

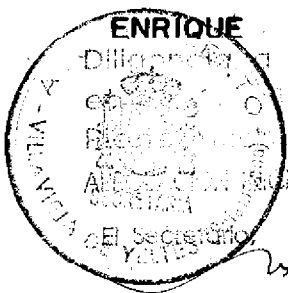
# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VILLAVIEJA DE YELTES - Salamanca -

PROMOTOR

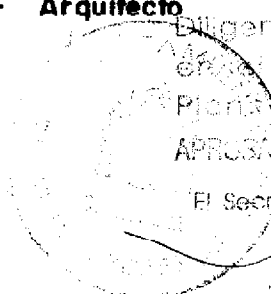
**EXCMA. DIPUTACION Y JUNTA DE CASTILLA Y LEON**

EQUIPO REDACTOR

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN - Arquitecto**



Diligencia a los efectos previstos en los arts. 28-5 del Reg. de Planeamiento.  
**23 MAYO 1997**  
 Aprobación provisional de fecha de de  
 El Secretario.  
 Sello Aytº.



Diligencia a los efectos previstos en el Art. 131-2 del Reg. de Planeamiento.  
 Aprobación provisional de fecha de de **3 OCT 1997**  
 El Secretario.  
 Sello Aytº.



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAVIEJA DE YELTES.-SALAMANCA.

## INDICE

### 1.- MEMORIA INFORMATIVA ( Pag. 2)

1.1.-DESCRIPCION ACTUAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE VILLAVIEJA DE YELTES(Pag. 5)

1.2.-CASCO URBANO Y ENTORNO (Pag.6)

1.3.-DOTACIONES (Pag. 6)

1.4.-INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS (Pag. 7)

1.5.-POBLACION (Pag.8)

1.6.-ESTRUCTURA ECONOMICA (Pag.8)

### 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA (Pag. 10)

2.1.-FINES Y OBJETIVOS (Pag. 11)

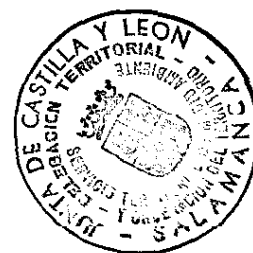
2.2.-CRITERIOS ( Pag. 14)

*2.2.1.-Política de Densidad (pag. 14)*

*2.2.2.-Previsión a Corto y Largo Plazo(Pag.15)*

2.3.-JUSTIFICACION URBANISTICA (Pag.17)

*2.3.1.-Crecimiento previsible y demandas de suelo ( Pag. 17)*

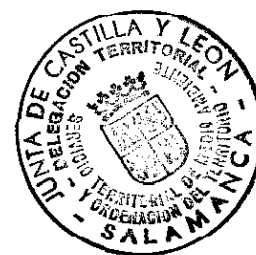


### **3.- PLANOS DE INFORMACION**

- 3.0.- SITUACION 1:100.000
- 3.1.- ESTADO ACTUAL DEL TERMINO E:1:10.000 (5)
- 3.2.- ESTADO ACTUAL DEL CASCO E: 1.2.000 (2)
- 3.3.- CATASTRAL E.- 1:1.000(4)

### **4.- PLANOS DE PROYECTO**

- 4.1.- CLASIFICACION DEL SUELO E.- 1:10.000(5)
  - 4.2.1.- RED VIARIA E.- 1:2.000 (2)
  - 4.2.2.- RED VIARIA E.1:1.000 (4)
- 4.3.- ZONIFICACION E.- 1:2.000(2)
  - 4.4.1.- SANEAMIENTO E:1:2.000 (2)
  - 4.4.2.- ABASTECIMIENTO E: 1:2.000(2)
  - 4.4.3.- ALUMBRADO y PAVIMENTACION E:1:2.000(2)



## **5.- NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS (Pag 22)**

### **TITULO I**

#### **NORMAS DE CARACTER GENERAL (Pag 23)**

*CAPITULO I.- Fines,Objetivos y Efectos (Pag 23)*

*CAPITULO II.- Normas Para Planes y Proyectos (Pag 28)*

*CAPITULO III.- Redacción de Proyectos de Edificación (Pág.38)*

*CAPITULO IV.- Ordenanzas Reguladoras de la Edificación (Pág.45)*

*CAPITULO V.- Tipologías (Pág.63)*

### **TITULO II**

#### **NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO URBANO(Pag 69)**

*CAPITULO I.- Definición de Suelo Urbano (Pag 69)*

*CAPITULO II.- Delimitación del Suelo Urbano (Pag 70)*

*CAPITULO III.- Características del Suelo Urbano y criterios de delimitación (Pag 70)*

*CAPITULO IV.- Acciones permitidas y Normas que la regulan (Pag 71)*

### **TITULO III**

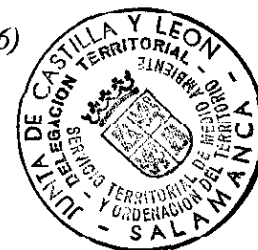
#### **NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE (Pag 75)**

*CAPITULO I.- Definición (Pag 75)*

*CAPITULO II.- Características y criterios de Delimitación (Pag 76)*

*CAPITULO III.- Acciones permitidas y Normas que la regulan (Pag 77)*

*CAPITULO IV.-Alineaciones para caminos en Suelo no Urbanizable (Pag 86)*



# **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAVIEJA DE YELTES.-SALAMANCA.**

## **INDICE**

### **1.- MEMORIA INFORMATIVA ( Pag. 2)**

1.1.-DESCRIPCION ACTUAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE VILLAVIEJA DE YELTES(Pag. 2)

1.2.- CASCO URBANO Y ENTORNO (Pag.3)

1.3.- DOTACIONES (Pag. 3)

1.4.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS (Pag. 4)

1.5.- POBLACION (Pag.5)

1.6.- ESTRUCTURA ECONOMICA (Pag.5)





## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAVIEJA DE YELTES.-SALAMANCA.**

### **1.-MEMORIA INFORMATIVA**

#### **1.1.- DESCRIPCIÓN ACTUAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAVIEJA DE YELTES.**

El municipio de Villavieja de Yeltes, perteneciente a la provincia de Salamanca, está situado al Oeste de la misma. A través del citado Municipio discurre de Norte a Sur, la Carretera Local SA-321 y su prolongación SA-322 de la Junta de Castilla y León y de Este a Oeste los caminos vecinales CV-119 y CV-53 de la Diputación Provincial. El término Municipal tiene una extensión de 51,1 Km<sup>2</sup> y está el casco urbano a una altitud de 740 metros sobre el nivel del mar.

El término municipal de Villavieja de Yeltes linda al Norte con el término municipal de Yecla de Yeltes, Bogajo y Pozos de Hinojo, al Sur con Retortillo, al Este el río Yeltes con Villares de Yeltes a la otra orilla y al Oeste con Bogajo y Fuenteliante.

La topografía del término municipal es regular a excepción del alto de la Berzosa a 826 metros

Las direcciones predominantes del viento son las del SW, W, NE, en orden de importancia, según datos del Observatorio de Matacán proporcionados por el Servicio Meteorológico Nacional.

#### **1.2.- CASCO URBANO Y ENTORNO**

El núcleo de Villavieja de Yeltes se desarrolla a lo largo de las carreteras locales SA-321 y 322 de Norte a Sur, a Vitigudino y Retortillo y los caminos vecinales 119 y 53 de Oeste a Este a Villares de Yeltes y Bogajo respectivamente. Así se compone el casco urbano, no disponiendo de otros núcleos dentro de término municipal.

El entorno al casco urbano hasta los límites del término, presenta un aspecto propio a la denominada comarca de Vitigudino, con un suelo, sobre y entre rocas de granito, resultando pobre. Dominan las tierras centeneras, explotadas con largos períodos de descanso, escasean las dehesas abundando más bien la propiedad comunal y el minifundio.

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.-** Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



### 1.3. - DOTACIONES

El casco urbano dispone de una Iglesia estratégicamente ubicada en el centro del casco, con dos plazas en su entorno, telefónica, consultorio médico, biblioteca de 90 m<sup>2</sup>, auditorium de 300 m<sup>2</sup>. y la casa consistorial de 270 m<sup>2</sup>. También dispone de matadero municipal de reciente construcción de 810 m<sup>2</sup>. En cuanto a equipamiento escolar, dispone de un edificio de 13 unidades de E.G.B., con una superficie cubierta de 6.200 m<sup>2</sup> y al aire libre de 970 m<sup>2</sup>, dando un total de 7.170 m<sup>2</sup>. y casa de maestros de 340 m<sup>2</sup>.

En cuanto a espacios libres dispone dentro del casco de cuatro plazas y en su perímetro existen importantes. Fuera del casco al Norte con fachada a la Carretera Local SA-321 a Vitigudino está ubicada la piscina de 1.800 m<sup>2</sup>. Y dentro una pista polideportiva de 800 m<sup>2</sup>., además de un frontón de 300 m<sup>2</sup>. Igualmente al Norte, próximo a la pista polideportiva está situado el cementerio de una superficie de 2.700 m<sup>2</sup>. y 990 unidades entre nichos y fosas, con posibilidades de ampliación al disponer en su entorno de terrenos baldíos.

### 1.4. - INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

La red principal de abastecimiento de aguas, con secciones de 125 y 200 mm, se fundamenta en una captación desde el río Yeltes y posterior almacenamiento en tres depósitos de 22.000 m<sup>3</sup>, 440 m<sup>3</sup> y 30 m<sup>3</sup>, realizándose la cloración en el segundo. El control de calidad lo lleva a efecto el farmacéutico.

La red general de abastecimiento de agua suministra al casco en su totalidad con secciones de > 150 mm en 600 m.l., entre 60 y 150 mm en 6.700 m.l. y < 60 mm. en 4.400 m.l.

Dispone de dos hidrantes aunque sin puesta en marcha.

