

DIPUTACION DE SALAMANCA
PROGRAMA URBANISTICO 2010
UNIDAD DE URBANISMO

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACION DEL TERRITORIO

CONVENIO
URBANISTICO
2010

NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

MUNICIPIO
PEDROSILLO EL RALO

PROVINCIA
SALAMANCA

FECHA
MAYO 2013

REDACTOR
PABLO LOMBARDIA TRIGO
ARQUITECTO

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PEDROSILLO EL RALO

MEMORIA INFORMATIVA

1.- Antecedentes.

2.- Características generales:

2.1 Encuadre territorial.

2.2 Climatología.

2.3 Demografía.

2.4 Características socioeconómicas.

2.5 Medio urbano.

2.6 Medio rural.

3.- Equipamientos:

4.1 Educacional.

4.2 Administrativo.

4.3 Sanitario y Asistencial.

4.4 Sistema de Espacios Libres.

4.5 Centro cultural y de ocio.

4.- Infraestructuras:

4.1 Abastecimiento de agua.

4.2 Saneamiento.

4.3 Alumbrado.

4.4 infraestructuras viarias.

MEMORIA VINCULANTE

1.- Objetivos y propuestas de ordenación.

2.- Catalogación.

3.- Implicaciones ambientales.

4.- Resumen ejecutivo

NORMATIVA

I.- NORMAS GENERALES

- 1.1. Función
- 1.2. Carácter y contenido
- 1.3. Ámbito
- 1.4. Efectos

II.- RÉGIMEN DE SUELO

2.1. Suelo urbano

- 2.1.1. Suelo urbano consolidado. Derechos
- 2.1.2. Suelo urbano consolidado. Deberes.

2.2. Suelo urbano no consolidado. Suelo urbanizable.

- 2.2.1. Suelo urbano no consolidado o urbanizable. Derechos y deberes
- 2.2.2. Derecho al uso provisional.

2.3. Suelo Rústico

- 2.3.1. Derechos ordinarios de los propietarios de suelo rústico.
- 2.3.2. Derechos excepcionales de los propietarios de suelo rústico.
- 2.3.3. Regímenes de autorización de los usos excepcionales.
- 2.3.4. Deberes y limitaciones en suelo rústico.

III.- NORMAS DE PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN

- 3.1. Parcelaciones.
- 3.2. Limitaciones a la licencia de parcelación.

IV.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

- 4.1. Proyectos de urbanización.
- 4.2. Prescripciones técnicas.
 - 4.2.1. Abastecimiento de agua.
 - 4.2.2. Saneamiento.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

4.2.3. Energía eléctrica.

V.- NORMAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA Y DE INTERVENCIÓN EN LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

5.1. Planeamiento existente.

5.2. Documentación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística en desarrollo de las NUM

5.2.1. Estudios de Detalle.

5.2.2. Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

5.2.3. Proyectos de Actuación.

5.3. Intervención en los usos del suelo y la edificación.

5.3.1. Actos sujetos a Licencia.

5.3.2. Licencias de Obra Mayor.

5.3.3. Licencias de Obra Menor.

5.3.4. Actos no sujetos a licencia.

5.3.5. Documentación para la solicitud de licencia.

5.3.6. Procedimiento para concesión de licencias.

5.3.7. Concesión de licencias.

5.3.8. Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.

VI.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

6.1. Clasificación de los usos según su interrelación.

6.2. Clasificación de los usos según su función.

VII.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

7.1. Conceptos, elementos y condiciones generales. Definiciones.

7.1.1 Parcela bruta.

7.1.2 Parcela edificable. (Neta)

7.1.3 Parcela mínima.

7.1.4 Lindes o linderos

7.1.5 Alineación oficial, exterior o pública.

7.1.6 Rasante.

7.1.7 Cota de origen y referencia.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

- 7.1.8 Fondo máximo edificable.
- 7.1.9 Superficie ocupable.
- 7.1.10 Ocupación máxima de la parcela edificable.
- 7.1.11 Superficie construida computable por planta.
- 7.1.12 Superficie edificable computable total.
- 7.1.13 Medición de alturas.
- 7.1.14 Cota de referencia.
- 7.1.15 Altura de piso.
- 7.1.16 Altura libre de piso.
- 7.1.17 Planta baja.
- 7.1.18 Plantas inferiores a la baja.
- 7.1.19 Cómputo de planta bajo rasante.
- 7.1.20 Planta de piso. Cómputo de planta bajo rasante.
- 7.1.21 Construcciones por encima del último forjado.
- 7.1.22 Cuerpos salientes.
- 7.1.23 Cornisas y aleros.
- 7.1.24 Elementos salientes.
- 7.1.25 Condiciones de ventilación.
- 7.1.26 Condiciones de iluminación.
- 7.1.27 Evacuación de humos.
- 7.1.28 Patios de manzana y de parcela.
- 7.1.29 Dotaciones obligatorias.
- 7.1.30 Dotación del servicio de abastecimiento de agua.
- 7.1.31 Saneamiento.
- 7.1.32 Energía eléctrica.
- 7.1.33 Agua caliente sanitaria.
- 7.1.34 Calefacción.
- 7.1.35 Servicios higiénicos.
- 7.1.36 Comunicaciones.
- 7.1.37 Dotación del servicio de aparcamiento.
- 7.1.38 Condiciones de accesibilidad.
- 7.1.39 Escaleras.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

7.1.40 Aparatos elevadores.

7.1.41 Prevención de incendios.

7.1.42 Condiciones estéticas

VIII.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

8.1. Disposiciones generales.

8.2. Relación de zonas de calificación urbanística

8.3. Casco Tradicional. U1.

8.4. Ensanche vivienda unifamiliar adosada. U2 (A.A.U.N. 1, 2 y 3)

8.5. Ensanche vivienda unifamiliar aislada o pareada. U3.

8.6. Sistema Local de Equipamiento Público.

8.7. Sistema Local de Espacios Libres Públicos.

8.8. Sistema Local de Vías Públicas.

IX.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

X.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE

XI.- NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO

XII.- CATÁLOGO

12.1. Memoria

12.2. Fichas de edificaciones

XIII.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

13.1. Definición y ámbito

13.2. Normas de Protección.

ANEJOS

A1.- ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

A2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

MEMORIA INFORMATIVA

1.- Antecedentes.

El término municipal de Pedrosillo el Ralo, Salamanca, está regulado actualmente por un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, con aprobación definitiva de fecha 28 de Noviembre de 1994.

En desarrollo de las funciones de orientación y colaboración con los Ayuntamientos de la provincia, en el proceso de gestión del planeamiento urbanístico municipal, la Diputación Provincial de Salamanca ha venido colaborando en la redacción de instrumentos de planeamiento urbanístico general, considerándose como documento base de planeamiento general las Normas Urbanísticas Municipales (NUM), en este sentido y por resolución de Presidencia 5335/09 de fecha 29 de Diciembre de 2009 de la Diputación Provincial de Salamanca se encargó al arquitecto D. Pablo Lombardía Trigo la redacción de las NUM del municipio de Pedrosillo el Ralo.

Las presentes Normas se redactan conforme a las siguientes disposiciones: RD2/2008, de 20 de Junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León (modificada por las leyes ;10/2002, de 10 de Julio, 21/2002 de 27 de diciembre, 13/2003 de 23 de Diciembre, 13/2005 de 27 de Diciembre, 9/2007 de 27 de Diciembre y por la Ley 4/2008, de 15 de Septiembre de Medidas sobre Urbanismo y Suelo) y por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), aprobado por decreto 45/2009 (Bocyl de 17/07/2009).

Como paso previo en la elaboración de las NUM, se elaboró el documento de AVANCE, tal y como estipula el Art. 152 del RUCyL que establece la obligatoriedad de su elaboración a los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental. El AVANCE tendrá la consideración de "documento de inicio" a efectos de las fases de consulta previa y elaboración del DOCUMENTO DE REFERENCIA previsto en la legislación ambiental.

El Avance de las NUM fue aceptado por el Ayuntamiento de Pedrosillo el Ralo y sometido a un periodo de exposición al público por plazo de dos meses. El anuncio fue publicado en el Bocyl de fecha 2/06/2011 y en el periódico La Gaceta de Salamanca de 28/05/2011

Tal y como establece el Art. 157.4 del RUCyL, el Ayuntamiento de Pedrosillo el Ralo remitió el AVANCE a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, solicitando la emisión del DOCUMENTO DE REFERENCIA que fue emitido mediante orden FYM/623/2012 de 6 de Julio (Bocyl 2/08/2012)

Al Avance se presentó una sugerencia, fuera de plazo, suscrita por D.Perpetuo Benito Esteban, que planteaba que el fondo edificable en la zona de casco tradicional fuera libre para usos no residenciales y que ha sido atendida en el presente documento.

El pleno municipal de fecha 29 de Septiembre de 2011 acordó fijar como criterios y soluciones generales, con arreglo a los cuales haya de redactarse y elaborarse las NUM, los siguientes: Los establecidos en el Avance y los señalados al redactor en la reunión mantenida al efecto con el Ayuntamiento.

2.- Características generales.

2.1. Encuadre Territorial.

Pedrosillo el Ralo, se sitúa a 18 Km de la capital, en el Noreste de la provincia, comunicándose por ella a través de la carretera nacional 620 y la autovía A-62.

El término municipal se extiende por tierras, fundamentalmente llanas, con suaves ondulaciones y cuenta con una superficie total de 8,12 Km², siendo el punto de mayor altitud de 818m.

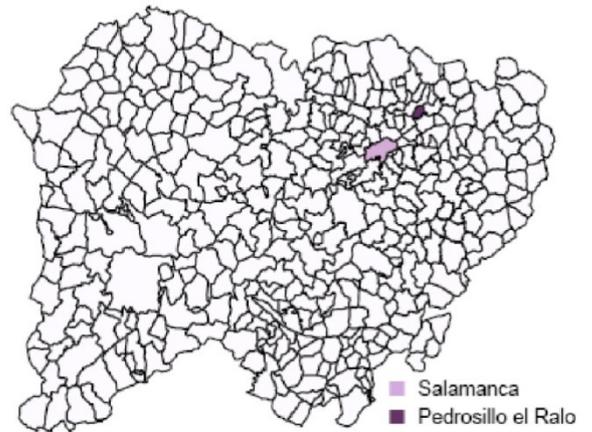
Sus coordenadas son:

Latitud : 41º 03' 46" N

Longitud: 5º 32' 59" O

1. Localización

| | |
|--|-----|
| Superficie municipal (Km ²) | 8 |
| Densidad de población (Hab / Km ²) | 17 |
| Nucleos de población | 1 |
| Núcleo con mayor altitud (m) | 818 |
| Población | 137 |
| Población extranjera | 21 |



2.2. Climatología.

El clima es el propio de la meseta Norte. Se trata de clima continental, con crudos y largos inviernos y veranos cortos y secos con altas temperaturas. La mayor parte de las precipitaciones suceden en primavera y otoño. El cociente entre sus temperaturas y sus precipitaciones medias anuales lo clasifican como clima árido.

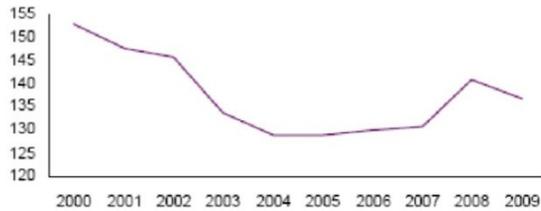
2.3. Características demográficas.

Pedrosillo el Ralo, como casi todos los municipios de la provincia, ha sufrido a lo largo del siglo XX un proceso de migración que ha influido en la pérdida de importancia como centro poblacional. Esta emigración es más acusada en las décadas 60 y 70 y responde a los cambios socioeconómicos registrados en España en esas fechas.

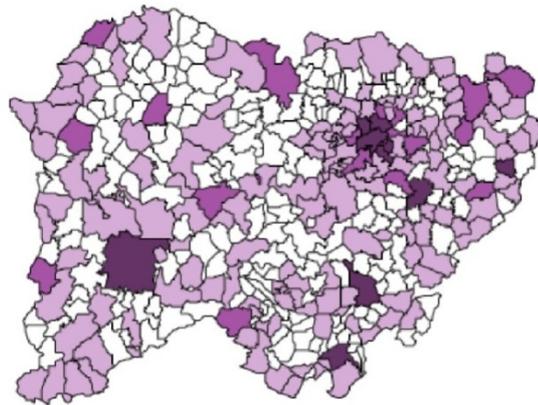
Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

Evolución de la población

| Año | Hombres | Mujeres | Total |
|------|---------|---------|-------|
| 2000 | 73 | 80 | 153 |
| 2001 | 72 | 76 | 148 |
| 2002 | 71 | 75 | 146 |
| 2003 | 66 | 68 | 134 |
| 2004 | 64 | 65 | 129 |
| 2005 | 64 | 65 | 129 |
| 2006 | 66 | 64 | 130 |
| 2007 | 65 | 66 | 131 |
| 2008 | 73 | 68 | 141 |
| 2009 | 69 | 68 | 137 |

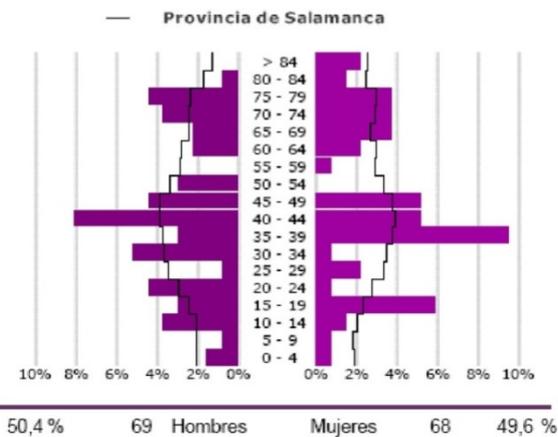


Población por municipios



| | |
|-----------------|-------|
| 5.000 a 155.620 | (10) |
| 1.000 a 5.000 | (18) |
| 250 a 1.000 | (135) |
| 18 a 250 | (199) |

Estructura de la población



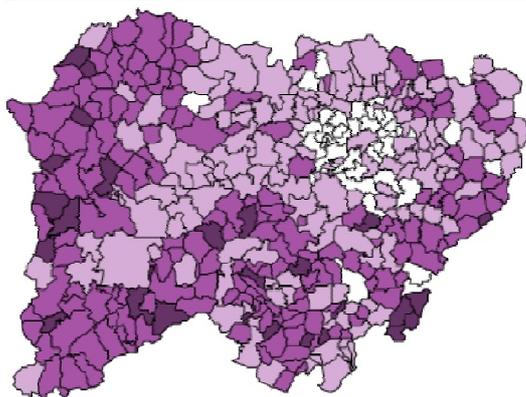
Indicadores demográficos

Indicadores demográficos

| | |
|----------------|---------|
| Dependencia | 52,2 % |
| Envejecimiento | 25,5 % |
| Juventud | 34,3 % |
| Maternidad | 7,5 % |
| Tendencia | 150,0 % |
| Reemplazo | 157,1 % |

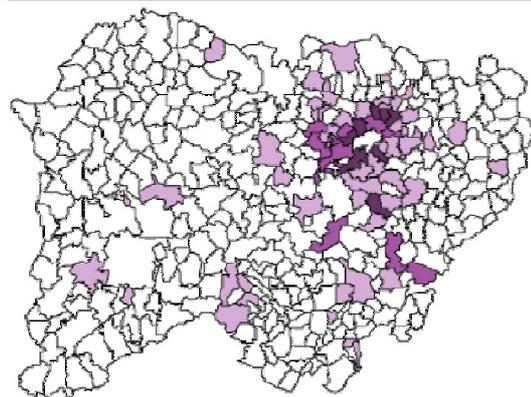
| | |
|----------------|---|
| Dependencia | $((\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / \text{Pob. de } 15 \text{ a } 64) \times 100$ |
| Envejecimiento | $(\text{Pob. } >64 / \text{Pob. total}) \times 100$ |
| Juventud | $(\text{Pob. } <15 / \text{Pob. } >64) \times 100$ |
| Maternidad | $(\text{Pob. } 0 \text{ a } 4 / \text{Pob. Mujeres } 15 \text{ a } 49) \times 100$ |
| Tendencia | $(\text{Pob. } 0 \text{ a } 4 / \text{Pob. } 5 \text{ a } 9) \times 100$ |
| Reemplazo | $(\text{Pob. } 20 \text{ a } 29 / \text{Pob. } 55 \text{ a } 64) \times 100$ |

Porcentaje de población mayor de 64 años



| | |
|-----------|-------|
| 50 a 74 % | (27) |
| 35 a 50 % | (166) |
| 20 a 35 % | (137) |
| 3 a 20 % | (32) |

Crecimiento de la población de 2000 a 2009



| | |
|-------------|-------|
| 100 a 283 % | (8) |
| 50 a 100 % | (7) |
| 0 a 50 % | (46) |
| -44 a 0 % | (300) |

Población extranjera

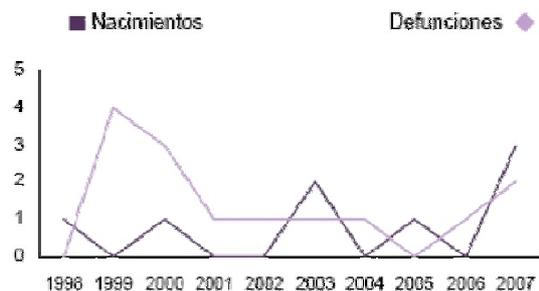


Población por continentes



Movimiento natural de la población

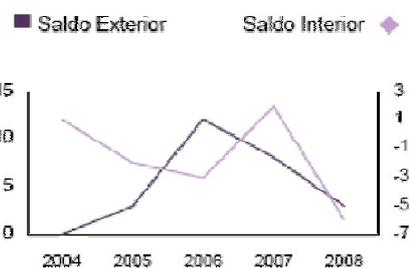
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|
| Nacimientos | 2 | 0 | 1 | 0 | 3 |
| Defunciones | 1 | 1 | 0 | 1 | 2 |
| Crecimiento vegetativo | 1 | -1 | 1 | -1 | 1 |
| Matrimonios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tasa Bruta de Natalidad (‰) | 15,2 | 0,0 | 7,7 | 0,0 | 22,9 |
| Tasa Bruta de Mortalidad (‰) | 7,6 | 7,8 | 0,0 | 7,7 | 15,3 |
| Tasa Bruta de Nupcialidad (‰) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

Variaciones residenciales

| Año | Migraciones Interiores | | | Migraciones Exteriores | | |
|------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|---------------|--------------|
| | Saldo | Inmigraciones | Emigraciones | Saldo | Inmigraciones | Emigraciones |
| 2004 | 1 | 5 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| 2005 | -2 | 5 | 7 | 3 | 3 | 0 |
| 2006 | -3 | 13 | 16 | 12 | 12 | 0 |
| 2007 | 2 | 7 | 5 | 8 | 8 | 0 |
| 2008 | -6 | 20 | 26 | 3 | 3 | 0 |

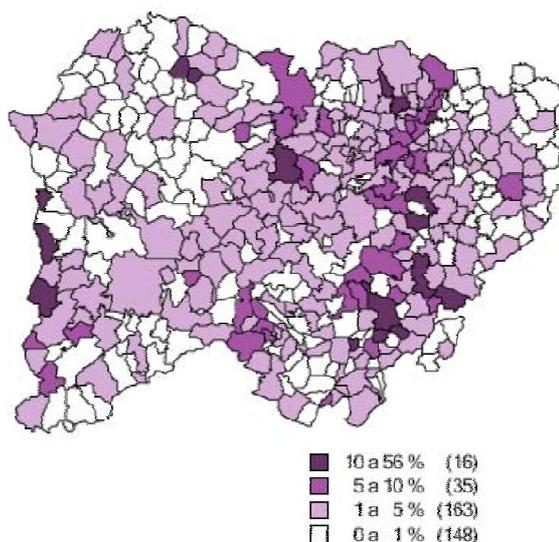


Fuente: Instituto nacional de estadística (INE).

Población extranjera por nacionalidad

| | Total | | Hombres | | Mujeres | |
|---------------------|-------|------|---------|------|---------|------|
| | Valor | % | Valor | % | Valor | % |
| Total | 21 | 15,3 | 11 | 8,0 | 10 | 7,3 |
| Europa | 14 | 66,7 | 7 | 33,3 | 7 | 33,3 |
| Unión Europea | 14 | 66,7 | 7 | 33,3 | 7 | 33,3 |
| Reino Unido | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Alemania | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Francia | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Rumania | 1 | 4,8 | 1 | 4,8 | 0 | 0,0 |
| Resto Europa | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| África | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Marruecos | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| América | 7 | 33,3 | 4 | 19,0 | 3 | 14,3 |
| Colombia | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Ecuador | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Argentina | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Asia | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Oceanía y apátridas | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |

Porcentaje de población extranjera sobre el total de la población



Nota: El porcentaje por nacionalidad está calculado sobre el total de extranjeros y el porcentaje de extranjeros, sobre el total de la población.

2.4. Características socioeconómicas.

Con datos del censo de 2001, los sectores de actividad económica de Pedrosillo el Ralo, son los siguientes:

Actividades agrícolas: 33,55%

Industria y artesanía: 24,34%

Construcción: 9,21%

Servicios: 32,90%

Según el censo Agrario de 1999, existen 17 explotaciones agrarias, ocupando 622 has del término municipal. De ellas el 28,1% en régimen de propiedad, el 61,4% en arrendamiento, el 6,1% en régimen de aparcería y el 4,4% en otros regímenes de tenencia.

567 has estaban labradas, 52 has se dedican a pastos permanentes y 3 has son tierras no forestales.

Del total de explotaciones 4 tenían más de 5 has y 5 superaban las 50 has.

Las unidades ganaderas censadas en 1999 eran 77.

Destaca como cultivo especializado, el garbanzo de Pedrosillo. Se trata de un garbanzo pequeño de forma casi esférica, con la superficie del grano lisa, sin pliegues y con escasas rugosidades.

2.5. El Medio urbano.

El crecimiento del municipio se ha articulado inicialmente, en torno a la manzana donde se sitúa la Casa Consistorial, desde donde parten el conjunto de calles que estructura el núcleo poblacional. Más tarde el eje definido por la calle Santa María, que forma parte de la carretera SA-600, que une la localidad con el municipio de La Velles, ha formado el otro eje de crecimiento.

