Observaciones Edificio en uso normal

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General Edificio de tres plantas con cubierta a dos aguas

Tipológica Arquitectura urbana tradicional

Compositiva Composición seriada

Materiales Enfoscado y hierro

Elementos singulares Cierro de hierro

Observaciones Representante de la
arquitectura urbana tradicional

DATOS HISTÓRICOS

Época Principios del XX

Estilo Indefinido

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico 4

Urbana 4

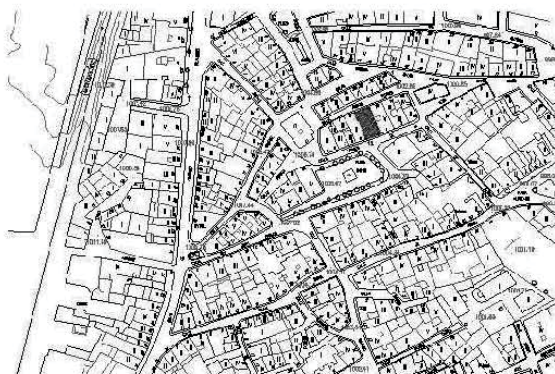
Arquitectónica 2

Histórica 1

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección Ambiental

Prescripciones específicas

PLANO DE SITUACIÓN**FOTOGRAFÍA**

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GUIJUELO
CATÁLOGO DE EDIFICIOS**A) CARACTERÍSTICAS****IDENTIFICACIÓN**

Número 13

Nº catastral 39055-05

Dirección postal *Fragua, 1***DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL**Estado de la edificación *Buena*Calidad de la edificación *Buena*Intervenciones *Aparente rehabilitación*Uso original *Vivienda*Uso actual *Vivienda*Observaciones *Edificio en uso normal***DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA**General *Edificio de dos plantas con cubierta a dos aguas*Tipológica *Arquitectura urbana tradicional*Compositiva *Composición seriada*Materiales *Enfoscado y ladrillo cara vista*Elementos singulares *Cierro y cercado de ladrillo*Observaciones *Representa de la arquitectura urbana tradicional***DATOS HISTÓRICOS**Época *Principios del XX*Estilo *Modernista*

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico 5

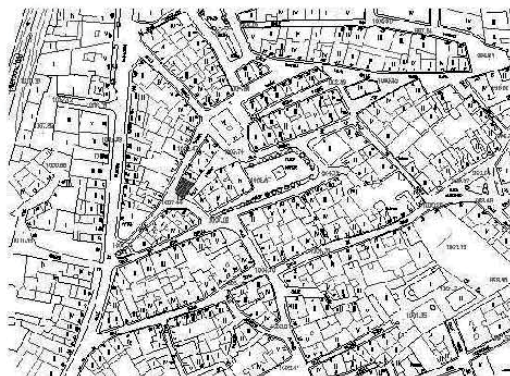
Urbana 3

Arquitectónica 2

Histórica 1

C) PRESCRIPCIONESGrado de protección *Ambiental*

Prescripciones específicas

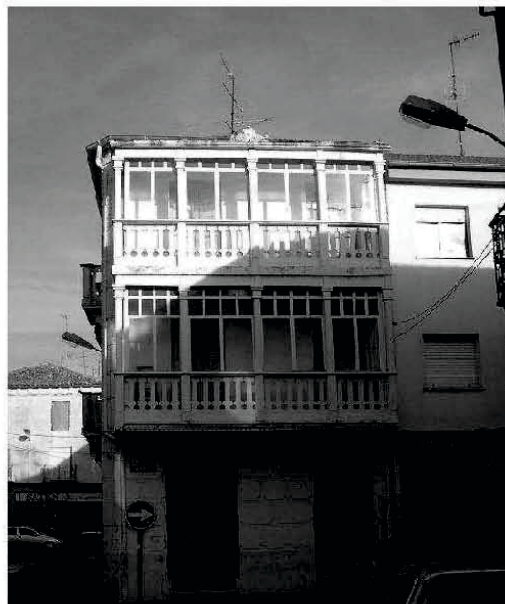
PLANO DE SITUACIÓN**FOTOGRAFÍA**

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GUIJUELO
CATÁLOGO DE EDIFICIOS**A) CARACTERÍSTICAS****IDENTIFICACIÓN**Número *14*Nº catastral *39524-06*Dirección postal *Infantas, 1***DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL**Estado de la edificación *Regular*Calidad de la edificación *Buena*Intervenciones *No se detectan*Uso original *Vivienda*Uso actual *Vivienda y local*Observaciones *Edificio en uso normal***DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA**General *Edificio de tres plantas con cubierta a dos aguas*Tipológica *Arquitectura urbana tradicional*Compositiva *Señada*Materiales *Enlucado y madera*Elementos singulares *Cierro de madera*Observaciones *Representa de la
arquitectura urbana tradicional***DATOS HISTÓRICOS**Época *Principios del XX*Estilo *Indefinido*

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)Estado físico *3*Urbana *2*Arquitectónica *3*Histórica *1***C) PRESCRIPCIONES**Grado de protección *Ambiental*

Prescripciones específicas

PLANO DE SITUACIÓN**FOTOGRAFÍA**

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE GUIJUELO
CATÁLOGO DE EDIFICIOS**A) CARACTERÍSTICAS****IDENTIFICACIÓN**

Número *15*
Nº catastral *39301-01*
Dirección postal *Alfonso XII, 16*

DESCRIPCIÓN FÍSICA Y FUNCIONAL

Estado de la edificación *Regular*

Calidad de la edificación *Buena*

Intervenciones *No se detectan*

Uso original *Viviendas*

Uso actual *Sin uso aparente*

Observaciones

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

General *Edificio de tres plantas con cubierta a dos aguas*

Tipológica *Arquitectura urbana tradicional*

Compositiva *Dos ejes de simetría*

Materiales *Ladrillo cara vista y enlucado*

Elementos singulares *Escaleras exteriores
y recercados*

Observaciones *Representante de la arquitectura
tradicional*

DATOS HISTÓRICOS

Época *Finales del XIX*

Estilo *Indefinido*

Observaciones

B) VALORACIÓN (0-5)

Estado físico *2*

Urbana *3*

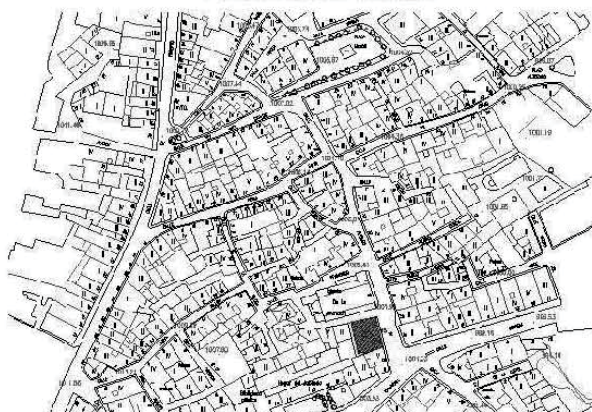
Arquitectónica *3*

Histórica *1*

C) PRESCRIPCIONES

Grado de protección *Ambiental*

Prescripciones específicas

PLANO DE SITUACIÓN**FOTOGRAFÍA**

Art. 30 bis.- Bienes de interés Cultural.-Se distinguen en estas Normas, dentro del catálogo de elementos protegidos del patrimonio cultural de Guijuelo, los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados en el término municipal, a los que se aplicará el régimen jurídico especial que determina la legislación vigente de patrimonio cultural, tanto estatal como autonómica.

Están constituidos por el siguiente:

- Calzada de la Plata, en suelo rústico.

En el ámbito que le afecta se elaborará y tramitará un Plan Especial de Protección adaptado a la legislación vigente de patrimonio cultural y de urbanismo. Su ámbito mínimo será el siguiente:

-para la Calzada de la Palta, la delimitación contenida en la ficha de catalogación

Se establece un plazo de dos años para el inicio de la tramitación de este Plan Especial de Protección.

Aunque se ha excluido de los BIC por no tratarse de un elemento defensivo, sino religioso, el Torreón debe tener alrededor un entorno de cautela arqueológica, según acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de 27 de enero de 2010. Este entorno se corresponde con el espacio libre público previsto en la presente modificación de las Normas, plano P3.2. Estructura Urbana.

Sección 4ª. Suelo urbano no consolidado.

Art. 31. Delimitación.- En estas Normas se delimitan 23 sectores, según se refleja gráficamente en el Plano P.5 Sectorización. La delimitación real para el sector se realizará mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, ajustándose lo más posible a la línea contenida en el plano y a la superficie prevista, con una tolerancia máxima del 5%.

Art. 32. Relación de sectores.- Se distinguen dos grupos de sectores:

A) Sectores con ordenación detallada aprobada definitivamente.- Se trata de siete sectores, con denominación T1, T2, T3, T4, T5, T6 y T7 en el plano P5. Se asume el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

B) Sectores sin ordenación detallada. Son los siguientes:

UBN-01
UNB-02
UBN-03
UBN-04
UBN-05
UBN-06
UBN-07A
UBN-07B
UBN-08
UBN-10
UBN-11
UBN-12
UBN-13
UBN-14
UBN-15
UBN-16
UBN-17
UBN-20
UBN-21
UBN-22
UBN-23
UBN-24

Art. 33. Fichas de cada sector.-

FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UBN)

Nº	SUPERFICIE m2	USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	EDIFICABILIDAD		DENSIDAD		PLAZO años
					m2/m2	m2	viv./ha	nº viv.	
1	10600	Industrial	Residencial	Terciario y equipamiento	0,5	5300			8
2	3277	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	1639	30	10	8
3	2371	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	1186	30	7	8
4	14872	Manzana compacta 3	Naves industriales	Terciario y equipamiento	0,5	7436	30	45	8
5	6923	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	3462	30	21	8
6	12854	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	6427	30	39	8
7A	6379	Manzana compacta 3	Naves industriales	Terciario y equipamiento	0,5	3190	30	19	8
7B	9792	Manzana compacta 3	Naves industriales	Terciario y equipamiento	0,5	4896	30	29	8
8	14151	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	7076	30	42	8
10	13682	Bloque abierto	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	6841	30	41	8
11	16872	Bloque abierto	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	8436	30	51	8
12	8070	Bloque abierto	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	4035	30	24	8
13	7588	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	3794	30	23	8
14	17228	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	8614	30	52	8
15	10953	Manzana compacta 3	Naves industriales	Terciario y equipamiento	0,5	5477	30	33	8
16	7672	Manzana compacta 3	Naves industriales	Terciario y equipamiento	0,5	3836	30	23	8
17	20309	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	10155	30	61	8
20	28809	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	14405	30	86	8
21	12013	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	6007	30	36	8
22	15196	Vivienda unifamiliar	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	7598	30	46	8
23	11472	Bloque abierto	Industrial	Terciario y equipamiento	0,5	5736	30	34	8
24	20730	Manzana compacta 3	Naves industriales	Terciario y equipamiento	0,5	10365	30	62	8
271813					135907		784		

La densidad y edificabilidad establecida en el cuadro tienen carácter de máximos, que se justifican en función de las necesidades de viviendas de protección pública en el municipio, estableciéndose un índice de integración social del 30% de la edificabilidad residencial en cada sector con 50 o más viviendas, calculadas según el cuadro anterior, un 20% entre 25 y 49 y un 10% para menos de 25.

Sección 5ª Suelo urbanizable.**Art. 34. Delimitaciones.-**

En estas Normas se delimitan 4 sectores, S3.2/1, S3.4, S3.9 y S3.12, cuyo planeamiento de desarrollo está aprobado definitivamente, siendo asumido por esta modificación, y 25 sectores sin ordenación detallada, todos los cuales se reflejan gráficamente en el plano P-5. La delimitación real para cada sector se realizará mediante levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, ajustándose lo más posible a la línea contenida en el plano y a la superficie prevista con una tolerancia máxima de un 5% de exceso.

Art. 35. Relación de sectores.-

Los sectores sin ordenación detallada (UBZ) tienen la siguiente denominación:

De uso industrial: I1, I2, I3, I4 e I5.

De uso residencial: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15 y R16.

De uso combinado residencial-terciario: S1, S2, S3 y S4.

Art. 36.- Fichas de cada sector.

FICHAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE (UBZ)

Nº	SUPERFICIE m2	USO PREDOMINANTE	USOS PROHIBIDOS	USOS COMPATIBLES	I.E. m2/m2	DENSIDAD		PLAZO años
						m2	viv./ha (+) viv./ha (-)	
S3.2/1(A)	104860	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,5	52430	30	8
S3.4(A)	132268	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,5	66134	30	8
S3.9(A)	40679	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0,5	20340		8
S3.12(A)	91052	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0,5	45526		8
I1	125525	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0,5	62763		8
I2	89574	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0,5	44787		8
I3	175596	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0,5	87798		8
I4	94864	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0,5	47432		8
I5	142287	Industrial	Residencial	Terciario/Equipamiento	0,5	71144		8
R1	75400	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	30160	20 15	8
R2	58270	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	23308	20 15	8
R3	64465	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	25786	20 15	8
R4	42426	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	16970	20 15	8
R5	82619	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	33048	20 15	8
R6	39843	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	15937	20 15	8
R7	103618	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	41447	20 15	8
R8	126702	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	50681	20 15	8
R9	99407	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	39763	20 15	8
R10	121520	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	48608	20 15	8
R11	171906	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	68762	20 15	8
R12	137775	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	55110	20 15	8
R13	197996	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	79198	20 15	8
R14	144913	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	57965	20 15	8
R15	167481	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	66992	20 15	8
R16	35130	Residencial	Industrial	Terciario/Equipamiento	0,4	14052	20 15	8
S1	101459	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0,5	50730	15 10	8
S2	72938	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0,5	36469	15 10	8
S3	49423	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0,5	24712	15 10	8
S4	86090	Residencial/Terciario	Industrial	Equipamiento	0,5	43045	15 10	8
2976086						1321096		

Se refleja la densidad y mínima y edificabilidad, que tiene carácter de máxima, estableciéndose un índice de integración social del 30% de la edificabilidad residencial en cada sector.

Los sectores con uso predominante lucrativo residencial/terciario dispondrán del 50% de la edificabilidad para el uso residencial y del 50% restante, el 75% para usos terciarios y el resto para equipamientos privados.

Al sector R11 se le impone la condición adicional de, primero, definir con claridad, a través de los análisis arqueológicos pertinentes, controlados por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, la extensión y alcance del yacimiento denominado "El Lomo" (Refº. 37/156/005-07), y segundo, la ordenación detallada del sector deberá incluir el yacimiento en una zona calificada como espacio libre público.

Sección 6ª Suelo Rústico**Art 37. Categorías de suelo rústico.-**

1. Suelo rústico común.- Son terrenos protegidos del proceso de urbanización por razón de su calidad como continuidad paisajística perteneciente al sistema ecológico-productivo de carácter rural.

Se distinguen dos subcategorías:

1.1. Suelo rústico común sin especificar

1.2. Suelo rústico común sometido a la policía de la Confederación Hidrográfica del Duero, que tendrá las mismas determinaciones que el S.R.C. sin especificar, pero será preciso solicitar informe al Organismo de la cuenca

2. Suelo rústico con protección de infraestructuras.- Se protegen las infraestructuras viarias, que son de cuatro tipos:

a) Carreteras.- Las carreteras estatales, autonómicas y de titularidad provincial que cruzan el término municipal de Guijuelo tiene la siguiente denominación:

- A-66 Autovía y N-630 de Gijón a Sevilla
- SA-214 de Guijuelo a Cristóbal y SA-104 a Gallegos de Argañán
- CP-01 de Guijuelo a Linares de Riofrio
- DSA-164 de Guijuelo a Santibáñez de Béjar
- DSA-206 de Guijuelo a Berrocal de Salvatierra
- DSA-218 de la DSA-206 a Palacios de Salvatierra
- DSA-136 de la N-630 a Montejo
- DSA-217 de la antigua N-630 a Cabezuela de Salvatierra

En todas ellas la línea de máxima aproximación para edificaciones de cualquier tipo y cerramientos (vallas, cercas, etc.) no totalmente diáfanos será de 21 (veintiuno) metros desde el eje excepto para la N-630 que será de 28,5 m (veintiocho con cincuenta).

Se prohíbe la instalación de publicidad en suelos clasificados como urbanizables o rústicos, en los primeros, hasta que adquieran la condición de urbanos, según la normativa urbanística vigente. (artículo 24 de la Ley 25/1988 de 28 de julio de Carreteras.

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, la necesidad de que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de

superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido, BOE 18-11-2003) y en su caso en la normativa autonómica, siendo por cuenta del promotor los gastos ocasionados por los estudios de niveles sonoros y la implantación de sistemas de protección acústica necesarios.

b) Previsión de autovía.- Se prevé el trazado del proyecto de Autovía de la Plata con protección de 120 m a cada lado de su eje. Podrá tramitarse una modificación de estas Normas con el fin de reducir la distancia de la línea de edificación según la normativa de carreteras, teniendo en cuenta que la autovía está ya completamente ejecutada.

c). Caminos de concentración y otros caminos públicos.- Son los señalados en el plano P.1, sin perjuicio de recuperar aquellos que el Ayuntamiento tenga conocimiento fehaciente y no figuren en la cartografía. Estos caminos se protegerán mediante la aplicación del art. 54 del RUCYL.

d) Vía férrea: 25 m desde el eje

Las líneas así definidas se refieren a retranqueos de obras de fábrica (edificaciones, vallas no diáfanos), pero en ningún caso representan pérdida de propiedad.

3. Suelo rústico con protección natural.- Se protegen los siguientes ámbitos:

- Zonas con hábitat de fauna protegido en la Red Natura 2000.

- Zonas con calidad paisajística en la orilla del embalse de Santa Teresa.

- Dominio público hidráulico y su servidumbre.

- Vías pecuarias clasificadas según informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.

- Zonas marcadas con determinados hábitats de interés, según el Estudio Ambiental

- Zonas de dehesa con suficiente densidad arbórea.

4. Suelo rústico con protección cultural.- Está constituido por los yacimientos arqueológicos catalogados por la Junta de Castilla y León.

Estos yacimientos arqueológicos están contenidos en los anexos del presente documento y están marcados en el plano P-1. Se protege haciendo incompatible cualquier clase de edificación, construcción estable, remoción no controlada de tierras y, en general, toda alteración

que pudiera suponer daño en el yacimiento según se delimita en el plano parcelario que figura en la ficha. Cualquier remoción de terrenos deberá efectuarse con metodología arqueológica y requerirá su autorización por la Comisión Territorial de Patrimonio.

Si después de aprobadas definitivamente las presentes Normas se produjeran nuevos descubrimientos inventariados oficialmente, se incorporarán al planeamiento, sometidos a las mismas disposiciones, sin que sea necesario tramitar una modificación del mismo, si bien el nuevo catálogo se expondrá al público durante un mes, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca.

La Calzada de la Plata es Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, por lo que su régimen estará supeditado a los arts 32, 34, 37, 38, 39 y 42 de la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

A continuación se expone la normativa específica para la protección del Patrimonio Cultural y, en especial, los yacimientos arqueológicos:

ORDENANZA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 0001.- Finalidad.

1.- La presente ordenanza tiene como por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada documentación, protección, investigación, defensa y conservación del patrimonio cultural de Guijuelo y su término municipal.

2.- Conforme a lo establecido en el artículo 1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de 1985, de Patrimonio Histórico Español, y más específicamente en el artículo 1 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se define por patrimonio cultural los bienes muebles e inmuebles de interés artístico, histórico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental, bibliográfico y lingüístico, así como las actividades y el patrimonio inmaterial de la cultura popular y tradicional. Esto incluye, además, de forma específica, los elementos o conjuntos declarados bienes de interés cultural, en cualquiera de sus categorías, incluyendo escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico protegidos por el Decreto 571/1963, de 14 de marzo. Igualmente se incluirán los castillos sujetos a las normas de protección recogidas por el Decreto de 22 de abril de 1949 así como los hórreos y pallozas existentes en el ámbito municipal protegidos por el Decreto 69/1984 de 2 de agosto.

3.- Conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, constituyen el patrimonio arqueológico del municipio de Guijuelo los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico, así como los lugares en los que es posible reconocer la actividad humana en el pasado, que precisen para su localización o estudio métodos arqueológicos, hayan sido o no, extraídos de su lugar de origen, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o en una zona subacuática. También forman parte de este patrimonio los restos materiales geológicos y paleontológicos que puedan relacionarse con la historia del hombre.

4.- Conforme a lo establecido en el artículo 62 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, constituyen el patrimonio etnológico del municipio de Guijuelo los lugares y los bienes muebles e inmuebles, así como las actividades, conocimientos, prácticas, trabajos y manifestaciones culturales transmitidos oral o consuetudinariamente que sean expresiones simbólicas o significativas de costumbres tradicionales o formas de vida en las que se reconozca un colectivo, o que constituyan un elemento de vinculación o relación social originarios o tradicionalmente desarrollados en el territorio de este municipio. También forman parte de este patrimonio aquellos bienes muebles o inmuebles, relacionados con la economía y los procesos productivos e industriales del pasado que se consideren de interés de acuerdo a lo referido en el artículo 1.2 de la citada ley.

5.- De acuerdo con el artículo 43.5 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, se definen, estableciendo los niveles de protección y la compatibilidad de los usos con la conservación, así como los requisitos técnicos para la autorización de actividades, las áreas de protección descritas el artículo 0003 de la presente Ordenanza y, de forma pormenorizada, en el

Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

6.- Los criterios de catalogación, niveles de protección y criterios de intervención están descritos en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales y en la presente Ordenanza Arqueológica.

Artículo 0002.- Marco legal.

Para la finalidad de protección del patrimonio cultural del municipio de Guijuelo se consideran los siguientes instrumentos previstos en estas Normas Urbanísticas Municipales:

1.- La Ley 16/1985, de 25 de junio de 1985, de Patrimonio Histórico Español y normas específicas derivadas o abarcadas por la misma.

2.- La legislación que define las competencias exclusivas de la Junta de Castilla y León en materia de patrimonio arqueológico descritas en la Ley Orgánica 4/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de Castilla-León, y desarrolladas en el Real Decreto 3019/1983, de 21 de septiembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado, en materia de cultura, a la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

3.- La normativa autonómica que define la delegación de funciones en los Servicios Territoriales de Educación y Cultura, unidades de gestión administrativa de la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León en el ámbito de la provincia, desarrollada en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y en el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural.

4.- La legislación autonómica en materia de patrimonio cultural, presidida por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y complementada por el Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, mediante el desarrollo de la regulación de las distintas figuras y técnicas de protección del Patrimonio Cultural de la Comunidad previstas en ella, así como de los aspectos relativos a la organización y procedimientos administrativos necesarios para la aplicación de sus normas.

5.- El Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales. Este Catálogo, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran las presentes Normas Urbanísticas Municipales.

Artículo 0003.- Ámbito de aplicación de la ordenanza.

1.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza se extiende a todo el término municipal de Guijuelo y, en especial, a aquellas áreas que por su potencialidad arqueológica exijan medidas de cautela, en especial, en las siguientes áreas o elementos:

- a) Edificios y elementos contenidos en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales, tengan o no carácter de Bien de Interés Cultural, y en este último caso, en cualquiera de sus categorías.
- b) Yacimientos arqueológicos recogidos en el Inventario de Bienes Integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, e incluidos en el término municipal de Guijuelo, y todos aquellos que pudieran ser identificados en el futuro. Dichos yacimientos documentados se incluyen en el Catálogo de Elementos Protegidos.
- c) Áreas que comprendan los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, en cualquiera de sus categorías, igualmente incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos de las presentes Normas Urbanísticas Municipales.
- d) Otros elementos integrantes del patrimonio cultural.

2.- El contenido del citado Catálogo, incluyendo la delimitación de los elementos y yacimientos recogidos en el mismo, será susceptible de posibles ampliaciones y modificaciones determinadas por la obtención de nuevos datos derivados de actuaciones arqueológicas o hallazgos casuales. En ese sentido, se seguirá el procedimiento descrito en el artículo 65 del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, según el cual, una vez efectuada la inscripción del nuevo bien en el citado Catálogo, se comunicará a la Dirección General competente en materia de Patrimonio y Bienes Culturales para su anotación en el Inventario, a los efectos del artículo 49.2 de la Ley 12/2002, de 11 de julio.

Artículo 0004.- Definición de actividades arqueológicas y de los sujetos responsables de la protección del patrimonio arqueológico y paleontológico.