La red de alcantarillado recorre el casco urbano en su totalidad con diámetros > 30 en 4.800 m.l. y > 30 en 4.100 m.l. con 180 pozos de registro. Su situación se indican igualmente en los planos de información.

Las aguas residuales vierten sin previa depuración, ya que aunque existe una fosa séptica, no se utiliza, por lo que mediante un emisario de 1.500 m.l. evacua al regato "Zarzal" y de ahí al río Yeltes.

La red de alumbrado público se distribuye de manera suficiente a través del casco urbano a base de 140 lámparas de incandescencia, 94 de mezcla y 18 de descarga.

La pavimentación está constituida en parte por una capa de rodadura de mezclas bituminosas en caliente, en las vías principales con 1.900 m.l. y 7.700 m<sup>2</sup> y el resto es pavimentado en su mayor parte de hormigón, con 8.020 m.l. y 25.000 m<sup>2</sup> entre calles y plazas.



### 1.5.- POBLACION

Según el Instituto Nacional de Estadística la población dentro del término Municipal de Villavieja de Yeltes se distribuye de la siguiente manera:

-población	1.523
-varones de hecho	748
-mujeres de hecho	775
-viviendas en núcleo	715
-familias	517

### 1.6.- ESTRUCTURA ECONOMICA

Municipio eminentemente agrícola con las siguientes características: Con una superficie de 4.641 Has. dispone de:

-labradas	927 Has
-prados	2.908 Has
-forcstales	337 Has
-otras	469 Has

Explotaciones:

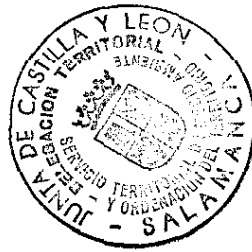
-número con tierras	66
-número de parcelas	360
-unidades ganaderas	1.489
-unidades de trabajo año	68

Según su Superficie:

-de 0, 1 a 5 Has	2
-de 5 a 10 Has	2
-de 10 a 20 Has	11
-de 20 a 50 Has	14
-de 50 a 100 Has	231
-mayor de 100 Has	14

Según su aprovechamiento de las tierras labradas:

-herbáccos	927 Has
------------	---------



Ganadería:

- bovino ..... 1.195
- ovino ..... 105
- caprino ..... 22
- porcino ..... 117
- aves ..... 8

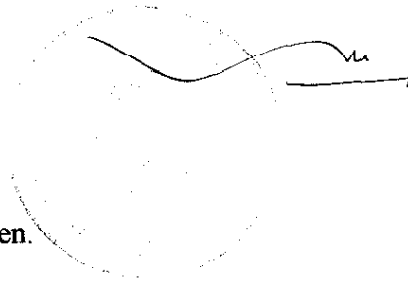
Maquinaria:

- tractores ..... 19
- coschadoras ..... 15
- otras ..... 5

Diligencia a los efectos previstos  
 en el Art. 13-2 del Reglo de  
 Planeamiento. 23 OCT 1997  
 APROBACION PROVISIONAL de fecha de de  
 El Secretario, Sello Aytº.

Salamanca, Abril de 1997  
 EL ARQUITECTO

Fdo.: Enrique Tristan Ojanguren.



Diligencia a los efectos previstos  
 en el Art. 13-2 del Reglo de  
 Planeamiento. 03 OCT 1997  
 APROBACION PROVISIONAL de fecha de de  
 El Secretario, Sello Aytº.



# NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAVIEJA DE YELTES.-SALAMANCA

## INDICE

### **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA (Pag. 10)**

#### 2.1.- FINES Y OBJETIVOS (Pag. 11)

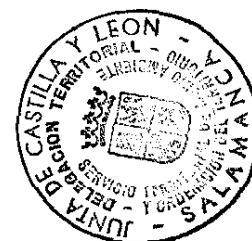
#### 2.2.- CRITERIOS ( Pag. 14)

*2.2.1.-Política de Densidad (pag. 14)*

*2.2.2.-Previsión a Corto y Largo Plazo(Pag.15)*

#### 2.3.- JUSTIFICACION URBANISTICA (Pag.17)

*2.3.1.-Crecimiento previsible y demandas de suelo (Pag. 17)*





## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAVIEJA DE YELTES.-SALAMANCA**

### **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **2.1.- FINES Y OBJETIVOS**

El municipio de Villavieja de Yeltes dispone de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca de noviembre de 1.978, redactadas por el arquitecto D.Arsenio Barbero Martín, por contratación directa del entonces M.O.P.U.

La motivación de la redacción de las presentes NN.SS., se fundamenta en los arts.70 y 71 de la Ley de Suelo, que establece tales instrumentos de ordenación urbana con rango intermedio entre las Delimitaciones del Suelo Urbano y los Planes Generales. La vigente Delimitación del Suelo Urbano, establece unas determinaciones que resultan insuficientes principalmente en cuanto a insuficiencia de alineaciones, ordenanzas de edificación y normas urbanísticas más definidas además de la necesidad de proyectos de planeamiento de más detalle como posibles Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle.

Las actuales alineaciones propuestas no entran en la problemática, limitándose a la situación actual, precisándose más detalles en algunos casos y modificaciones o nuevos viales en otros. Además las NN.SS. es el proyecto de Planeamiento mínimo que permite desarrollar los PERI y cualquier calificación de protección en su caso.

Así pues se entiende el instrumento de Normas Subsidiarias de Ordenación Urbana, el más adecuado a las características del término municipal, si bien dada la falta de expectativa importante en ampliación de suelo para urbanizar, cabría redactar NN.SS. de ordenación Urbana del Tipo "A", es decir sin suelo apto para urbanizar. Ni que decir tiene que el P.G.O.U. sería de excesiva importancia para el caso.

Vistas las sugerencias al AVANCE parece prudente decidirse definitivamente por el tipo A, en base además a la importancia en superficie del casco urbano que dispone de varias manzanas de grandes dimensiones que podría ser suficiente para las necesidades de solares como ensanche del casco, al menos en un futuro próximo.

Dentro del estudio de la situación urbanística del término de Villavieja de Yeltes, se han detectado los siguientes problemas relativos a esta materia:

- Transformación desordenada en los cascos, sin llevar además aparejada la creación de dotaciones.
- Incontrol de los desarrollos periféricos, sin contar en absoluto con las infraestructuras y la mezcla de usos.
- Desequilibrio interno entre el Casco Urbano y la parte extensiva del entorno, provocándose una desinterrelación urbanística determinante de una pérdida de peso específico del casco, que no participa del desarrollo.

Sin embargo no llega a adquirir caracteres de gravedad de actuación inmediata e irreversibilidad. Dentro de esta situación el Ayuntamiento de Villavieja de Yeltes, se plantea la redacción de las Normas Subsidiarias Municipales, y su posterior desarrollo a base de PERI o Estudios de Detalle, según proceda. Sin embargo en las presentes Normas Subsidiarias Municipales se trata de estudiar la atribución de tasas específicas de crecimiento construyendo la Normativa Urbanística, el supuesto base de crecimiento de:

- a).- Decisión de localización de usos.
- b).- Recoger las tendencias desarrollables dentro de su posibilidad.

a).- Decisión de Localización de usos

Ante la dispersidad ya señalada de localizaciones de acuerdo con el asentamiento espontáneo, se hizo preciso y aquí se recoge, la determinación estricta de usos para el debido encauzamiento del desarrollo. Y dentro de la compatibilidad entre el uso existente se siguen los siguientes criterios:

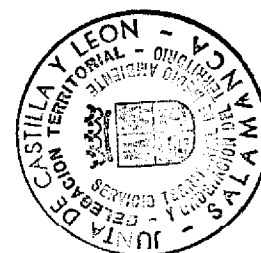
- Individualización urbana del casco, estableciéndose regímenes de discontinuidad de usos para la debida separación de desarrollo para dotar de fisonomía propia a cada término.
- Recogimiento de las tendencias espontáneas en cuanto hayan adquirido un margen apreciable de asentamiento actual y no estén en régimen de incompatibilidad en cuanto a uso urbano apto del suelo; en caso contrario frena la tendencia proyectándose a su eliminación.

b).- Recoger las tendencias desarrolladas de su posibilidad.

Aparte de las previsiones sobre crecimiento, es preciso tener en cuenta por una parte el posible desarrollo del propio municipio. Se intenta pues permitir los desarrollos dentro de las ubicaciones posibles pero con un régimen de control Urbanístico unitario que hace bueno Urbanísticamente cualquiera de los desarrollos previstos y que además se individualiza respecto de los demás.

Así globalmente consideradas las calificaciones de suelo realizadas son:

Que responden a las hipótesis de crecimiento según estándares de consumo de suelo, así como las previsiones necesarias para suelo de desarrollos unifamiliares, lo que significa en absoluto que se prevea el que se cubran tales previsiones, sino que se marquen las prevenciones necesarias para lo que se desarrolle lo sea unitariamente.



## 2.2.- CRITERIOS

Frente a las características y problemas planteados anteriormente en la MEMORIA INFORMATIVA, pueden ofrecerse los siguientes criterios de Planeamiento:

- Delimitar y consolidar los desarrollos de los Cascos Urbanos actuales y potenciando su mejora, siempre y cuando dichas operaciones sean coherentes y respetuosas con el carácter de la edificación y de la trama viaria actual. Con ello se modifican algunos puntos en los límites del Suelo Urbano, al estudiar más a fondo las zonas afectadas.

- Permitir una gran diversidad de tipología de asentamiento y edificaciones desde la vivienda unifamiliar al bloque colectivo.

- Mantener y reforzar el carácter de los asentamientos, actuales, siempre que se consideren aptos para las necesidades y estándares actuales y futuros.