Las tipologías edificatorias responden al modelo tradicional de los núcleos rurales de esta comarca salmantina, esto es viviendas unifamiliares, en planta baja o planta baja y primera con dependencias y corrales anexos. También existen algunos modelos de casa tradicional de la comarca de La Armuña, esto es planta baja con destino a vivienda, patio trasero al fondo con dependencias anejas y "sobrao" o doble que cumple la misión de granero o panera.

En cuanto al patrimonio arquitectónico singular heredado, se debe destacar la iglesia parroquial, la ermita de N^a Señora de Gracia y el conjunto de viviendas con fábrica de piedra de villamayor en planta baja y ladrillo visto en planta superior, de cierto interés ambiental.

2.6. El Medio rural.

El término municipal de Pedrosillo el Ralo, es un municipio muy "humanizado", en que la mayor parte de su superficie se destina a la agricultura, estando el resto ocupado por las zonas urbanas y las vías de comunicación. Prácticamente no hay árboles. Los pocos árboles

están asociados a las construcciones existentes. Solamente quedan restos de una vegetación que podríamos llamar natural en las zonas de los prados que se distribuyen por el municipio, y que están asociados a la presencia de arroyos.

Las zonas de praderas son las que cuentan con mayor valor ambiental. Los prados forman ecosistemas creados por la actividad humana como fundamento de una economía rural basada en la ganadería, manteniendo la vegetación en un estado de subclimax.

En la laguna que hay junto al casco urbano existe una abundante vegetación típica de los medios acuáticos, entre la que destaca la presencia de espadaña (*Thipa latifolia*) que invade gran parte de la superficie de la laguna. En uno de sus márgenes, hay una plantación de chopos que proporciona sombra y forma un espacio recreativo. Chopos que también se encuentran junto a la ermita de Santa María

3-. Equipamientos.

Según los datos, obtenidos de la Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales del Mº de Política Territorial y Administración Pública existen en Pedrosillo el Ralo los siguientes equipamientos:

3.1. Educativo: Centro Comarcal de Enseñanza San Andres, centro de carácter público para Escuela infantil y primaria. La superficie del solar es de 7.351 m² y la superficie construida de 1.370m². Su estado de conservación es bueno.

El centro cuenta con una unidad de Educación Infantil con 29 plazas y 5 alumnos y cuatro unidades de primaria con 100 plazas y 81 alumnos y 24 alumnos en ESO.

3.2. Administrativo: La casa consistorial, con una superficie de solar de 466m² y una superficie construida de 932m². El municipio también cuenta con una casa para maestro, actualmente sin uso, de 100m² de superficie.

3.3. Sanitario y Asistencial: Centro Comarcal de Salud perteneciente al Servicio Autonómico de salud con 833m² de superficie del solar.

El cementerio municipal está emplazado en las inmediaciones de la iglesia y cuenta con una superficie de 735m², estando en la actualidad con una ocupación del 80%.

No existe ningún centro asistencial.

3.4. Sistema de espacios Libres: Existe un espacio ajardinado de 683m² en la calle Arriba, con una superficie de 683m² y dotado de instalaciones de Parque infantil.

3.5. Centro cultural y de Ocio:

4.- Infraestructuras.

4.1. Abastecimiento de agua: El municipio se abastece a través de una captación denominada Las calverizas mediante pozo entubado de titularidad y gestión municipal. El sistema es de "Instalación forzada" mediante dos tramos de conducción de fibrocemento hasta el depósito en superficie de 120m³ de capacidad y en aceptable estado de conservación.

Existe una planta potabilizadora que usa solamente la fase de desinfección mediante hipoclorito. Su estado es bueno.

La red de distribución se realiza dos trazados: uno de fibrocemento de 677m de longitud y otro de PVC de 3.065 m.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

4.2. Saneamiento y depuración: La red de alcantarillado consta de dos colectores generales de 286m y 484m de longitud, en hormigón, sin y dos ramales interiores, uno de hormigón con 2.452m y otro de PVC y 76m de longitud.

El sistema de transporte es por gravedad y el tipo de red unitaria, sin aliviaderos.

La red de alcantarillado conduce hasta la Estación de Depuración mediante fosa séptica con tratamiento primario una capacidad de 10.000m³, con tipo de vertido de aguas continentales o dulces.

4.3. Alumbrado: El municipio cuenta con una potencia instalada de alumbrado público de 7,60kw y se disponen 95 puntos de luz.

4.4. Infraestructuras viarias: Los tramos de carreteras que se incluyen en el municipio son las siguientes: CN-620 con 3,8 Km; la SA-600 con 1,70 Km el CV-136 con 0,80 Km y la A-62 con

También discurre por el término tres pequeños tramos del futuro trazado del AVE que unirá Salamanca con Medina del Campo y que son recogidos en el plano de clasificación de suelo a escala 1:10.000.

MEMORIA VINCULANTE

1º.- Objetivos y Propuestas de ordenación.

El objetivo de las NUM del término municipal de Pedrosillo el Ralo, consiste en dotar al municipio del instrumento de planeamiento urbano que permita dar respuesta a los problemas y demandas locales, así como la protección del medio ambiente rural y urbano, y la salvaguarda del patrimonio cultural preexistente.

La redacción de las NUM permite al núcleo de Pedrosillo el Ralo el disponer de una herramienta de control de la utilización del territorio más potente que la que representa el Proyecto de Delimitación de Suelo vigente.

La NUM supone una más exhaustiva comprensión de los problemas y demandas que genera el desarrollo urbano del municipio y permitirá un mejor control de los usos y actividades que se pretendan realizar en el futuro.

En cuanto a la clasificación del suelo, el Documento de Aprobación Inicial mantiene básicamente la delimitación de suelo urbano definido en la delimitación de suelo con propuestas edificatorias que mantiene el carácter y las tipologías edificatorias existentes., con cuatro pequeñas ampliaciones. Todas ellas cuentan con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Tres de estas ampliaciones se incluyen directamente como suelo urbano consolidado, mientras que la situada en el interior de la Ronda de los Huertos se propone como un sector de suelo urbano no consolidado.

Únicamente se incluye un sector de suelo urbanizable y de carácter industrial, delimitado a ambos lados del tramo de la carretera SA600, entre carreteras estatales N620 y A62, donde existen ya algunas actividades de uso industrial (Cooperativa), de mantenimiento de carreteras y gasolinera.

Como instrumentos de gestión, en suelo urbano consolidado; se proponen tres actuaciones aisladas de urbanización y normalización; en la zona ampliada comprendida entre las calles de la Iglesia y Abajo y en terrenos sitos en la calle Santa María, al objeto de urbanizar y ajustar el parcelario actual a las nuevas determinaciones urbanísticas propuestas en estos dos enclaves. También se incluyen los terrenos municipales situados en la calle trasera de las escuelas. En todos los casos se propone la construcción de viviendas adosadas con dos plantas de altura máxima.

Con relación al medio rural, se protege la mayor parte del término con la clasificación de suelo rústico de protección agropecuaria dado el excelente potencial agrícola de estos terrenos.

Suelo rústico con protección de natural: Se incluyen con esta clasificación, la zona de cauce público de la laguna próxima al casco urbano y dos hábitats naturales de interés comunitario, señalados en el Documento de Referencia. También se incluye el trazado de la vía pecuaria que pasa por el término municipal; Vereda vieja de Salamanca (Cordel).

Suelo rústico con protección de infraestructuras: Carreteras A-62, CN-620 y CV-130.

A-62 y CN-620, la clasificación se extiende hasta los ocho metros de la arista exterior de la explanación.

SA-600 y CV-130, la clasificación se extiende hasta los tres metros de la arista exterior de la explanación.

Trazado del AVE, tren lanzadera de Medina del Campo a Salamanca. Se clasifica una zona de 50 metros en torno al eje de su trazado.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

Suelo rústico con protección agropecuaria: Que incluye la casi totalidad del suelo municipal exterior a la delimitación del suelo urbano. Se trata de terrenos de alta productividad agrícola, con tierras muy profundas y que configuran a la comarca de la Armuña como un continuado campo de cereales y legumbres de secano.

Suelo rústico común: Se incluyen con esta clasificación a la zona comprendida entre las carreteras A-62 y CN-620, ya que se trata de zonas donde ya existen ciertas construcciones.

Suelo rústico con protección cultural: Que incluye los yacimientos arqueológicos de Los Barriales, Prado Ancho, El Villar y Las Cabrerizas, cuyas características se incluyen en el Anejo de Normas de Protección Arqueológicas.

Suelo rústico de asentamiento irregular: Que incluye los terrenos próximos al núcleo, que han sido objeto de una parcelación urbanística u ocupación por la edificación mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

2º.- Catalogación.

Se establece la catalogación con nivel de protección integral de:

Iglesia de San Andrés: Posiblemente de finales del siglo XVI, reformada en 1749 por Manuel de Lara de Churriguera, antes en 1700 José de Churriguera se ocupó de realizar los retablos.

Ermita de Nuestra Señora de Gracia. Posiblemente del siglo XV.

Se cataloga con nivel ambiental una serie de edificaciones de características singulares por sus aspectos tipológicos y formales, definidos por la disposición de piedra franca de Villamayor en planta baja y ladrillo visto en planta primera, que tiene utilización de "sobrao" o doble para el almacenaje del grano, aperos agrícolas y alimentos que han de perdurar en el tiempo.

3.- Implicaciones ambientales.

Se incluye un sector de suelo urbanizable industrial de 3,9216 Has de superficie situado a ambos lados de la carretera SA 600 entre las carreteras estatales N620 y A62.

Teniendo en cuenta que se protege la práctica totalidad del término municipal como suelo rústico de protección agropecuaria o común y las ampliaciones del suelo urbano son muy limitadas, puede preverse que la aprobación de las NUM no provocará ningún efecto negativo en la conservación del medio ambiente del municipio.

Efectos previsibles sobre los elementos estratégicos del territorio, sobre la planificación sectorial implicada, sobre la planificación territorial y sobre las normas aplicables.

Los elementos estratégicos del territorio existentes son protegidos mediante las clasificaciones de suelo correspondientes. La planificación sectorial realizada por la dirección general de ferrocarriles del M^a de Fomento, relativa al trazado del AVE, queda suficientemente protegida con la clasificación de suelo propuesta.

No existe planificación territorial que afecte al término municipal de Pedrosillo el Ralo.

4.- Resumen ejecutivo.

Se incluye un plano que señala los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente. Tal y como señala el Art. 156 del Rucyl, el acuerdo de aprobación inicial produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas donde se modifique el régimen urbanística vigente. Teniendo en cuenta que las NUM, modifican todas las condiciones edificatorias en, la suspensión afecta a todo el ámbito de planeamiento.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes:

Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo de Aprobación Inicial.

Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones de la NUM.

La suspensión comienza al día siguiente de la publicación del acuerdo de Aprobación Inicial y se mantiene hasta la Aprobación Definitiva, o como máximo durante dos años. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

NORMATIVA

I.- NORMAS GENERALES

1.1. Función

El objeto de la presente Normativa es el de establecer las determinaciones mínimas que deben regular las acciones de planeamiento, urbanización y edificación que se lleven a cabo en el Municipio de Pedrosillo el Ralo, al amparo de las Normas Urbanísticas Municipales.

1.2. Carácter y contenido

En suelo urbano consolidado tienen el carácter de Ordenanzas de la edificación y uso del suelo y contienen la reglamentación detallada del uso del pormenorizado, edificabilidad, tipología y condiciones higiénicas y estéticas de las edificaciones.

En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, establecen las características magnitudes y dotaciones de las actuaciones que se lleven a cabo en dichos sectores, organizados en fichas.

En suelo rústico, la normativa se organiza en Normas de Protección para cada una de sus categorías, que incluyen todas las determinaciones relativas a la regulación de los usos permitidos y autorizables.

1.3. Ámbito

La presente normativa aquí establecida tiene como ámbito territorial y normativo a la totalidad del término municipal de Pedrosillo el Ralo

1.4. Efectos

Las presentes Normas Urbanísticas Municipales (N.U.M), según disponen los Artículos 182, 183 y 184 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), tienen con su aprobación definitiva carácter ejecutivo, público y vinculante.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

Las N.U.M. serán ejecutivas y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León, con los requisitos establecidos en el Art 175 del RUCyL.

La aprobación definitiva de las N.U.M., implica la declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en las mismas y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, a efectos de su expropiación forzosa, ocupación temporal o imposición de servidumbres.

Las N.U.M. son vinculantes para las Administraciones Públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento.

II.- RÉGIMEN DE SUELO

2.1. Suelo urbano

Las N.U.M. de Pedrosillo el Ralo clasifican como suelo urbano el conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización y que cuentan con acceso público integrado en la malla urbana y con servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados deben cumplir los siguientes requisitos:

Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que se prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.

Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Dentro del suelo urbano, se incluyen en la categoría de suelo urbano consolidado, los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada. (La condición de solar se regula en el Art. 24 del RUCyL.

Dentro del suelo urbano, se incluyen en la categoría de suelo urbano no consolidado aquellos que cumplen alguna de las condiciones del Art: 26 del RUCyL.

Acciones permitidas y normas que las regulan

2.1.1. Suelo urbano consolidado. Derechos

En suelo urbano consolidado los propietarios tienen los siguientes derechos:

a) A completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar.

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1º Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.

2º Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre las parcelas que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable de forma mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere que previamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, y cuando el mismo lo exija, también el instrumento de gestión urbanística necesario. Además de lo anterior, el ejercicio del derecho a edificar requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística correspondiente.

2.1.2. Suelo urbano consolidado. Deberes.

Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen los siguientes deberes

- a) Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar. A tal efecto deben costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes.
- b) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico.
- c) Edificar sus solares en los plazos y con las condiciones que establezcan el planeamiento urbanístico y la licencia urbanística.
- d) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al urbanizador responsable de ejecutar la actuación.

Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado no pueden ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, una vez cumplidos los deberes de urbanización y cesión establecidos en el apartado anterior. No obstante, la licencia urbanística puede autorizar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, o bien por fases, conforme al Art.214 RUCyL.

2.2. Suelo urbano no consolidado. Suelo urbanizable.

Acciones permitidas y normas que las regulan.

2.2.1. Suelo urbano no consolidado o urbanizable. Derechos y Deberes.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado o urbanizable tienen derecho a promover la urbanización de sus terrenos. A tal efecto deben presentar al ayuntamiento un instrumento de planeamiento que establezca su ordenación detallada, cuya aprobación definitiva les somete al régimen previsto en los artículos 42 y 44 (Derechos), y 43 y 45 (Deberes) Rucyl.

2.2.2. Derecho al uso provisional.

En suelo urbanizable, hasta que se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca su ordenación detallada, se aplica el régimen del suelo rústico común. No obstante, los usos excepcionales citados en el Art.57 (Rucyl) sólo podrán autorizarse con carácter provisional.

2.3 Suelo Rústico

Se consideran suelo rústico los terrenos que deben ser protegidos del proceso de urbanización

Acciones permitidas y normas que las regulan

2.3.1. Derechos ordinarios de los propietarios de suelo rústico.

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos, tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, o las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

2.3.2. Derechos excepcionales de los propietarios de suelo rústico.

Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 2.3.1.3 de la presente Normativa , para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

b) Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

El saneamiento y depuración de aguas residuales.

La recogida y tratamiento de residuos.

Las telecomunicaciones

Las instalaciones de regadío

Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que cuenten con acceso y servicios exclusivos y que no formen un nuevo núcleo de población.

f) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

2.3.3. Regímenes de autorización de los usos excepcionales.

1. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se adscriben, para cada una de las categorías de suelo rústico, a alguno de los siguientes regímenes:

a) Usos permitidos, que son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no precisan una autorización de uso

excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

b) Usos sujetos a autorización, que son aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística conforme al procedimiento de los artículos 306 a 307 del RUCyL. En dicho procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización, en los términos previstos en el Art.308 RUCyL, e imponerse las cautelas que procedan.

c) Usos prohibidos, que son los incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional en suelo rústico ni obtener licencia urbanística.

2. La prohibición o denegación justificada de autorizaciones de usos excepcionales en suelo rústico no confiere derecho a los propietarios de los terrenos a ser indemnizados.

2.3.4. Deberes y limitaciones en suelo rústico.

1. Los propietarios de suelo rústico deben cumplir:

a) Los deberes urbanísticos generales señalados en los artículos 14 y siguientes del RUCyL.

b) Los deberes señalados para todo el suelo rústico en los artículos 52 a 55 del RUCyL.

c) Los deberes señalados para cada categoría de suelo rústico en los artículos 59, a 65 del RUCyL.

2. Este régimen del suelo rústico tiene carácter de régimen mínimo de protección, debiendo respetarse también las demás condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, o la legislación sectorial.

3. Prevención activa de riesgos.

Los propietarios de suelo rústico deben realizar o permitir realizar a la Administración pública competente los trabajos y obras de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

4. Prohibición de Parcelaciones urbanísticas.

En suelo rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, conforme se definen en la Disposición Adicional única del RUCyL... A tal efecto:

a) En ningún caso pueden efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas en contra de lo dispuesto en la legislación sectorial.

b) La división, segregación o fraccionamiento de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.

c) En los supuestos excepcionales en los que la legislación sectorial permite divisiones, segregaciones o fraccionamientos de fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad Mínima de Cultivo, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen establecido en la normativa urbanística para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

5. Protección mínima de las vías públicas.

Sin perjuicio de las superiores limitaciones que establezca la legislación sectorial, y con la excepción de los elementos catalogados en el planeamiento urbanístico, en suelo rústico todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, deben situarse a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de las citadas vías.

6. Prohibición de obras de urbanización

En suelo rústico están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o dotaciones urbanísticas previstas en la normativa sectorial, en los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, o en proyectos para la implantación de usos permitidos o autorizables en suelo rústico.

Las Administraciones públicas no pueden ejecutar directamente ni financiar, promover o apoyar de ningún modo la realización de obras de urbanización que vulneren lo dispuesto en el apartado anterior

III NORMAS DE PARCELACIÓN Y REPARCELACIÓN

3.1 Parcelaciones

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

Toda parcelación, división o segregación de terrenos precisa licencia urbanística que sólo podrá otorgarse si las fincas resultantes reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y el planeamiento territorial y urbanístico.

Esta regla se aplicará también a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuye el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho.

No obstante, quedan exceptuados de la necesidad de licencia de parcelación los siguientes supuestos:

1º Cuando haya sido aprobado un Proyecto de Actuación o de Reparcelación, los cuales llevan implícita la autorización de las operaciones de división o segregación de fincas que se deriven de las actuaciones reparcelatorias que contengan.

2º Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente con motivo de otra licencia urbanística.

3º Cuando la división o segregación sea obligada a consecuencia de una cesión de terreno a alguna Administración pública para destinarlo al uso al que esté afecto.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad deben exigir para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos o constitución de pro indivisos, que conlleven derecho de utilización exclusiva, que se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación o que la misma fue solicitada sin haberse obtenido resolución dentro de los plazos correspondientes, o bien, en los supuestos citados en el apartado anterior, la innecesaridad de la misma.

No puede otorgarse licencia para los actos de segregación, división o parcelación de terrenos rústicos que requieran la autorización de la Administración competente en materia de agricultura, hasta que la misma sea concedida.

3.2 Limitaciones a la licencia de parcelación

1. Los terrenos que se encuentren en los siguientes supuestos son indivisibles, y por tanto no puede concederse sobre ellos licencia de parcelación:

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

a) Los terrenos de superficie igual o inferior a la parcela mínima fijada en el planeamiento urbanístico, salvo si todos los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por propietarios de fincas colindantes a fin de agruparlos en parcelas de superficie igual o superior a la mínima y formar una nueva finca.

b) Los terrenos de superficie inferior al doble de la parcela mínima, salvo cuando el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en la letra anterior.

c) Los terrenos edificables conforme a una relación entre superficie de suelo y superficie o volumen construible, cuando se haya ejecutado toda la edificabilidad permitida. Cuando se haya ejecutado sólo una parte, la superficie correspondiente a la edificabilidad pendiente es también indivisible si resulta inferior a la parcela mínima, con la salvedad indicada en la letra anterior.

d) Los terrenos vinculados o afectados legalmente a los usos autorizados sobre los mismos.

2. En suelo rústico, cuando el planeamiento urbanístico no señale una parcela mínima, lo dispuesto en las letras a) y b) del apartado anterior se aplica en relación a la Unidad Mínima de Cultivo (según normas provinciales vigentes).

3. En suelo urbano y suelo urbanizable no pueden otorgarse licencias de parcelación cuyo objeto sea la realización de una parcelación urbanística, antes de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada y, cuando sea exigible, del instrumento de gestión urbanística.

4. Conforme al artículo 53 del RUCyL , en suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

5. En ningún caso pueden considerarse solares ni puede permitirse edificar en los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en la normativa urbanística.

IV.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

4.1 Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto establecer las determinaciones sobre las obras de urbanización, que deben redactarse con la suficiente precisión para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor. Dichas determinaciones deben reflejarse en los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras.
- Planos de urbanización que definan los contenidos técnicos de las obras.
- Pliego de condiciones técnicas.
- Mediciones.
- Cuadro de precios.
- Presupuesto.

Los proyectos de urbanización se aprueban y modifican conforme al procedimiento regulado en el Art: 251.3 del RUCyL y deberán incluir las siguientes obras:

a) La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:

- 1º. La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.
- 2º. La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.
- 3º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.
- 4º. La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.

b) La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:

1º. Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.

2º. Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.

3º. Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

4º. Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.

5º. Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.

c) La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:

1º. La plantación de arbolado y demás especies vegetales.

2º. La jardinería.

3º. El tratamiento de los espacios no ajardinados.

4º. El mobiliario urbano.

4.2 Prescripciones técnicas.

4.2.1 Abastecimiento de agua.

La dotación mínima de agua potable no será inferior a 200 litros habitante y día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de construcción proyectada.

Para industrias se dotará con un caudal mínimo de 20m³/día para cada una de las industrias establecidas.

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.

4.2.2 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 a las parcelas.

Para el alcantarillado se adoptarán secciones mínimas de 30 cm de diámetro, tanto si se adopta el sistema separativo como el unitario.

Las pendientes mínimas en los 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/seg.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

En todo el alcantarillado se dispondrán pozos de registro a distancias no superiores a 50m. y en todas las cabeceras 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 previsto para el abastecimiento de agua.

4.2.3 Energía eléctrica

La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 kw/h por habitante.