1.- Se entiende por actividades arqueológicas las prospecciones, excavaciones, controles arqueológicos y estudios directos con reproducción de arte rupestre definidas por la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, así como cualesquiera otras actividades que tengan por finalidad la búsqueda, documentación o investigación de bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico (artículo 51.1 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León). En función de las características de las actividades se distinguen los siguientes tipos:

- a) Prospecciones arqueológicas, definidas como observaciones y reconocimientos de la superficie o del subsuelo que se lleven a cabo sin remoción del terreno, con el fin de buscar, documentar e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo (artículo 51.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).
- b) Excavaciones arqueológicas, definidas como remociones del terreno efectuadas con el fin de descubrir e investigar bienes y lugares integrantes del patrimonio arqueológico de cualquier tipo (artículo 51.3 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).
- c) Controles arqueológicos, definidos como las supervisiones de las remociones de terrenos que se realicen, en lugares en los que se presuma la existencia de bienes del patrimonio arqueológico pero no esté suficientemente comprobada, con el fin de evaluar y establecer las medidas oportunas de documentación y protección de las evidencias

arqueológicas que, en su caso, se hallen (artículo 51.4 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

- d) Estudios directos con reproducción de arte rupestre, definidos como todas las tareas, entre ellas la reproducción mediante calco o por cualquier otro sistema, dirigidas a la documentación e investigación de las manifestaciones de arte rupestre (artículo 51.5 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

2.- Son responsables de la protección, conservación y mejora del patrimonio cultural del municipio de Guijuelo los siguientes organismos y personas:

- a) La Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Cultural de Castilla y León tiene atribuidas. A todos los efectos, se trata de la Administración competente para todos los aspectos relacionados con las intervenciones en el Patrimonio Arqueológico y Etnológico en el término municipal de Guijuelo.
- b) El Ayuntamiento de Guijuelo, en virtud de las competencias y obligaciones asignadas a las Corporaciones Locales en la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, muy especialmente, en sus artículos 3, 29, 39, 43, 44 y 49 que definen la cooperación entre Administraciones, las obligaciones de las Administraciones Públicas en la protección del patrimonio y la definición de instrumentos urbanísticos municipales.
- c) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.
- d) La ciudadanía en general, en virtud de lo contenido en el artículo 5 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 0005.- Normas de procedimiento para actuaciones arqueológicas y sobre el patrimonio cultural

Con el objeto de garantizar la adecuada documentación, protección, investigación, defensa y conservación del patrimonio arqueológico y paleontológico del municipio de Guijuelo y su término municipal, se establece lo siguiente:

1.- Cualquier intervención arqueológica deberá ser dirigida y ejecutada por técnicos competentes. Únicamente tendrán este carácter técnicos arqueólogos colegiados cuya titulación esté reconocida para tal fin por la Administración competente.

2.- Ante cualquier solicitud de licencia de obras para intervención arqueológica o urbanística que implique movimiento de tierras o que en alguna medida afecte al subsuelo y esté localizada en las áreas de interés arqueológico, el Ayuntamiento notificará a la Administración competente en materia de conservación del Patrimonio la localización de la licencia solicitada con carácter previo a su concesión. Adjunto a la notificación, el Ayuntamiento facilitará a la Administración competente información suficiente sobre las actuaciones previstas por el solicitante o, en su defecto, una copia del proyecto de obra.

3.- Por la citada Administración deberá emitirse un informe previo. En dicho informe se determinará la necesidad o conveniencia de uno de los siguientes supuestos en función del tipo de obra y su localización:

- a) Seguimiento y supervisión arqueológica por técnico arqueólogo colegiado de las obras previstas en proyecto cuyo resultado podrá determinar la necesidad de realizar una excavación puntual o en área, si los hallazgos exhumados así lo requirieran.
- b) Excavación puntual o sondeos arqueológicos, según proyecto suscrito por técnico arqueólogo colegiado que, en función de los hallazgos o estructuras que aparezcan, podrán ser ampliados a una excavación arqueológica en área que afecte en parte al solar o elemento objeto de solicitud de intervención arquitectónica o urbanística, tras el informe del órgano competente.
- c) Excavación arqueológica en área, según proyecto suscrito por técnico arqueólogo colegiado, que afecte en parte o en todo al solar o elemento objeto de solicitud de intervención arquitectónica o urbanística, tras el informe del órgano competente.

4.- Una vez emitida la prescripción arqueológica por parte de la Administración competente, el Ayuntamiento informará al solicitante de la licencia o a la dirección técnica de las obras, en el caso de que existiera, del contenido de aquella para que proceda a iniciar los trabajos exigidos o, en su caso, a retirar la solicitud de licencia de obras.

5.- El solicitante de licencia, el promotor o la dirección técnica de las obras en el caso de que existiera notificará al Ayuntamiento, al menos con un mes de antelación al inicio previsto de las obras objeto de licencia, el nombramiento de un técnico arqueólogo y el programa de trabajo de éste, con el fin de poder realizar previamente los trabajos arqueológicos evitando las demoras o paralización de las obras previstas.

En el momento de realizar esta notificación, el solar o terreno urbanizable deberá estar disponible, libre de escombros y convenientemente vallado de forma que se impida el libre acceso al mismo para garantizar con ello la seguridad de las actuaciones arqueológicas.

Independientemente de la naturaleza de la tramitación de la licencia que afecte a bienes catalogados y con especial consideración en suelo rústico con protección cultural deberá ir precedida de informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca. Para ello se preceptivo el siguiente procedimiento:

5.- La propiedad o el solicitante de la licencia, en su caso, pondrá a disposición del técnico arqueólogo, previamente autorizado por la Administración competente, los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesarios para la actuación arqueológica. No obstante, si la entidad de los trabajos lo justificase, podrá ser solicitada su realización o financiación total o parcial a cargo de los fondos para excavaciones de urgencia o partida idónea del presupuesto de la Consejería de Cultura, o en su caso del que pudiera habilitar a tales efectos el Ayuntamiento de Guijuelo.

6.- Cuando las actuaciones arqueológicas puedan afectar a edificios colindantes, a la vía pública o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en materia de prevención de riesgos laborales, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios.

7.- Las obligaciones descritas en los apartados anteriores, salvo el de seguimiento y supervisión arqueológica, habrán de ser previas a la concesión de Licencia municipal de obras. Su incumplimiento dejará sin efecto la situación de la tramitación en que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.

8.- Tras la peritación arqueológica, el técnico autorizado realizará un informe que incluya una estimación de incidencia y que dará opción a los siguientes extremos:

- a) Dar por finalizados los trabajos arqueológicos, indicando la inexistencia o carencia de interés del yacimiento.
- b) Solicitar la continuación de los trabajos de excavación, justificados por la importancia de los restos hallados, y previendo la posterior realización de la obra solicitada.
- c) Solicitar la continuación de la excavación, indicando que restos deben conservarse in situ.

Dicho informe deberá ser evaluado por la Administración competente quien comunicará al Ayuntamiento mediante un informe vinculante la viabilidad y conveniencia de las actuaciones propuestas en el mismo para proceder, en cumplimiento de lo contenido en el artículo 57.2 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y el Reglamento que la desarrolla, sobre la solicitud de licencia de obras para la intervención arquitectónica o urbanística inicialmente presentada.

Artículo 0006.- Hallazgos arqueológicos y normas de conservación.

1.- La titularidad jurídica de los hallazgos arqueológicos, sean restos muebles o inmuebles, será pública de acuerdo con lo determinado en el artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, no pudiendo reclamarse aquélla por el titular de los terrenos o del inmueble en que tiene lugar el descubrimiento.

2.- Los bienes muebles y toda la documentación resultante de los trabajos de investigación o intervención arqueológica realizados serán depositados para su custodia, conservación y exposición en el centro que la Administración competente determine, salvo aquellos restos o elementos arquitectónicos que considere son susceptibles de ser puestos en valor e incorporados en la edificación prevista. Igualmente, la Administración competente incluirá los resultados en el Inventario Arqueológico e informará al Ayuntamiento de este extremo para proceder a la ampliación del Catálogo de Elementos Protegidos.

3.- Los restos arqueológicos estructurales que deban ser conservados en el sitio, y que por su interés histórico, artístico o arquitectónico requieran su puesta en valor, producirán las oportunas modificaciones de proyecto de forma que puedan ser expuestos, protegidos y visitables al público, con informe favorable de la Administración competente.

4.- Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés, relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento del terreno, regirá la correspondiente indemnización o compensación que se determine, de acuerdo con la legislación vigente, por pérdidas de uso o aprovechamiento.

5.- Con carácter general y para todos los ámbitos, ante cualquier hallazgo casual de tipo arqueológico será comunicado a la Administración competente en materia arqueológica, siendo de obligado cumplimiento lo dispuesto en los artículos 53,59, 60 y 61 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

6.- Se considerarán hallazgos clandestinos aquellos que sean fruto de hallazgos casuales no comunicados a la Administración competente, las excavaciones o intervenciones arqueológicas no autorizadas y el fruto del expolio arqueológico. También tendrán esta consideración la continuación de las obras cuando hubieran aparecido restos arqueológicos y no se hubieran adoptado las medidas que figuran en las disposiciones legales vigentes, aunque contarán, en su caso, con licencia de obras e informes arqueológicos previos. En tales casos, el Ayuntamiento informará a la Administración competente en virtud de los artículos 2 y 3 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y procederá a dejar sin efecto la situación de la tramitación en que se encuentre cualquier obra en el terreno o solar afectado.

Artículo 0007.- Del patrimonio etnológico y sus normas de conservación.

1.- Para aquellos bienes o elementos integrantes del patrimonio etnológico incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos o en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León, regirá un procedimiento idéntico al descrito en el artículo 0006.

2.- En cuanto al resto, las Administraciones competentes promoverán el inventariado completo de dichos bienes y velarán por su conservación.

3.- Como normas generales de conservación se evitará el uso permanente de materiales y técnicas ajenos a dichos elementos en su reparación o restauración.

Artículo 0008.- Medios económicos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Guijuelo previstas en estas Normas Urbanísticas Municipales se consideran los siguientes medios económicos:

- a) Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autonómica.

- b) La inversión directa municipal.
- c) La concertación de actuaciones entre la Administración Autonómica y el Ayuntamiento de Guijuelo.
- d) Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e) Las subvenciones de las Administraciones Central y Autonómica a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- e) La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Guijuelo a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- f) Los convenios que establezca el Ayuntamiento de Guijuelo con entidades privadas que entren en el ámbito de lo contenido en la legislación vigente en materia de patrocinio y mecenazgo.

5. Suelo rústico de entorno urbano.- Se incluyen terrenos de titularidad pública colindantes con el suelo urbano, cuyo carácter esencial es de espacios libres públicos, que servirán para asegurar una transición armónica del medio urbano al natural y para favorecer actividades vinculadas al ocio compatibles con su naturaleza rústica. Se permiten contenedores especializados con uso de equipamiento público, con una edificabilidad no superior a 0,05 m²/m².

6. Suelo rústico con protección agropecuaria.- Está constituido por las zonas adehesadas con baja densidad de encina y roble, dedicadas prioritariamente a la ganadería extensiva. Se señalan en los planos de clasificación general del territorio municipal.

En esta categoría de suelo, con las limitaciones que determine la ficha reguladora, será posible implantar industrias agrarias íntimamente relacionadas con la producción: molinos de piensos para alimentación del ganado de las fincas, fábricas de quesos y embutidos, centros de envasados de miel y polen, elaboración y almacenamiento de carbones vegetales y leña, plazas de tientas y asentamientos tradicionales.

En todo caso, será prioritario preservar estas zonas para el uso ganadero y agroindustrial vinculado a la producción, compatibilizándolo con el mantenimiento y mejora del arbolado autóctono de encina y roble. Para este fin, se prohíbe la tala masiva de arbolado, siendo necesario la autorización expresa de los Servicios Territoriales competentes de la Junta de Castilla y León cuando, con el fin de realizar alguna construcción autorizable, sea preciso talar encinas o robles con altura superior a 3m, con la obligación de reponer los pies cortados en la misma parcela.