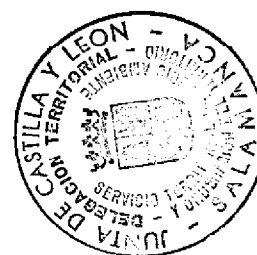
- Garantizar unas intensidades de tráfico manejables sin necesidad de grandes obras de infraestructuras, que perturben la calidad ambiental de las zonas afectadas.

### *2.2.1.- Política de Densidad*

Para cascos Urbanos se adoptan como criterio mantener el carácter de los asentamientos actuales, lo que implica una coherencia con las densidades existentes y una densidad final compatible con la estructura urbana de Casco. Si analizamos el casco de Villavieja de Yeltes delimitado por sus calles perimetrales, presenta grandes espacios interiores sin edificar, la densidad actual es de aproximadamente de 15 viv/ha, pues dispone de 715 viviendas en 49,35 Has. Para este cálculo se ha tomado la base del INE.

### *2.2.2.- Previsión a corto y largo plazo*

Las previsiones urbanísticas obedecen a un sin número de factores, tales como: su estructura urbana su capacidad física las características de su población, las actividades socio-económicas ya localizadas en ella, su interrelación con otras actividades localizadas en otras ciudades, etc. Cualquier hipótesis que se haga sobre la evolución a medio y largo plazo de la población y del empleo en la zona y que pretenda ser más o menos verosímil parece que debería por tanto, tener en cuenta todos esos factores. Sin embargo, para el caso presente no existen expectativas sensibles que prevean una actuación importantes por lo que con el suelo urbano actual, al disponer de importantes espacios interiores apenas ocupados, se podrían abastecer a corto e incluso a largo plazo.



## 2.3.- JUSTIFICACION URBANISTICA

### *2.3.1.- Crecimiento previsible y demandas de suelo*

Las hipótesis de crecimiento previsible se basan en función propia de la expansión del municipio y sus habitantes y la correspondiente a la explotación de residencia temporal hasta cierto punto imprevisible, aunque para el caso presente no será de singular importancia.

La demanda puede cuantificarse partiendo de las cifras de población, empleo, etc., previsibles, transformándose en necesidades del suelo según las necesidades de desarrollo convenientes. Estas densidades pueden referirse al total del desarrollo urbano, es decir, qué cantidad de suelo por habitante urbano, es recomendable (englobando esta dotación de suelo no sólo la residencia, sino todos los usos urbanos, tanto industriales, como equipamientos, carreteras, parques, etc.) o pueden establecerse de forma desagregada para cada una de las actividades básicas urbanas.

En función de las cifras de población previstas y densidades adoptadas, pueden obtenerse unas primeras dimensiones del suelo "necesario" para el desarrollo urbanístico.

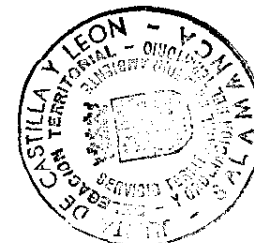
En estos momentos, conviene aclarar que no puede establecerse un programa de preparación de suelo basándose en el estrictamente justificado por la proyecciones demográficas. Primero porque dichas proyecciones no son cifras exactas, y segundo, porque el mecanismo de ocupación y selección de las zonas necesita de un gran margen de libertad (sobre todo, en un sistema liberal) de acuerdo con las condiciones de mercado, modas, apetencias, etc.

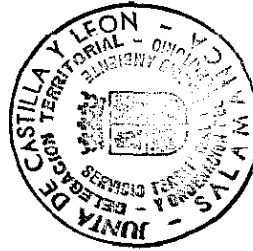
Por estas razones, es necesario incrementar las necesidades de suelo deducibles de una forma más o menos académica, con un porcentaje de "suelo operacional" destinado a flexibilizar el proceso de urbanización. Este porcentaje es difícil de establecer a priori (un 15% un 30% ?...) pero no debe ser muy importante en un caso como el de Villavieja de Yeltes, en el que todas las expectativas de crecimiento están basadas en hipótesis, políticas, técnicas y proyecciones muy poco ambiciosas.

A nivel municipal y en lo que respecta a Villavieja de Yeltes y sus zonas verdes o de parques públicos a definir como sistema general (art.12 de la LS76) obtenemos los siguientes resultados en función del desarrollo residencial previsto:

#### Situación actual

-Casco Urbano . . . . . 49, 35 Has  
 edificabilidad del 30% . . . 14, 81 Has  
 con 715 viviendas . . . . . 50 Viv/Ha  
 con 1.523 hab . . . . . a 2, 13 hab/viv





Situación previsible:

-Suelo Urbano a consolidar:  
-Casco Urbano... 20% s/49, 35 Has . . . 9, 87 Has  
a 30 Viv/Ha.....296 viv . . . . . a 2, 13 hab/viv.  
630 habitantes.

Suelo a desarrollar:

No se conoce interés para la posible promoción de urbanizaciones o ampliaciones del casco urbano de entidad suficiente para desarrollar un Plan Parcial.

Existen dos importantes manzanas dentro del casco urbano que bien pueden resultar como reservas de suelo para diferentes.

Total actual . . . . . 1.523 habitantes.  
Total a consolidar . . . . . 630 habitantes  
. . . . . 2.153 habitantes  
a 5 m<sup>2</sup>/hab . . . . . 10.765 m<sup>2</sup>.

Las numerosas plazas y espacios libres existentes dentro del propio casco urbano, además de los terrenos anexos a la pista polideportiva y piscinas, superan esa superficie, a saber:

Zv1	3.120 m <sup>2</sup>
Zv2	2.760 m <sup>2</sup>
Zv3	420 m <sup>2</sup>
Zv4	120 m <sup>2</sup>
Zv5	260 m <sup>2</sup>
Zv6	350 m <sup>2</sup>
Zv7	500 m <sup>2</sup>
Zv8	30 m <sup>2</sup>
Zv9	80 m <sup>2</sup>
Zv10	510 m <sup>2</sup>
Zv11	160 m <sup>2</sup>
Zv12	1.140 m <sup>2</sup>
Zv13	230 m <sup>2</sup>
Zv14	3.450 m <sup>2</sup>
Zv15	110 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>13.240 m<sup>2</sup></b>

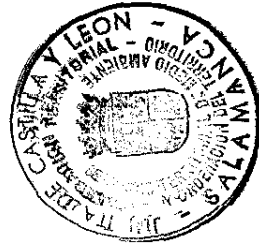
Salamanca, Abril de 1997  
**EL ARQUITECTO**  
Fdo.: Enrique Tristan Ojanguren.

Diligencia a los efectos previstos en el Art. 133-2 del Regit<sup>o</sup> de Planeamiento.  
APROBACION PROVISIONAL de fecha 23 Mayo 1997 de de  
Seillo Ayt<sup>o</sup>.

El Secretario,

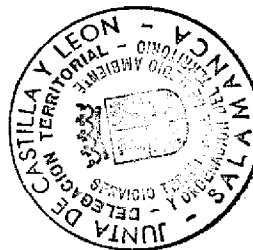
Diligencia a los efectos previstos en el Art. 133-2 del Regit<sup>o</sup> de Planeamiento.  
APROBACION PROVISIONAL de fecha de de  
-3 OCT. 1997  
Seillo Ayt<sup>o</sup>.

El Secretario,



## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAVIEJA DE YELTES.-SALAMANCA**

### **PLANOS**



## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAVIEJA DE YELTES.-SALAMANCA**

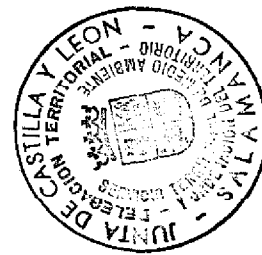
### **INDICE**

#### **3.- PLANOS DE INFORMACION**

- 3.0.- SITUACION 1:100.000
- 3.1.- ESTADO ACTUAL DEL TERMINO E:1:10.000 (5)
- 3.2.- ESTADO ACTUAL DEL CASCO E: 1.2.000 (2)
- 3.3.- CATASTRAL E.- 1:1.000(4)

#### **4.- PLANOS DE PROYECTO**

- 4.1.- CLASIFICACION DEL SUELO E.- 1:10.000(5)
- 4.2.1.- RED VIARIA E.- 1:2.000 (2)
- 4.2.2.- RED VIARIA E.1:1.000 (4)
- 4.3.- ZONIFICACION E.- 1:2.000(2)
- 4.4.1.- SANEAMIENTO E:1:2.000 (2)
- 4.4.2.- ABASTECIMIENTO E: 1:2.000(2)
- 4.3.- ALUMBRADO y PAVIMENTACION E:1:2.000(2)



# **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAVIEJA DE YELTES.-SALAMANCA.**

## **INDICE**

### **5.- NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS (Pag 22)**

#### **TITULO I**

##### **NORMAS DE CARACTER GENERAL (Pag 23)**

*CAPITULO I.- Fines, Objetivos y Efectos (Pag 23)*

*CAPITULO II.- Normas Para Planes y Proyectos (Pag 28)*

*CAPITULO III.- Redacción de Proyectos de Edificación (Pág.38)*

*CAPITULO IV.- Ordenanzas Reguladoras de la Edificación (Pág.45)*

*CAPITULO V.- Tipologías (Pág.63)*

#### **TITULO II**

##### **NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO URBANO(Pag 69)**

*CAPITULO I.- Definición de Suelo Urbano (Pag 69)*

*CAPITULO II.- Delimitación del Suelo Urbano (Pag 70)*

*CAPITULO III.- Características del Suelo Urbano y criterios de delimitación (Pag 70)*

*CAPITULO IV.- Acciones permitidas y Normas que la regulan (Pag 71)*

#### **TITULO III**

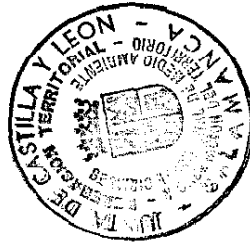
##### **NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE (Pag 75)**

*CAPITULO I.- Definición (Pag 75)*

*CAPITULO II.- Características y criterios de Delimitación (Pag 76)*

*CAPITULO III.- Acciones permitidas y Normas que la regulan (Pag 77)*

*CAPITULO IV.-Alineaciones para caminos en Suelo no Urbanizable (Pag 86)*



# **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAVIEJA DE YELTES.-SALAMANCA.**

## **TITULO I**

### **NORMAS DE CARACTER GENERAL**

#### *CAPITULO I.- FINES, OBJETIVOS Y EFECTOS*

##### **1.- Objeto**

Es objeto de las presentes Normas establecer las regulaciones mínimas a que ha de someterse el desarrollo urbanístico en el Municipio de Villavieja de Yeltes (Salamanca) al amparo de lo previsto en los artículos 70 y 71 del Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado en 1.976 en adelante TRLS76, posibilitando y regulando la formación de los nuevos núcleos residenciales que en ella se determinan.