El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto la iluminación media requerida para el alumbrado público (a 1-1,5 metros del pavimento) será:

-En vías principales: 20 lux

-En vías secundarias: 10lux

V.- NORMAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA Y DE INTERVENCIÓN EN LOS USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

5.1. Planeamiento existente.

El término municipal de Pedrosillo el Ralo, Salamanca, está regulado actualmente por un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, con aprobación definitiva de fecha 28 de Noviembre de 1994.

5.2. Documentación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística en desarrollo de las N.U.M.

5.2.1. Estudios de Detalle

Además de los supuestos previstos legalmente, será preceptiva la formulación de Estudio de Detalle en los casos expresamente mencionados en estos N.U.M.

Los estudios de Detalle incluirán, además de los establecidos en la normativa urbanística(Art 136 del RUCyL), todos los documentos necesarios para ilustrar y justificar su contenido y finalidad , entre los que constarán como mínimo:

Fotografías de la situación y estado del emplazamiento, incluyendo localización de edificación y arbolado existente.

Parcelario de la propiedad.

Planos que incluirán como mínimo:

Plano de situación en relación con la ciudad.

Plano de ordenación vigente.

Plano de estado actual de los terrenos y la edificación, acotados en planta y alzado.

Plano parcelario y de delimitación.

Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones resultantes, incluyendo los volúmenes colindantes, en planta y alzado.

Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

Deberá presentarse un mínimo de cinco ejemplares.

Los documentos se presentarán además en soporte informático. Se referirán siempre a las coordenadas de la documentación gráfica de las presentes N.U.M.

5.2.2 Planes Parciales en Suelo Urbanizable

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

Los Planes Parciales que se presenten al Ayuntamiento deberán contener los documentos legalmente establecidos (Art 142 RUCyL) y, además, los siguientes:

Estudio relativo a la incidencia de la ordenación propuesta para el sector en las áreas colindantes

Programa de urbanización y edificación, con sus etapas correspondientes. Se repartirán los Espacios Libres Públicos previstos por el Plan sin ser posible su fraccionamiento, salvo que se justifique la autonomía de funcionamiento en partes y con un criterio proporcionado sobre la base de los estándares urbanísticos, incluyéndose en la primera etapa de carácter mayoritariamente residencial al menos uno, o el único en su caso.

Cada etapa habrá de constituir una unidad funcional directamente utilizable a efectos de la posible edificación y urbanización simultáneas.

Los plazos serán improrrogables y con carácter de máximos y sucesivos. La posibilidad de simultanear algunas de las etapas previstas podrá contemplarse expresamente en el programa.

Documentación gráfica mínima:

Plano de situación en relación con la ciudad.

Plano de ordenación vigente.

Plano de estado actual de los terrenos y la edificación, acotados en planta y alzado.

Plano parcelario y de delimitación.

Planos acotados que reflejen detalladamente la ordenación y alineaciones proyectadas, a escala mínima 1/1000.

Plano de accesibilidad en situaciones de emergencia, que demuestre la posibilidad de acceder y evacuar cualquier edificación por procedimientos normales.

Deberá presentarse un mínimo de cinco ejemplares, con el correspondiente visado colegial.

Los documentos se presentarán además en soporte informático.

5.2.3 Proyectos de Actuación

Los Proyectos de Actuación con Reparcelación que se presenten al Ayuntamiento deberán contener los documentos legalmente establecidos y, además, fichas de parcelas resultantes, individualizadas, incluyendo las de titularidad pública y los restos de fincas matriz de las que sólo una parte esté incluida en el ámbito del Proyecto de Actuación, y en concreto:

Definición geométrica acotada, superficie y lindes.

Condiciones de Ordenación: edificabilidad, uso, edificación.

Titularidad registral y catastral.

Parcelas iniciales de las que procede la titularidad.

Cargas, gravámenes y arrendamientos transmitidos de la parcela inicial y sus titulares.

Cargas de urbanización, con especificación del porcentaje y la cantidad según cuenta de liquidación provisional.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

Han de contener, al menos, la información exigida en el real decreto 1093/1997 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, o normativa que le sustituyere.

Deberá presentarse un mínimo de cinco ejemplares.

Los documentos se presentarán, además, en soporte informático.

Los Proyectos de Actuación sin Reparcelación deberán contener los documentos legalmente establecidos y además los dispuestos en los apartados anteriores, a excepción del segundo y de las fichas individualizadas. Aquellos que además acompañen Proyecto de Urbanización deberán contener lo dispuesto en el Título IV de la presente Normativa.

5.3 Intervención en los usos de suelo y la edificación

5.3.1. Actos sujetos a Licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal, además de los actos señalados en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y normas complementarias, todos los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, promovidos por particulares aunque fuere sobre terrenos de dominio público, y por los organismos de la Administración Pública, excepto aquellos que por razones de urgencia o interés público excepcional debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos. Estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.

Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente declarada por el Ayuntamiento.

Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.

La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, exceptuando las casetas de obra, durante el periodo de ejecución de las mismas y siempre que no afecten a suelo público.

Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones en general, así como las ocupaciones derivadas de la transformación del uso.

Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.

Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.

Los sondeos y prospecciones en el subsuelo.

Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.

Excavaciones arqueológicas.

Cambio de uso de construcciones e instalaciones.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

Cerramientos y vallados.

Corta de arbolado mayor de cinco años de edad, o más de doce (12) centímetros de diámetro medido a 0,50 metros del terreno, y de vegetación arbustiva en el suelo urbano y urbanizable.

Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.

Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados, incluyendo la colocación de grúas y andamios.

La instalación de terrazas de uso público al aire libre.

El depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales en general que sean ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.

5.3.2 Licencias de Obra Mayor

Actos sujetos a licencia de Obra Mayor:

La ejecución de las obras de edificación de nueva planta o de ampliación en todas sus clases, incluso interiores a Edificaciones.

b) La ejecución de las obras de urbanización, implantación de infraestructuras y movimientos de tierra, salvo que estén comprendidas en un Proyecto de Urbanización o de Edificación.

c) Las instalaciones y acometidas provisionales para la realización de las obras.

d) Las obras de demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.

e) Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones que afecten a su estructura o aspecto exterior.

f) Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.

5.3.3 Licencias de Obra Menor

Actos sujetos a licencia de Obra Menor:

Las obras de modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones que no afecten a su estructura o aspecto exterior.

Las obras de construcción o instalación de cerramientos, muros y vallados de fincas.

Aquellas obras de infraestructura como la apertura de zanjas o excavaciones.

Las obras de instalación de antenas y demás equipos de telecomunicaciones, así como elementos de climatización.

Las obras de instalación de canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

La colocación de vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.

La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en el interior de campamentos de turismo u otras zonas autorizadas para ello. La instalación de andamios requerirá la presentación de un Certificado emitido por Técnico competente.

Colocación de bolardos, plataformas y otros elementos similares de mobiliario urbano.

Todas la no incluidas como Obra Mayor en el apartado anterior.

5.3.4 Actos no sujetos a licencia

Las obras públicas y demás construcciones e instalaciones eximidas expresamente por la legislación sectorial

Los actos previstos en Planes y Proyectos Regionales aprobados conforma a la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento, las cuales producen los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal, cuya aprobación produce los mismos efectos que el otorgamiento de licencia urbanística.

Las obras contenidas en Proyectos de Urbanización aprobados y, en general, todos los actos singulares que estén incluidos en proyectos de contenido más amplio para los que ya se haya otorgado licencia urbanística.

La demolición de construcciones e instalaciones en caso de ruina inminente.

5.3.5 Documentación para la solicitud de Licencia

Las solicitudes de licencia urbanística deben presentarse acompañadas de un proyecto técnico suscrito por facultativo competente en los supuestos previstos en la legislación sobre ordenación de la edificación. En particular:

Las solicitudes de licencia urbanística para actos de uso del suelo que requieran también licencia de actividad para cuya tramitación se exija presentar un proyecto de ejecución, deben acompañarse necesariamente del mismo.

Las demás solicitudes de licencia urbanística que requieran la presentación de proyecto técnico pueden acompañarse simplemente de un proyecto básico que defina las características generales de las obras.

A la solicitud de Licencia de Obra Mayor se acompañará, en todo caso, lo siguiente:

Documentación técnica establecida legalmente, redactada por técnico competente y visada por su Colegio Profesional, presentándose, al menos, cuatro ejemplares completos, incluyendo plano de rasantes del terreno y plano de replanteo con referencias a elementos fijos que permanezcan durante la obra, plano de situación sobre planos de ordenación y de emplazamiento con catastral actualizado, así como lo relativo a instalaciones de protección a

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

vía pública: vallas, andamios, etc., y justificación del cumplimiento de estas N.U.M , con detalle respecto a la ordenanza de aplicación escrita y gráfica.

Para edificaciones de nueva planta se presentará en el Proyecto, al menos: Además de las plantas de distribución del edificio, a escala mínima de 1/100, se presentarán las de cimientos, saneamiento y cubiertas, a escala mínima de 1/200. En una de estas plantas constará la totalidad del solar con los espacios libres. En la planta baja se acotarán las dimensiones de fachada exterior y las líneas de los patios. Podrá omitirse acotar en todos los planos los locales que ya lo estén en una planta y se repitan en las sucesivas. En una de las secciones se acotará la altura de los pisos y grueso de los entrepisos, y en las fachadas la altura total del edificio medida en el centro de las mismas. El saneamiento tendrá que detallarse fijando el diámetro, calidad de las canalizaciones, pendientes y registros. Se acompañarán los detalles necesarios para juzgar de la ejecución de la fachada, de tal modo que no ofrezca duda a los técnicos municipales la comprobación de que las obras responden a los proyectos aprobados.

Se detallará no solamente la parte correspondiente a las fachadas de la calle y patio, sino también todos los elementos que por su situación pudieran verse desde la calle.

Los planos de sección indicarán todo el fondo del edificio.

En los planos de fachada se acotarán los vuelos en relación con la línea oficial.

La planta de emplazamiento a escala mínima de 1:2.000.

Cuando se solicite simultáneamente licencia de obras y de actividad, deberán aportarse 4 ejemplares para obras y 2 para actividad.

Documento en el que se especifique el plazo de ejecución de la obra y, en su caso, fases intermedias.

Ficha Urbanística.

Proyecto de telecomunicaciones cuando así lo exija la Legislación Sectorial.

Una vez concedida la licencia urbanística, deberá aportarse en igual número de ejemplares el Proyecto de Ejecución, si antes sólo se presentó en Básico, y la Hoja de Dirección de la Obra, en la que figuren los técnicos competentes que se harán cargo de la misma, y de la Coordinación de Seguridad y Salud en la obra, en los supuestos en que ésta resulte obligatoria. Comprobado que el Proyecto de Ejecución coincide con el Básico, se expedirá el título de licencia que habilita el inicio de las obras.

Los titulares de las licencias de obra vendrán obligados a comunicar al Ayuntamiento la fecha de comienzo de la obra, con 8 días de antelación mínima.

Una copia del documento de expedición de licencia deberá estar disponible en la obra, junto a una copia del proyecto técnico debidamente diligenciado.

Para la solicitud de licencias de obra menor, se presentará una memoria con la descripción detallada de las obras a realizar, acompañada de un presupuesto.

5.3.6. Procedimiento para concesión de Licencias

El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo y régimen local, y teniendo en cuenta las siguientes reglas:

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

Las solicitudes deben dirigirse al Ayuntamiento, conforme a modelo normalizado existente, acompañadas de la documentación completa del artículo anterior.

Si la documentación presentada estuviera incompleta o presentase deficiencias formales, debe requerirse al solicitante para su subsanación, otorgándole un plazo mínimo de diez días y máximo de treinta.

La solicitud de licencias con proyecto o documentación deficitaria en parámetros urbanísticos sustanciales equivalen a la derogación, archivándose la solicitud previa resolución expresa, que debe notificarse a los interesados.

Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas y los mismos no se adjunten con la solicitud, el Ayuntamiento debe remitir copia del expediente a dichas Administraciones para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entienden favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación aplicable establezca procedimientos o efectos diferentes.

Los servicios técnicos y jurídicos municipales, deben emitir informe previo a la resolución de las licencias urbanísticas, sobre conformidad de las solicitudes a la normativa territorial y urbanística y a las demás normas aplicables.

Previa a la concesión de la licencia se establecerá la garantía para responder de los posibles daños que pudieran producirse en la urbanización, en los siguientes supuestos:

- a) En actuaciones aisladas en Suelo Urbano Consolidado.
- b) En actuaciones integradas en todo tipo de suelo:
 - b1) Con carácter general, cuando se haya producido la aceptación provisional o definitiva de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.
 - b2) Durante la ejecución de las obras de urbanización.

Antes del comienzo de las obras deberán realizarse los señalamientos de línea y rasante de la edificación a petición de los interesados.

Si existe contradicción detectada entre la realidad física y la licencia, se producirá la suspensión automática de la misma y sus efectos, hasta la aprobación municipal de un proyecto ajustado a la realidad.

5.3.7 Concesión de Licencias

Condiciones para la concesión:

Para la concesión municipal de las licencias se comprobará su conformidad con las condiciones de los artículos siguientes:

Los plazos para resolver y notificar la resolución de las solicitudes de licencia urbanística son los siguientes:

Cuatro meses cuando se trate de actos de uso del suelo para los que se requiera también licencia de actividad.

Tres meses cuando se trate de licencias de obra mayor, así como en los puntos f, g, h, i, j y k del apartado 5.3.1. Actos sujetos a licencia.

Un mes cuando se trate de cualquier otro acto de uso del suelo que requiera la obtención de licencia urbanística.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

El plazo para resolver comienza a contarse desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro municipal, y se interrumpe durante el tiempo que se conceda al solicitante para la subsanación de deficiencias y durante los plazos de información pública, suspensión del otorgamiento de licencias, concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos, en los términos de la legislación sectorial aplicable. Cuando sea preceptiva autorización de uso excepcional en suelo rústico, el plazo para resolver sobre la licencia se suspende hasta que se haya otorgado la autorización.

Resolución única con licencia ambiental:

Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental, ambas deben ser objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas para cada intervención administrativa.

Conforme a lo establecido en la legislación sobre actividades clasificadas, la licencia ambiental tiene prioridad, y por tanto:

Si procede denegar la licencia ambiental, debe notificarse así al interesado, indicando que debe entender asimismo denegada la licencia urbanística.

Si procede otorgar la licencia ambiental, debe resolverse también sobre la licencia urbanística en la misma resolución, notificándose en forma unitaria.

Resolución condicionada:

Las licencias urbanísticas pueden otorgarse sometidas a condiciones derivadas de la normativa territorial y urbanística vigente, con la finalidad de que la solicitud se acomode a la legalidad y se evite así su denegación. No obstante, las condiciones que se impongan no pueden afectar al uso principal proyectado ni implicar una alteración sustancial de la solicitud.

Las condiciones que se impongan en las licencias urbanísticas pueden hacerse constar en el Registro de la Propiedad a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

Caducidad:

La presente licencia, caduca automáticamente a los ocho meses de su concesión si dentro de dicho plazo no comenzaren las obras o, una vez iniciadas fueran suspendidas por período superior a ocho meses. En cualquiera de tales casos se precisará para su iniciación o continuación la obtención de nueva licencia municipal y consecuente abono de tasas correspondientes aunque pueda utilizarse el proyecto archivado, siempre que no se introduzca modificación alguna.

5.3.8 Plazos para cumplir los deberes urbanísticos

En suelo urbano consolidado: El plazo para cumplir los deberes de cesión, urbanización y edificación será de ocho años a partir de la aprobación definitiva de las N.U.M.

En suelo urbano no consolidado: El plazo para establecer la ordenación detallada será el que figura en la ficha correspondiente de cada sector de suelo urbano no consolidado. El plazo para cumplir los deberes de equidistribución, cesión, urbanización y edificación, será el establecido en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada, con un máximo para el conjunto de deberes de ocho años, siendo el plazo para cumplir el deber de urbanización inferior a seis años.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

En suelo urbanizable: El plazo para establecer la ordenación detallada será el que figura en la ficha específica para el suelo urbanizable. El plazo para cumplir los deberes de equidistribución, cesión, urbanización y edificación, será el establecido en el Plan Parcial correspondiente, con un máximo para el conjunto de deberes de diez años, siendo el plazo para cumplir el deber de urbanización inferior a siete años

VI CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

6.1 Clasificación de los usos según su interrelación.

Las presentes N.U.M organizan los usos en suelo urbano consolidado con arreglo a la siguiente clasificación, según su interrelación en el edificio o parcela.

Uso predominante, que es el característico de la parcela, sin perjuicio de la existencia de otros usos compatibles condicionados por su grado de exclusividad, situación en la edificación, superficie máxima, etc.

Uso compatible, es aquel cuya implantación es admitida al no ser considerada contradictoria con el uso característico de la parcela.

Uso prohibido, son aquellos usos no admitidos de forma expresa.

6.2 Clasificación de los usos según su función.

Se distinguen los siguientes usos.

Uso residencial: Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento de las personas. Dentro del uso residencial se distinguen dos tipos, Vivienda y Residencia Comunitaria

Vivienda: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias tengan o no relación de parentesco. Pueden ser vivienda colectiva, cuando en una unidad parcelaria se edifica más de una vivienda y vivienda unifamiliar, cuando en una unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

Residencia Comunitaria: La constituyen los edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyen núcleos familiares, tales como, residencias de estudiantes, comunidades cívicas o religiosas, etc.

Uso industrial: Incluye a los edificios donde se realizan operaciones de elaboración, transformación, formación, manipulación, almacenaje y distribución de productos.

Uso terciario: Incluye los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal (Hoteles, Hostales, Pensiones, etc), comercio al por menor, en sus distintas formas, información, oficinas, gestión, actividades de

intermediación financiera u otros similares, y actividades ligadas a la vida del ocio (Bares, Restaurantes, discotecas, cafeterías y espectáculos).

Uso dotacional: Que incluye aquellos usos que sirven para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales, que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar. El uso dotacional incluye los siguientes tipos, tal y como señala la disposición adicional única del RUCyL.

1º. Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

2º. Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

3º. Espacios libres públicos: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y a efectos de los deberes de cesión y urbanización tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

4º. Zonas verdes: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

5º. Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial (residencias de ancianos) , religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

VII.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

7.1 Conceptos, elementos y condiciones generales. Definiciones.

A efectos de la presente Normativa, los conceptos que a continuación se expresan se entenderán dentro del significado con que se definen a continuación. Las ordenaciones detalladas que se realicen en ejecución de las presentes normas, podrán proponer regulaciones distintas a las aquí expresadas que en todo caso deberán ser justificadas.

7.1.1 Parcela bruta

Se entiende por parcela bruta a toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, la superficie de las parcelas será el ámbito de aplicación (dentro de cada sector) del aprovechamiento medio.

7.1.2 Parcela edificable. (Neta)

Es la porción de suelo de cada parcela, comprendida dentro de las alineaciones oficiales, en que se podrá ejecutar la edificación.

7.1.3 Parcela mínima.

Es la superficie que desde las N.U.M , o la ordenanza particular se defina como mínima para que la parcela pueda ser considerada edificable.

7.1.4 Lindes o linderos

Son las líneas que señalan los límites de una parcela. El lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía pública y el lindero testero, el opuesto al frontal

7.1.5 Alineación oficial, exterior o pública.

Es la línea establecida en los planos de alineaciones o en el planeamiento de desarrollo de la Normas Urbanísticas Municipales, que deslinda los viales y espacios libres de uso y dominio públicos de los espacios de carácter privado.

7.1.6 Rasante.

Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación en contrario, en el eje de la vía. De estar ya ejecutada la vía pública, se considerará como tal el perfil existente.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

7.1.7 Cota de origen y referencia.

Es la que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio.

7.1.8 Fondo máximo edificable.

Es la distancia, entre la alineación oficial, exterior o pública y la alineación interior o privada, medida perpendicularmente a aquella, siempre que ambas alineaciones afecten a la misma parcela.

7.1.9 Superficie ocupable.

Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela, serán de aplicación en las obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo.

Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable, sin que sobresalga ninguna parte edificada por encima de la rasante del terreno.

7.1.10 Ocupación máxima de la parcela edificable.

Es la relación en términos porcentuales entre la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación (sobre rasante) y la superficie total de la parcela edificable.

Los cuerpos salientes, situados al exterior de la alineación oficial, exterior o pública, no computarán a efectos de la ocupación máxima.

7.1.11 Superficie construida computable por planta.

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías siguientes:

a) Los soportales; los pasajes, con una anchura mínima de 3,00m., de acceso a espacios libres o peatonales de uso colectivo, tanto públicos como privados; en edificación aislada o en bloque abierto, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas; en edificación industrial los porches abiertos.

b) En edificación colectiva, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio. En edificación de vivienda unifamiliar los locales de instalaciones si están situados en sótano o semisótano. O bien los que estén situados en planta baja, con una superficie máxima de 10 m².

c) Los locales destinados a alojar Centros de transformación, exigidos por las compañías suministradoras.

d) Las superficies edificadas en la planta bajo cubierta, siempre que su altura libre sea igual o inferior a 1,50 mts.

e) Los cuerpos salientes y entrantes, tanto los recayentes a la vía pública o espacio público, como al interior de la parcela, en las condiciones siguientes:

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

- f) Los cuerpos salientes totalmente abiertos, no computarán edificabilidad.
- g) Los cuerpos salientes que estén limitados por uno o por los dos laterales, contabilizarán al 50%.
- h) Las terrazas entrantes computarán al 50%.
- i) Los cuerpos salientes cerrados computarán al 100%.
- j) Los trasteros que estén situados en plantas bajo rasante. Cada trastero se considerará como vinculado 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.
- k) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento.

7.1.12 Superficie edificable computable total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, computadas de acuerdo a las determinaciones del artículo anterior.

7.1.13 Medición de alturas.

Se efectuará por número de plantas y por distancia vertical en metros desde la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta, excluida la planta bajo cubierta o ático.

7.1.14 Cota de referencia.

Es la cota establecida en el terreno, según se determina a continuación que sirve de origen para la medición de alturas.

Los criterios para el establecimiento de la cota de referencia son los siguientes:

Edificios en los que la línea de edificación coincide con la alineación exterior.

a) Edificios con fachada a una sola calle.

Si la rasante de la calle, tomada en la cota de la acera, es tal que la diferencia de nivel entre los puntos extremos de la edificación es igual o menor de 1,50mts, la cota de referencia se establecerá en el punto de la línea de fachada de cota media en relación con las cotas más extremas.

Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50mts, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50mts, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior. No obstante, se permitirá continuar con altura superior a 1,50 siempre que la fachada restante sea inferior a 3,00m.

b) Edificios con fachada a dos o más calles formando esquina o chaflán.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

Las alturas máximas se determinarán en cada fachada aplicando los criterios señalados en los apartados anteriores.