7. Suelo rústico con cuadrícula minera.- Se trata de un suelo en el que existe una autorización para investigación de los recursos mineros en dos pequeñas zonas al sur del municipio, tal como se muestra en el plano de clasificación de suelo, en el cual puede observarse que la cuadrícula se superpone a algunas áreas con protección natural por diversos motivos (hábitat, riberas del embalse de Santa Teresa). En el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 2 de agosto de 2010 se estableció la condición, para que se pudiese publicar el documento, que se mantuviera la clasificación de suelo definida en las Normas Subsidiarias vigentes, en las zonas afectadas por la cuadrícula minera. Esto implica que los terrenos que se encuentran a la orilla del embalse de Santa Teresa deben seguir con protección natural, puesto que las Normas Subsidiarias tienen una protección equivalente. La otra área, sin embargo, se podrá clasificar como suelo rústico común, puesto que carece de protección alguna en las Normas Subsidiarias. No obstante, una vez terminada la investigación, si fuera posible la explotación de los recursos mineros, sería necesario seguir el proceso ambiental adecuado, teniendo en cuenta la existencia de un hábitat catalogado.

Art. 38. Usos excepcionales y tipologías constructivas.-

A) Relación de usos excepcionales:

1. Usos relacionados con la naturaleza rústica del suelo

1.1. Agrícola en general y ganadería extensiva

1.2. Ganadería intensiva (industrial estabulada)

1.3. Industria agropecuaria

1.4. Actividades extractivas

2. Infraestructuras, obras públicas e instalaciones a su servicio de las obras públicas e infraestructuras

3. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen núcleo de población

4. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de edificaciones existentes no declaradas fuera de ordenación

5. Usos considerados de interés público, propios del suelo rústico o admisibles en él:

5.1. Dotaciones y equipamientos, incluso residencias colectivas de carácter social.

5.2. Actividades turísticas y recreativas.

5.3. Servicio de carreteras.

B) Relación de tipologías constructivas:

1. Elementos constructivos auxiliares.- Son el conjunto de construcciones relacionadas con la explotación, protección, resguardo, de cada finca en función del aprovechamiento de sus recursos naturales, siempre que tengan carácter abierto y no supongan un uso humano permanente y estable, ni como lugar de trabajo ni como residencia. Se distinguen los siguientes subtipos, sin carácter exhaustivo, admitiéndose en la regulación posterior cualquier otro elemento similar o asociable a ellos:

1.1. Todos los elementos tradicionales en el ámbito del municipio o de la comarca, como tapias de piedra, refugios de ganado, tenadas abiertas construidas con materiales tradicionales, etc

1.2. Cerramientos de fincas de cualquier clase

1.3. Toda clase de tenadas para ganado, protección de productos agrícolas o relacionados con la alimentación del ganado, siempre que el perímetro en planta no esté cerrado en más de un 50%, se utilicen materiales de cerramiento y cubierta y coloración y textura tradicionales y no superen los 4,5 m de altura

1.4. Invernaderos realizados con sistemas constructivos desmontables.

2. Sistemas tecnológicos y de infraestructuras.- Instalaciones que no albergan espacio interior accesible, las cuales surgen como consecuencia de la realización de procedimientos técnicos en el desarrollo de las actividades agrícola, ganadera, de equipamiento, telecomunicaciones, etc., cuya conformación física viene determinada por las necesidades de funcionamiento.

3. Contenedores genéricos.- Recintos completamente cerrados de planta baja y altura no superior a 8 m hasta la intersección entre el plano de fachada y el plano de cubierta.

Estos recintos tienen una configuración simple y no albergan usos que impliquen transformación de los productos, incluido el frío industrial, aunque sí el almacenamiento, lavado, envasado y empaquetado de los mismos tal como son recolectados o extraídos en origen.

El aspecto básico será una nave de planta rectangular con cubierta inclinada con materiales y colocación adaptados a las pautas tradicionales en la zona, que además no supere los 3000 m² de superficie construida.

4. Contenedores especializados.- Recintos completamente cerrados con un máximo de 2 plantas y 7,5 m de altura hasta la intersección entre plano de fachada y el plano de cubierta, cuya envolvente podrá ser utilizada.

Estos recintos pueden tener una configuración compleja y albergar industria de transformación agropecuaria relacionada con la producción agrícola o ganadera de la finca donde se implante y también contener usos dotacionales de equipamiento público o privado e instalaciones turísticas o recreativas cuya ubicación en suelo rústico esté justificada por ser propia del mismo, por ser inadecuado en suelo urbano o urbanizable o porque la capacidad de estos últimos resulte insuficiente.

El aspecto es variable y dependerá de las necesidades funcionales, si bien en todo caso se cumplirán los deberes de adaptación al medio rural donde se implanten, recurriendo a diseños sencillos y a materiales, colores y texturas adaptadas a las pautas tradicionales, con un límite de 3000 m² construidos.

5. Edificaciones de servicio.- Construcciones provisionales o no, relacionadas con las infraestructuras, ya sea para su construcción, mantenimiento y actividades complementarias generadas por ellas (áreas de carreteras, etc.)

Se trata de edificaciones sencillas, de planta baja y altura no superior a 3,5 m, adaptadas en todo caso al ambiente rústico donde se implanten, salvo las provisionales necesarias en el periodo de realización de las propias infraestructuras.

6. Edificaciones domésticas.- Construcciones para uso de vivienda unifamiliar o las que puedan ser anexas y al servicio de la misma (garajes, instalaciones, almacenamiento privado, etc.)

Su diseño, empleo de materiales, color y texturas se adaptarán a la arquitectura tradicional de la zona, debiendo ser apoyadas las soluciones en ejemplos existentes que se aportarán como justificación.

La altura no superará 6,5 m hasta el alero y las dos plantas y la superficie construida conjunta para cada unidad de vivienda y espacios complementarios será inferior a 350 m².

Las edificaciones domésticas pueden ser independientes o vinculadas a otros usos, pero en todo caso únicas para la parcela mínima prescrita en cada uso.

Art. 39.- Compatibilidad de los usos excepcionales con cada categoría de suelo rústico.

USOS EXCEPCIONALES	SUELO RÚSTICO COMÚN	PROTECCIÓN AGROPECUARIA	CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO				PROTECCIÓN ESP. CIENCIAS	ENTORNO URBANO
			PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	PROTECCIÓN NATURAL	PROTECCIÓN CULTURAL			
Agricultura y Ganadería Extensiva	Permitido	Permitido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	
	Permitido, excepto porcinos, que se prohíben	Permitido, excepto porcinos, que se prohíben	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Industria Agropecuaria	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Actividades Extractivas	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Instalaciones al servicio de obras públicas e infraestructuras	Permitido (programaco)	Permitido (programado)	Permitido	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización (programaco)	Permitido	
	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	
Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de construcciones existentes	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	
	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	
Dotaciones y equipamientos	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	
	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	
Actividades turísticas y recreativas	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Sujeto a autorización	
Servicio de carreteras	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Sujeto a autorización	Prohibido	Prohibido	Prohibido	

Excepciones en las instalaciones de ganadería intensiva porcina.- Se permitirán las instalaciones de ganadería porcina intensiva en las demarcaciones de los antiguos términos municipales de Palacios de Salvatierra y Cabezuela de Salvatierra, siempre que se cumplan las condiciones de distancias contenidas en la normativa sectorial y como mínimo se situarán a un kilómetro de todo suelo urbano o urbanizable.

Art. 40. Regulación de las tipologías constructivas.-

1. Fichas reguladoras para actuaciones únicas.- Las siguientes fichas regulan la posibilidad de implantación de tipologías constructivas propias de un uso excepcional cuando se trate de una entidad constructiva simple o es ampliación directa e insoluble de construcciones existentes que no se declaren fuera de ordenación.

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	1. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS AUXILIARES						CONDICIONES ESPECIALES	
		Parcela mínima	%ocupación	Petranqueos	Edificabilidad	CONDICIONES DE VOLUMEN			
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcela catastral	15% edificación abierta	No se fijan	No se consume	Planta baja 4,5m		Se rescatarán los elementos tradicionales existentes	
Protección agropecuaria	Compatible	Parcela catastral	15% edificación abierta	No se fijan	No se consume	La existente en elementos tradicionales		Se permite la consolidación de los elementos tradicionales existentes	
Protección de Infraestructuras	Compatible	Parcela catastral	No se permite la nueva edificación abierta	Normativa sectorial y general	No se consume	Vallas difaradas de 1,5m máximo		Se declara fuera de ordenación cualquier elemento constructivo distinto de las vallas difaradas	
Protección natural	Compatible	Parcela catastral	10% edificación abierta	No se fijan	No se consume	Planta baja 4,5m			
Protección cultural	No compatible								
De entorno urbano	Compatible	Parcela catastral	5% edificación abierta	No se fijan	No se consume	Planta baja 3,5m		Se rescatarán los elementos tradicionales existentes	

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	2. SISTEMAS TECNOLÓGICOS					CONDICIONES DE VOLÚMEN		CONDICIONES ESPECIALES	
		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura				
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcelario catastral	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad técnica	Se tramitará la licencia ambiental			
Protección agropecuaria	Compatible	Parcelario catastral	No se fija	No se fijan	No se consume	Según necesidad técnica	Se tramitará la licencia ambiental			
Protección de Infraestructuras	No compatible									
Protección natural	No compatible									
Protección cultural	No compatible									
De entorno urbano	No compatible									

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN					CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES	
		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura (*)				
Suelo Rústico Común	Compatible	Unidad mínima cultivo	5%	6m	0,05m ² /r ²	8m hasta el alero pendiente máxima cub. 30%	La implantación de edificaciones de más de 3000r ² requerirá la tramitación de un Plan Especial	La implantación de edificaciones de más de 3000r ² requerirá la tramitación de un Plan Especial		
Protección agropecuaria	Compatible	Unidad mínima cultivo	3%	10m	0,03m ² /r ²	8m hasta el alero pendiente máxima cub. 30%				
Protección de Infraestructuras	No compatible									
Protección natural	Compatible	Unidad mínima cultivo	3%	10m	0,03m ² /r ²	4,5m hasta el alero pendiente máxima cub. 30%	Máximo 1000m ² UMC. Las zonas con Plan Especial podrán modificar justificadamente los parámetros			
Protección cultural	No compatible									
De entorno urbano	No compatible									

(*). Se permitirá mayor altura siempre que se justifique que se requieran elementos tecnológicos de mayor desarrollo vertical debido a las necesidades de producción agraria o ganadera.



CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN				CONDICIONES ESPECIALIZADOS		CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES	
		Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura					
Suelo Rústico Común	Compatible	Unidad mínima cultivo	5%	6m	C,06m2/m2	2 plantas/7,5m al alero (*)	La implantación de edificaciones de más de 3000m2 requerirá la tramitación de un Plan Especial		pend ente máx cub 30%		
Protección agropecuaria	Compatible	Unidad mínima cultivo	3%	10m	C,03m2/m2	2 plantas/7,5m al alero (*)	La implantación de edificaciones de más de 3000m2 requerirá la tramitación de un Plan Especial		pend ente máx cub 30%		
Infraestructuras	No compatible										
Protección natural	Compatible	Unidad mínima cultivo	1%	10m	C,01m2/m2	1planta/3,5m al alero	Máximo 60cm2/JMC. Las zonas con Plan Especial podrán modificar justificadamente los parámetros		pend ente máx cub 30%		
Protección cultural	Compatible	SÓLO EQUIPAMIENTO PÚBLICO CULTURAL RELACIONADO CON EL ESTUDIO Y LA DIVULGACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL									
De entorno urbano	Compatible	Parcelario catastral	5%	6m	C,06m2/m2	1planta/3,5m al alero	Sólo usos públicos vinculados al asentamiento		pend ente máx cub 30%		

(*) Sólo se permitirá mayor altura para industrias vinculadas a la producción o usos relacionados tecnológicos (maquinaria, etc.) requieran mayor altura debido al riesgo de incendio al explayándose expresamente las industrias chacineras en general. Que se ubicarán en los polígonos industriales establecidos.

(*) Sólo se permitirá mayor altura para industrias vinculadas a la producción o usos tecnológicos (maquinaria, etc.) requerieran mayor altura debido al proceso industrial, excluyéndose expresamente las industrias chacineras en general. Que se ubicarán en los polígonos industriales establecidos.