Dada la no necesaria calificación de suelo apto para urbanizar, se trataría de la redacción de unas NN.SS. del tipo B, distinguido en el Reglamento de Planeamiento en su art.91 a).

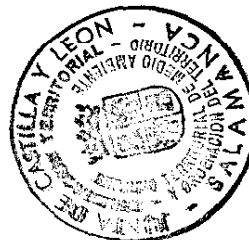
Para el caso presente sólo distinguiremos el suelo urbano y el no urbanizable, por lo que se entiende que para la clasificación del suelo, al igual que para las NN.SS. tipo A se aplicaba el art.81 del TRLS76.

##### **2.- Ambito de aplicación**

Estas Normas regirán sobre la totalidad del territorio comprendido dentro del término Municipal de Villavieja de Yeltes delimitado gráficamente en el Plano número 3-1 de información.

##### **3.- Carácter**

Las presentes Normas tendrán carácter vinculante



#### 4.- Efectos

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

En todo caso, conforme a lo preceptuado en el Art.71 del TRLS76, las determinaciones de estas Normas, útiles para la urbanización y edificación, deberán ser objeto de posterior desarrollo mediante los correspondientes Planes Especiales, Estudio de Detalle y Proyectos de Urbanización, caso de crearse unidades de actuación, bien a voluntad de la Administración como a propuesta o a petición de los particulares.

#### 5.- Vigencia y revisión

La vigencia de estas Normas es indefinida, pudiendo ser modificada o revisada según lo requieran las necesidades urbanísticas. También procederá obligatoriamente tal revisión o sustitución si se alteran sustancialmente las previsiones e hipótesis a desarrollar contenidas en la Memoria adjunta, o surgen usos no previstos de tal importancia que alteren sustancialmente el destino del suelo.

#### 6.- Desarrollo

El cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo mediante la redacción y aprobación de Planes Especiales, de Proyectos de Urbanización y de Estudios de Detalle en los espacios o áreas en que así se establezca a través de sus normas específicas, caso de crearse unidades de actuación, bien a voluntad de la Administración como a propuesta o a petición de los particulares.

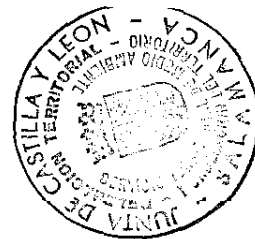
#### 7.- Clasificación

Cada unidad territorial de suelo queda delimitada y clasificada, conforme a los señalamientos gráficos representados en los planos números 4-1, dentro del siguiente cuadro de calificaciones:

- Suelo Urbano.
- Suelo no Urbanizable.
- Suelo no Urbanizable Protegido.

El suelo urbano se define conforme al Art.81 del TRLS76 y su regulación se especifica en el capítulo 5.2. de este documento.

En el capítulo 5-3, se define el concepto y las limitaciones aplicadas al suelo no urbanizable así como las normas de protección de algunas zonas del mismo. Este suelo estará sometido a todas las limitaciones que al efecto señala el Art. 85 del TRLS76 y Arts.15, 16.1.2 y 4 y 17 de la LS92.



### **8.- Clasificación de superficie**

Dentro de esta clasificación del suelo, la calificación de superficie se adjuntará, en su caso, a las siguientes definiciones.

- a).- Viales.
- b).- Zonas verdes.
- c).- Terrenos destinados a edificación pública.
- d).- Terrenos destinados a edificación privada.
- e).- Suelo de protección de infraestructura.
- f).- Terrenos de reserva urbana.

### **9.- Conceptos de la norma**

A los efectos de estas Normas, se entenderán aplicables los siguientes conceptos:

- a).- ZONA: superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y uso del suelo a efectos de distribución de estos, dentro de un área determinada.
- b).- CLASE : Aquella parte del territorio con una clasificación urbanística unitaria.
- c).-- SISTEMAS GENERALES: Se entiende con este término, el conjunto de viales, zonas verdes, servicios y equipamientos organizado urbanísticamente en función de las necesidades generales del Municipio.

### **10.- Sistema general de comunicaciones**

Con independencia de las limitaciones derivadas de las clasificaciones del suelo, quedarán primordialmente afectos al suelo de comunicación, conducción o transporte, los terrenos actualmente destinados y que se puedan dedicar en el futuro a carreteras, caminos, vías urbanas, vías férreas y vías pecuarias.

### **11.- Infraestructura general de servicios**

El abastecimientos de agua en la actualidad, escasamente cubre las necesidades propias del casco urbano; por lo que antes de unificar cualquier nueva construcción urbanística de mediana importancia, se deberá dar previamente solución a este servicio.

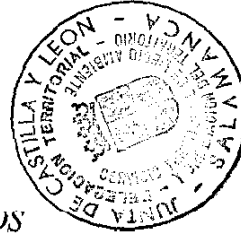
Las redes de alcantarillado para la evacuación de las aguas residuales seguirán los trazados y dimensiones señalados en los planos de servicio 4-4-1.

La energía eléctrica se transportará desde las líneas de alta tensión de la Empresa Suministradora con las normas protectoras en aplicación, a los centros de transformación de los diversos núcleos residenciales, de ellos partirán las redes de baja tensión para usos domésticos, industriales y alumbrado público.

Previa a la actuación de cualquier Plan Especial deberá estudiarse y resolverse la dotación de servicios para el desarrollo de la futura edificación sin detrimento del funcionamiento de los mismos en la actualidad.

### **12.- Espacios libres y equipamientos públicos**

El sistema general de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes de esparcimiento, deporte recreo y expansión, estará constituido por las reservas que estas Normas señalan en el Suelo Urbano.



## *CAPITULO II.- NORMAS PARA PLANES Y PROYECTOS*

### **13.- Redaccion y contenido de los proyectos de urbanización**

#### **1.- OBJETO.-**

Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la preparación de suelo no Urbanizado, como desarrollo de los PERI, o en su caso, de estas Normas Subsidiarias, cuando no sea preceptiva la redacción del PERI y el terreno no haya alcanzado el grado de urbanización exigible.

#### **2.- TRAMITACION.-**

Se ajustarán a lo dispuesto en el art.15 del TRLS76. Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial. Cuando sea de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere el art.53 del TRLS76.

#### **3.- CONTENIDO.-**

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

Se exigirá un servicio de recogida y distribución de basuras en aquellas zonas a que no alcancen el servicio municipal de limpieza.

#### **4.- CONDICIONES Y GARANTIAS**

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

#### **5.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS**

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario, se realizará a base de dos sumandos:

- 1.- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante /día.
- 2.- Agua para riego, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación. En cualquier caso la dotación por habitante y día, no será inferior a 300 litros.

El consumo máximo para el cálculo de la red, se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2, 5.

#### **6.- EVACUACION DE RESIDUALES Y PLUVIALES**

Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación.

En desarrollos de densidad bruta inferior a las 15 viviendas por hectáreas, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.



Las aguas residuales, verterán a colectores de uso público para posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

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

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50 - 3,00 m/s. - Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m<sup>3</sup> para las alcantarillas de 0,30 metros y de 1 m<sup>3</sup> como mínimo para las restantes.

- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas y a distancias no superiores de 50 metros

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

- Sección mínima de alcantarilla de 0,30 metros

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

#### 7.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción M.I.B.T. y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán preferiblemente subterráneas.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como la normativa de la Compañía Suministradora de Energía que no se oponga a lo aquí establecido.

#### 8.- ALUMBRADO

El alumbrado debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciandola siempre que sea posible.

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

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

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

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



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

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos electrotécnicos vigentes.

#### 9.- PAVIMENTACION

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

En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo, se emplearán las pavimentos a base de enlosado, pudiendo resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

En las demás calles, las sendas de peatones, irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales debiendo dimensionarse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

#### 10.- PLANTACIONES

El tratamiento de los espacios libres, dependerán de su carácter público o privado y de su función siendo en todo caso obligatoria de plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado a lo largo de las áreas de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de la urbanización.

#### 11.- RECOGIDAS DE BASURAS.-

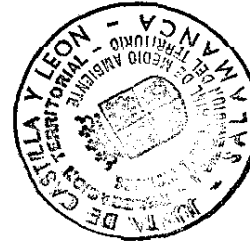
Previsión de un sistema de recogida de basuras que sirva de base a la organización del servicio municipal pertinente.

#### 12.- DOCUMENTACION

La documentación de los proyectos de urbanización se ajustará al contenido del Art. 15 del TRLS76.

#### 13.- COMPROMISOS

El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretendan construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia sin derecho de indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 4.- de esta Norma.



## 14.- Estudios de detalle

### 1.- FUNCION

Al amparo de las presentes Normas Subsidiarias, podrán formularse Estudios de Detalle, de acuerdo con el Art.14 del TRLS76 y con la exclusiva finalidad de:

- a).- Establecer alineaciones y rasantes, completando los que ya estuviesen señalados en el Suelo Urbano y recogidas en las Normas Subsidiarias, en las condiciones que estas fijan.
- b).- Ajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en estas Normas Subsidiarias, en Suelo Urbano normal o en los PERI, de acuerdo con los criterios y condiciones que al respecto se fijen.
- c).- Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones y limitaciones que establecen estas Normas Subsidiarias en Suelo Urbano normal y los PERI, en su caso.