En las esquinas se tomará la altura (en plantas) de mayor número de plantas en una profundidad igual al ancho de la calle a la que vuelve, con un máximo en todo caso de 12mts. En el caso de que la longitud de la fachada restante al aplicar la regla anterior fuera inferior o igual a seis metros, se podrá incorporar a la altura dominante.

c) Edificios con frente a dos o más calles que no formen ni esquina ni chaflán.

Se regulará la medición y fijación de alturas en cada frente como si se tratara de edificios independientes.

Estas alturas solo podrán mantenerse en una profundidad máxima igual a la mitad del fondo de la parcela.

En edificación aislada o de bloque abierto. (Edificación situada en interior de parcela)

En parcelas con un solo lindero frontal; será la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.

En parcelas de esquina, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la rasante de la acera de mayor longitud.

En parcelas con linderos frontales a calles opuestas la cota de referencia se situara en el punto medio de la línea que une los puntos medios de dichos linderos frontales. No obstante esta regla podrá ser aplicada en función de la posición del edificio o edificios en la parcela, y de la configuración de la superficie reglada apoyada en los perfiles longitudinales de los linderos frontales.

7.1.15 Altura de piso.

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

7.1.16 Altura libre de piso.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiese.

La altura libre mínima, para piezas habitables, será de 2,50 mts.

7.1.17 Planta baja.

Es aquella cuyos niveles de suelo terminado se encuentran situados en las siguientes posiciones:

En edificación entre medianeras, entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente mas/menos 1,50 m de la misma.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

En edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada; aquella situada entre más/menos 1,50 mts. respecto de su cota de referencia.

7.1.18 Plantas inferiores a la baja.

Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

7.1.19 Cómputo de planta bajo rasante.

Toda zona correspondiente a plantas inferiores a la baja, cuya parte superior del forjado de techo se encuentre a una distancia mayor de 1,50 mts respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación (acera perimetral en edificación aislada o de bloque abierto) se considerará a todos los efectos planta sobre rasante.

7.1.20 Planta de piso.

Es aquella que está situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

7.1.21 Construcciones por encima del último forjado.

Las vertientes de la cubierta, estarán formadas por planos de pendiente uniforme hasta la cumbrera y con un máximo de 35%, trazados desde la cara superior del forjado o bien de la cornisa o aleros en prolongación del forjado de la última planta.

La cumbrera no se elevará más de cuatro metros en relación con la cara superior del último forjado.

7.1.22 Cuerpos salientes.

Se entiende por cuerpos salientes o vuelos, aquellas partes de la edificación que sobresalen del plano de las fachadas.

Los cuerpos salientes pueden ser abiertos o cerrados. Los cuerpos salientes abiertos pueden adoptar la forma de balcón, cuyo vuelo es totalmente abierto y sirve a un solo vano, balconada o balcón corrido que sirve a más de un vano y terrazas, que pueden estar cerradas por uno o por los dos laterales.

Se prohíben los cuerpos salientes cerrados

En planta baja se prohíben los cuerpos salientes.

En planta de piso deberán cumplir las siguientes condiciones:

Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo igual al saliente y no inferior en ningún caso a 0,60 m.

El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de esta será de 30cm y canto inferior a 20cm

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

7.1.23 Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas será el mismo que el establecido para los voladizos en función del ancho de calle, más 25 cm.

El grueso de la cornisa no superará el canto del forjado.

7.1.24 Elementos salientes.

En planta baja se permiten los elementos salientes, que no podrán rebasar la alineación más del 10% del ancho de la acera, con un máximo de 10cm. Dichos elementos formarán parte de la decoración de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, así como los huecos de acceso a edificios residenciales.

En caso de inexistencia de acera, no se permitirán elementos salientes en planta baja.

7.1.25 Condiciones de ventilación.

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones:

Ventilación natural directa. Mediante huecos abiertos directamente al exterior.

Ventilación por conducto vertical de tiro forzado. Mediante conductos verticales que comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión entre el interior y el exterior.

Ventilación mecánica. Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

7.1.26 Condiciones de iluminación.

Todas las piezas y locales dispondrán de un nivel de iluminación artificial mínimo de 50 lux, medidos sobre un plano horizontal situado a 75 cm. del suelo.

7.1.27 Evacuación de humos.

La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Los conductos no podrán discurrir por las fachadas y las bocas de las chimeneas estarán situadas de tal forma que se garantice la correcta evacuación de humos y gases, sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable.

Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa de los productos de la combustión.

Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de residencias colectivas, hoteles, restaurantes y cafeterías.

7.1.28 Patios de manzana y de parcela.

Patios de manzana, son aquellos que quedan definidos mediante la fijación de una alineación interior y en el que pueda inscribirse una circunferencia de diámetro igual a la altura del edificio más alto recayente a dicho espacio con un mínimo de 15 mts, en cualquier punto.

Los patios de parcela deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta pueda inscribirse una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto del paramento más alto que lo encuadra, con un mínimo de tres metros. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima exigible, podrá reducirse la distancia entre lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 2,50 metros.

7.1.29 Dotaciones obligatorias.

Todos los edificios y locales dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias: Abastecimiento de agua, Saneamiento, Energía eléctrica, Agua caliente sanitaria, Calefacción, Servicios higiénicos, Comunicaciones y Aparcamiento.

Se exceptúan, aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones sea manifiestamente innecesaria en función del uso que se desarrolle en los mismos.

7.1.30 Dotación del servicio de abastecimiento de agua.

El abastecimiento garantizará la dotación suficiente en función de los usos previstos. Las viviendas dispondrán de una dotación mínima de 200 litros/habitante/día.

7.1.31 Saneamiento.

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas. Las redes interiores de aguas residuales y pluviales serán separativas hasta su conexión a las redes municipales (CTE DB-HS5)

Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las instalaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminable en el proceso de depuración.

Las aguas pluviales se conducirán a la red propia de saneamiento del edificio por bajantes exteriores o interiores. Se permite adosar bajantes a la fachada de planta baja con instalación de elementos protectores de fundición hasta 2,00 m de altura como mínimo (medido sobre la rasante).

En suelo urbano y urbanizable, las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal mediante la disposición de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

Será necesario disponer una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento y otras que contengan fangos o grasas.

Las acometidas a la red municipal se realizarán siempre en pozos de registro debiéndose construir pozos cuando no existan, con una sola acometida por edificio en la tipología de edificación con frente de fachada y construcción entre medianerías.

7.1.32 Energía eléctrica.

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora.

En caso de existir Centros de Transformación en el interior de las parcelas o edificios, estos no se podrán situar por debajo del nivel del alcantarillado general de la zona y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente y ante la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones anteriores, el Ayuntamiento permitirá la ocupación de la vía pública.

7.1.33 Agua caliente sanitaria.

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

7.1.34 Calefacción.

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos. Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

7.1.35 Servicios higiénicos.

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos, los siguientes criterios:

Hasta 200 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción superior se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.

En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

7.1.36 Comunicaciones

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Todos los edificios acogidos o que deban acogerse al régimen de propiedad horizontal les será de aplicación la normativa en vigor, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y sus desarrollos reglamentarios. Todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva, dispondrán de servicio de recepción de correspondencia (buzones).

7.1.37 Dotación del servicio de aparcamiento.

Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no habilitados, destinados al desarrollo de una actividad.

La dotación mínima exigible, se regulará en función de la superficie edificada destinada al uso al que se destinen los edificios, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

7.1.38 Condiciones de accesibilidad.

Las áreas de uso público, tanto exteriores como interiores, de los edificios, establecimientos e instalaciones de nueva construcción incluidas las ampliaciones de nueva planta, contemplados en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Decreto 217/2001, de 30 de Agosto de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social), así como la orden Viv/561/ 2010 de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios urbanizados, y la normativa de CTE DB-SUA9 "Accesibilidad", deberán ser accesibles conforme a los requerimientos funcionales y dimensionales mínimos que se establecen en dichas reglamentaciones o normas que les sustituyan.

7.1.39 Escaleras.

Las escaleras comunitarias deben tener iluminación y ventilación directas desde el exterior en todas sus plantas excepto la baja, con una superficie mínima de iluminación de 1 m², pudiendo reducirse la ventilación a 400 cm².

En edificios cuya altura de evacuación no sea superior a 10,50 metros se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:

La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de 2/3 de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación igual o superior a 0.5 m². por cada una de las plantas del edificio.

El hueco central libre de la escalera tendrá un lado mínimo de 0.50 metros y una superficie no inferior a 1 m².

La anchura útil de las escaleras colectivas, no podrá ser inferior a 1,00 m.

La altura libre de las escaleras será en cualquier punto superior a 2,20 metros.

El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro.

Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,50 metros. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a 1,25 metros.

En las escaleras de viviendas unifamiliares no serán exigibles las condiciones de iluminación y ventilación señaladas anteriormente y su ancho útil mínimo será de 0,80m.

7.1.40 Aparatos elevadores.

Deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios con uso residencial de vivienda colectiva en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a 9,00 entre cotas de pisos, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones. En otros usos, se aplicará lo que dicten las normativas de accesibilidad vigentes y específicas para cada uso.

Se exceptúa de esta obligación, los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc) según las determinaciones que se establecen en la NTE-ITA que se considera vinculante a los efectos de estas Normas.

7.1.41 Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir las medidas establecidas en la Normativa de Edificación sobre Protección contra Incendios en los edificios, vigente en cada momento. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

7.1.42 Condiciones estéticas

La composición de las fachadas será libre. Se detallará y justificará el tipo, despiece, textura y color de los materiales propuestos. No se admitirán fachadas incompletas, en las que aparezcan exclusivamente los elementos estructurales, sin una definición precisa de la planta baja. Los cerramientos provisionales de los huecos, tendrán como mínimo, un tratamiento de acabado consistente en enfoscado y pintado.

Se tratarán las fachadas medianeras con calidades y aspectos similares a las de la fachada principal. Se admitirá el enfoscado de cemento con acabado en pintura pétreo del mismo color que la fachada principal.

En caso de utilizar aplacados para el revestimiento de las fachadas se exigirán sistemas de fijación que garanticen la seguridad de los viandantes.

7.1.43 Elementos constructivos en último forjado.

Las casetas de ascensor podrán sobresalir hasta 1,00 m respecto a la cara superior del último forjado.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

Las chimeneas podrán sobresalir en cubiertas planas un máximo de 2,00 m y en cubiertas inclinadas, según normativa CTE.

Los antepechos no podrán sobresalir más de 1,10 m como máximo.

VIII NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

8.1. Disposiciones generales

La normativa específica en suelo urbano consolidado tiene como ámbito de aplicación todos los terrenos incluidos en la clasificación de suelo urbano consolidado, tal y como se delimita en el plano de clasificación de suelo.

8.2. Relación de zonas de calificación urbanística

Las presentes N.U.M de Pedrosillo el Ralo definen las siguientes zonas de calificación urbanística, en suelo urbano consolidado, y su correspondiente ordenanza.

Casco Tradicional

Ensanche vivienda unifamiliar Aislada o Pareada

Ensanche vivienda unifamiliar Adosada (A.A.U.N)

Sistema Local de Equipamiento Público

Sistema Local de espacios Libres.

Sistema Local de Vías Públicas

8.3. Casco Tradicional. U1

Tipología: Edificación con frente de fachada y construcción entre medianeras, con definición de fondo máximo edificable y que resuelve las necesidades de iluminación y ventilación mediante patios abiertos o cerrados.

Uso predominante: Residencial en vivienda unifamiliar o colectiva

Usos compatibles: Comercio, oficinas, hoteles, bares, restaurantes y otros terciarios. Industrias situadas en planta baja hasta 500 m² útiles y 6CV de potencia electromecánica. Equipamiento. Actividades relacionadas con los usos agrícolas

Usos prohibidos: El resto de usos industriales..

Parcela mínima: Cumplirán la condición de parcela mínima todas las parcelas recogidas en el parcelario catastral vigente. . A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones las parcelas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

El lindero de fachada tendrá una dimensión igual o superior a 6,00 metros.

La superficie de la parcela será igual o superior a 100 m²

La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 6,00 metros.

La superficie máxima de parcela será de 350metros.

Fondo edificable: En planta baja el fondo máximo edificable será de 20 m, para usos residenciales y sin límite para el resto de usos.

En planta de pisos : 20 m

En planta sótano: se podrá ocupar el 100% de la parcela.

El fondo edificable se establecerá a partir de la fachada o fachadas de la parcela considerada y afectará exclusivamente a dicha parcela.

Vivienda exterior: Toda vivienda de nueva construcción deberá ser exterior, entendiéndose como tal aquella que tenga al menos una pieza habitable (cuarto de estar, dormitorio o cocina) recayente a los siguientes espacios:

-Vía pública

-Espacio libre privado de parcela, en tipología de vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Altura máxima: 2 plantas y 7,00 metros

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

Altura de piso: La altura mínima será de 2,80 metros

Alineación oficial: Será la señalada en los planos de ordenación detallada. Las rasantes serán las existentes.

Retranqueos: La edificación deberá adaptarse a la alineación oficial, sin retranqueos.

Patios interiores o de parcela: Serán los establecidos en las Normas Generales, de las presentes Ordenanzas.

Vuelos: Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Art. 7.1.24.

Condiciones estéticas: Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Art. 7.1.42.

8.4. Ensanche vivienda unifamiliar adosada U2 (A.A.U.N 1,2 y 3)

Usos:

- a) Predominante: Vivienda unifamiliar.
- b) Usos compatibles: Los establecidos, con carácter general, como necesarios o compatibles en el Apartado de las presentes
- c) Usos prohibidos: Los establecidos, con carácter general en el apartado de las presentes ordenanzas.

Tipología edificatoria: Edificación adosada.

Parcela mínima: 140 m², con 6,00 metros de frente de fachada.

Ocupación de parcela: La edificación podrá ocupar como máximo, el 60 % sobre la totalidad de la parcela.

Patios de parcela: Serán los establecidos en las Normas Generales, de las presentes Ordenanzas.

Alineaciones y rasantes: Serán las establecidas en el Proyecto de Urbanización o en el Proyecto de Actuación si cuenta con la definición suficiente para ejecutar las obras, en desarrollo de las alineaciones establecidas para las Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización. La edificación podrá ajustarse a la alineación, siendo obligatorio el retranqueo al lindero posterior.

Altura de la edificación y número máximo de plantas. La altura máxima será de 7,00 metros siendo el número de plantas de dos.

Retranqueos. El retranqueo mínimo al lindero posterior será de tres metros

Edificabilidad máxima: 0,90 m²/m², referida a la totalidad de la parcela.

Se adjuntan a continuación las fichas correspondientes a las tres actuaciones propuestas.

| FICHA | ENSANCHE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (U2) ACTUACIÓN AISLADA A.A.U.N. 1 | |
|--|--|--|
| DATOS INFORMATIVOS | CLASIFICACIÓN DEL SUELO | SUELO URBANO CONSOLIDADO |
| | SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR | 3.119 m ² |
| | INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN | ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN |
| | INSTRUMENTO DE GESTIÓN | PROYECTO DE ACTUACIÓN |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL | USO PREDOMINANTE | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| | USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS | USOS COMPATIBLES: Terciario (Comercio, Oficinas, Hoteles, Bares y Restaurantes). Industriales en planta baja hasta 250 m ² y 4CV de potencia electromecánica. Equipamientos. USOS PROHIBIDOS: Residencial colectivo y resto de usos industriales. |
| | DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN | 0,90 m ² /m ² SOBRE TOTALIDAD PARCELA |
| | DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | 2.807,10 m ² |
| | ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO | 15% |
| | ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGÍA | ----- |
| | INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje vivienda de protección pública) | ----- |
| | PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA | 8 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL LAS NORMAS |
| | SISTEMAS GENERALES | ----- |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVOS | TIPOLOGÍA | EDIFICACIÓN ADOSADA |
| | ALTURA MÁXIMA | 2 PLANTAS Y 7,00 m. |
| | DIRECTRICES DE ORDENACIÓN | RETRANQUEO MÍNIMO AL LINDERO POSTERIOR : 3Metros PARCELA MÍNIMA 140 m². Ocupación de la parcela 60% MÁXIMA ALINEACIONES Y RASANTES: LOS ESTABLECIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN O DE ACTUACIÓN SI CUENTA CON LA DEFINICIÓN SUFICIENTE PARA EJECUTAR LAS OBRAS, EN DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES ESTABLECIDAS PARA LAS ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN. |

| FICHA | ENSANCHE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (U2) ACTUACIÓN AISLADA A.A.U.N. 2 | |
|--|--|---|
| DATOS INFORMATIVOS | CLASIFICACIÓN DEL SUELO | SUELO URBANO CONSOLIDADO |
| | SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR | 7.593 m ² |
| | INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN | ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN |
| | INSTRUMENTO DE GESTIÓN | PROYECTO DE ACTUACIÓN |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL | USO PREDOMINANTE | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| | USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS | USOS COMPATIBLES: TERCIARIO (COMERCIO, OFICINAS, HOTELES, BARES Y RESTAURANTES). INDUSTRIALES EN PLANTA BAJA HASTA 250 M ² Y 4CV DE POTENCIA ELECTROMECAÁNICA. EQUIPAMIENTOS. USOS PROHIBIDOS: RESIDENCIAL COLECTIVO Y RESTO DE USOS INDUSTRIALES. |
| | DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN | 0,90 m ² /m ² SOBRE TOTALIDAD PARCELA |
| | DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | 6.833,70 m ² |
| | ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO | 15% |
| | ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGÍA | ----- |
| | INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje vivienda de protección pública) | ----- |
| | PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA | 8 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL LAS NORMAS |
| | SISTEMAS GENERALES | ----- |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVOS | TIPOLOGÍA | EDIFICACIÓN ADOSADA |
| | ALTURA MÁXIMA | 2 PLANTAS Y 7,00 m. |
| | DIRECTRICES DE ORDENACIÓN | RETRANQUEO MÍNIMO AL LINDERO POSTERIOR : 3 Metros PARCELA MÍNIMA 140 m². OCUPACIÓN DE LA PARCELA 60% MÁXIMA ALINEACIONES Y RASANTES: LOS ESTABLECIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN O DE ACTUACIÓN SI CUENTA CON LA DEFINICIÓN SUFICIENTE PARA EJECUTAR LAS OBRAS, EN DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES ESTABLECIDAS PARA LAS ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACION Y NORMALIZACIÓN. |

| FICHA | ENSANCHE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (U2) ACTUACIÓN AISLADA A.A.U.N. 3 | |
|---------------------------------------|--|--|
| DATOS INFORMATIVOS | CLASIFICACIÓN DEL SUELO | SUELO URBANO CONSOLIDADO |
| | SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR | 3.578 m2 |
| | INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN | ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN |
| | INSTRUMENTO DE GESTIÓN | PROYECTO DE ACTUACIÓN |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL | USO PREDOMINANTE | RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR |
| | USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS | USOS COMPATIBLES: TERCARIO (COMERCIO, OFICINAS, HOTELES, BARES Y RESTAURANTES). INDUSTRIALES EN PLANTA BAJA HASTA 250 m2 Y 4CV DE POTENCIA ELECTROMECAÁNICA. EQUIPAMIENTOS. USOS PROHIBIDOS: RESIDENCIAL COLECTIVO Y RESTO DE USOS INDUSTRIALES. |
| | DENSIDAD BRUTA DE EDIFICACIÓN | 0,90 m2/m2 SOBRE TOTALIDAD PARCELA |
| | DENSIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN | 3.220,20 m2 |
| | ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO | 15% |
| | ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGÍA | ----- |
| | INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje vivienda de protección pública) | ----- |
| | PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA | 8 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL LAS NORMAS |
| | SISTEMAS GENERALES | ----- |
| | DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVOS | TIPOLOGÍA |
| ALTURA MÁXIMA | | 2 PLANTAS Y 7,00 m. |
| DIRECTRICES DE ORDENACIÓN | | RETRANQUEO MÍNIMO AL LINDERO POSTERIOR : 3 Metros PARCELA MÍNIMA 140 m2. OCUPACIÓN DE LA PARCELA 60% MÁXIMA ALINEACIONES Y RASANTES: LOS ESTABLECIDAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN O DE ACTUACIÓN SI CUENTA CON LA DEFINICIÓN SUFICIENTE PARA EJECUTAR LAS OBRAS, EN DESARROLLO DE LAS ALINEACIONES ESTABLECIDAS PARA LAS ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACION Y NORMALIZACIÓN. |

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

8.5. Ensanche vivienda unifamiliar aislada o pareada. U3.

Tipología: Edificación aislada o pareada.

Uso predominante: Residencial vivienda unifamiliar. (Una vivienda por parcela catastral).

Usos compatibles: Usos terciarios (comercio, oficinas, hoteles, bares, restaurantes). Industrias situadas en planta baja, hasta 250 m² de superficie útil y 4CV de potencia electromecánica. Equipamientos.

Usos prohibidos: Residencial colectivo y resto de usos industriales.

Parcela mínima: Las recogidas en el parcelario catastral vigente. A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones la parcela mínima será:

En edificación aislada: 400 m²

En edificación pareada: 250 m²

Fondo máximo edificable: No se establece.

Ocupación máxima: No se establece

Retranqueos: 3 metros, a todos los linderos. Salvo en medianera de vivienda pareada.

Se permitirá disponer una edificación aneja de una planta, que podrá situarse en la alineación oficial y adosada a uno de los linderos laterales en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto y de ejecución simultánea, suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento o mediante las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

Las condiciones de la edificación aneja serán las siguientes:

- a) La altura de la construcción no excederá de una planta, ni su altura de coronación será superior a 3,50 mts.
- b) La construcción no tendrá una longitud de fachada superior a 5,00 mts, ni podrá sobrepasar el 50% de la medida del lindero frontal.
- c) No estará destinada a cuarto de estar, dormitorio o cocina.

Altura máxima: 2 plantas y 7,00 metros.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

Altura de piso: La altura mínima será de 2,80 metros.

Alineación oficial: Será la señalada en los planos de ordenación detallada. Las rasantes serán las existentes.

Edificabilidad: 0,75 m²/m², referida a la totalidad de la parcela.

Patios interiores: Los patios de parcela deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta pueda inscribirse una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto del paramento más alto que lo encuadra, con un mínimo de tres metros. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima exigible, podrá reducirse la distancia entre lados opuestos en la otra dimensión 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 2,50 metros.