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	5. EDIFICACIONES DE SERVICIO						CONDICIONES ESPECIALES	
		CONDICIONES DE OCUPACIÓN		CONDICIONES DE VOLUMEN					
Suelo Rústico Común	Compatible	Parcela mínima	%ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura	Si el área de servicios requiere una parcela mayor de 10000m ² , se tramitará un Plan Especial		
Protección agropecuaria	No compatible	5000m ² min.continua 10000m ² max.continua	10%	Según normas sectoriales	0,1m ² /m ²	1 plantas 3,5m al alero salvo elementos técnicos			
Protección de Infraestructuras	Compatible	La necesaria para la ejecución de las mismas	No se fija	No se fijar	No se fija	La propia de los edificios propios	Solo instalaciones y construcciones temporales relacionadas con la ejecución de la infraestructura		
Protección natural	No compatible								
Protección cultural	No compatible								
De entorno urbano	No compatible								

CATEGORÍAS DE SUELO	COMPATIBILIDAD	CONDICIONES DE OCUPACIÓN					CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES ESPECIALES	
		Parcela mínima	% ocupación	Retranqueos	Edificabilidad	Altura				
Suelo Rústico Común	Compatible	Unidad mínima cultivo	No se fija	6m	360m ²	2 plantas/6,5m al alero 30%/máximo cubierto	Sólo se podrá superar la edificabilidad si se rehabilita un edificio tradicional de mayor superficie	Sólo se podrá superar la edificabilidad si se rehabilita un edificio tradicional de mayor superficie	Sólo se podrá superar la edificabilidad si se rehabilita un edificio tradicional de mayor superficie	Sólo se podrá superar la edificabilidad si se rehabilita un edificio tradicional de mayor superficie
Protección agropecuaria	Compatible	Unidad mínima cultivo	No se fija	6m	360m ²	1 planta/3,5m al alero 30%/máximo cubierto				
Protección de Infraestructuras	No compatible									
Protección natural	No compatible									
Protección cultural	No compatible									
De entorno urbano	No compatible									

2. Cuando la actuación implique la ejecución de una entidad constructiva compleja, ya sea por repetición de más de tres entidades simples o por combinación de más de dos tipologías, será preciso la tramitación de un Plan Especial.

También será preciso cuando se superen los límites de superficie que se fijan en el art. 38 B) de la presente Normativa.

Art. 41. Normas de parcelación.-

1. Parcelación urbanística.- Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas (Art. 53 del RUCYL).

2. Segregación de fincas.- Se permitirá la segregación rústica de fincas con arreglo a las siguientes condiciones mínimas:

a) En zonas no afectadas por la concentración parcelaria, se permiten segregaciones cuando las fincas resultantes tengan al menos la superficie de la unidad mínima de cultivo en Guijuelo, es decir, 6 ha en secano y 2 ha para regadío, admitiéndose que las parcelas sean discontinuas.

b) En las zonas afectadas por la concentración parcelaria, las segregaciones estarán reguladas por la Ley 14/1990 de 29 de noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León y la Ley estatal de Modernización de Explotaciones Agrarias.

c) Pueden realizarse alteraciones del catastro de rústica vigente en el momento de la aprobación inicial de las presentes Normas con el fin de obtener la parcela mínima prescrita para la implantación de tipologías constructivas propias de un uso excepcional admisible, siempre que dicha alteración, ya sea por segregación como por agregación, no produzca restos de propiedades rústicas continuas o discontinuas inferiores a la unidad mínima de cultivo.

d) Toda segregación de fincas requerirá licencia urbanística previa. Las agregaciones deberán ser comunicadas al Ayuntamiento.

e) Cuando un uso excepcional se implante tomando como base un conjunto de parcelas discontinuas cuya suma totalice la parcela mínima requerida para dicho uso, se anotará en el Registro de la Propiedad la afección que gravita sobre cada una de ellas. Todas estas parcelas deberán estar situadas en la misma categoría de suelo rústico.

Art. 42. Normas para garantizar el carácter aislado de las edificaciones.-**1. Definición de núcleo de población**

1.1. Asentamiento tradicional.- Será asentamiento tradicional (art. 16.1 c) LUCYL) aquel conjunto edificado que cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

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

1.2. Núcleo de población urbano.- Será núcleo de población urbana todo asentamiento humano que cumpla al menos una de las siguientes condiciones:

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

2. Definición de riesgo de formación de núcleo de población.-

a1) Definición de Núcleo de población.- Es un asentamiento humano que tiende a desarrollarse para alcanzar las características del núcleo de población urbano, según la definición contenida en estas Normas, cuya consecuencia sobre el territorio es la ocupación del suelo sobre una previa parcelación urbanística (con división física de la propiedad o pro-indiviso), cuyo fin manifiesto o implícito es urbanizarlo o edificarlo total o parcialmente (art. 24.2 LUCYL).

a2) Medidas para impedir la formación de núcleo de población.- Se evitará cualquiera de las siguientes alteraciones en el estado original del suelo rústico:

1. Segregación de una finca matriz preexistente definida y numerada en el Catastro de rústica en parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo para usos distintos a los que explícitamente estas Normas permiten su implantación en una parcela de menor superficie.

2. Creación de nuevos espacios comunes de servidumbre o utilización de los existentes para proporcionar accesibilidad independiente a cada una de las parcelas surgidas de la segregación anterior.

3. Edificación de las parcelas de modo sucesivo o simultáneo con el fin de albergar uso de carácter urbano: residencial, industrial terciario o de equipamiento, ya sea cuando son procedentes de una segregación como la descrita en el número 1 o bien en parcelas pro indiviso cuando se puedan incluir tres edificaciones o más en un recinto circular de una hectárea de superficie .

4. Establecimiento de servicios urbanos comunes, como abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, energía eléctrica, etc.

El Ayuntamiento tendrá en cuenta que se trata de infracciones urbanísticas graves o muy graves, dependiendo de la protección del suelo rústico, según lo especificado en el art. 115 de la LUCYL.

4. Régimen jurídico del suelo rústico:

- Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo rústico, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presente Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

- La aplicación de las presentes Normas, o del planeamiento general, que de ellas se derive sobre esta clase de suelo, no conferirá derecho a los propietarios de los suelos a exigir indemnización, aun cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.

CAPÍTULO 2. ORDENACIÓN DETALLADA PARA SUELO URBANO CONSOLIDADO**Art. 43. Definición y clasificación de los usos detallados objeto de regulación por las presentes Normas.-****1. Uso residencial.-**

1.1 Viviendas entre medianeras: edificación tradicional, propia del casco consolidado, que alberga vivienda individual o colectiva.

1.2. Vivienda unifamiliar suburbana: vivienda única asociada a una parcela, retranqueada de linderos, excepto medianeras en adosados con proyecto conjunto.

1.3. 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.

1.4. Se considerarán usos detallados integrados al uso global residencial, las dependencias agrícolas auxiliares, la ganadería estabulada en explotación familiar, los talleres domésticos, los usos terciarios de primera categoría y los usos de equipamiento de primera categoría y residencia colectiva en sus dos categorías.

2. Uso agrario.-

2.1. 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.

2.2. Dependencias agrícolas auxiliares, segunda categoría, ídem. desde 200 metros cuadrados construidos, en edificio exclusivo contenido en parcela exclusiva o con vivienda vinculada.

3. Uso industrial.-

3.1. Talleres domésticos, situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 metros cuadrados y 2 KW de potencia electromecánica.

3.2. Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: situados en sótano, baja o primera, hasta 250 mts cuadrados y 10 KW de potencia electromecánica

3.3 Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría situados en edificio exclusivo, hasta 500 mts cuadrados y 15 KW de potencia electromecánica.

3.4. Naves industriales, edificio destinado a albergar actividades de productos o almacenamiento, sin límites de superficie y de potencia electromecánica.

3.5. Industrias cárnicas.- Conjunto de actividades destinadas a la manipulación y transformación de los productos derivados de la explotación ganadera, con especial referencia al ganado porcino. Se considerarán, a efectos de compatibilidad de usos detallados, las siguientes fases de la elaboración del producto, subclasificadas por tamaños:

3.5.1. Mataderos de cualquier tamaño.

3.5.2. Manipulación de materia prima para la elaboración de los productos finales. Explotación familiar hasta el 25% de la superficie construida total por parcela, con un máximo de 250 m².

3.5.3. Ídem primera categoría, hasta el 50% de la superficie construida total por parcela, con un máximo de 1500 m².

3.5.4. Ídem segunda categoría, en edificio exclusivo, con límite de 2500 m².

3.5.5. Ídem tercera categoría, en edificio exclusivo, sin límite de superficie.

3.5.6. Secaderos en explotación familiar, hasta el 50% de la superficie total construida por parcela, con un máximo de 500 m².

3.5.7. Secaderos de primera categoría, hasta el 75% de la superficie construida por parcela, con un máximo de 2500 m².

3.5.8. Secaderos de segunda categoría, en edificio exclusivo, sin límite de superficie.

4. Uso terciario.-

4.1. Oficinas de primera categoría, situadas en cualquier planta del edificio, hasta 150 mts cuadrados.

4.2. Oficinas de segunda categoría, situadas en edificio exclusivo, sin límite de superficie, o mezcladas con uso residencial, hasta 500 metros cuadrados de superficie, en sótano, baja y primera,

4.3. Comercio de primera categoría, en planta sótano, baja y primera, hasta 500 mts cuadrados de superficie.

4.4 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

4.5. Hotelero de primera categoría, situado en cualquier planta y capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente.

4.6. Hotelero de segunda categoría, sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.

4.7. Espectáculos de primera categoría, situados en sótano y baja, hasta 250 espectadores.

4.8. Espectáculos de segunda categoría, sin límite, en edificios exclusivos.

4.9. Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría. en planta sótano, baja y primera, hasta 500 mts cuadrados.

4.10. Salas de reunión, recreo y turismo, de segunda categoría. En edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

5. Uso de equipamiento.-

5.1. Centros culturales y docentes de primera categoría, situados en cualquier planta, hasta 150 mts cuadrados.

5.2. Centros culturales y docentes de segunda categoría, en edificio exclusivo, sin límite.

5.3. Instalaciones deportivas de primera categoría, en sótano, baja y primera, hasta 500 mts cuadrados.

5.4. Instalaciones deportivas de segunda categoría, sin límites, en edificio exclusivo, o parcela dedicada a uso exclusivo.

5.5. Residencias en régimen de comunidad de primera categoría, en cualquier planta, hasta 10 dormitorios dobles o su equivalente y 250 mts cuadrados.

5.6. Residencias en régimen de comunidad de segunda categoría, en edificio exclusivo y sin límite de superficie o número de habitaciones.

5.7. 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.

5.9. Instalaciones de infraestructura de telecomunicaciones 1ª categoría compuestas de elementos aéreos sin edificación, en edificios o suelos públicos o privados.

5.10. Instalaciones de infraestructura de telecomunicaciones de 2ª categoría compuestas de elementos aéreos y de edificación, en parcela exclusiva de zonas de ensanche.

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

Art. 44. Usos pormenorizados en suelo urbano.-

Se distinguen, a los efectos de las presentes Normas, los siguientes usos pormenorizados en suelo urbano.

1. Manzana compacta grado 1.- Está constituida por el núcleo primitivo del casco urbano más la mayor parte de las parcelas con fachada a Filiberto Villalobos.

2. Manzana compacta grado 2.- Está formada por el primer cinturón de desarrollo urbano en torno al núcleo primitivo y las traseras de la antigua travesía.

3. Manzana compacta grado 3.- Zonas de distribución aleatoria que actualmente presentan mezcla de usos industriales y residenciales con importante incidencia de los primeros.

4. Bloque abierto.- Compuesto por los edificios de nueva implantación con características plenamente reconocibles, de promoción pública reciente, más los terrenos que se determinan como ampliación en su entorno.

5. Desarrollos unitarios.- Implantaciones realizadas en los años próximos a la posguerra, de carácter exclusivamente residencial, en forma de bloque abierto o de vivienda unifamiliar adosada. Edificabilidad existente. Incompatible con cualquier explotación de productos cárnicos. Se fomentará la rehabilitación. En caso de sustitución completa, que será justificada por razones de ruina, se reproducirá la tipología exterior.

6. Residencial en vivienda unifamiliar intensiva.- Compuesto por las antiguas implantaciones esporádicas y relativamente incontroladas, normalmente en la periferia del casco, así como por los nuevos desarrollos y otros complemento de lo existente.

7.1. Equipamientos, servicios y dotaciones colectivo de carácter público.- Suelo dedicado a uso dotacional público o privado. Se consolidan los actuales edificios. Para equipamientos públicos, se dejará en libertad el aprovechamiento y la altura, según las necesidades justificadas de cada caso, con límite de tres plantas sobre rasante y 9,5 m. hasta la cornisa, con aprovechamiento bajo cubierta. Se exceptúan los equipamientos deportivos cuya altura podrá ser la que requiera la instalación. Los equipamientos privados se adaptarán, cuando sean compatibles, a las prescripciones de cada zona concreta o uso pormenorizado donde se ubiquen.