### 2.- CONTENIDO

Como desarrollo del Art.14 del TRLS76 los Estudios de Detalle contendrán:

- a).- Justificación de su procedencia, con referencia concreta a la Norma o PERI que la ampara y de la solución adoptada.
- b).- Cuando modifiquen la disposición de volúmenes incluirán un estudio comparativo de la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones previstas en las Normas o en el PERI, y de las que se obtienen en el Estudio de Detalles.
- c).- La concretación de las propuestas del Estudio de Detalle, se realizará en planos, a una escala mínima 1:200 y que expresan las determinaciones que se completan adaptan o reajustan, relacionando claramente la nueva ordenación y la anteriormente existente.

### 3.- AMBITO DE PLANEAMIENTO

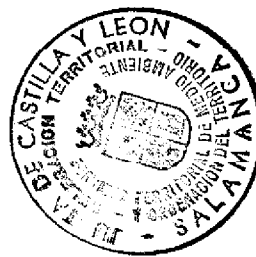
Los Estudios de detalle abarcarán la totalidad de cada Area Subárea que a costos efectivos se delimitan en las Normas Subsidiarias o a los sectores que establezcan los PERI.

### 4.- CONDICIONES Y LIMITACIONES

- a).- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de las Normas Subsidiarias o PERI que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.
- b).- En ningún caso podrán ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- c).- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes de las Normas Subsidiarias o PERI, no se podrá reducir la anchura de las vías públicas, ni las superficies destinadas a espacios libres.

En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de las operaciones citadas.

- d).- La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de la ocupación del suelo, ni de las alturas máximas de edificación, ni incrementar el volumen edificable o la densidad de población, ni alterar el uso exclusivo o dominante establecidos por las Normas o el PERI.
- e).- En el desarrollo de los Estudios de Detalle que se redacten al amparo de estas Normas, se respetarán íntegramente las determinaciones establecidas en las Normas de Edificación y Urbanización.



## 15.- Parcelaciones

### 1.- DEFINICION

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

### 2.- AMBITO DE APLICACIÓN

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

### 3.- PROCEDIMIENTO

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

### 4.- PARCELA MINIMA

Se considera parcela individual las determinadas como mínimas, a fin de constituir fincas independientes de acuerdo con las siguientes condiciones:

a).- En Suelo Urbano.- Las parcelas destinadas a usos residenciales, comerciales o mixtos, tendrán una superficie mayor o igual a 100 m<sup>2</sup> una fachada de longitud mayor o igual a 6 m. y sus características geométricas permitirán inscribir una circunferencia de diámetro mayor o igual a 4 metros

Los PERI deberán establecer expresamente las condiciones de parcela mínima, de acuerdo con las características de la edificación propuesta y de los usos pormenorizados.

b).- Las parcelas con uso actual, o propuesto por el PERI correspondiente, asimilable a equipamientos y dotaciones (docente, sanitario, etc.) como a las institucionales, tendrán una superficie mínima adecuada a la actividad que se destine, de acuerdo con la legislación específica vigente, en función de la escala, tamaño o intensidad del uso (número de aulas, número de camas, etc.)

c).- Asimismo, serán parceladas indivisibles aquellas en las que, con relación a las mínimas señaladas, se den las circunstancias del Art.258 de la LS92.

### 5.- PROHIBICIONES

a).- Se considera ilegal, a efectos urbanísticos toda parcelación que sea contraria a lo establecido en estas Normas Subsidiarias, y los correspondientes PERI que se aprueben al amparo de las mismas.

b).- En el Suelo No Urbanizable, protegido o no, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.



#### **4.- Reparcelaciones**

##### **1.- EDIFICACION**

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

##### **2.- PROCEDIMIENTO**

Para las acciones de reparcelación, será obligatoria la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación. En todo caso, se seguirá el procedimiento establecido en la Ley del Suelo y disposiciones que se desarrollen.

##### **3.- AMBITO DE APLICACIÓN**

Podrán redactarse Proyectos de Reparcelación únicamente en los casos siguientes:

- a).- Al amparo de las Normas Subsidiarias desarrolladas en los Estudios de Detalle
- b).- Al amparo de las Normas Subsidiarias desarrolladas en los Planes de Reforma Interior(PERI).

##### **4.- SUSPENSION DE LICENCIAS**

Una vez iniciado el expediente de reparcelación de acuerdo con el Art.98 del TRLS76, quedarán suspendidas, sin declaración, previa la concesión de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del Polígono o unidad de actuación.

### *CAPITULO III.- REDACCIÓN DE PROYECTOS DE EDIFICACION*

#### **17.- Ejercicio de la facultad de edificar**

Habrán de cumplimentarse las determinaciones contenidas en el Art. 83 del TRLS76 y los Arts. 33, 35.2 y 36.1 de la LS92.

#### **18.- Proyecto y dirección facultativa**

Para toda obra que haya de realizarse dentro de este término municipal, habrá de obtenerse la correspondiente licencia, la cual será otorgada cuando las obras para las que se solicita, se ajusten a lo establecido en estas Normas.

Los Proyectos de Edificación, así como los de Urbanización, preceptivos para la concesión de la citada licencia Municipal, deberán ir suscritos por técnico competente y con el correspondiente visado colegial. Necesitan licencia, todos los actos contemplados en el Art. 178 del TRLS76 y 242.1 y 6 de la LS92.

#### **19.- Pagos de derecho**

Las licencias de obra llevan consigo el pago de unos derechos, consignados en las tarifas correspondientes. El propietario o concesionario adquiere y acepta el compromiso de este pago, desde el momento en que presente al Alcalde la solicitud para obtener la licencia.

#### **20.- Tramitación**

La solicitud de licencia deberá dirigirse al Alcalde en papel impreso correspondiente, que se facilitará en la secretaria del Ayuntamiento. Es requisito indispensable que sea firmado por el propietario o por personas que le representen, indicando su domicilio y además por el facultativo que ha de dirigir las obras, si procede la intervención de un técnico, el propietario estará obligado a comunicar al técnico director de la obra, las condiciones en que se otorga la licencia. Rigiendo en esta materia el Reglamento de Servicios de las corporaciones locales.

La competencia para la resolución de toda clase de licencias urbanísticas, corresponderá a la Alcaldía.

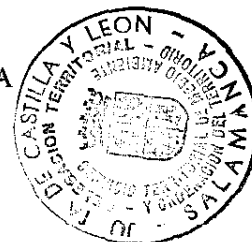
#### **21.- Cumplimiento de las condiciones de la licencia obras sin licencia**

Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el 2 se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Director Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o de la autoridad que en virtud de disposiciones especiales tenga atribuidas sus competencias dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días, si aquél no hubiese sido adaptado por el Alcalde.

En el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.-** Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiera instado la expresada licencia o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma en la orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar, de igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas.

Si el propietario no precediera a la demolición en el plazo de un mes, contado desde la expiración del término a que se refiere el número precedente o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde o el Gobernador Civil, dispondrá directamente dicha demolición a costa, asimismo, del interesado.

Cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción, el Ayuntamiento o, en su caso, el Alcalde o el Gobernador Civil ordenarán la paralización de la actividad, y la reconstrucción, en su caso deberá someterse a las normas establecidas para conservación, restauración y mejora que les sean de aplicación.

En todo caso, los costos de reconstrucción seguirán el régimen de los de demolición señalados en el artículo anterior.

Cuando se paralice definitivamente la demolición de alguna de las edificaciones o construcciones a que se refiere el número 2 de este artículo, se adoptarán las medidas de seguridad que sean necesarias a costa del titular. (art. 30 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Director Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o de la autoridad que en virtud de disposiciones especiales tenga atribuidas sus competencias, requerirán al promotor de las obras o a sus causabienes para que soliciten, en el plazo de dos meses, la oportuna licencia o ajusten las obras a las condiciones de la otorgada.

El requerimiento se comunicará al Alcalde, en el plazo de tres días, si no hubiera sido formulado por el mismo.

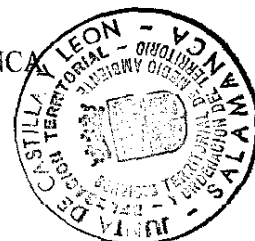
Si el interesado no solicita la licencia en el plazo de dos meses o si esta fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las Ordenanzas, o si no ajustara dentro de dicho plazo las obras a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado, y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Si el interesado no procediera a la demolición en el plazo de un mes, contado desde la expiración del término al que se refiere el apartado anterior o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde o el Gobernador Civil dispondrán directamente dicha demolición, a costa así mismo del interesado (art. 31 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

A los efectos de las presentes Normas, se considerarán que unas obras amparadas por licencia están totalmente terminadas:

a).- Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y a falta de este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de ocupación o de la cédula de habitabilidad

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.-** Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



b).- En los demás casos, a partir de la fecha de expedición del certificado de final de obras en las condiciones del apartado anterior o, a falta de éste desde que el titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras.

En defecto de los citados documentos, se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración Municipal (Art. 32 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituyan manifiestamente una infracción urbanística grave.

Si el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Director Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o de la autoridad que en virtud de disposiciones especiales tenga atribuidas sus competencias apreciar que las obras que se realizan al amparo de una licencia u orden de ejecución constituyen ese mismo tipo de infracción urbanística, lo pondrá en conocimiento de la Corporación Municipal, a fin de que su Presidente según lo previsto anteriormente.

Si el Presidente de la Corporación Municipal no adoptase las medidas acordadas, en el plazo de diez días a partir de la comunicación del Gobernador Civil, este, de oficio, acordará la suspensión de los efectos de la licencia u orden de ejecución y la inmediata paralización de las obras.