Vuelos: Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Art. Los retranqueos y separación a linderos, no serán exigibles a los aleros y cornisas

Condiciones estéticas: Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Art., 7.1.42. con la única salvedad de que los cuerpos salientes situados en planta baja en el interior de la parcela podrán ser autorizados.

8.6. Sistema Local de Equipamiento Público

a) Definición. Conjunto de elementos que se caracterizan por la prestación de servicios básicos a la comunidad

b) Edificabilidad: 1,50 m²/ m² o la edificabilidad existente en caso de ser superior

c) Altura máxima: 2 plantas y 7,50mts.

d) Ocupación máxima: No se establece

8.7. Sistema Local de Espacios libres públicos

Definición: Sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población.

Edificabilidad: 0,10m²/m² para quioscos e instalaciones auxiliares

8.8. Sistema Local de vías públicas

Sistema de espacios delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como el transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

IX NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se adjuntan fichas gráfica y escrita con las condiciones urbanísticas relativas al Sector de suelo urbano no consolidado

| FICHA | SECTOR S.U.N.C. “LOS HUERTOS” (Ronda de los Huertos) | |
|--|--|---|
| DATOS INFORMATIVOS | CLASIFICACIÓN DEL SUELO | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO |
| | SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR | 1,2036 HA |
| | INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN | ESTUDIO DE DETALLE |
| | INSTRUMENTO DE GESTIÓN | PROYECTO DE ACTUACIÓN |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL | USO PREDOMINANTE | RESIDENCIAL |
| | USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS | USOS COMPATIBLES: PEQUEÑO Terciario de oficinas y talleres hasta 25% de la superficie por parcela y vivienda. USOS PROHIBIDOS: INDUSTRIAL, Terciario recreativo de salas de reunión y espectáculos, terciario hotelero y uso dotacional. |
| | EDIFICABILIDAD BRUTA SECTOR | 0,45 m2/m2 (5.416 m2) |
| | DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS | 20 |
| | DENSIDAD MÍNIMA DE VIVIENDAS | 10 |
| | INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje vivienda de protección pública) | 30% |
| | PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA | 8 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL LAS NORMAS |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVAS | TIPOLOGÍA | EDIFICACIÓN AISLADA, PAREADA Y ADOSADA |
| | ALTURA MÁXIMA | 2 PLANTAS Y 7,00 m. |
| | DIRECTRICES DE ORDENACIÓN | RETRANQUEOS EDIFICACIÓN 3,00 m. A LINDEROS, EXCEPTO MEDIANERAS VIALES VEHÍCULOS 7,00 m., ACERAS 1,50 m. PARCELA MÍNIMA: VIVIENDA ADOSADA 175 m2 VIVIENDA PAREADA 250 m2 VIVIENDA AISLADA 350 m2 |
| TERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA (NO VINCULANTES) | DESTINAR TIPOLOGÍA VIVIENDA ADOSADA A VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA. | |

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

X NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO URBANIZABLE

Se adjuntan fichas gráfica y escrita con las condiciones urbanísticas relativas al Sector de suelo urbanizable.

| FICHA | SECTOR S.U.I. (FASES-1 Y 2) SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL | |
|---|--|--|
| DATOS INFORMATIVOS | CLASIFICACIÓN DEL SUELO | SUELO URBANIZABLE DELIMITADO |
| | SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR | 3,9316 HA |
| | INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN | PLAN PARCIAL |
| | INSTRUMENTO DE GESTIÓN | PROYECTO DE ACTUACIÓN |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL | USO PREDOMINANTE | INDUSTRIAL |
| | USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS | <p>USOS COMPATIBLES: TERCARIO DE OFICINAS EN CUALQUIER SITUACIÓN, TERCARIO COMERCIAL, TERCARIO RECREATIVO, EXCEPTO SALAS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS.</p> <p>USOS PROHIBIDOS: RESIDENCIAL, TERCARIO RECREATIVO DE SALAS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS, TERCARIO HOTELERO Y USO DOTACIONAL.</p> |
| | EDIFICABILIDAD BRUTA SECTOR | 0,45 m2/m2 |
| | EDIFICABILIDAD MÁXIMA SECTOR | 17.692 m2 |
| | ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO | 15% |
| | ÍNDICE DE VARIEDAD TIPOLOGÍA | ----- |
| | INDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL (Porcentaje vivienda de protección pública) | ----- |
| | PLAZO PARA ESTABLECER LA ORDENACIÓN DETALLADA | 8 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL LAS NORMAS |
| | SISTEMAS GENERALES | ----- |
| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL POTESTATIVOS | TIPOLOGÍA | EDIFICACIÓN AISLADA Y ADOSADA |
| | ALTURA MÁXIMA | <p>NAVES: ALERO 6,00 M. Y CUMBRERA 9,00 m.</p> <p>OTROS: 2 PLANTAS Y 7,50 m.</p> |
| | DIRECTRICES DE ORDENACIÓN | <p>RETRANQUEOS 5,00 m. A LINDEROS, EXCEPTO MEDIANERAS</p> <p>VIALES VEHÍCULOS 12 m., ACERAS 1,80 m.</p> <p>PARCELA MÍNIMA 1.500 m2.</p> |

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

XI NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO RÚSTICO

Se adjuntan fichas escritas con las condiciones urbanísticas relativas al suelo rústico.

CUADRO DE ORDENANZAS EN SUELO RUSTICO

SEGUN EL ARTICULO 23 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, última modificación LEY 17/2008, LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO RUSTICO, TENDRAN DERECHO A USAR, DISFRUTAR Y DISPONER DE ELLOS CONFORME A SU NATURALEZA RUSTICA, PUDIENDO DESTINARLOS A USOS AGRICOLAS, GANADEROS, FORESTALES, CINEGETICOS U OTROS ANALOGOS VINCULADOS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES (ARTICULO 56 R.U.). NO OBSTANTE, EN SUELO RUSTICO PODRAN AUTORIZARSE USOS EXCEPCIONALES, SEGUN LAS DISTINTAS CATEGORIAS ADOPTADAS EN ESTAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES:

UE-a) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGETICAS, Y OTRAS ANALOGAS VINCULADAS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES.
 UE-b) ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, INCLUIDA LA EXPLOTACION MINERA, LAS CANTERAS Y LA EXTRACCION DE ARIDOS O TIERRAS, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.
 UE-c) OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.
 UE-d) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES.
 UE-e) CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y QUE NO FORMEN NUCLEO DE POBLACION..

UE-f) OBRAS DE REHABILITACION, REFORMA Y AMPLIACION DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES, QUE NO ESTEN DECLARADAS FUERA DE ORDENACION.

UE-g) OTROS USOS QUE PUEDEN CONSIDERARSE DE INTERES PUBLICO, POR ESTAR VINCULADOS A CUALQUIER FORMADEL SERVICIO PUBLICO, O PORQUE SE APRECIA LA NECESIDAD DE SU UBICACION EN SUELO RUSTICO, A CAUSA DE SUS ESPECIFICOS REQUERIMIENTOS O DE SU INCOMPATIBILIDAD CON LOS USOS URBANOS.

| CATEGORIA SUELO RUSTICO | ZONIFICACION | USOS EXCEPCIONALES | LEGISLACION | SEPARACION A NUCLEOS | PARCELA MINIMA | OCUPACION | | RETRANQUEOS | EDIFICABILIDAD | ALTURA MAX. (m) | | DEPURACION VERTIDOS | DOCUMENTACION | AUTORIZACION |
|---|--------------|--|--|--|--|-----------------|-----------|-------------|----------------|-----------------|-----------|-----------------------------|--|-----------------------|
| | | | | | | SUP. MAX.%OCUP. | S/PARCELA | | | CORNISA | CUMBREERA | | | |
| SRC SUELO RUSTICO COMUN | | UE-a) CONS. VINCULADA A ACTIVIDADES AGRICOLAS Y GANADERIA EXTENSIVA TRADICIONAL PERMITIDO | | | UD. MINIMA DE CULTIVO O EXISTENTE | 1.500 M2. | 15% | 10 M. | | 6 M. | 9 M. | SI | MEMORIA VALORADA | MUNICIPAL |
| | | UE-a) CONS. VINCULADA A GANADERIA INTENSIVA ESTABULADA PERMITIDO | REGLAMENTO ACTIVIDADES MOLESTAS | 500M A CASCO URBANO 250M A VIVIENDAS U OTRAS ACTIVIDADES | UD. MINIMA DE CULTIVO O EXISTENTE | 5.000 M2. | 25% | 20 M. | 1,00 M3/M2 | 6 M. | 9 M. | SI | PROYECTO ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL | MUNICIPAL |
| | | UE-a) CONS. VINCULADA A INDUSTRIA AGROALIMENTARIA PERMITIDO | REGLAMENTO ACTIVIDADES MOLESTAS | 250M A VIVIENDAS U OTRAS ACTIVIDADES | UD. MINIMA DE CULTIVO O EXISTENTE | 5.000 M2. | 25% | 10 M. | 1,00 M3/M2 | 6 M. | 9 M. | SI | PROYECTO ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL | MUNICIPAL |
| | | UE-b) CONS. E INSTAL. VINCULADAS A ACTIVIDADES EXTRACTIVAS AUTORIZABLE | LEY DE MINAS LEGISLACION PROTECCION DE MEDIO AMBIENTE | | | 1.000 M2. | 10% | | | 6 M. | 9 M. | SI Y CONTROL VERTIDOS | PROYECTO ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL | COMUNIDAD AUTONOMA |
| ARTICULO 16-1a LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL LEY DE URBANISMO CASTILLA Y LEON ÚLTIMA MODIFICACIÓN POR LEY 17/2008 DE 23 DE DICIEMBRE | | UE-c) CONS. VINCULADA A OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS PERMITIDO | LEY Y REGLAMENTO DE CARRETERAS LEGISLACION SECTORIAL | | | | | | 0,40 M3/M2 | 6 M. | 9 M. | SI | PROYECTO ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL | MUNICIPAL |
| | | UE-d) CONS. E INSTAL. PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES AUTORIZABLE | VINCULADA A NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA | | 10.000 M2. O CATASTRAL EXISTENTE | 1.000 M2. | 10% | | | 6 M. | 9 M. | SI | PROYECTO | COMUNIDAD AUTONOMA |

USOS PERMITIDOS: ARTICULO 25-1a, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS AUTORIZABLES (SUJETOS A AUTORIZACION): ARTICULO 25-1b, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS PROHIBIDOS: ARTICULO 25-1c, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

LA DOCUMENTACION SEÑALADA ES LA REQUERIDA PARA LA AUTORIZACION DE USO. -CASO DE RESULTAR AUTORIZADO SE PRECISARAN LAS DOCUMENTACIONES TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS QUE EN CADA CASO RESULTAN OBLIGADAS.



SEGUN ARTICULO 59 R.U.

SE RAN LOS NO EXPRESAMENTE CITADOS EN ESTA FICHA.

CUADRO DE ORDENANZAS EN SUELO RUSTICO

SEGUN EL ARTICULO 23 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, última modificación LEY 17/2008, LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO RUSTICO, TENDRAN DERECHO A USAR, DISFRUTAR Y DISPONER DE ELLOS CONFORME A SU NATURALEZA RUSTICA, PUDIENDO DESTINARLOS A USOS AGRICOLAS, GANADEROS, FORESTALES, CINEGETICOS U OTROS ANALOGOS VINCULADOS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES (ARTICULO 56 R.U.). NO OBSTANTE, EN SUELO RUSTICO PODRAN AUTORIZARSE USOS EXCEPCIONALES, SEGUN LAS DISTINTAS CATEGORIAS ADOPTADAS EN ESTAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES:

UE-a) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGETICAS, Y OTRAS ANALOGAS VINCULADAS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES.
 UE-b) ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, INCLUIDA LA EXPLOTACION MINERA, LAS CANTERAS Y LA EXTRACCION DE ARIDOS O TIERRAS, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.
 UE-c) OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.
 UE-d) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES.
 UE-e) CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y QUE NO FORMEN NUCLEO DE POBLACION..

UE-f) OBRAS DE REHABILITACION, REFORMA Y AMPLIACION DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES, QUE NO ESTEN DECLARADAS FUERA DE ORDENACION.
 UE-g) OTROS USOS QUE PUEDEN CONSIDERARSE DE INTERES PUBLICO, POR ESTAR VINCULADOS A CUALQUIER FORMADEL SERVICIO PUBLICO, O PORQUE SE APRECIA LA NECESIDAD DE SU UBICACION EN SUELO RUSTICO.

A CAUSA DE SUS ESPECIFICOS REQUERIMIENTOS O DE SU INCOMPATIBILIDAD CON LOS USOS URBANOS.

| CATEGORIA SUELO RUSTICO | ZONIFICACION | USOS EXCEPCIONALES | LEGISLACION | SEPARACION A NUCLEOS | PARCELA MINIMA | OCUPACION | | RETRANQUEOS | EDIFICABILIDAD | ALTURA MAX. (m) | | DEPURACION VERTIDOS | DOCUMENTACION | AUTORIZACION |
|--|--------------------------|--|---|---|--|--|---|-------------|----------------|-----------------|---------------|--|-----------------------|---|
| | | | | | | SUP. MAX.%OCUP. | S/PARCELA | | | CORNISA | CUMBRERA | | | |
| SRC SUELO RUSTICO COMUN | | UE-e) VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA AUTORIZABLE | | IMPIDE FORMACION NUCLEO DE POBLACION (1 VW/HA) | 10.000 M2. O CATASTRAL EXISTENTE | 250 M2. | 2.5% | | | 4 M. | 6 M. | SI | PROYECTO | COMUNIDAD AUTONOMA |
| | | | | | | | | | | | PLANTA + B.C. | | | |
| | | UE-e) VIVIENDA VINCULADA A UNA ACTIVIDAD AUTORIZABLE | VINCULADA A NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA | 10.000 M2. O CATASTRAL EXISTENTE | 250 M2. | 2.5% | | 4 M. | 6 M. | SI | PROYECTO | COMUNIDAD AUTONOMA | | |
| | | | | | | | | | PLANTA + B.C. | | | | | |
| ARTICULO 31 R.U. DECRETO 22/2004 DE 29 DE ENERO ÚLTIMA MODIFICACIÓN DECRETO 45/2009 DE 9 DE JULIO | | UE-f) REHABILITACION, REFORMA Y AMPLIACION DE OBRA EXISTENTE AUTORIZABLE | LEGISLACION SECTORIAL | CATASTRAL IMPIDIENDO SEGREGACIONES | | | MANTENIMIENTO Y RESTAURACION DE CASERTAS AGRICOLAS Y GANADERAS EXISTENTES | | | | SI | MEMORIA VALORADA O PROYECTO SEGUN CASO | COMUNIDAD AUTONOMA | |
| | | | | | | | | | | | | | | UE-g) TURISMO PERMANENTE AUTORIZABLE |
| | | 0,60 M3/M2 | | | | | | | | | | | | |
| | | ARTICULO 16-1a LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL LEY DE URBANISMO CASTILLA Y LEON POR LEY 17/2008 DE 23 DE DICIEMBRE | | UE-g) TURISMO NO PERMANENTE AUTORIZABLE | LEGISLACION SECTORIAL | 10.000 M2. O CATASTRAL EXISTENTE | | | 10% | | 0,10 M3/M2 | 6 M. | 9 M. | SI |
| UE-g) EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS AUTORIZABLE | LEGISLACION SECTORIAL | | | | | | | | | | | | | |
| | | 0,60 M3/M2 | | | | | | | | | | | | |

USOS PERMITIDOS: ARTICULO 25-1a, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS AUTORIZABLES (SUJETOS A AUTORIZACION): ARTICULO 25-1b, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS PROHIBIDOS: ARTICULO 25-1c, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

LA DOCUMENTACION SEÑALADA ES LA REQUERIDA PARA LA AUTORIZACION DE USO. -CASO DE RESULTAR AUTORIZADO SE PRECISARAN LAS DOCUMENTACIONES TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS QUE EN CADA CASO RESULTAN OBLIGADAS.



SEGAN ARTICULO 59 R.U.

SEGAN LOS NO EXPRESAMENTE CITADOS EN ESTA FICHA.

CUADRO DE ORDENANZAS EN SUELO RUSTICO

SEGUN EL ARTICULO 23 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, última modificación LEY 17/2008, LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO RUSTICO, TENDRAN DERECHO A USAR, DISFRUTAR Y DISPONER DE ELLOS CONFORME A SU NATURALEZA RUSTICA, PUDIENDO DESTINARLOS A USOS AGRICOLAS, GANADEROS, FORESTALES, CINEGETICOS U OTROS ANALOGOS VINCULADOS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES (ARTICULO 56 R.U.). NO OBSTANTE, EN SUELO RUSTICO PODRAN AUTORIZARSE USOS EXCEPCIONALES, SEGUN LAS DISTINTAS CATEGORIAS ADOPTADAS EN ESTAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES:

UE-a) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGETICAS, Y OTRAS ANALOGAS VINCULADAS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES.

UE-b) ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, INCLUIDA LA EXPLOTACION MINERA, LAS CANTERAS Y LA EXTRACCION DE ARIDOS O TIERRAS, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.

UE-c) OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.

UE-d) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES.

UE-e) CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y QUE NO FORMEN NUCLEO DE POBLACION..

UE-f) OBRAS DE REHABILITACION, REFORMA Y AMPLIACION DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES, QUE NO ESTEN DECLARADAS FUERA DE ORDENACION.

UE-g) OTROS USOS QUE PUEDEN CONSIDERARSE DE INTERES PUBLICO, POR ESTAR VINCULADOS A CUALQUIER FORMADEL SERVICIO PUBLICO, O PORQUE SE APRECIA LA NECESIDAD DE SU UBICACION EN SUELO RUSTICO, A CAUSA DE SUS ESPECIFICOS REQUERIMIENTOS O DE SU INCOMPATIBILIDAD CON LOS USOS URBANOS.

| CATEGORIA SUELO RUSTICO | ZONIFICACION | USOS EXCEPCIONALES | LEGISLACION | SEPARACION A NUCLEOS | PARCELA MINIMA | OCUPACION | | RETRANQUEOS | EDIFICABILIDAD | ALTURA MAX. (m) | DEPURACION VERTIDOS | DOCUMENTACION | AUTORIZACION | |
|---|--------------|---|--|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|---|----------------------------------|------------------------|------------------------|--|---------------------------------------|--------------------|
| | | | | | | SUP. MAX.%OCUP. | S/PARCELA | | | | | | | |
| SRAI SUELO RUSTICO CON DESTINACION AFRONTAMIENTO | | UE-o) CONS. VINCULADA A INDUSTRIA AGROALIMENTARIA AUTORIZABLE | | | PARCELA CATASTRAL EXISTENTE | 250 M2. O EXISTENTE | 25% O EXISTENTE | EDIFICACION NUEVA 3 M. A LINDERO | 350 M2. O EXISTENTE | 6 M. A ALERO | SI | PROYECTO DE IMPACTO AMBIENTAL | COMUNIDAD AUTONOMA | |
| | | UE-c) CONS. VINCULADA A OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS PERMITIDO | LEY Y REGLAMENTO DE CARRETERAS LEGISLACION SECTORIAL | | | | | MANTENIMIENTO Y OBRAS CARRETERA ESTATAL MEJORA ACCESOS E INFRAESTRUCTURAS PUBLICAS PARCELAS | | 3 M. A ALERO | SI | PROYECTO ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL | MINISTERIO FOMENTO COMUNIDAD AUTONOMA | |
| | | UE-e) VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA AUTORIZABLE | | | | PARCELA CATASTRAL EXISTENTE | 250 M2. O EXISTENTE | 25% O EXISTENTE | EDIFICACION NUEVA 3 M. A LINDERO | 350 M2. O EXISTENTE | 2 PLANTAS 6 M. A ALERO | SI | PROYECTO | COMUNIDAD AUTONOMA |
| | | UE-e) VIVIENDA VINCULADA A UNA ACTIVIDAD AUTORIZABLE | VINCULADA A LA DURAZA Y DESARROLLO DE LA FINCA | | | PARCELA CATASTRAL EXISTENTE | 250 M2. O EXISTENTE | 25% O EXISTENTE | EDIFICACION NUEVA 3 M. A LINDERO | 350 M2. O EXISTENTE | 2 PLANTAS 6 M. A ALERO | SI | PROYECTO | COMUNIDAD AUTONOMA |
| ARTICULO 35 R.U. DECRETO 22/2004 DE 29 DE ENERO ÚLTIMA MODIFICACIÓN DECRETO 45/2009 DE 9 DE JULIO | | UE-f) REHABILITACION, REFORMA Y AMPLIACION DE OBRA EXISTENTE AUTORIZABLE | | | PARCELA CATASTRAL EXISTENTE | | | MANTENIMIENTO Y RESTAURACION CONSTRUCCIONES EXISTENTES AMPLIACION MÁXIMA HASTA 350 M2. | | 2 PLANTAS 6 M. A ALERO | SI | MEMORIA VALORADA O PROYECTO SEGUN CASO | COMUNIDAD AUTONOMA | |
| ARTICULO 16-1j LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL LEY DE URBANISMO CASTILLA Y LEON ÚLTIMA MODIFICACIÓN POR LEY 17/2008 DE 23 DE DICIEMBRE | | | | | | | | | | | | | | |

USOS PERMITIDOS: ARTICULO 25-1a, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS AUTORIZABLES (SUJETOS A AUTORIZACION): ARTICULO 25-1b, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS PROHIBIDOS: ARTICULO 25-1c, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

LA DOCUMENTACION SEÑALADA ES LA REQUERIDA PARA LA AUTORIZACION DE USO. -CASO DE RESULTAR AUTORIZADO SE PRECISARAN LAS DOCUMENTACIONES TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS QUE EN CADA CASO RESULTAN OBLIGADAS.



SEGUN ARTICULO 63 R.U.

SE RAN LOS NO EXPRESAMENTE CITADOS EN ESTA FICHA.