Se incluyen también los nuevos equipamientos públicos en áreas de terrenos de titularidad pública, donde se acogen los proyectos municipales.

En este uso se contemplan también servicios tales como las dependencias de RENFE.

7.2. Equipamientos privados.- Se distinguen los de culto religioso para los que sólo se permiten obras de restauración y la residencia de ancianos para la que serán de aplicación las ordenanzas de Manzana Compacta Grado 2.

8. Núcleos rurales.- Son los compuestos por los actuales núcleos urbanos tradicionales de Campillo, Palacios y Cabezuela de Salvatierra.

9. Industria.- Son los suelos ocupados en la actualidad con industrias de grandes dimensiones o manzanas que en su conjunto tengan predominio absoluto de uso industrial, así como las ampliaciones que para este fin exclusivo se definen en la presente Revisión.

Se admite la compatibilidad con una vivienda vinculada con un máximo de 150 m² y siempre que no sobrepase el 15% del uso principal.

En cualquier uso se mantiene la edificabilidad existente, no dejando ninguna parcela fuera de ordenación. Las instalaciones industriales de productos cárnicos establecidos en la zona de Manzana Compacta grado 1 cuya tipología sea residencial, se dejan fuera de ordenación, aunque su volumen completo puede ser reconvertido en viviendas siempre que dicha industria se traslade a zona de Manzana Compacta grado 3 o industrial.

Se recogen en su integridad todas las determinaciones que hayan establecido todos los planes parciales aprobados, con las siguientes modificaciones: en el polígono I-3 (según nomenclatura de las Normas que se revisan) la edificabilidad pasará a ser de 1,8 m²/m² y en ambos polígonos la altura máxima será de 12,6 m hasta la cara inferior del último forjado.

10. Espacios libres.- Aunque por su propia naturaleza son básicamente espacios sin edificación, se permiten instalaciones deportivas al aire libre y construcciones complementarias y de servicios con una edificabilidad de 0,05 m²/m², planta baja y una altura máxima de 3,5 m. sobre rasante hasta el alero. También se permite, en espacios libres de suelo urbano, el aprovechamiento bajo rasante con el fin de obtener aparcamientos de carácter público.

Art. 45. Condiciones generales.-

Las siguientes ordenanzas serán aplicables con carácter general y al mismo tiempo que las contenidas en las fichas reguladoras de cada zona.

a) Patios.- El patio mínimo básico será de 3x3 metros el que permita la inscripción de una circunferencia de 3 metros de diámetro. Se exceptúan las renovaciones edificatorias en cascos consolidados que respeten el parcelario catastral vigente, donde, en parcelas de menos de 3 metros de dimensión transversal, se permitirán patios con la anchura de parcela compensando la superficie hasta 9 metros cuadrados.

Para 3 plantas totales el patio básico será como mínimo de 3,50x3,50 y para 4 plantas totales el patio básico será como mínimo de 4x4 m. Se podrá compensar su superficie equitativamente con un lado mínimo de 3 m. en el primer caso y de 3,50 m. en el segundo.

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

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

No se permiten viviendas.

c) Vuelos.- Se permiten cuerpos volados con las siguientes condiciones:

1. Se computarán como superficie edificable
2. El vuelo máximo será de 1/15 de la anchura media de la calle, con un máximo de 1 metro
3. La altura mínima será de 3,20 metros, sobre la acera.

4. Distancia mínima de separación a medianería igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 metros, excepto en cornisas.

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

1. La altura del edificio se tomará en el centro de la fachada en calles horizontales.

La equivalencia plantas/altura en m será la siguiente:

Uso residencial

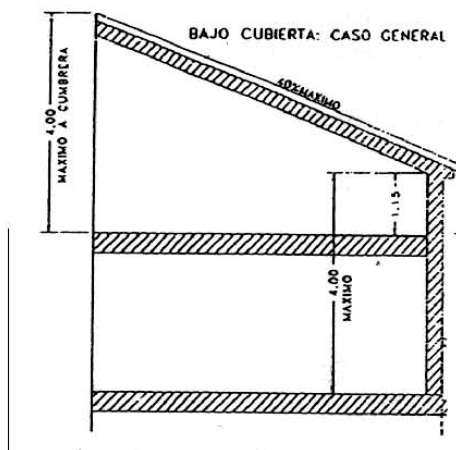
2P	7,40 m
3P	10,30 m
4P	13,20 m
5P	15,50 m

Uso industrial

2P	8,30 m
3P	11,60 m
4P	14,90 m

Se consolidan las alturas existentes de más de 4 plantas.

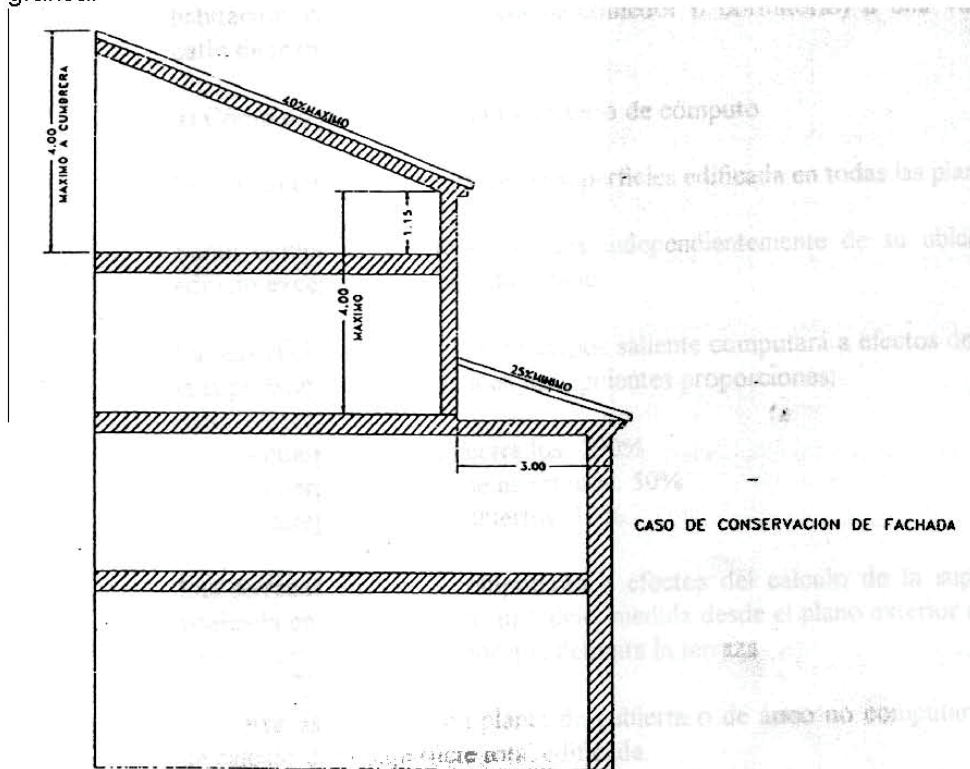
En el caso de que se permita un aprovechamiento bajo cubierta se regulará de acuerdo con el siguiente gráfico:



En la Avenida Filiberto Villalobos y la del Chinarral se permitirá opcionalmente, en lugar del bajo-cubierta, un ático retranqueado tres metros desde la alineación de fachada sobre la altura máxima permitida

2. Cada 8 metros, empezando a los 4 metros de la rasante más alta, en calles en pendiente. Si la situación especial no reviste demasiada complicación, a juicio del Ayuntamiento, basta con una propuesta de ordenación de volúmenes, con las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

3. Todos los edificios catalogados con protección ambiental que no lleguen al aprovechamiento máximo permitido en cada uso pormenorizado donde se encuentren, podrán elevar plantas retranqueadas que se adaptarán como máximo a la siguiente sección gráfica:



e) Alineaciones.- Son las señaladas en el plano correspondiente. En este plano se acotan todas aquellas vías que cambian de alineación, las que se introducen de nueva planta o bien son travesías de carreteras, estas últimas para significar el cumplimiento de la legislación vigente en esta materia.

Se propone una variante de la actual travesía de Campillo, con el fin de simplificar la gestión que supondría el ensanchamiento en su trazado actual.

En general, las travesías de carreteras autonómicas o provinciales se adaptarán a las siguientes dimensiones:

- zonas urbanas consolidadas por alineaciones materializadas por las fachadas de los edificios: 12 m.

- zonas urbanas no consolidadas materialmente por fachadas: 12 m. entre vallas y 15 m. entre edificaciones.

- nuevos desarrollos: 24 m.

f) Vivienda exterior.- Se define como tal aquella vivienda que tenga al menos una habitación vividera (salón, cocina-comedor o dormitorio) a una vía pública o patio de manzana.

g) Cómputo de edificabilidad.- Criterio de cómputo.

Es la resultante de la suma de las superficies edificada en todas las plantas.

Serán computables todos los usos independientemente de su ubicación en el edificio con las excepciones siguientes:

- 1 – Las plantas de sótano.

- 2 – Los huecos de los aparatos elevadores.

- 3 – Los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, en edificios residenciales, cuyo dimensionamiento deberá justificarse y hasta un máximo de 2 m² por vivienda.

- 3 – Los locales destinados a alojar Centros de transformación, exigidos por las compañías suministradoras.

- 4 – Los trasteros que cumplan las siguientes condiciones:

- a/ Que estén situados en plantas bajo rasante o bajo la cubierta del edificio, siempre y cuando la actividad a desarrollar en los mismos sea la de trastero, no pudiendo obtener en ningún caso licencia para otro tipo de actividad.
- b/ Que el acceso a los trasteros se resuelva única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
- c/ El número máximo de trasteros será de uno por vivienda.
- d/ La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis metros cuadrados.
- e/ La superficie construida del conjunto de los trasteros más la zona de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a 8 m² por número de trasteros admisibles.
- f/ Cada trastero se considerará como asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto del otorgamiento de la licencia de obras. Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad.

5 – Las superficies destinadas a garaje (salvo determinación contraria establecida en normas particulares) en las siguientes situaciones:

- a/ En plantas bajo rasante, incluidos los accesos desde la vía pública.
- b/ En planta baja, cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - Cuando por la configuración de la parcela no sea posible la inscripción de un rectángulo de 12 x 20 metros y siempre que la totalidad de la planta baja se destine (salvo escaleras, ascensores y sus accesos correspondientes e instalaciones indispensables) a garaje.
 - Que el acceso a los garajes se realice por un único acceso.
 - En vivienda unifamiliar con un límite máximo de 35 m² útiles.