En todo caso, la autoridad que acuerda la suspensión de los efectos de la licencia procederá en plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 siguientes del Art. 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Estas facultades podrán ejercitarse mientras las obras estén realizándose, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de la licencia o de la orden de ejecución (art. 34.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

El propietario queda obligatorio a demoler, reforma y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la Licencia.

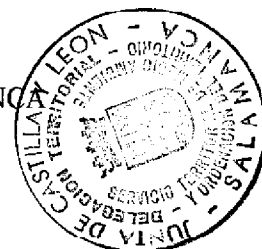
## **22.- Alcance de la licencia**

Concedida a un propietario la licencia para construir en el solar de su propiedad, se entiende no necesitará ninguna otra especial del Ayuntamiento para realizar el Proyecto aprobado. Cuando sea preciso, el interesado deberá cumplimentar el Art. 33 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

## **23.- Variación de proyecto**

Caso de que en el curso de una obra el propietario desee variar el proyecto aprobado, lo hará constar compareciendo ante la Alcaldía, debiendo presentar en el plazo de 15 días el proyecto modificado para la expedición de una nueva Licencia de no hacerlo así, o si el proyecto no cumpliera las Ordenanzas se suspenderán los trabajos hasta que el Ayuntamiento acuerde lo que proceda.

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.-** Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



#### **24.- Caducidad de la licencia**

Las Licencias de obra de las que no se haga uso durante doce meses consecutivos, a partir de la fecha de su concesión o del momento de su interrupción una vez comenzadas o suspendidas, quedarán automáticamente anuladas y sin interrupción los arbitrios de vallas y otros análogos. Será necesario por tanto, solicitar nueva línea abonar de nuevo tasas municipales.

#### **25.- Licencia de ocupación**

Terminada una construcción, se solicitará por el propietario Licencia de ocupación, acompañando certificado de fin de obra del Arquitecto-Director, en el que se hará constar que la edificación se ha hecho con arreglo al Proyecto aprobado por el Ayuntamiento. La Licencia de ocupación será concedida una vez que por los distintos servicios municipales sea aprobado que cumple con las ordenanzas de aplicación y condiciones que le fueron impuestas en la licencia de construcción. Si existiera algún defecto le será comunicado al peticionario de la licencia que se obliga a corregirlo.

#### **26.- Licencia apertura de industria**

Para la apertura de industrias será necesario:

##### Primero:

Obtener licencia de instalación conforme a las disposiciones vigentes y previa presentación de la documentación que exija el Ayuntamiento.

##### Segundo:

Obtener Licencia de obra para construcción o acondicionamiento del edificio nave o local conforme a las Ordenanzas de estas Normas.

#### **27.- Obras oficiales**

Los organismos dependientes del Estado o de la Provincia y cualquier otro que tenga carácter han de dar cuenta al Ayuntamiento, con la debida antelación de las obras que propongan ejecutar procediendo a la presentación de un ejemplar del Proyecto y acreditar en debida forma la Dirección Facultativa.

#### **28.- Documentación para la solicitud de licencia de obra de nueva planta**

El propietario, para la solicitud de licencia, presentará en el Ayuntamiento, los siguientes documentos:

- a).- Instancia de solicitud
- b).- Proyecto visado por el Colegio Oficial pertinente Memoria, planos, Presupuesto y Pliego de Condiciones por duplicado.
- c).- Direcciones facultativas, visados por los Colegios respectivos.



**29.- Documentación y tramitación de licencia de obras de reforma o ampliación**

Para la obtención de las correspondientes licencias se observarán las mismas normas que para las nuevas plantas: acompañando a la petición los documentos siguientes:

- a).- Plano de situación acotado con distancias a esquinas próximas.
- b).- Memoria descriptiva de la construcción existente marcando claramente el uso presente y futuro de la edificación
- c).- Plano de planta, secciones y alzados indicando en tinta negra la construcción existente, en roja las nuevas y en amarillo, las que se derriban. Todas ellas por duplicado.

**30.- Definición de obras de reforma parcial**

Aquellas obras que no tengan más objeto que pequeñas variaciones en la distribución, por movimientos de tabiques, las de revoco y pintura y decoración de habitaciones y en general, todas las que no varían la estructura ni el uso, serán consideradas como obras menores y no necesitarán dirección facultativa.

**31.- Documentación para la solicitud de la licencia de las obras menores**

La petición de licencia, se hará mediante el formulario impreso correspondiente, especificándose las obras que se hayan de realizar, describiéndolas mediante planos y memorias necesarias, siendo preceptiva la inclusión del presupuesto de ejecución de las obras solicitadas. Solamente será necesaria la dirección facultativa en los casos que lo determinen las disposiciones vigentes; estas licencias serán concedidas por el Sr. Alcalde.

**32.- Especificaciones generales**

En materia de licencia, amén de las concreciones contenidas en estas Normas, regirán las disposiciones contenidas en la Ley del Suelo, Reglamento de Disciplina Urbanística, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y especificaciones contenidas en las diferentes reglamentaciones administrativas, que otorgan competencias a otros órganos de la Administración estatal.



## CAPITULO IV.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

### 33.- Condiciones de edificación:

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el suelo urbano, se divide en:

- a) Condiciones generales de volumen e higiénicas.
- b) Condiciones generales de uso.
- c) Condiciones generales estéticas.

### 34.- Definiciones

A efecto de estas Ordenanzas, cuantas veces se emplean los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresan en los artículos siguientes:

#### 1.- SOLAR

Es la superficie de Suelo Urbano, apta para la edificación y urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el PERI, y si este no lo concretara, se precisa que la vía a que la parcela de frente, tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y alumbrado público.

#### 2.- ALINEACIONES OFICIALES

Son las líneas que se fijan como tales en los Planes Parciales, Estudio de Detalle y Proyectos de Reforma Interior.

Además de las propuestas por los planos de RED VIARIA, dentro de la documentación gráfica de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Puede ser: alineados exteriores y alineados interiores.

#### -Alineaciones exteriores

Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plantas.

#### -Alineaciones interiores

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior.

#### 3.- ALINEACIONES ACTUALES

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

#### 4.- FINCA FUERA DE LINEA

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

#### 5.- FINCA REMITIDA

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



**6.- PARCELA EDIFICABLE**

Es la parte del solar comprendida, dentro de las alineaciones.

**7.- RETRANQUEO**

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

**8.- RASANTES OFICIALES**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas, o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.

**9.- RASANTES ACTUALES**

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

**10.- LINEA DE LA EDIFICACIÓN**

Es la que delimita la superficie ocupada.

**11.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado horizontal, que forma el techo de la última planta.

**12.- ALTURA DE PISOS**

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

**13.- ALTURA LIBRE DE PISOS**

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

**14.- SUPERFICIE OCUPADA**

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso de subterránea y vuelos.

Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres, destinadas exclusivamente a aparcamientos, se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada.

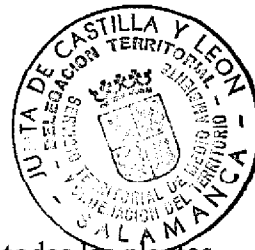
**15.- SUPERFICIE EDIFICADA**

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

**16.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE**

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



**17.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA**

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

**18.- ESPACIO LIBRE**

Es la parte de parcela, excluida la superficie ocupada.

**19.- PATIO DE MANZANA**

Es el espacio libre delimitado por las alineaciones oficiales interiores.

**20.- PATIO DE PARCELA**

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

**21.- PIEZA HABITABLE**

Se entiende como pieza habitable, aquella que se indica a una permanencia continuada de las personas y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos aseos, despensas, roperos, trasteros, etc.

**22.- PLANTA BAJA**

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

**23.- PORTAL**

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

**24.- SOTANOS Y SEMISOTANOS**

Se entiende por sótano, la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Sin embargo por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales quedan por encima de la rasante de la acera o terreno, no se calificará como semisótano o sótano, la faja de 10 m. de fondo máximo, contada a partir de las fachadas en que se dé esta circunstancia.

**25.- EDIFICIOS EXENTO**

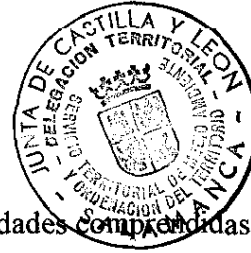
Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libre.

**26.- USOS PERMITIDOS**

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

**27.- USOS PROHIBIDOS**

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Normas o en los Planes Parciales correspondientes.



## 28.- EDIFICIOS EXCLUSIVO

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

## 29.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION

Se consideran como tales, los erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resultaran disconformes con las mismas.

## 35.- Condiciones generales de volumen e higiénicas.-

### 1.- DISPOSICIONES GENERALES

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

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

En las zonas cuya Ordenanza fije retranqueos de fachada, ninguna construcción, incluso los vuelos y aparcamientos subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo. Su plantación y conservación, será a cargo de los propietarios.

### 2.- ALTURAS

Para la medición de las alturas, se establecen dos tipos de uniones: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas, señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

Para la determinación de la altura máxima y el máximo número de plantas que pueden alcanzar los edificios se aplicará como norma genérica la siguiente:

a).- La altura en función del ancho de la calle se regirá por lo señalado en los Planos de red viaria.(4.2.2.).

b).- Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud es de 20 mts. Si sobrepasa, se tomarán a los 10 mts. del punto más bajo, pudiéndose escalar la construcción.

c).- En el número de plantas se incluirán los semisótanos cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,10 metros, en cualquier punto sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la de la edificación, se incluirán también cualquiera que sea su uso. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportales.

d).- *En las casas de esquina, se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura en una longitud de fachada (en la calle más estrecha) no superior a los 12 metros. A partir de esta medida habrá de rebajarse la altura de la edificación a la correspondiente a la calle de menor ancho, debiendo tratar como fachada los paramentos que queden al descubierto. En aquellos casos en que la aplicación de esta condición de lugar a soluciones no constructivas, se puede admitir la edificación con la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, en otra forma, sin que sobrepasen el volumen conseguido con la aplicación estricta de esta condición.*

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

f).- En casas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante y misma anchura, se podrá mantener la altura de la rasante más alta hasta quedar delimitada por una línea trazada a 45 grados en la fachada de la rasante inferior.

g).- En las casas con fachada a una plaza, la altura de las edificaciones, será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluyen.