CUADRO DE ORDENANZAS EN SUELO RUSTICO

SEGUN EL ARTICULO 23 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, última modificación LEY 17/2008, LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO RUSTICO, TENDRAN DERECHO A USAR, DISFRUTAR Y DISPONER DE ELLOS CONFORME A SU NATURALEZA RUSTICA, PUDIENDO DESTINARLOS A USOS AGRICOLAS, GANADEROS, FORESTALES, CINEGETICOS U OTROS ANALOGOS VINCULADOS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES (ARTICULO 56 R.U.). NO OBSTANTE, EN SUELO RUSTICO PODRAN AUTORIZARSE USOS EXCEPCIONALES, SEGUN LAS DISTINTAS CATEGORIAS ADOPTADAS EN ESTAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES:

UE-a) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGETICAS, Y OTRAS ANALOGAS VINCULADAS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES.
 UE-b) ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, INCLUIDA LA EXPLOTACION MINERA, LAS CANTERAS Y LA EXTRACCION DE ARIDOS O TIERRAS, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.
 UE-c) OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.
 UE-d) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES.
 UE-e) CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y QUE NO FORMEN NUCLEO DE POBLACION..

UE-f) OBRAS DE REHABILITACION, REFORMA Y AMPLIACION DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES, QUE NO ESTEN DECLARADAS FUERA DE ORDENACION.

UE-g) OTROS USOS QUE PUEDEN CONSIDERARSE DE INTERES PUBLICO, POR ESTAR VINCULADOS A CUALQUIER FORMADEL SERVICIO PUBLICO, O PORQUE SE APRECIA LA NECESIDAD DE SU UBICACION EN SUELO RUSTICO, A CAUSA DE SUS ESPECIFICOS REQUERIMIENTOS O DE SU INCOMPATIBILIDAD CON LOS USOS URBANOS.

| CATEGORIA SUELO RUSTICO | ZONIFICACION | USOS EXCEPCIONALES | LEGISLACION | SEPARACION A NUCLEOS | PARCELA MINIMA | OCUPACION | | RETRANQUEOS | EDIFICABILIDAD | ALTURA MAX. (m) | | DEPURACION VERTIDOS | DOCUMENTACION | AUTORIZACION |
|---|--------------|--|--|---|------------------------------------|-----------------|-----------|-------------|--|-----------------|-----------|---------------------|--|--------------------|
| | | | | | | SUP. MAX.%OCUP. | S/PARCELA | | | CORNISA | CUMBREERA | | | |
| SRPA | | UE-a) CONS. VINCULADA A ACTIVIDADES AGRICOLAS Y GANADERIA EXTENSIVA TRADICIONAL PERMITIDO | | | UD. MINIMA DE CULTIVO O EXISTENTE | 1.000 M2. | 10% | 10 M. | | 6 M. | 9 M. | SI | MEMORIA VALORADA | MUNICIPAL |
| RUSTICO CON PROTECCION AGROPECUARIA | | UE-a) CONS. VINCULADA A GANADERIA INTENSIVA ESTABULADA PERMITIDO | REGLAMENTO A ACTIVIDADES MOLESTAS | 500M A CASCO URBANO 250M A VIVIENDAS U OTRAS ACTIVIDADES | UD. MINIMA DE CULTIVO O EXISTENTE | 5.000 M2. | 15% | 20 M. | 0,60 M3/M2 | 6 M. | 9 M. | SI | PROYECTO ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL | MUNICIPAL |
| ARTICULO 34 R.U. DECRETO 22/2004 DE 29 DE ENERO ULTIMA MODIFICACION DECRETO 45/2009 DE 9 DE JULIO | | UE-a) CONS. VINCULADA A INDUSTRIA AGROALIMENTARIA PERMITIDO | REGLAMENTO A ACTIVIDADES MOLESTAS | 250M A VIVIENDAS U OTRAS ACTIVIDADES | UD. MINIMA DE CULTIVO O EXISTENTE | 5.000 M2. | 15% | 10 M. | 0,60 M3/M2 | 6 M. | 9 M. | SI | PROYECTO ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL | MUNICIPAL |
| ARTICULO 16-1d LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL LEY DE URBANISMO CASTILLA Y LEON POR LEY 17/2008 DE 23 DE DICIEMBRE | | UE-c) CONS. VINCULADA A OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS PERMITIDO | LEY Y REGLAMENTO DE CARRETERAS LEGISLACION SECTORIAL | | | | | | 0,40 M3/M2 | 6 M. | 9 M. | SI | PROYECTO ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL | MUNICIPAL |
| | | UE-d) CONS. E INSTAL. PARA LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES AUTORIZABLE | VINCULADA A NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA | | CATASTRAL IMPIDIENDO SEGREGACIONES | 1.000 M2. | 10% | | | 6 M. | 9 M. | SI | PROYECTO | COMUNIDAD AUTONOMA |
| | | UE-f) REHABILITACION, REFORMA Y AMPLIACION DE OBRA EXISTENTE AUTORIZABLE | LEGISLACION SECTORIAL | | CATASTRAL IMPIDIENDO SEGREGACIONES | | | | MANTENIMIENTO Y RESTAURACION DE CASETAS AGRICOLAS Y GANADERAS EXISTENTES AMPLIACION MÁXIMA 20% | 4 M. | 6 M. | SI | MEMORIA VALORADA O PROYECTO SEGUN CASO | COMUNIDAD AUTONOMA |

USOS PERMITIDOS: ARTICULO 25-1a, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS AUTORIZABLES (SUJETOS A AUTORIZACION): ARTICULO 25-1b, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS PROHIBIDOS: ARTICULO 25-1c, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

LA DOCUMENTACION SEÑALADA ES LA REQUERIDA PARA LA AUTORIZACION DE USO. -CASO DE RESULTAR AUTORIZADO SE PRECISARAN LAS DOCUMENTACIONES TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS QUE EN CADA CASO RESULTAN OBLIGADAS.



SEGUN ARTICULO 64 R.U.

SE RAN LOS NO EXPRESAMENTE CITADOS EN ESTA FICHA.

CUADRO DE ORDENANZAS EN SUELO RUSTICO

SEGUN EL ARTICULO 23 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, última modificación LEY 17/2008, LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO RUSTICO, TENDRAN DERECHO A USAR, DISFRUTAR Y DISPONER DE ELLOS CONFORME A SU NATURALEZA RUSTICA, PUDIENDO DESTINARLOS A USOS AGRICOLAS, GANADEROS, FORESTALES, CINEGETICOS U OTROS ANALOGOS VINCULADOS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES (ARTICULO 56 R.U.). NO OBSTANTE, EN SUELO RUSTICO PODRAN AUTORIZARSE USOS EXCEPCIONALES, SEGUN LAS DISTINTAS CATEGORIAS ADOPTADAS EN ESTAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES:

UE-a) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGETICAS, Y OTRAS ANOLOGAS VINCULADAS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES.

UE-b) ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, INCLUIDA LA EXPLOTACION MINERA, LAS CANTERAS Y LA EXTRACCION DE ARIDOS O TIERRAS, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.

UE-c) OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.

UE-d) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES.

UE-e) CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y QUE NO FORMEN NUCLEO DE POBLACION..

UE-f) OBRAS DE REHABILITACION, REFORMA Y AMPLIACION DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES, QUE NO ESTEN DECLARADAS FUERA DE ORDENACION.

UE-g) OTROS USOS QUE PUEDEN CONSIDERARSE DE INTERES PUBLICO, POR ESTAR VINCULADOS A CUALQUIER FORMADEL SERVICIO PUBLICO, O PORQUE SE APRECIA LA NECESIDAD DE SU UBICACION EN SUELO RUSTICO, A CAUSA DE SUS ESPECIFICOS REQUERIMIENTOS O DE SU INCOMPATIBILIDAD CON LOS USOS URBANOS.

| CATEGORIA SUELO RUSTICO | ZONIFICACION | USOS EXCEPCIONALES | LEGISLACION | SEPARACION A NUCLEOS | PARCELA MINIMA | OCUPACION | | RETRANQUEOS | EDIFICABILIDAD | ALTURA MAX. (m) | | DEPURACION VERTIDOS | DOCUMENTACION | AUTORIZACION |
|---|--------------|--|--------------------------|-------------------------|--|-----------|------------------|-------------|----------------|-----------------|-----------|------------------------|---------------|-----------------------|
| | | | | | | SUP. MAX. | %OCUP. S/PARCELA | | | CORNISA | CUMBREERA | | | |
| SRPA | | UE-g) TURISMO NO PERMANENTE AUTORIZABLE | LEGISLACION SECTORIAL | | 10.000 M2. O CATASTRAL EXISTENTE | 300 M2. | 3% | | 0,10 M3/M2 | 6 M. | 9 M. | SI | PROYECTO | COMUNIDAD AUTONOMA |
| | | UE-g) TURISMO PERMANENTE AUTORIZABLE | LEGISLACION SECTORIAL | | 10.000 M2. O CATASTRAL EXISTENTE | 1.000 M2. | 10% | 5 M. | 0,60 M3/M2 | 6 M. | 9 M. | SI | PROYECTO | COMUNIDAD AUTONOMA |
| | | UE-g) EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS AUTORIZABLE | LEGISLACION SECTORIAL | | 10.000 M2. O CATASTRAL EXISTENTE | 2.000 M2. | 20% | 5 M. | 1,20 M3/M2 | 6 M. | 9 M. | SI | PROYECTO | COMUNIDAD AUTONOMA |
| ARTICULO 34 R.U. DECRETO 22/2004 DE 29 DE ENERO ÚLTIMA MODIFICACIÓN DECRETO 45/2009 DE 9 DE JULIO | | | | | | | | | | | | | | |
| ARTICULO 16-1d LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL LEY DE URBANISMO CASTILLA Y LEON ÚLTIMA MODIFICACIÓN POR LEY 17/2008 DE 23 DE DICIEMBRE | | | | | | | | | | | | | | |

USOS PERMITIDOS: ARTICULO 25-1a, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS AUTORIZABLES (SUJETOS A AUTORIZACION): ARTICULO 25-1b, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS PROHIBIDOS: ARTICULO 25-1c, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

LA DOCUMENTACION SEÑALADA ES LA REQUERIDA PARA LA AUTORIZACION DE USO. -CASO DE RESULTAR AUTORIZADO SE PRECISARAN LAS DOCUMENTACIONES TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS QUE EN CADA CASO RESULTAN OBLIGADAS.



SEGUN ARTICULO 64 R.U.

SE RAN LOS NO EXPRESAMENTE CITADOS EN ESTA FICHA.

CUADRO DE ORDENANZAS EN SUELO RUSTICO

SEGUN EL ARTICULO 23 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, última modificación LEY 17/2008, LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO RUSTICO, TENDRAN DERECHO A USAR, DISFRUTAR Y DISPONER DE ELLOS CONFORME A SU NATURALEZA RUSTICA, PUDIENDO DESTINARLOS A USOS AGRICOLAS, GANADEROS, FORESTALES, CINEGETICOS U OTROS ANALOGOS VINCULADOS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES (ARTICULO 56 R.U.). NO OBSTANTE, EN SUELO RUSTICO PODRAN AUTORIZARSE USOS EXCEPCIONALES, SEGUN LAS DISTINTAS CATEGORIAS ADOPTADAS EN ESTAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES:

UE-a) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGETICAS, Y OTRAS ANALOGAS VINCULADAS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES.

UE-b) ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, INCLUIDA LA EXPLOTACION MINERA, LAS CANTERAS Y LA EXTRACCION DE ARIDOS O TIERRAS, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.

UE-c) OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.

UE-d) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES.

UE-e) CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y QUE NO FORMEN NUCLEO DE POBLACION..

UE-f) OBRAS DE REHABILITACION, REFORMA Y AMPLIACION DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES, QUE NO ESTEN DECLARADAS FUERA DE ORDENACION.

UE-g) OTROS USOS QUE PUEDEN CONSIDERARSE DE INTERES PUBLICO, POR ESTAR VINCULADOS A CUALQUIER FORMADEL SERVICIO PUBLICO, O PORQUE SE APRECIA LA NECESIDAD DE SU UBICACION EN SUELO RUSTICO, A CAUSA DE SUS ESPECIFICOS REQUERIMIENTOS O DE SU INCOMPATIBILIDAD CON LOS USOS URBANOS.

| CATEGORIA SUELO RUSTICO | ZONIFICACION | USOS EXCEPCIONALES | LEGISLACION | SEPARACION A NUCLEOS | PARCELA MINIMA | OCUPACION | | RETRANQUEOS | EDIFICABILIDAD | ALTURA MAX. (m) | | DEPURACION VERTIDOS | DOCUMENTACION | AUTORIZACION | |
|--|--------------|--|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|--|---|
| | | | | | | SUP. MAX.%OCUP. | S/PARCELA | | | CORNISA | CUMBRERA | | | | |
| SRPC | | <p>UE-g) CONS. VINCULADA A ACTIVIDADES AGRICOLAS Y GANADERIA EXTENSIVA TRADICIONAL AUTORIZABLE</p> <p>UE-c) CONS. VINCULADA A OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS AUTORIZABLE</p> <p>UE-d) CONS. E INSTAL. PROPIAS DE ASENTAMIENTOS TRADICIONALES AUTORIZABLE</p> <p>UE-f) REHABILITACION, REFORMA Y AMPLIACION DE OBRA EXISTENTE AUTORIZABLE</p> <p>UE-g) OTROS USOS DE INTERES PUBLICO AUTORIZABLE</p> | <p>REGIRAN EN TODO CASO LO PROCEDENTE DE LAS PRESCRIPCIONES DE LA LEY 12/2002 DE 11 DE JULIO DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA Y LEON</p> | <p>EN QUE SE LOCALICE EL YACIMIENTO</p> | <p>COMUNIDAD AUTONOMA</p> <p>ARTICULO. 57</p> <p>LEY 12/2002</p> <p>DE 11 DE JULIO</p> <p>DE PATRIMONIO DE CASTILLA Y LEON</p> | |
| <p>ARTICULO 36 R.U.</p> <p>DECRETO 22/2004</p> <p>DE 29 DE ENERO</p> <p>ÚLTIMA MODIFICACIÓN</p> <p>DECRETO 45/2009</p> <p>DE 9 DE JULIO</p> | | | | <p>EN QUE SE LOCALICE EL YACIMIENTO</p> | <p>EN QUE SE LOCALICE EL YACIMIENTO</p> |
| <p>ARTICULO 16-1f</p> <p>LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL</p> <p>LEY DE URBANISMO CASTILLA Y LEON</p> <p>ÚLTIMA MODIFICACIÓN</p> <p>POR LEY 17/2008</p> <p>DE 23 DE DICIEMBRE</p> | | | | <p>EN QUE SE LOCALICE EL YACIMIENTO</p> | <p>EN QUE SE LOCALICE EL YACIMIENTO</p> |

USOS PERMITIDOS: ARTICULO 25-1a, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS AUTORIZABLES (SUJETOS A AUTORIZACION): ARTICULO 25-1b, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS PROHIBIDOS: ARTICULO 25-1c, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

LA DOCUMENTACION SEÑALADA ES LA REQUERIDA PARA LA AUTORIZACION DE USO. -CASO DE RESULTAR AUTORIZADO SE PRECISARAN LAS DOCUMENTACIONES TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS QUE EN CADA CASO RESULTAN OBLIGADAS.



SEGUN ARTICULO 64 R.U.

SE RAN LOS NO EXPRESAMENTE CITADOS EN ESTA FICHA.

CUADRO DE ORDENANZAS EN SUELO RUSTICO

SEGUN EL ARTICULO 23 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, última modificación LEY 17/2008, LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO RUSTICO, TENDRAN DERECHO A USAR, DISFRUTAR Y DISPONER DE ELLOS CONFORME A SU NATURALEZA RUSTICA, PUDIENDO DESTINARLOS A USOS AGRICOLAS, GANADEROS, FORESTALES, CINEGETICOS U OTROS ANALOGOS VINCULADOS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES (ARTICULO 56 R.U.). NO OBSTANTE, EN SUELO RUSTICO PODRAN AUTORIZARSE USOS EXCEPCIONALES, SEGUN LAS DISTINTAS CATEGORIAS ADOPTADAS EN ESTAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES:

UE-a) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGETICAS, Y OTRAS ANOLOGAS VINCULADAS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES.

UE-b) ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, INCLUIDA LA EXPLOTACION MINERA, LAS CANTERAS Y LA EXTRACCION DE ARIDOS O TIERRAS, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.

UE-c) OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.

UE-d) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES.

UE-e) CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y QUE NO FORMEN NUCLEO DE POBLACION..

UE-f) OBRAS DE REHABILITACION, REFORMA Y AMPLIACION DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES, QUE NO ESTEN DECLARADAS FUERA DE ORDENACION.

UE-g) OTROS USOS QUE PUEDEN CONSIDERARSE DE INTERES PUBLICO, POR ESTAR VINCULADOS A CUALQUIER FORMADEL SERVICIO PUBLICO, O PORQUE SE APRECIA LA NECESIDAD DE SU UBICACION EN SUELO RUSTICO, A CAUSA DE SUS ESPECIFICOS REQUERIMIENTOS O DE SU INCOMPATIBILIDAD CON LOS USOS URBANOS.

| CATEGORIA SUELO RUSTICO | ZONIFICACION | USOS EXCEPCIONALES | LEGISLACION | SEPARACION A NUCLEOS | PARCELA MINIMA | OCUPACION | | RETRANQUEOS | EDIFICABILIDAD | ALTURA MAX. (m) | | DEPURACION VERTIDOS | DOCUMENTACION | AUTORIZACION | | |
|---|---|---|---|----------------------|----------------|------------------|-----------|-------------|----------------|-----------------|------------|---------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| | | | | | | SUP. MAX. %OCUP. | S/PARCELA | | | CORNISA | CUMBRERA | | | | | |
| SRPI SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS | AUTOVIA CARRETERAS FERROCARRIL LINEAS ALTA TENSION | UE-a) CONS. VINCULADA A ACTIVIDADES AGRICOLAS Y GANADERIA EXTENSIVA TRADICIONAL AUTORIZABLE | | | | | | | | | | | | | | |
| | | UE-a) CONS. VINCULADA A GANADERIA INTENSIVA ESTABULADA AUTORIZABLE | | | | | | | | | | | | | | |
| | | UE-a) CONS. VINCULADA A INDUSTRIA AGROALIMENTARIA AUTORIZABLE | | | | | | | | | | | | | | |
| | | UE-b) CONS. E INSTAL. VINCULADAS A OBRAS PUBLICAS EXTRACTIVAS AUTORIZABLE | 250M A VIVIENDAS U OTRAS ACTIVIDADES | | | | 1.000 M2. | 10% | | | 6 M. | 9 M. | SI Y CONTROL VERTIDOS | PROYECTO ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL | COMUNIDAD AUTONOMA | |
| | | UE-c) CONS. VINCULADA A OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS PERMITIDO | LEY DE MINAS LEGISLACION DE PROTECCION DE MEDIO AMBIENTE | | | | | | | | 0,40 M3/M2 | 6 M. | 9 M. | SI | PROYECTO ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL | COMUNIDAD AUTONOMA |
| | | UE-f) REHABILITACION, REFORMA Y AMPLIACION DE OBRA EXISTENTE AUTORIZABLE | LEY Y REGLAMENTO DE CARRETERAS LEGISLACION SECTORIAL | | | | | | | | | | | | | |
| ARTICULO 35 R.U. DECRETO 22/2004 DE 29 DE ENERO ULTIMA MODIFICACION DECRETO 45/2009 DE 9 DE JULIO | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ARTICULO 16-1e LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL LEY DE URBANISMO CASTILLA Y LEON ULTIMA MODIFICACION POR LEY 17/2008 DE 23 DE DICIEMBRE | | | | | | | | | | | | | | | | |

USOS PERMITIDOS: ARTICULO 25-1a, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS AUTORIZABLES (SUJETOS A AUTORIZACION): ARTICULO 25-1b, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS PROHIBIDOS: ARTICULO 25-1c, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

LA DOCUMENTACION SEÑALADA ES LA REQUERIDA PARA LA AUTORIZACION DE USO. -CASO DE RESULTAR AUTORIZADO SE PRECISARAN LAS DOCUMENTACIONES TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS QUE EN CADA CASO RESULTAN OBLIGADAS.



SEGUN ARTICULO 63 R.U.

SE RAN LOS NO EXPRESAMENTE CITADOS EN ESTA FICHA.

CUADRO DE ORDENANZAS EN SUELO RUSTICO

SEGUN EL ARTICULO 23 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, última modificación LEY 17/2008, LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO RUSTICO, TENDRAN DERECHO A USAR, DISFRUTAR Y DISPONER DE ELLOS CONFORME A SU NATURALEZA RUSTICA, PUDIENDO DESTINARLOS A USOS AGRICOLAS, GANADEROS, FORESTALES, CINEGETICOS U OTROS ANALOGOS VINCULADOS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES (ARTICULO 56 R.U.). NO OBSTANTE, EN SUELO RUSTICO PODRAN AUTORIZARSE USOS EXCEPCIONALES, SEGUN LAS DISTINTAS CATEGORIAS ADOPTADAS EN ESTAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES:

UE-a) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGETICAS, Y OTRAS ANOLOGAS VINCULADAS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES.

UE-b) ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, INCLUIDA LA EXPLOTACION MINERA, LAS CANTERAS Y LA EXTRACCION DE ARIDOS O TIERRAS, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.

UE-c) OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.

UE-d) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES.

UE-e) CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y QUE NO FORMEN NUCLEO DE POBLACION..

UE-f) OBRAS DE REHABILITACION, REFORMA Y AMPLIACION DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES, QUE NO ESTEN DECLARADAS FUERA DE ORDENACION.