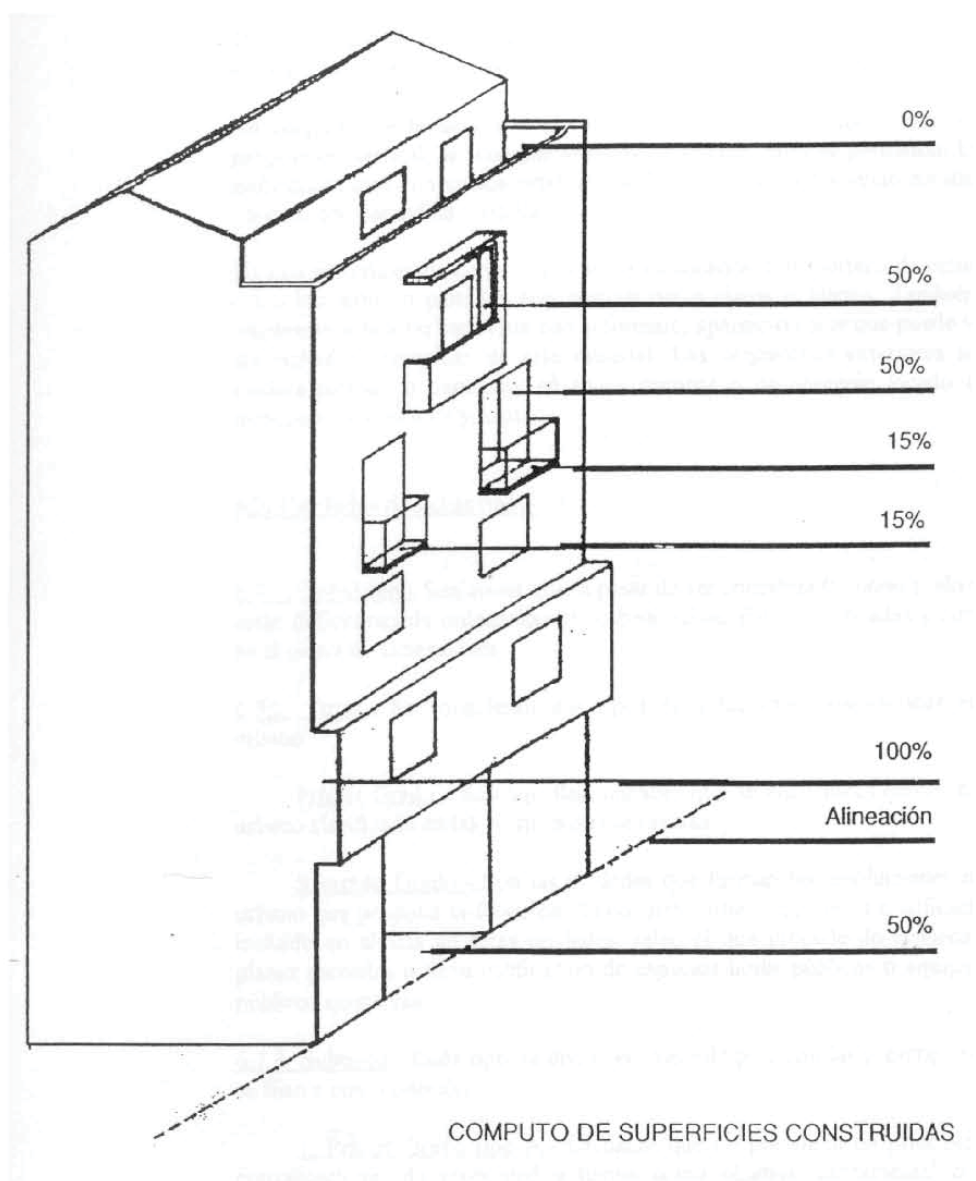
La superficie en planta de los cuerpos saliente computará a efectos del cálculo de la superficie total edificada en las siguientes proporciones:

- cuerpos salientes cerrados: 100%
- cuerpos salientes semicerrados: 50%
- cuerpos salientes abiertos: 15%.

Las terrazas entrantes computarán a efectos del cálculo de la superficie total edificada en un 50% de su superficie, medida desde el plano exterior de fachada y hasta el cerramiento interior que delimita la terraza

Las terrazas entrantes en planta de cubierta o de ático no computarán a efectos de cálculo de la superficie total edificada.

Las superficies edificadas en planta de ático y en planta bajo cubierta computarán el 100% a los efectos de cálculo de la superficie total edificada, siempre que su altura libre sea superior a 1,20 m.



g) Condiciones estéticas que regirán en la zona de uso pormenorizado Manzana Compacta Grado 1:

l) Diseño general: Se tendrán en cuenta el tipo de edificios catalogados servirán de base, con interpretaciones actuales, para la composición general.

En conjunto, se tenderá a composiciones sencillas, con huecos modulados de proporción vertical, sin cuerpos volados de fábrica. Sólo se permitirán balcones individualizados con vuelos máximos de 50 cms y canto del vuelo no superior a 10 cms, con barandilla metálica.

ll) Los materiales de cerramiento serán enfoscados con mortero de cemento de cal o bastardos o pintados con colores ocres claros o blanco. También podrá emplearse el ladrillo cara vista con el formato, aparejo o color que puede verse en las fachadas protegidas de este material. Las carpinterías exteriores serán de madera pintada o barnizada en tonos oscuros o de aluminio lacado en esos mismos tonos oscuros y lisos.

Se permite el mortero monocapa con los mismos colores, siempre que aparente un mortero normal, sin aparición del árido en el exterior.

Art. 46. Ordenación para cada uso pormenorizado.-

USO PORMENORIZADO: MANZANA COMPACTA GRADO 1

	USOS DEL SUELO	COM-PAT.	COND. DE LOCAL.	C. DE OCUPACIÓN			C. DE EDIFICACIÓN			COND. ESP.
				PARC. MÍN.	%OC.	RETR.	EDIF.	ALT.	F. E.	
R	Viviendas entre median.	Sí	Todas plts. expc.sót.	P.C.V. N.P.: L.F.5m/100m2	90, residencial; otros Usos compatibles, 100	No	3 m2/m2	4p 13.20m	24 m	
S	Vivienda unifamiliar	No								
D	Vivienda vinculada o/u	Sí	En la misma parc./edif.	La del uso principal			150m2 25%/u.p.	Uso pral.	Uso pral.	*
I	Talleres de serv.art.ind.	Sí	Sótano y baja		100	No	250m2			10CV P.E.M.
N	Naves industriales	No								
D	I.C.Elaborac. Familiar	Sí	Sótano y baja		100	No	250m2 25%/s.c.			*
U	I.C.Elaborac. 1ª categoría	No								
S	I.C.Elaborac. 2ª categoría	No								
T	I.C.Elaborac. 3ª categoría	No								
R	I.C.Secadero Familiar	Sí	Sótano , baja y 1ª		100	No	500m2 50%/s.c.			*
I	I.C.Secadero 1ª categoría	No								
A	I.C.Secadero 2ª categoría	No								
T	Oficinas 2ª	Sí	>500 m2 Edificio exclusivo		100	No	500m2 50%/s.c.			
E	Comercio 2ª	No								*
R	Hotelero 2ª	Sí	Edificio exclusivo	500m2	90, habitaciones. 100, otros usos.	No	3 m2/m2	4p 13.20m	24 m	**
C	Espectáculos 2ª	Sí	Edificio exclusivo	250m2	100	No	3 m2/m2	4p 13.20m		*
I	Reunión, recreo y turis. 2ª	Sí	E.exclusivo o usos n.res.	250m2	100	No	3 m2/m2	4p 13.20m	24 m	
A	C. culturales y docentes 2ª	Sí	Edificio exclusivo	P.C.V. N.P.: L.F.5m/100m2	100	No	3 m2/m2	4p 13.20m	24 m	
R	Inst. deportivas 2ª	No								
P	Inst. asistenciales 2ª	Sí	Edificio exclusivo	P.C.V. N.P.: L.F.5m/100m2	100	No	3 m2/m2	4p 13.20m	24 m	

(*) La licencia de apertura se tramitará según el Reglamento de Actividades Clasificadas

(**) Existirá una plaza de garaje por habitación.

P.C.V.=Parcelario Catastral Vigente. N.P.=Nuevas Parcelaciones. L.F.=Longitud Mínima de Fachada

USO PORMENORIZADO: MANZANA COMPACTA GRADO 2

	USOS DEL	COM.	COND. DE	C. DE OCUPACIÓN			C. DE EDIFICACIÓN			COND.
	SUELO	PAT.	LOCAL.	PARC. MÍN.	%OC.	RETR.	EDIF.	ALT.	F. E.	ESP.
R	Viviendas		Todas plts.	P.C.V. N.P.:	90, residencial; otros		2,5	4p	24	
E	entre median.	Sí	exp.c.sót.	L.F.5m/100m2	Usos compatibles, 100	No	m2/m2	13.20m	m	
S	Vivienda	No								
I	unifamiliar									
D	Vivienda		En la misma	La del uso			150m2	Uso	Uso	
	vinculada o/u	Sí	parc./edif.	principal			25%/u.p.	pral.	pral.	*
I	Talleres de		Sótano y							10CV
N	serv.art.ind.	Sí	baja		100	No	250m2			P.E.M.
D	Naves									
U	industriales	No								
S	I.C.Elaborac.		Sótano y				250m2			
T	Familiar	Sí	baja		100	No	25%/s.c.			*
R	I.C.Elaborac.		E.exclusivo	500m2	100	No	1,5m2/m2			*
I	1ªcategoría	Sí	Sót.y baja	Uso principal	100	No	50%/s.c.			*
A	I.C.Elaborac.									
	2ªcategoría	No								
	I.C.Elaborac.									
	3ªcategoría	No								
	I.C.Secadero		Sótano ,				500m2			
	Familiar	Sí	baja y 1ª		100	No	50%/s.c.			*
	I.C.Secadero		E.exclusivo	500m2	100	No	1,5m2/m2	3p+bc		*
	1ªcategoría	Sí	Sót.y baja	Uso principal	100	No	50%/s.c.	11.60m		*
	I.C.Secadero									
	2ªcategoría	No								
T	Oficinas		>500m2 edificio				500m2			
E	2ª	Sí	exclusivo		100	No	50%/s.c.			
R	Comercio									
C	2ª	No								*
I	Hotelero		Edificio		90.hab.		2,5	4p	24	
A	2ª	Sí	exclusivo	500m2	100,otr.	No	m2/m2	13.20m	m	**
R	Espectáculos		Edificio				2,5	4p		
I	2ª	Sí	exclusivo	250m2	100	No	m2/m2	13.20m		*
O	Reunión, re- creo y turis.2ª	Sí	E.exclusivo o usos n.res.	250m2	100	No	2,5 m2/m2	4p 13.20m	24 m	
E	C. culturales		Edificio	P.C.V. N.P.:			2,5	4p	24	
Q	y docentes 2ª	Sí	exclusivo	L.F.5m/100m2	100	No	m2/m2	13.20m	m	
U	Inst. deporti- vas 2ª	No								
P	Inst. asisten- ciales 2ª	Sí	Edificio exclusivo	P.C.V. N.P.:			2,5	4p	24	
				L.F.5m/100m2	100	No	m2/m2	13.20m	m	

(*) La licencia de apertura se tramitará según el Reglamento de Actividades Clasificadas

(**) Existirá una plaza de garaje por habitación.

P.C.V.=Parcelario Catastral Vigente. N.P.=Nuevas Parcelaciones.L.F.=Longitud Mínima de Fachada

USO PORMENORIZADO: MANZANA COMPACTA GRADO 3

USOS DEL SUELO		COM-PAT.	COND. DE LOCAL.	C. DE OCUPACIÓN			C. DE EDIFICACIÓN			COND. ESP.
				PARC. MÍN.	%OC.	RETR.	EDIF.	ALT.	F. E.	
R	Viviendas		Todas plts.	P.C.V. N.P.:	75, residencial; otros		1,5	3p	24	
E	entre median.	SI	escp.sót.	L.F.5m/100m2	Usos compatibles, 100	No	m2/m2	10.30m	m	
S	Vivienda	SI	Todas plts.	P.C.V. N.P.:	75, residencial; otros	***	1,5	2p+bc		
I	unifamiliar		excp.sót.	L.F.5m/100m2	Usos compatibles, 100		m2/m2	7.40m		
D	Vivienda	SI	En la misma	La del uso			150m2	Uso	Uso	*
	vinculada o/u		parc./edif.	principal			25%/u.p.	pral.	pral.	
I	Talleres de	SI	Sótano y		75					10CV
N	serv.art.ind.		baja				250m2			P.E.M.
D	Naves									
U	industriales	No								
S	I.C.Elaborac.		Sótano y				250m2			
T	Familiar	SI	baja		75		25%/s.c.			*
R	I.C.Elaborac.		E.exclusivo	250m2	100	***	2m2/m2	3p+bc		
I	1ªcategoría	SI	Sót.y baja	Uso principal	75	No	50%/s.c.	11.60m		*
A	I.C.Elaborac.		Edificio					3p+bc		
	2ªcategoría	SI	exclusivo	250m2	100	***	2m2/m2	11.60m		*
	I.C.Elaborac.									
	3ªcategoría	No								
	I.C.Secadero		Sótano y				500m2			
	Familiar	SI	baja		75	No	50%/s.c.			*
	I.C.Secadero		E.exclusivo	250m2	100	***	2m2/m2	3p+bc		
	1ªcategoría	SI	Sót.y baja	Uso principal	75	No	50%/s.c.	11.60m		*
	I.C.Secadero		Edificio					4p+bc		
	2ªcategoría	SI	exclusivo	250m2	100	***	2m2/m2	14.90m		*
T	Oficinas		Sótano y							
E	2ª	SI	baja		75					
R	Comercio		Edificio				1,5	3p		
C	2ª	SI	exclusivo	500m2	75	***	m2/m2	10.30m		*
I	Hotelero		Edificio				1,5	3p		
A	2ª	SI	exclusivo	500m2	75	***	m2/m2	10.30m		**
R	Espectáculos		Edificio				1,5	3p		
I	2ª	SI	exclusivo	250m2	75	***	m2/m2	10.30m		*
O	Reunión, re- creo y turis. 2ª	SI	E.exclusivo o usos n.res.	250m2	75	***	1,5 m2/m2	3p 10.30m		
E	C. culturales		Edificio	P.C.V. N.P.:			1,5	3p		
Q	y docentes 2ª	SI	exclusivo	L.F.5m/100m2	75	***	m2/m2	10.30m		
U	Inst. deporti- vas 2ª	SI	Edificio exclusivo	250m2	75	***	1,5 m2/m2			
P	Inst. asisten- ciales 2ª	SI	Edificio exclusivo	P.C.V. N.P.:	75	***	1,5 m2/m2	3p 10.30m		

(*) La licencia de apertura se tramitará según el Reglamento de Actividades Clasificadas

(**) Existirá una plaza de garaje por habitación.