### 3.- ALTURAS EN EDIFICACIÓN ABIERTA Y UNIFAMILIAR.

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

### 4.- EN PATIOS DE PARCELA

En toda edificación la altura del patio se medirá desde el nivel del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la coronación de los muros, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiese, exceptuando cajas de escalera y casetas de ascensores.

### 5.-ALTURA(CORNISA).

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea. En el espacio interior de las cubiertas, en el caso de tejado se permitirán siempre las siguientes instalaciones: Maquinaria de ascensores, calefacción, aire acondicionado, caja de escalera y chimenea. Se permitirá el uso vividero únicamente cuando se cumplan los siguientes requisitos, y además lo señale sus Normas Urbanísticas en concreto (CAPITULO II y CAPITULO III):

1.- La altura máxima de coronación (caballete) de cubierta será la de una planta más vivienda.

2.- La pendiente máxima de la cubierta será la tangente a la parte superior del último forjado, formando ángulo de 45 grados con el mismo, a tomar desde el punto externo correspondiente a cualquiera de las alineaciones oficiales exterior o inferior.

3.- La superficie útil habrá de ser menor del 60% de la superficie útil de la planta inmediatamente inferior. La altura mínima de los paramentos en las piezas habituales será de 1,50 metros., y sin rebasar el 20% de la superficie útil de la habitación, exigiéndose para el resto la altura mínima libre de la ordenanza.

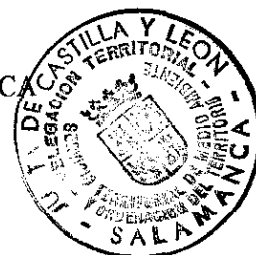
### 6.-PARAMENTOS AL DESCUBIERTO

Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad, sean análogos a los de las fachadas.

### 7.- ALTURAS LIBRES, PLANTAS

Las alturas libres generales entre pavimento y techo acabado serán: MINIMAS.- Planta baja.- 2,60 mts. Otras Plantas.- 2,40 metros MAXIMA.- Planta baja.- 3,60 mts. Otras Plantas.- 3,00 metros

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.**- Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA





#### 8.- EDIFICABILIDAD.-

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo; puede establecerse por la absoluta en cifra total de metros cúbicos, por la de metros cuadrados edificados; por la relativa de suma de metros cuadrados de superficie de la parcela.

En la medición de la edificabilidad han de incluirse también cuerpos volados cerrados; los sótanos y semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o a las instalaciones propias del edificio.

En las parcelas, se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida de las alineaciones oficiales. En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará edificabilidad de manzana.

En suelo urbano, la edificabilidad se referirá a parcela o manzana neta. En el Suelo Urbano a ordenar, la edificabilidad se entenderá como, coeficiente volumétrico a aplicar a todo el ámbito definido por el contorno exterior del PERI.

#### 9.- PATIOS DE PARCELA

Se dividen en dos grupos, patios cerrados y patios abiertos.

##### a).- Patios cerrados.

En los edificios de viviendas con patios se cumplirán las exigencias que a continuación se exponen: En los patios interiores a los que den dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $O, 30 H$  y la superficie del patio, habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fija un mínimo para luces rectas y diámetros de 3 metros y de  $12 m^2$  para la superficie. En patios interiores a los que den cocinas y no habrán dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $O, 20 H$  y la superficie del patio, habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ .

Se mantiene las mínimas para luces rectas diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro  $O, 15 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor  $H^2/20$ , se fija un mínimo de tres metros para luces rectas y diámetro de  $9 m^2$  para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como Plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósito de agua únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

##### b).- Patios Abiertos

Los patios abiertos a fachada, cumplirán las siguientes condiciones, la longitud  $L$  del frente abierto no será inferior a  $1/6$  de la altura, con un mínimo de 3 metros la profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio dan dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada, cuando, al patio dan otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada, aquellos retranqueos, cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a  $1, 50 m$ . y siempre que en los planos laterales no abran huecos.



La altura del patio, se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior a la fábrica.

#### 10.- PATIOS MANCOMUNADOS

Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

1.- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio, habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

2.- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este completo, para conservar sus dimensiones mínimas.

#### 11.- CHIMENEAS DE VENTILACION

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- a).- Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas.
- b).- Todos los conductores (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y servicio de materiales incombustibles.
- c).- La sección mínima del colector debe ser 400 centímetros cuadrados y la de los conductores individuales de 150 centímetros cuadrados.
- d).- La longitud mínima del conductor individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.
- e).- El entronque del conductor individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45 grados. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.
- f).- El conductor individual sólo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar para un mismo colector dos locales de una misma planta deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.
- g).- La relación entre ambos lados del colector caso de ser de sección rectangular así como de los conductores individuales será como máximo de 1:1,5. Se admiten también y se da preferencia a igualdad de secciones a los conductos de sección circular.
- h).- La sección útil del orificio de ventilación del local deberá, ser por lo menos igual a la sección del conductor individual y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima y permanente de 100 centímetros cuadrados de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.
- i).- El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el salado de 2,20 metros como mínimo.
- j).- Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 centímetros cuadrados de sección como mínimo situada a la menor altura posible.
- k).- La salida exterior del colector se prolongará 0,40 metros por encima de la cumbre o cualquier construcción situado a menos de ocho metros, en cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,20 metros por encima de su punto de arranque al exterior.



l).- Tanto el colector como los conductores individuales deberán estar debidamente protegidas térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificultan el tiro correcto de la chimenea.

m).- A una mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

#### 12.- CONDICIONES DE LOS LOCALES

Toda pieza abatible, tendrá luz y ventilación directa a la calle o a patio, por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta de local.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la iluminación.

#### 13.- PORTALES

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

#### 14.- ESCALERAS

Altura máxima de tabicas: 19 centímetros. Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica: 27 centímetros. Longitud mínima de peldaños: 1,00 metros. Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 metros. Número máximo de peldaños o alturas de un solo tramo: 16.

En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 metros. Los peldaños tendrán como mínimo un línea de huella de 25 centímetros, medida a 40 centímetros de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrá un fondo mínimo de 1,20 centímetros. Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a longitud del peldaño.

La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de meseta con puertas, a estas, será de 25 centímetros.

En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas. Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales, se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

Altura mínima de pasamanos de escalera 0,95 metros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella. Separación máxima entre balaustres de barandilla y antepechos, aquella que deje libre, horizontalmente una dimensión de 12 centímetros.

En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado, pudiendo reducirse la de ventilación de 400 centímetros cuadrados.

En edificios de hasta cuatro plantas, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 metros de diámetro.

## 15.- CUERPOS VOLADOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS

### 1.- Altura sobre rasantes

Se permiten cuerpos volados que estén a una altura igual o mayor a 3, 00 mts., medida desde el nivel de la rasante en la parte más alta de la misma en cada fachada.

### 2.- Salientes y vuelos

El zócalo de la construcción coincidirá con el plano vertical que pasa por la alineación. En planta baja no permite, ningún cuerpo avanzado que salga de la construcción.

Hasta los 3, 00 mts. de altura, en toda la longitud de fachada se fija límite de 15 cms. como saliente máximo de las molduras, rejas, muestras y portadas de tiendas, anuncios etc., las puertas abrirán hacia dentro excepto en los locales destinados a espectáculos públicos.

Los salientes o vuelos máximos que se permiten para los diversos elementos de las fachadas lindantes con la vía pública son los que se fijan a continuación:

En tramo de calle hasta	7 Mts	0, 30 mts.
En tramo de calle hasta	8 Mts	0, 40 mts.
En tramo de calle hasta	9 Mts	0, 50 mts.
En tramo de calle hasta	10 Mts	0, 60 mts.
En tramo de calle hasta	11 Mts	0, 70 mts.
En tramo de calle hasta	12 Mts	0, 80 mts.
En tramos de calle mas	12 Mts	0, 90 mts.
En Avenidas de	25 Mts	1, 00 mts.



Las distancias de voladizos a las líneas divisorias con la finca contigua, será por lo menos, igual al saliente autorizado y en ningún caso inferior de 0, 60 mts.

Del incremento de superficie que experimenta un solar como consecuencia de la aplicación de la Ordenanza de vuelos solo podrán utilizarse para edificación cerrada los 2/3 de su totalidad.

En paramentos de fachada de solar enfrentados a alineaciones opuestas carentes de paralelismo con respecto a ellos, para la aplicación de la ordenanza de vuelos regirá la dimensión más pequeña.

## 16.- PORTADAS ESCAPARATES Y VITRINAS

Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos como en la de los huecos de portal, sólo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0, 14 metros en calles de hasta 15 metros de ancho 0, 24 metros en las calles de más de 15 metros.

Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. En las zonas que sean de edificación comercial, sólo se autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

Únicamente en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto podrá consentirse, previo informe de los servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.



### 17.- MARQUESINAS

En cualquier punto la altura mínima, sobre la rasante de la acera o terreno será de 2, 25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0, 40 metros, respetando en todo caso el arbolado.

Las aguas no podrán verter a la vía pública el espesor será, como máximo, el 15 por 100 de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.

### 18.- TOLDOS

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2, 25 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos que dejen libre, una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0, 40 metros, respetando, en todo caso, el arbolado.