UE-g) OTROS USOS QUE PUEDEN CONSIDERARSE DE INTERES PUBLICO, POR ESTAR VINCULADOS A CUALQUIER FORMADEL SERVICIO PUBLICO, O PORQUE SE APRECIA LA NECESIDAD DE SU UBICACION EN SUELO RUSTICO, A CAUSA DE SUS ESPECIFICOS REQUERIMIENTOS O DE SU INCOMPATIBILIDAD CON LOS USOS URBANOS.

| CATEGORIA SUELO RUSTICO | ZONIFICACION | USOS EXCEPCIONALES | LEGISLACION | SEPARACION A NUCLEOS | PARCELA MINIMA | OCUPACION | | RETRANQUEOS | EDIFICABILIDAD | ALTURA MAX. (m) | | DEPURACION VERTIDOS | DOCUMENTACION | AUTORIZACION |
|---|---|---|--------------------------|-------------------------|--|-----------|------------------|-------------|----------------|-----------------|-----------|------------------------|---------------|-----------------------|
| | | | | | | SUP. MAX. | %OCUP. S/PARCELA | | | CORNISA | CUMBREERA | | | |
| SRPI SUELO RUSTICO CON PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS | AUTOVIA CARRETERAS FERROCARRIL LINEA ALTA TENSION | UE-g) TURISMO NO PERMANENTE AUTORIZABLE | LEGISLACION SECTORIAL | | 10.000 M2. O CATASTRAL EXISTENTE | 300 M2. | 3% | | 0,10 M3/M2 | 6 M. | 9 M. | SI | PROYECTO | COMUNIDAD AUTONOMA |
| | | UE-g) EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PUBLICOS AUTORIZABLE | LEGISLACION SECTORIAL | | 10.000 M2. O CATASTRAL EXISTENTE | 2.000 M2. | 20% | 5 M. | 0,60 M3/M2 | 6 M. | 9 M. | SI | PROYECTO | COMUNIDAD AUTONOMA |
| ARTICULO 34 R.U. DECRETO 22/2004 DE 29 DE ENERO ÚLTIMA MODIFICACIÓN DECRETO 45/2009 DE 9 DE JULIO | | | | | | | | | | | | | | |
| ARTICULO 16-1d LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL LEY DE URBANISMO CASTILLA Y LEON ÚLTIMA MODIFICACIÓN POR LEY 17/2008 DE 23 DE DICIEMBRE | | | | | | | | | | | | | | |

USOS PERMITIDOS: ARTICULO 25-1a, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS AUTORIZABLES (SUJETOS A AUTORIZACION): ARTICULO 25-1b, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS PROHIBIDOS: ARTICULO 25-1c, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

LA DOCUMENTACION SEÑALADA ES LA REQUERIDA PARA LA AUTORIZACION DE USO. -CASO DE RESULTAR AUTORIZADO SE PRECISARAN LAS DOCUMENTACIONES TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS QUE EN CADA CASO RESULTAN OBLIGADAS.



SEGUN ARTICULO 64 R.U.

SE RAN LOS NO EXPRESAMENTE CITADOS EN ESTA FICHA.

CUADRO DE ORDENANZAS EN SUELO RUSTICO

SEGUN EL ARTICULO 23 DE LA LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON, última modificación LEY 17/2008, LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS CLASIFICADOS COMO SUELO RUSTICO, TENDRAN DERECHO A USAR, DISFRUTAR Y DISPONER DE ELLOS CONFORME A SU NATURALEZA RUSTICA, PUDIENDO DESTINARLOS A USOS AGRICOLAS, GANADEROS, FORESTALES, CINEGETICOS U OTROS ANALOGOS VINCULADOS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES (ARTICULO 56 R.U.). NO OBSTANTE, EN SUELO RUSTICO PODRAN AUTORIZARSE USOS EXCEPCIONALES, SEGUN LAS DISTINTAS CATEGORIAS ADOPTADAS EN ESTAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES:

UE-a) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES, CINEGETICAS, Y OTRAS ANOLOGAS VINCULADAS A LA UTILIZACION RACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES.

UE-b) ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, INCLUIDA LA EXPLOTACION MINERA, LAS CANTERAS Y LA EXTRACCION DE ARIDOS O TIERRAS, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.

UE-c) OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL, ASI COMO LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS MISMAS.

UE-d) CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROPIAS DE LOS ASENTAMIENTOS TRADICIONALES.

UE-e) CONSTRUCCIONES DESTINADAS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y QUE NO FORMEN NUCLEO DE POBLACION..

UE-f) OBRAS DE REHABILITACION, REFORMA Y AMPLIACION DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EXISTENTES, QUE NO ESTEN DECLARADAS FUERA DE ORDENACION.

UE-g) OTROS USOS QUE PUEDEN CONSIDERARSE DE INTERES PUBLICO, POR ESTAR VINCULADOS A CUALQUIER FORMADEL SERVICIO PUBLICO, O PORQUE SE APRECIA LA NECESIDAD DE SU UBICACION EN SUELO RUSTICO, A CAUSA DE SUS ESPECIFICOS REQUERIMIENTOS O DE SU INCOMPATIBILIDAD CON LOS USOS URBANOS.

| CATEGORIA SUELO RUSTICO | ZONIFICACION | USOS EXCEPCIONALES | LEGISLACION | SEPARACION A NUCLEOS | PARCELA MINIMA | OCUPACION | | RETRANQUEOS | EDIFICABILIDAD | ALTURA MAX. (m) | | DEPURACION VERTIDOS | DOCUMENTACION | AUTORIZACION |
|--|--------------|---|--|----------------------|------------------------------------|-----------------|-----------|-------------|----------------|--|-----------|---------------------|--|--|
| | | | | | | SUP. MAX.%OCUP. | S/PARCELA | | | CORNISA | CUMBREERA | | | |
| SRPN | | UE-c) CONS. VINCULADA A OBRAS PUBLICAS E INFRAESTRUCTURAS PERMITIDO | LEY Y REGLAMENTO DE CARRETERAS LEGISLACION SECTORIAL | | | | | | 0,40 M3/M2 | 6 M. | 9 M. | SI | PROYECTO DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL | COMUNIDAD AUTONOMA |
| | | UE-f) REHABILITACION, REFORMA Y AMPLIACION DE OBRA EXISTENTE AUTORIZABLE | LEGISLACION SECTORIAL | | CATASTRAL IMPIDIENDO SEGREGACIONES | | | | | MANTENIMIENTO Y RESTAURACION DE CASETAS AGRICOLAS Y GANADERAS EXISTENTES AMPLIACION MÁXIMA 20% | 4 M. | 6 M. | SI | MEMORIA VALORADA O PROYECTO SEGUN CASO |
| ARTICULO 37 R.U. DECRETO 22/2004 DE 29 DE ENERO ÚLTIMA MODIFICACIÓN DECRETO 45/2009 DE 9 DE JULIO | | | | | | | | | | | | | | |
| ARTICULO 16-1g LEY 5/1999, DE 8 DE ABRIL LEY DE URBANISMO CASTILLA Y LEON ÚLTIMA MODIFICACIÓN POR LEY 17/2008 DE 23 DE DICIEMBRE | | | | | | | | | | | | | | |

USOS PERMITIDOS: ARTICULO 25-1a, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS AUTORIZABLES (SUJETOS A AUTORIZACION): ARTICULO 25-1b, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

USOS PROHIBIDOS: ARTICULO 25-1c, LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.

LA DOCUMENTACION SEÑALADA ES LA REQUERIDA PARA LA AUTORIZACION DE USO. -CASO DE RESULTAR AUTORIZADO SE PRECISARAN LAS DOCUMENTACIONES TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS QUE EN CADA CASO RESULTAN OBLIGADAS.



SEGUN ARTICULO 64 R.U.

SE RAN LOS NO EXPRESAMENTE CITADOS EN ESTA FICHA.

XII.- CATÁLOGO

12.1.-Memoria.

La catalogación aparece como necesaria por el hecho concreto de la existencia de edificaciones, con valores cuya preservación parece conveniente. Las Normas Urbanísticas recogen también la catalogación de restos arqueológicos, cuyas fichas se anejan a este Catálogo.

Se pretende pues ahora, en estas Normas, un mayor detalle sobre dichos elementos, configuraciones naturales y edificaciones que permita un control individualizado de las actuaciones sobre aquellos que se incluyen en el presente catálogo, catálogo integrado por una Memoria, ordenanzas, plano de localización y emplazamiento y fichas de catalogación remitidas al anterior.

La catalogación persigue unos objetivos de atención y detalle sobre los elementos que en ella se recogen, definiendo, complementariamente y con preferencia, la específica ordenanza de aplicación, el nivel de protección y las obras permitidas en cada caso.

El presente Catálogo solamente establece dos niveles de protección, Integral y Ambiental

- Protección Integral.-

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico que por su calidad, antigüedad, escasez o rareza y/o representatividad de un periodo deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como interiores, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio construído, siempre que su estado de conservación lo permita.

Las obras permitidas son:

- . Consolidación.
- . Conservación.
- . Restauración
- . Reforma

- Protección Ambiental.-

Comprende aquellos edificios de valor arquitectónico que por su carácter o situación en un entorno determinado colaboran a estructurar el conjunto urbano, al menos en lo relativo a su aspecto exterior. Este grado de protección afecta, no tanto al inmueble en sí mismo sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

Las obras permitidas son:

- . Consolidación.
- . Conservación.
- . Restauración.
- . Reforma.
- . Rehabilitación.
- . Reestructuración de fachadas.
- . Adición de planta con conservación de carácter.
- . Obra nueva con conservación de elementos.

A continuación se definen cada una de las posibles intervenciones en los edificios catalogados.

- Son obras de **consolidación**, las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él.

- Son obras de **conservación** las tendentes al mantenimiento del estado actual de la edificación o elemento, evitando su deterioro.

- Son obras de **restauración** las necesarias para devolver al edificio su configuración original, sin aportación de elementos o diseños nuevos, constatándose tal configuración original por pruebas documentales o seguro conocimiento de la misma. Si éstos no existieran procede la completación de la unidad edificatoria con aportación de nuevo diseño.

- Son obras de **reforma** las que redistribuyen espacios interiores de la edificación sin alterar la configuración estructural del mismo. Se podrá permitir la adecuación a normativas de habitabilidad.

-Son obras de **rehabilitación**, aquellas que se limitan a recuperar las actividades o funciones anteriores de las edificaciones.

- Son obras de **reestructuración de fachadas** las que permiten la apertura de nuevos huecos de iluminación y/o ventilación, manteniendo los existentes, en su posición y dimensiones actuales. Los nuevos huecos no podrán contar con dimensiones mayores de las existentes.

- Son obras de **adición de plantas** las que elevan el número de las existentes a conservar. La ampliación en altura deberá adecuar sus características a las originales, salvo los casos en que las fichas permiten y aun propugnan la aportación de un nuevo diseño contrastado.

- Es **obra nueva con conservación de elementos** la que se efectúa a inmuebles ruinosos o sobre otros que, por modificaciones sobre el primitivo, conservaron elementos de éste que interesa recuperar para el diseño de la nueva obra.

Normas Urbanísticas de Pedrosillo el Ralo (Salamanca).

12.2.- FICHAS.

A continuación se incluyen las fichas correspondientes a los edificios catalogados del término municipal de Pedrosillo el Ralo, conteniendo su identificación catastral, descripción y previsiones normativas.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 1

1- IDENTIFICACIÓN: Iglesia de San Andrés

DIRECCIÓN:

Prolongación calle de la Iglesia 45 (dato catastral)

REFERENCIA CATASTRAL
5789601TL8458N0001MQ

MANZANA 57896

PARCELA 01



2- DESCRIPCIÓN

| | |
|---|--|
| Nº de plantas: Nave de planta única y torre de varias plantas | Época/estilo: Posiblemente finales del siglo XVI, reformada en 1749 por Manuel de Lara Churriguera. Retablos de 1700 realizados por José de Churriguera. Trabajos de restauración en 1998. |
| Estado físico: Regular. | Uso actual: Iglesia parroquial. |
| Materiales fachada Sillares y piezas labradas de piedra franca | Características singulares: Nave de planta única y tres crujías. Torre cerrado con campanario y porche cubierta de entrada. |

3- PREVISIONES NORMATIVAS

| | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---|------------------|-------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------|--|
| NIVEL DE PROTECCIÓN: INTEGRAL | Nº MÁXIMO DE PLANTAS: LOS EXISTENTES | | | | | | | | |
| OBRAS PERMITIDAS | <table border="0"> <tr> <td>Consolidación: X</td> <td>Rehabilitación: X</td> </tr> <tr> <td>Conservación: X</td> <td>Reestructuración fachadas: --</td> </tr> <tr> <td>Restauración: X</td> <td>Adición de planta: --</td> </tr> <tr> <td>Reforma: --</td> <td>Obra nueva con conservación de elementos: --</td> </tr> </table> | Consolidación: X | Rehabilitación: X | Conservación: X | Reestructuración fachadas: -- | Restauración: X | Adición de planta: -- | Reforma: -- | Obra nueva con conservación de elementos: -- |
| Consolidación: X | Rehabilitación: X | | | | | | | | |
| Conservación: X | Reestructuración fachadas: -- | | | | | | | | |
| Restauración: X | Adición de planta: -- | | | | | | | | |
| Reforma: -- | Obra nueva con conservación de elementos: -- | | | | | | | | |

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Conjunto íntegro.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

Necesidad de estudio y análisis histórico y arquitectónico antes de realizar cualquier intervención.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 2

1- IDENTIFICACIÓN: Ermita de Nuestra Señora de Gracia

DIRECCIÓN

Camino de la Ermita s/n

REFERENCIA CATASTRAL
37240502050150000BW

POLÍGONO RÚSTICO: 502

PARCELA: 5015



2- DESCRIPCIÓN

| | |
|---|---|
| Nº de plantas: 1 | Época/estilo: Construida en el siglo XV para albergar la imagen de la Virgen de Nuestra Señora de Gracia. |
| Estado físico: Regular | Uso actual: Ermita |
| Materiales fachada: Sillares y piezas labradas de piedra franca | Características singulares: Nave de crujía única con espadaña y porche cubierta de entrada. |

3- PREVISIONES NORMATIVAS

| | | | |
|-------------------------------|------------------|--|--|
| NIVEL DE PROTECCIÓN: INTEGRAL | | Nº MÁXIMO DE PLANTAS: EXISTENTE | |
| OBRAS PERMITIDAS | Consolidación: X | Rehabilitación: -- | |
| | Conservación: X | Reestructuración fachadas: -- | |
| | Restauración: X | Adición de planta: -- | |
| | Reforma: X | Obra nueva con conservación de elementos: -- | |

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Conjunto íntegro.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

Necesidad de estudio y análisis histórico y arquitectónico antes de realizar cualquier intervención.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 3

1- IDENTIFICACIÓN

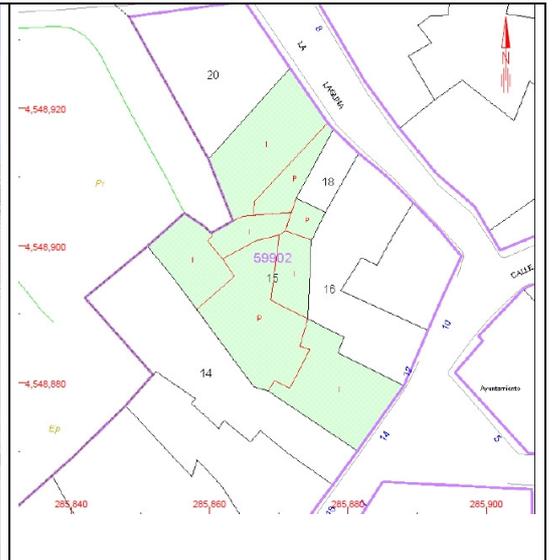
DIRECCIÓN:

Calle Iglesia nº 14 según numeración en fachada (nº 10 dato catastral)

REFERENCIA CATASTRAL
5990215TL8459S0001AE

MANZANA: 59902

PARCELA: 15



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular

Estado físico: Regular

Uso actual : Vivienda

Materiales fachada: Sillares, dinteles, jambas. etc. de piedra. Ladrillo cara vista y baldosa cerámica.
Barandillas balcones de hierro.

Características singulares: Composición fachada.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
Conservación: X
Restauración: X
Reforma: X (interior)

Rehabilitación: X
Reestructuración fachadas: --
Adición de planta: --
Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:
Fachada.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 4

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

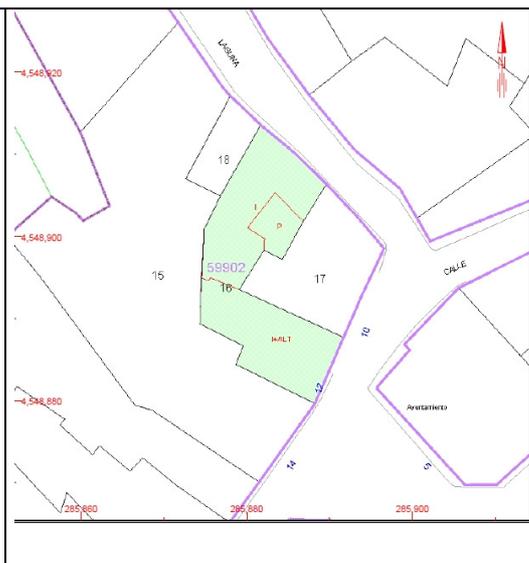
Calle Iglesias nº 12 (nº 8 dato catastral)

REFERENCIA

5990216TL8459S0001BE

MANZANA: 59902

PARCELA: 16



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular

Estado físico : Regular

Uso actual: Vivienda

Materiales fachada: Sillares, dinteles, jambas. etc. de piedra. Ladrillo cara vista.

Características singulares: Composición fachada.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: X
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 5

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

Calle Iglesias nº 10 (nº 6 dato catastral)

REFERENCIA

5990217TL8459S0001YE

MANZANA: 59902

PARCELA: 17



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular

Estado físico: Regular

Uso actual: Vivienda

Materiales fachada: Sillares, dinteles, jambas. etc. de piedra. Ladrillo cara vista.

Características singulares: Conjunto de fachada con parcela colindante.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL (se cataloga la parte de fachada fotografiada)

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2 (fachada parte catalogada existente).

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: --
 Adición de planta: solamente en parte de fachada no catalogada
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 6

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

Calle Iglesias nº 22 (16 dato catastro)

REFERENCIA

5990212TL8459S0001UE

MANZANA: 59902

PARCELA: 12



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular

Estado físico: Regular

Uso actual: Vivienda

Materiales fachada: Sillares, dinteles, jambas. etc. de piedra. Ladrillo cara vista.

Características singulares: Composición fachadas

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: --
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 7

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

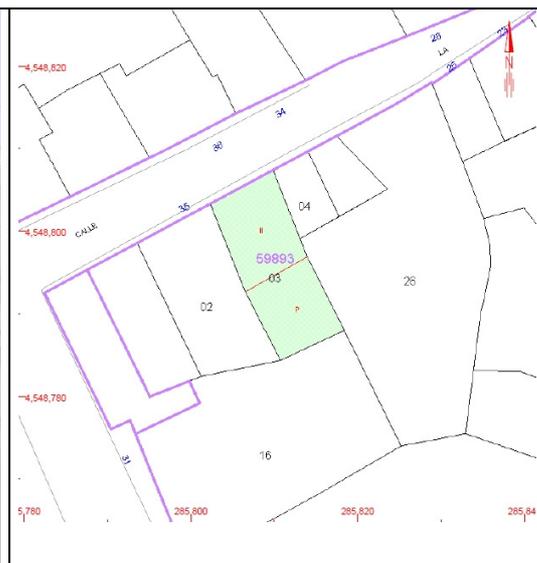
Calle Iglesia nº 35 (nº 33 dato catastral)

REFERENCIA

5989303TL8458N0001DQ

MANZANA: 58893

PARCELA: 03



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular formalizado

Estado físico: Regular

Uso actual: Vivienda.

Materiales fachada: Zócalos, dinteles, jambas, ménsulas, impostas, etc. de piedra. Fabricas enfoscadas. Barandillas balcones de hierro.

Características singulares: Composición fachada.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2.

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: --
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 8

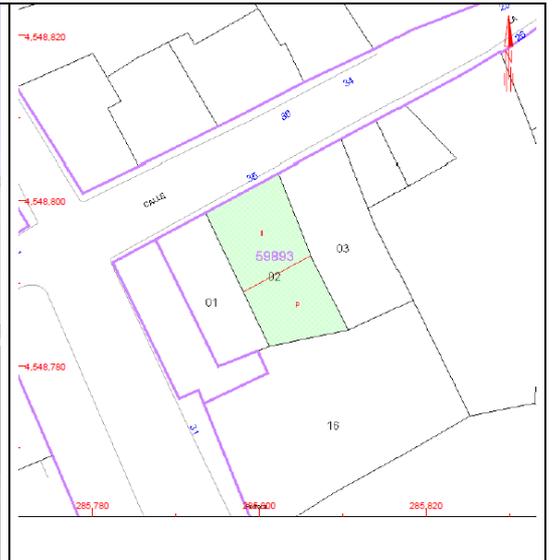
1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:
Calle Iglesia nº 35

REFERENCIA
5989302TL8458N0001RQ

MANZANA: 59893

PARCELA: 02



2- DESCRIPCIÓN

| | |
|---|--|
| Nº de plantas: 2 | Época/estilo: Arquitectura popular formalizado |
| Estado físico: Regular | Uso actual: Vivienda |
| Materiales fachada: Zócalos, dinteles, jambas, ménsulas, impostas, etc. de piedra. Fabricas enfoscadas. Barandillas balcones de hierro. | Características singulares: Composición fachada. |

3- PREVISIONES NORMATIVAS

| | | |
|---|--|---|
| NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL | | Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2 |
| OBRAS PERMITIDAS | Consolidación: X Conservación: X Restauración: X Reforma: X | Rehabilitación: X Reestructuración fachada: -- Adición de planta: -- Obra nueva con conservación de elementos: X |
| ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR: Fachada. | | |
| OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo. | | |

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 9

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

Calle Santa Maria 25 (nº 14 dato catastro)

REFERENCIA

5990205TL8459S0001JE

MANZANA: 59902

PARCELA: 05



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular

Estado físico: Bien

Uso actual: Vivienda.

Materiales fachada: Mampostería, dinteles, jambas. etc. de piedra.

Características singulares: Composición fachada.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: --
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 10

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

Calle Santa Maria 23 (nº 16 dato catastro)

REFERENCIA

5990203TL8459S0001XE

MANZANA: 59902

PARCELA: 03



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular

Estado físico: Bien

Uso actual: Vivienda.

Materiales fachada: Sillares, dinteles, jambas. etc. de piedra. Enfoscados.

Características singulares: Composición fachada.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: --
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:
 Fachada.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 11

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

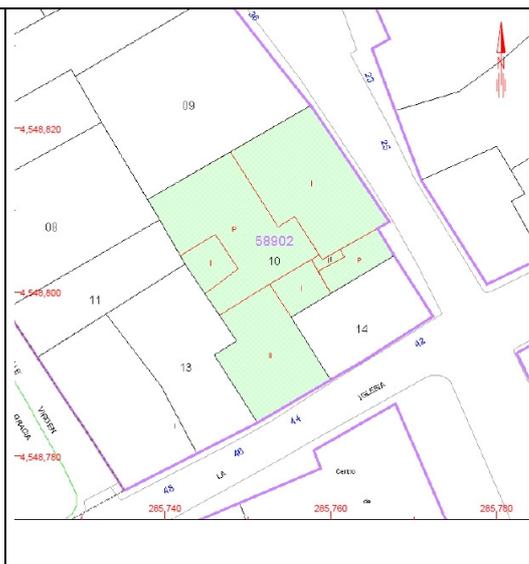
Calle Iglesias nº 44 (nº 32 dato catastro) = entrada principal. Se protege fachada del almacén en la calle Santa María

REFERENCIA

5890210TL8459S0001BE

MANZANA: 58902

PARCELA: 10



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 1

Época/estilo: Año 1900. Arquitectura popular

Estado físico: Almacén mal

Uso actual: Vivienda y almacén.