(***) Habrá libertad de situación en la parcela, si se usan los procedimientos adecuados para ocultar las medianerías

P.C.V.=Parcelario Catastral Vigente. N.P.=Nuevas Parcelaciones. L.F.=Longitud Mínima de Fachada.

USO PORMENORIZADO: BLOQUE ABIERTO									
USOS DEL SUELO	COM-PAT.	COND. DE LOCAL.	C. DE OCUPACIÓN			C. DE EDIFICACIÓN			COND. ESP.
			PARC. MÍN.	%OC.	RETR.	EDIF.	ALT.	F. E.	
R Viviendas entre median.	Sí	Todas plts. expc.sót.	P.C.V. N.P.: L.F.5m/100m2	90, residencial; otros Usos compatibles, 100	No	2,5 m2/m2	4p 13.20m	24 m	
S Vivienda unifamiliar	No								
D Vivienda vinculada o/u	Sí	En la misma parc./edif.	La del uso principal			150m2 25%/u.p.	Uso pral.	Uso pral.	*
I Talleres de serv.art.ind.	Sí	Sótano y baja		100	No	250m2			10CV P.E.M.
N Naves industriales	No								
U I.C.Elaborac. Familiar	No								
S I.C.Elaborac. 1ª categoría	No								
R I.C.Elaborac. 2ª categoría	No								
I I.C.Elaborac. 3ª categoría	No								
A I.C.Elaborac. Familiar	No								
	No								
	No								
	No								
	No								
	No								
T Oficinas 2ª	Sí	Sótano , baja y 1ª		100	No	500m2 50%/s.c.			
R Comercio 2ª	Sí	Edificio exclusivo	500m2	100	No	2,5 m2/m2	4p 13.20m	24 m	*
I Hotelero 2ª	Sí	Edificio exclusivo	500m2	90,hab. 100,otr.	No	2,5 m2/m2	4p 13.20m	24 m	**
R Espectáculos 2ª	No								
O Reunión, recreo y turis.2ª	No								
E C. culturales y docentes 2ª	Sí	Edificio exclusivo	P.C.V. N.P.: L.F.5m/100m2	100	No	2,5 m2/m2	4p 13.20m	24 m	
U Inst. deportivas 2ª	No								
P Inst. asistenciales 2ª	Sí	Edificio exclusivo	P.C.V. N.P.: L.F.5m/100m2	100	No	3 m2/m2	4p 13.20m	24 m	

(*) La licencia de apertura se tramitará según el Reglamento de Actividades Clasificadas

(**) Existirá una plaza de garaje por habitación.

P.C.V.=Parcelario Catastral Vigente. N.P.=Nuevas Parcelaciones. L.F.=Longitud Mínima de Fachada

USO PORMENORIZADO: INDUSTRIAL

USOS DEL SUELO	COM-PAT.	COND. DE LOCAL.	C. DE OCUPACIÓN			C. DE EDIFICACIÓN			COND. ESP.
			PARC. MÍN.	%OC.	RETR.	EDIF.	ALT.	F. E.	
R Viviendas entre median.	No								
S Vivienda unifamiliar	No								
I Vivienda vinculada o/u	Sí	En la misma parc./edif.	La del uso principal			150m2 25%/u.p.	Uso pral.	Uso pral.	*
D Talleres de serv.art.ind.	Sí	Edificio exclusivo	150m2	100		3m2/m2	4p+bc 14.90m		****
U Naves industriales	Sí	Edificio exclusivo	250m2	100		3m2/m2			
S I.C.Elaborac. Familiar	Sí	Edificio exclusivo	100m2	100		3m2/m2	4p+bc 14.90m		****
T I.C.Elaborac. 1ª categoría	Sí	Edificio exclusivo	150m2	100		3m2/m2	4p+bc 14.90m		****
R I.C.Elaborac. 2ª categoría	Sí	Edificio exclusivo	250m2	100		3m2/m2	4p+bc 14.90m		****
A I.C.Elaborac. 3ª categoría	Sí	Edificio exclusivo	500m2	100		3m2/m2	4p+bc 14.90m		
	Sí	Edificio exclusivo	100m2	100		3m2/m2	4p+bc 14.90m		****
	Sí	Edificio exclusivo	250m2	100	***	3m2/m2	4p+bc 14.90m		****
	Sí	Edificio exclusivo	500m2	100	***	3m2/m2	4p+bc 14.90m		
T Oficinas 2ª	Sí	**							
R Comercio 2ª	Sí	**							
I Hotelero 2ª	No								
A Espectáculos 2ª	No								
R Reunión, recreo y turis. 2ª	No								
O C. culturales y docentes 2ª	No								
E Inst. deportivas 2ª	Sí	Edificio exclusivo	250m2	75	***	1,5 m2/m2	Según neces.		
U Inst. asistenciales 2ª	No								

(*) La licencia de apertura se tramitará según el Reglamento de Actividades Clasificadas

(**) Podrá darse este uso exclusivo o mezclado con uso industrial en cualquier proporción, siempre que el conjunto cumpla las condiciones industriales con 500m2 de parcela mínima y se garantice la seguridad e higiene de los usuarios.

(***) Habrá libertad de situación en la parcela, si se usan los procedimientos adecuados para ocultar las medianerías

(****) Podrán hacerse agrupaciones de negocios en entidades parcelarias o edificatorias mayores hasta el límite de la categoría superior.

USO PORMENORIZADO: VIVIENDA UNIFAMILIAR

USOS DEL SUELO	COM. PAT.	COND. DE LOCAL.	C. DE OCUPACIÓN			C. DE EDIFICACIÓN			COND. ESP.
			PARC. MÍN.	%OC.	RETR.	EDIF.	ALT.	F. E.	
R E S I D U S I D A D E S									
Viviendas entre median.	Sí	1 viv./ parcela	P.C.V. N.P.: L.F.5m/100m2	75	***	1 m2/m2	2p+bc 7.40m		
Vivienda unifamiliar	Sí	Todas plts. excp.sót.	P.C.V. N.P.: L.F.5m/100m2	75	***	1 m2/m2	2p+bc 7.40m		
Vivienda vinculada o/u	Sí	En la misma parc./edif.	La del uso principal			150m2 25%/u.p.	Uso pral.	Uso pral.	*
Talleres de serv.art.ind.	No								
Naves industriales	No								
I.C.Elaborac. Familiar	Sí	Sótano y baja		75		25%/s.c.			*
I.C.Elaborac. 1ª categoría									
I.C.Elaborac. 2ª categoría									
I.C.Elaborac. 3ª categoría									
I.C.Secadero Familiar	Sí	Sótano y baja		75	No	50%/s.c.			*
I.C.Secadero 1ª categoría									
I.C.Secadero 2ª categoría									
Oficinas 2ª	Sí	Sótano y baja		75	No	25%/s.c.			
Comercio 2ª	No								*
Hotelero 2ª	Sí	Edificio exclusivo	500m2	75	No	1 m2/m2	2p+bc 7.40m		**
Espectáculos 2ª	Sí	Edificio exclusivo	250m2	75	No	1 m2/m2	2p+bc 7.40m		*
Reunión, recreo y turis. 2ª	Sí	E.exclusivo o usos n.res.	250m2	75	No	1 m2/m2	2p+bc 7.40m		
C. culturales y docentes 2ª	Sí	Edificio exclusivo	P.C.V. N.P.: L.F.5m/100m2	75	No	1 m2/m2	2p+bc 7.40m		
Inst. deportivas 2ª	Sí	Edificio exclusivo	250m2	75	No	1 m2/m2	Según neces.		
Inst. asistenciales 2ª	Sí	Edificio exclusivo	P.C.V. N.P.: L.F.5m/100m2	75	No	1 m2/m2	2p+bc 7.40m		

(*) La licencia de apertura se tramitará según el Reglamento de Actividades Clasificadas

(**) Existirá una plaza de garaje por habitación.

(***) Habrá libertad de situación en la parcela, si se usan los procedimientos adecuados para ocultar las medianerías

P.C.V.=Parcelario Catastral Vigente. N.P.=Nuevas Parcelaciones. L.F.=Longitud Mínima de Fachada.

USO PORMENORIZADO: TIPOLOGÍA RURAL

USOS DEL SUELO	COM. PAT.	COND. DE LOCAL.	C. DE OCUPACIÓN			C. DE EDIFICACIÓN			COND. ESP.
			PARC. MÍN.	%OC.	RETR.	EDIF.	ALT.	F. E.	
R Viviendas entre median.	Si	Todas plts. escpt.sót.	P.C.V. N.P.: L.F.5m/100m2	100	No		2 pl. y b.cub.	20m	
S Vivienda unifamiliar	No								
D Vivienda vinculada o/u	Si	En la misma parc./edif.	La del uso principal			150m2 25%/u.p.	Uso pral.	Uso pral.	*
I Talleres de serv.art.ind.	Si	Sótano y baja		100		250m2			10CV P.E.M.
D Naves industriales	No								
S I.C.Elaborac. Familiar	Si	Sótano y baja		100		25%/s.c.			*
R I.C.Elaborac. 1ª categoría									
A I.C.Elaborac. 2ª categoría									
I.C.Elaborac. 3ª categoría									
I.C.Secadero Familiar	Si	Sótano y baja		100	No	50%/s.c.			*
I.C.Secadero 1ª categoría	Si	Edificio exclusivo	250m2	100	No		2pl. y b.cub.	20m	
I.C.Secadero 2ª categoría									
T Oficinas 2ª	Si	Sótano y baja		100	No	25%/s.c.			
R Comercio 2ª	No								*
I Hotelero 2ª	Si	Edificio exclusivo	500m2	100	No		2pl. y b.cub.	20m	**
R Espectáculos 2ª	Si	Edificio exclusivo	250m2	100	No		2pl. y b.cub.	20m	*
O Reunión, recreo y turis. 2ª	Si	E.exclusivo o usos n.res.	250m2	100	No		2pl. y b.cub.	20m	
E C. culturales y docentes 2ª	Si	Edificio exclusivo	P.C.V. N.P.: L.F.5m/100m2	100	No		2pl. y b.cub.	20m	
U Inst. deportivas 2ª	No								
P Inst. asistenciales 2ª	Si	Edificio exclusivo	P.C.V. N.P.: L.F.5m/100m2	100	No		2pl. y b.cub.	20m	

(*) La licencia de apertura se tramitará según el Reglamento de Actividades Clasificadas

(**) Existirá una plaza de garaje por habitación.

(***) Habrá libertad de situación en la parcela, si se usan los procedimientos adecuados para ocultar las medianerías

Art. 47. Tipos de actuación.- En suelo urbano consolidado no se prevén más que actuaciones aisladas en aquellas parcelas que no tengan la condición de solar, pero en principio no se requiere la delimitación de unidades de normalización de fincas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento por iniciativa propia o a instancias de los propietarios pueda optar por la utilización de este procedimiento cuando esté justificado, delimitando la unidad por el procedimiento contenido en el art. 171 del RUCYL.

Art. 48 Actuaciones directas.- Es el ejercicio del derecho de edificación con arreglo a la normativa vigente cuando la parcela objeto de la actuación tiene la condición de solar. El plazo para la construcción de solares vacantes o de aquellos que contengan edificaciones con declaración de ruina será de ocho años desde la aprobación de las Normas o de la declaración de ruina, en su caso.

Art. 49. Actuaciones aisladas.- Sólo se prevén actuaciones aisladas de urbanización de gestión privada, conforme a los arts 212.2 y 213 del RUCYL

Salamanca, diciembre de 2011
Fdo: los arquitectos

José Carlos Marcos Berrocal

Ángel León Ruiz