Materiales fachada: Mampostería, sillares y jambas de piedra. Portón y dintel de madera

Características singulares: Composición fachada.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: Existente

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
Conservación: X
Restauración: X
Reforma: X

Rehabilitación: X
Reestructuración fachadas: --
Adición de planta: --
Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada almacén.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 12

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

Calle Santa Maria nº 36 (21 dato catastro)

REFERENCIA

5890209TL8459S0001GE

MANZANA: 58902

PARCELA: 09



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular

Estado físico: Bien

Uso actual: Vivienda

Materiales fachada: Mampostería de piedra y enfoscados

Características singulares: Composición fachada

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: --
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 13

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

Calle Santa Maria nº 10 (nº 26 dato catastro)

REFERENCIA

5890403TL8459S0001GE

MANZANA 58904

PARCELA : 03



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular

Estado físico: Mal

Uso actual: Vivienda

Materiales fachada: Mampostería, sillares, dinteles, jambas de piedra y enfoscados. Barandillas de balcones de hierro.

Características singulares. Composición fachadas.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: --
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X-

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachadas.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 14

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

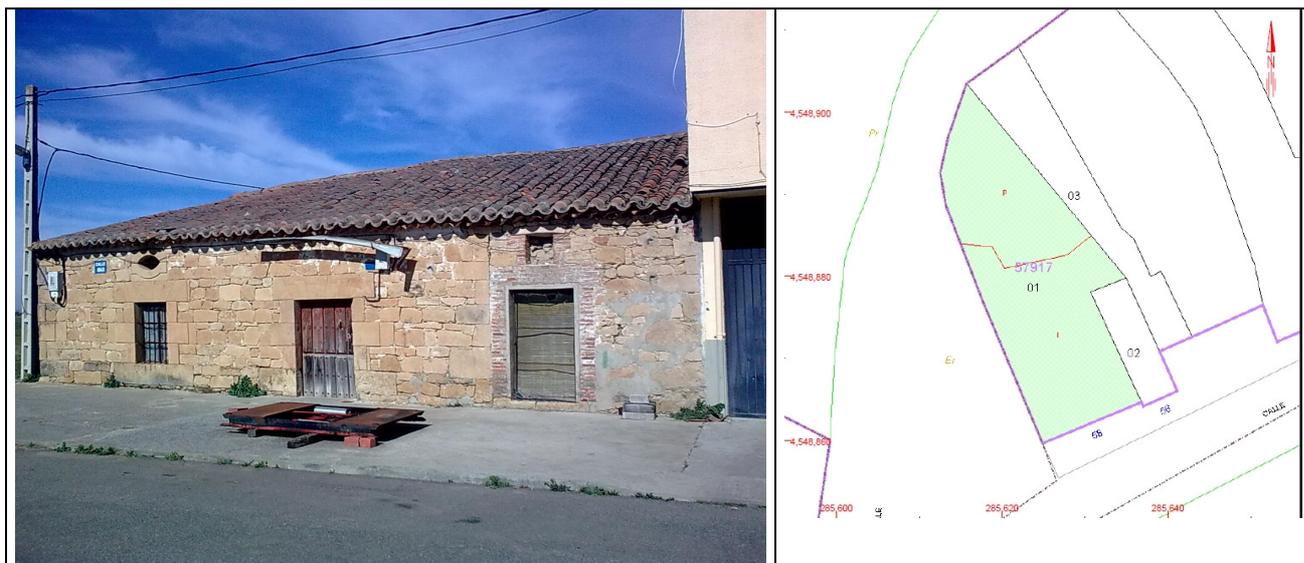
Calle Abajo nº 68 (nº 30 dato catastral)

REFERENCIA

5791701TL8459S0001XE

MANZANA 57917

PARCELA : 01



2- DESCRIPCIÓN (ver ficha nº 13)

Nº de plantas: 1 + bajo cubierta

Época/estilo: Arquitectura popular

Estado físico Mal

Uso actual Vivienda, almacén

Materiales fachada: Mampostería, dinteles y recercado de huecos de piedra

Características singulares: composición fachada

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
Conservación: X
Restauración: X
Reforma: X

Rehabilitación: X
Reestructuración fachadas: X (fachadas lateral)
Adición de planta: X
Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada principal

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 15

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

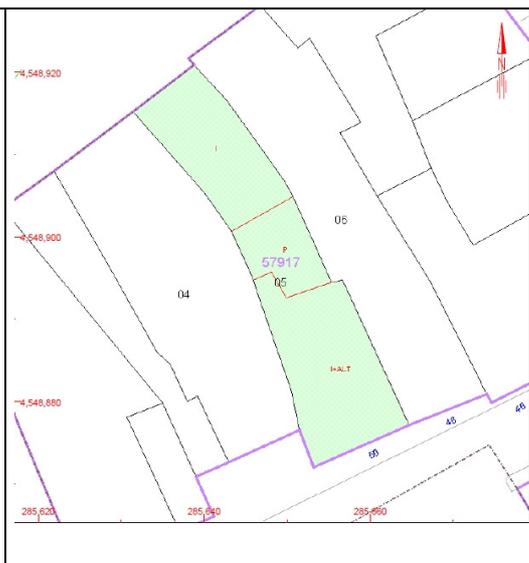
Calle Abajo nº 50 (nº 22 dato catastro)

REFERENCIA

5791705TL8459S0001SE

MANZANA: 57917

PARCELA: 05



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular.

Estado físico: Regular

Uso actual: Vivienda

Materiales fachada: Mampostería, sillares, dinteles, jambas de piedra.

Características singulares: Composición fachada,

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: --
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 16

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

Calle Abajo nº 44-46 (nº 16 dato catastro)

REFERENCIA

5791708TL8459S0001HE

MANZANA: 57917

PARCELA: 08



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular.

Estado físico: Regular

Uso actual: Vivienda

Materiales fachada: Sillares, dinteles, jambas y vuelos de balcones de piedra. Barandillas de hierro. Ladrillo cara vista planta alta.

Características singulares: Composición fachada.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: --
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada principal y sus materiales.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 17

1- IDENTIFICACIÓN

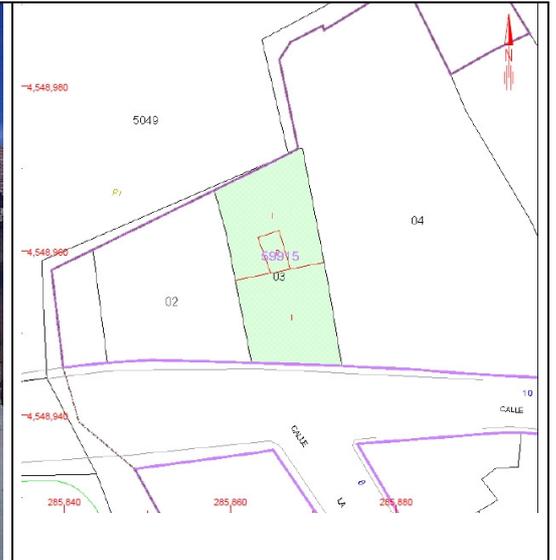
DIRECCIÓN:

Calle Arriba 52 (dato catastro) en plano figura en la calle Abajo

REFERENCIA
5991503TL8459S0001HE

MANZANA: 59915

PARCELA: 03



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 1 * bajo cubierta

Época/estilo: Arquitectura popular.

Estado físico: Mal

Uso actual: Vivienda

Materiales fachada: Mampostería, dinteles y jambas de piedra.

Características singulares: Composición fachada.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
Conservación: X
Restauración: X
Reforma: X

Rehabilitación: X
Reestructuración fachadas: X
Adición de planta: X
Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada actual y sus materiales.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

Planta adicional.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 18

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

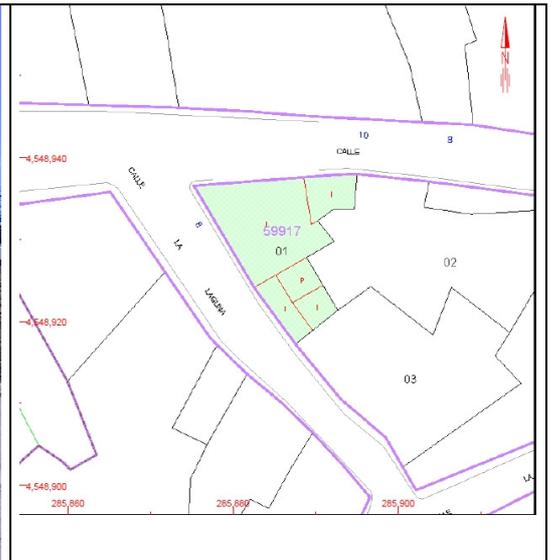
Calle Laguna nº 8 (nº 1 dato catastro)

REFERENCIA

5991701TL8459S0001YE

MANZANA: 59917

PARCELA: 01



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas. 2

Época/estilo: Arquitectura popular

Estado físico: Regular

Uso actual: Vivienda

Materiales fachada: Mampostería, dinteles y jambas de piedra. Ladrillo cara vista en planta alta.

Características singulares: Composición fachada.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: X
 Adición de planta: X
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada actual y sus materiales.

OBSERVACIONES:

Planta adicional de diseño y materiales contrastantes (ver memoria catálogo)

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 19

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN.

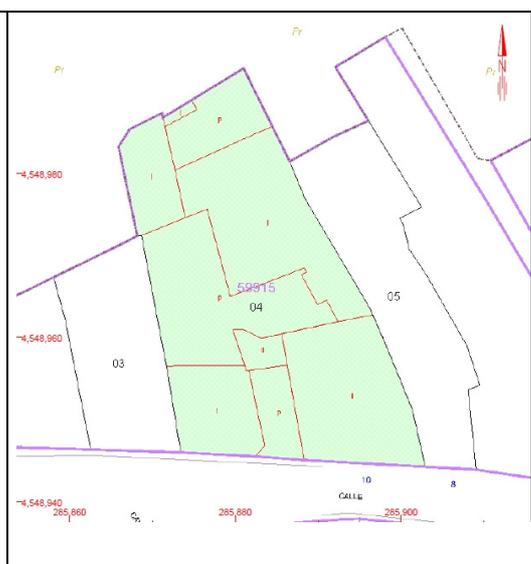
Calle Arriba 50 (dato catastro) en plano figura en calle Abajo 10.

REFERENCIA

5991504TL8459S0001WE

MANZANA: 59915

PARCELA: 04



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular

Estado físico: Regular

Uso actual: Vivienda.

Materiales fachada: Sillares y dinteles de piedra y ladrillo cara vista.

Características singulares: Composición fachada.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: X
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada actual y sus materiales.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 20

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

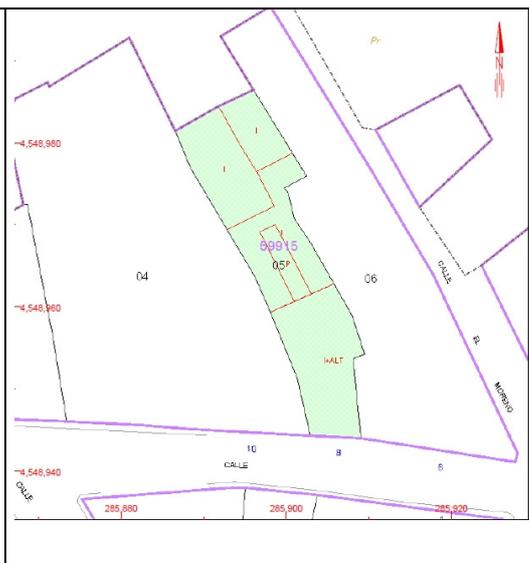
Calle de arriba 48 (dato catastro) en plano figura en calle Abajo 8

REFERENCIA

5991505TL8459S0001AE

MANZANA: 59915

PARCELAS: 05



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular

Estado físico: Regular.

Uso actual: Vivienda.

Materiales fachada: Sillares y dinteles de piedra y ladrillo cara vista.

Características singulares: Composición fachada.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: X
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada y sus materiales.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 21

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

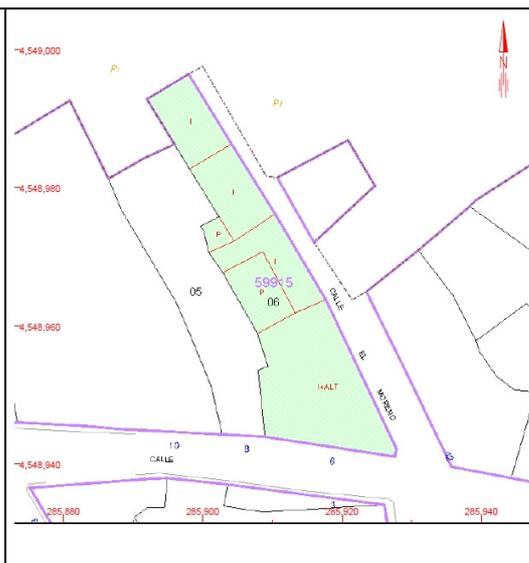
Calle de Arriba 46 (dato catastro) en plano figura en calle Abajo 6

REFERENCIA

5991506TL8459S0001BE

MANZANA: 59915

PARCELA: 06



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular

Estado físico: Regular

Uso actual: Vivienda

Materiales fachada: : Sillares y dinteles de piedra y ladrillo cara vista.

Características singulares: Composición fachada

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: X
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada y sus materiales.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 22

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

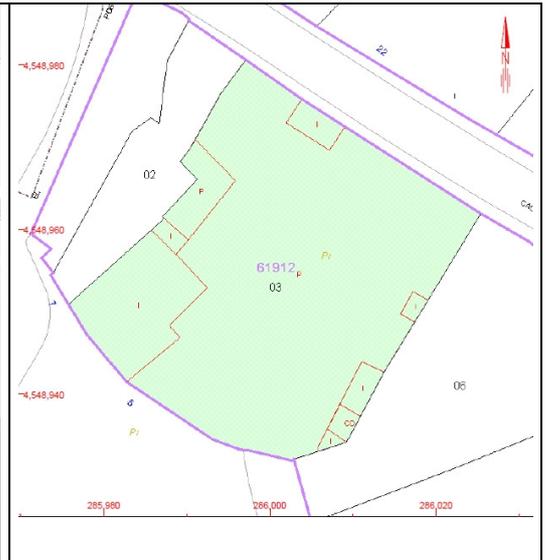
Calle Arriba nº 26 (dato catastral) Fachada a proteger posterior en la calle Ronda del Moral

REFERENCIA

6191203TL8469S0001SU

MANZANA: 61912

PARCELA: 03



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: Muro

Época/estilo: Arquitectura popular

Estado físico: Regular/mal

Uso actual: Muro cerramiento jardín/Vivienda

Materiales fachada: Mampostería de piedra

Características singulares: Composición muros tradicionales.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 3

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: X
 Adición de planta: X
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Muro y sus materiales.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 23

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

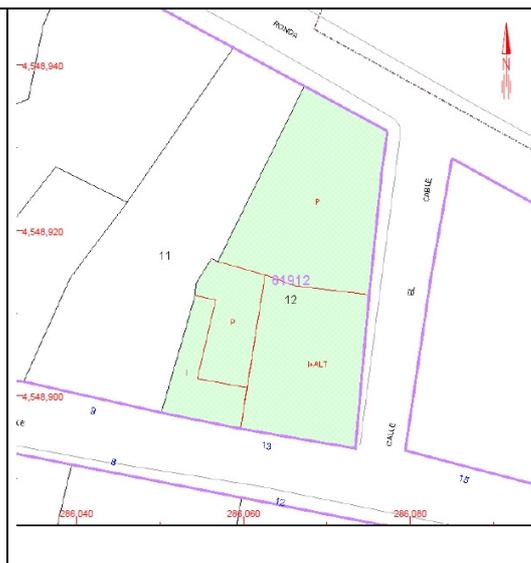
Calle Arriba nº 13 (nº 12 data catastral)

REFERENCIA

6191212TL8469S0001BU

MANZANA: 61912

PARCELA: 012



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas 2

Época/estilo: Año 1870. Arquitectura popular.

Estado físico: Bien.

Uso actual: Vivienda.

Materiales fachada: Sillares, mampostería dinteles y jambas de piedra. Ladrillo cara vista y enfoscados.

Características singulares: Composición fachadas.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: X
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada actual y sus materiales.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 24

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

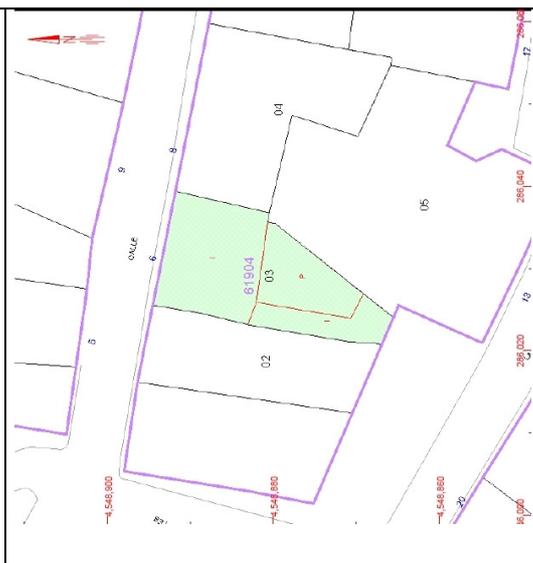
Calle Arriba nº 6 (nº 9 dato catastral)

REFERENCIA

6190403TL8469S0001GU

MANZANA: 61904

PARCELA. 03



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular formal.

Estado físico: Regular.

Uso actual: Vivienda

Materiales fachada: Sillares, dinteles e impostas de piedra. Barandillas balcones de hierro.

Características singulares: Composición fachada.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: X
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada actual y sus materiales.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 25

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

Calle de la Constitución nº 18 (calle José Antonio nº 14 según dato catastral)

REFERENCIA

6090412TL8469S0001IU

MANZANA: 60904

PARCELA: 12



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo: Arquitectura popular formal.

Estado físico: Bien

Uso actual: Vivienda.

Materiales fachada: Sillares, dinteles e impostas de piedra. Mampostería de piedra y enfoscados en fachada lateral..

Características singulares: Composición fachada..

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 3

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: X
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 26

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

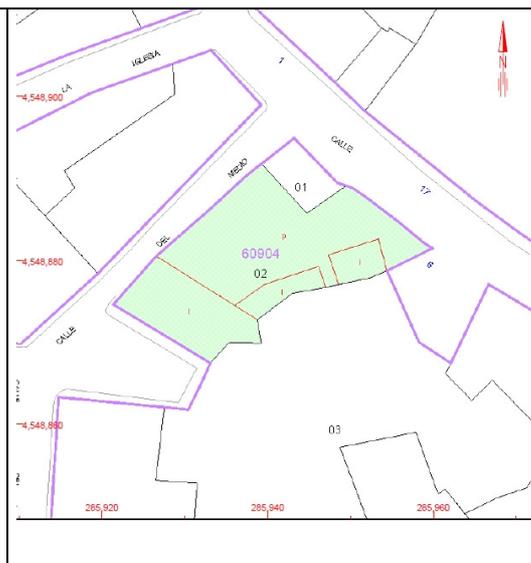
Calle Medio nº 4 (dato catastral)

REFERENCIA

6090402TL8469S0001FU

MANZANA: 60904

PARCELA: 02



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 2

Época/estilo Arquitectura popular

Estado físico: Regular

Uso actual : Vivienda

Materiales fachada: Mampostería, sillares, dinteles y jambas de piedra.

Características singulares: Composición fachada.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
 Conservación: X
 Restauración: X
 Reforma: X

Rehabilitación: X
 Reestructuración fachadas: X
 Adición de planta: --
 Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachada actual

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

CATÁLOGO DE EDIFICIOS

FICHA Nº 27

1- IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN:

Esquina Carretera Nacional 620 y Carretera autonómica SA 600

REFERENCIA

Dato no disponible

MANZANA: Dato no disponible

PARCELA: Dato no disponible



2- DESCRIPCIÓN

Nº de plantas: 1 + bajo cubierta

Época/estilo: Conjunto arquitectura popular

Estado físico: Mal/ Regular

Uso actual: Vivienda

Materiales fachada: Mamposterías, sillares, dinteles y jambas de piedra. Enfoscados

Características singulares: Conjunto de edificaciones (casas, almacenes, molino, etc.) tradicionales.

3- PREVISIONES NORMATIVAS

NIVEL DE PROTECCIÓN: AMBIENTAL

Nº MÁXIMO DE PLANTAS: 2 + bajo cubierta

OBRAS PERMITIDAS

Consolidación: X
Conservación: X
Restauración: X
Reforma: X

Rehabilitación: X
Reestructuración fachadas: X
Adición de planta: X (bajo cubierta)
Obra nueva con conservación de elementos: X

ELEMENTOS SINGULARES A CONSERVAR:

Fachadas actuales.

OBSERVACIONES: Ver memoria catálogo.

Se mantendrán los volúmenes edificatorios actuales, permitiendo introducción de plantas bajo cubierta y rehabilitaciones integrales y edificación nueva en espacios abiertos según condiciones específicas de la parcela.

XIII.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

13.1. Definición y ámbito.

Conforme a lo establecido en el Art 50 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León, constituyen el patrimonio arqueológico del municipio de Pedrosillo el Ralo 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.

De acuerdo con el Art 43.5 de la Ley 12/2002, se definen, en Pedrosillo el Ralo la siguiente área de protección arqueológica, denominada: Yacimientos Arqueológicos, que quedan documentadas en el Anejo A1 Estudio Arqueológico.

13.2. Normas de Protección.

Los yacimientos arqueológicos incluidos en el inventario elaborado por la Consejería de Cultura de la Junta de Castilla y León y recogidos en estas Normas, deberán cumplir la siguiente prescripción: Toda obra o remoción de terrenos, como puedan ser las de concentración parcelaria, creación o modificación de caminos, o las destinadas a cualquier tipo de construcción deberá ser autorizada por el Órgano Competente en materia de Protección del Patrimonio Cultural.

Salamanca, 14 de Abril de 2013

EL ARQUITECTO

Fdo.: Pablo Lombardía Trigo