### 19.- MUESTRAS

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

1) Prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

2) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior de 0, 90 metros situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir estos. Deberán quedar a una distancia superior a 0, 50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0, 25 por 0, 25 y 0, 02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas.

3) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0, 90 metros de altura, como máximo adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

4) Los anuncios podrán colocarse, en las zonas Industriales o comerciales como coronación de los edificios, pudiendo subir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga el edificio, y sin exceder de tres metros y debiendo estar ejecutado en letra suelta.

### 20.- BANDERINES

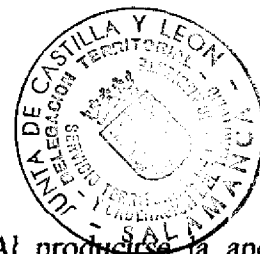
Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2, 25 metros su saliente máximo será igual al fijado para los vuelos. Podrán tener una altura máxima de 0, 90 metros. En las plantas de pisos únicamente podrán situarse en la altura de los antepechos.

En las zonas de edificación comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0, 90 metros. En esta zona también los banderines sobre marquesinas tendrán como máximo el mismo saliente de éstas.

### 21.- CERRAMIENTOS

Todos los solares deberán estar cerrados. Se exigirá el cerramiento permanente de dos metros de altura ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, prohibiéndose expresamente, dentro del casco urbano, el cerramiento a base de alambre de espino o similar.



El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías los propietarios de solares tendrán la obligación en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma.

## 22.- SUPERFICIE MÍNIMAS DE LAS HABITACIONES

En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada en estar, comedor y cocina (E+C+K) serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

VIVIENDAS DE	E (m <sup>2</sup> )	E+C+K (m <sup>2</sup> )
Un dormitorio	14	20
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	24
Cuatro dormitorios	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá como mínimo 7 M<sup>2</sup> que se pueda dividir en 5 M<sup>2</sup> de cocina y 2 m<sup>2</sup> de lavadero.

Cuando la cocina se incorpora a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrifugo que asegure la extracción de 300 m<sup>3</sup>/h.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y en su caso con protección vistas desde la calle.

En viviendas de un dormitorio la zona de estancia deberá poder ser independizable funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m<sup>2</sup> y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 10 m<sup>2</sup>.

Los pasillos, tendrán una anchura no menor de 0,85 metros

## 23.- INSTALACIONES MINIMAS

Serán preceptivas las siguientes instalaciones: instalación eléctrica, para alumbrado y usos domésticos; instalación de agua fría y caliente. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes.

## 24.- PROGRAMA MINIMO SANITARIO

En todas las viviendas se instalará, cuando menos un cuarto de aseo compuesto de: retrete, lavabo y ducha.

## 25.- SANEAMIENTO

Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos, irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico.

Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

Para el saneamiento de aguas residuales se utilizarán tubos de gres, fundición, fibrocemento o materiales plásticos, debidamente homologados. Los colectores horizontales estarán compuestos por tramos rectos y de pendiente uniforme con pozos de registro en los cambios de alineación o de rasante.

Para el saneamiento de pluviales se podrán emplear los mismos tipos de tuberías que en el apartado anterior. Los imbornales o sumideros de las azoteas y de las bajantes de los canalones, irán protegidos con rejillas filtrantes y cámaras guarda-arena.

Todas las bajadas de saneamiento estarán ventiladas por su parte superior.

#### 26.- PROTECCIONES

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, estarán dotadas de barandillas de protecciones adecuadas.

a).- La altura del pavimento a la parte inferior abierta de las ventanas será de 0,95 metros

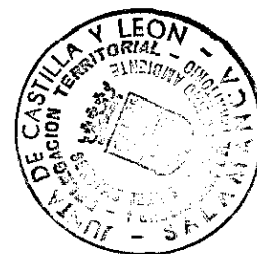
b).- La altura de barandilla o protección de escaleras, será igual o mayor a 0,95 metros

c).- La altura de la barandilla o protección de balcones y terrazas, será mayor de 1,05 metros

#### 27.- AISLAMIENTOS

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad térmica, contra el fuego y acústico. Para ello se cumplirán las NORMAS BASICAS DE LA EDIFICACIÓN (NBE) correspondientes a cada una de estas materias.

En viviendas de planta baja, será obligatorio la realización de un forjado separado como mínimo 30 centímetros del terreno a la parte inferior del mismo.



## CAPITULO V.- TIPOLOGIAS.-

Para la fijación de las condiciones que deben cumplir las acciones de edificación, se establecen distintas situaciones u ordenaciones tipo, en las que se encuadran dichas acciones.

Las ordenaciones o situaciones tipo son las siguientes:

- RESIDENCIALES.
- Manzana compacta.
- Vivienda unifamiliar agrupada.
- Vivienda unifamiliar aislada.

En las áreas donde han de desarrollarse los correspondientes Estudios de Detalle o PERI, podrá utilizarse una o varias de estas Ordenanzas tipos, de acuerdo con lo señalado en esta Norma.

### 36.- Manzana compacta

#### 1.- DEFINICIÓN

Se define como Manzana Compacta, aquellas en que no existe alineación interior o patio de manzana y en los que la edificación puede extenderse sobre la totalidad de cada parcela, resolviendo las necesidades de iluminación y ventilación mediante patios cerrados o abiertos.

#### 2.- USOS

El uso dominante en este tipo de ordenación es el de viviendas. Se consideran usos tolerados o compatibles los destinados a tiendas y pequeños comercios, bares, talleres artesanos, oficinas privadas, servicios y dependencias públicas.

#### 3.- ALINEACIONES, RASANTES Y RETRANQUEO

a).- En los Cascos Urbanos y Suelo Urbano Consolidado, cuando la licencia se solicite respetando las alineaciones y rasantes existentes, así como la estructura de propiedad reflejada en el Plano Catastral, se consideran parcelas, mínimas las definidas en el Parcelario Catastral.

b).- Cuando la Licencia se solicita sobre una parcela resultante de una agregación, subdividida o reparcelación, como consecuencia de nuevas alineaciones de un Proyecto de Parcelación, Estudio de Detalle o Plan de Reforma Interior, se considerarán parcelas mínimas las definidas en Parcelaciones apartado 15.4 (pág.25).

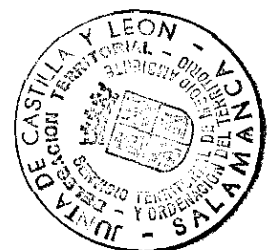
#### 5.- OCUPACIÓN EN PLANTA.-

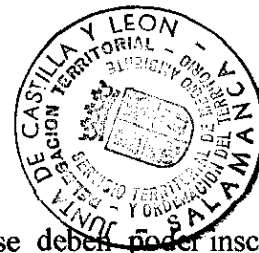
La edificación podrá ocupar el 100% de la parcela.

#### 6.- PATIOS DE PARCELA

##### a).- Patios cerrados.-

En los edificios de viviendas con patios, se cumplirán las exigencias que a continuación se exponen:





En los patios interiores a los que den dormitorios, se deben poder inscribir un círculo de diámetro  $O$ ,  $30 H$  y la superficie del patio, se habrá de ser igual o mayor a  $H^2/8$ . Se fijarán un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de  $12 \text{ m}^2$  para superficie. En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro  $O$ ,  $20 H$  y la superficie del patio, habrá de ser igual o mayor a  $H^2/10$ .

Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro  $O$ ,  $15 H$  y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a  $H^2/20$ , se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de  $9 \text{ m}^2$  para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, no se computarán como plantas, los remates de la caja de escalera, ascensor y depósito de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

#### b).- Patios Abiertos

Los patios abiertos a fachada, cumplirán las siguientes condiciones. La longitud "L" del frente abierto no será inferior a  $1/6$  de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será como máximo, igual a vez y media al frente abierto de la fachada, cuando al patio den dormitorios o estancias y dos veces al frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada, aquellos retranqueos, cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada no sea superior a 1,50 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

La altura del patio, se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

#### 7.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

a).- En todos los casos de altura máxima de edificación viene definida en las Normas específicas de cada área, medidas en el punto medio de la fachada, desde la rasante al plano inferior del último forjado.

b).- Las alturas se tomarán en la vertical en el punto medio de la línea de fachada si su longitud es de 20 metros. Si sobrepasara esta medida, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalar la construcción.

#### 8.- VIVIENDA EXTERIOR

Para conceder licencia a una edificación con destino a vivienda, esta deberá cumplir la condición de "vivienda exterior" considerándose como tal, la que tenga dos habitaciones vivideras, que den a la vista pública.

#### 9.- CONDICIONES DE DISEÑO, HIGIÉNICAS Y TÉCNICAS.-

Tanto las edificaciones destinadas a vivienda como otros usos compatibles, se respetarán íntegramente las Ordenanzas de carácter general de estas Normas.

#### 10.- CONDICIONES ESTÉTICAS

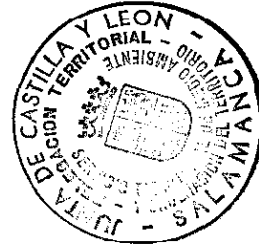
Las obras de mejora y de nueva planta, se adecuarán en sus características volumétricas y usos de materiales, al entorno en que se encuentran.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este tipo NO ES VÁLIDA. -

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA



Fdo.: Miguel Angel Caro Garcia-Quismondo  
**37.- Vivienda unifamiliar adosada**



46

### 1.- DEFINICIÓN

Se definen con este título, aquellas ordenaciones destinadas a viviendas unifamiliares en hilera. Cumplirán igualmente en las zonas de casco, siempre que no dejen medianerías vistas.

### 2.- USOS

a).- El uso dominante en cada parcela es el de vivienda unifamiliar, tolerándose el de oficinas privadas o pequeños locales comerciales del mismo propietario que las viviendas.

b).- Dentro de las áreas para desarrollos de este tipo, se admiten los usos deportivos, comerciales y hoteleros.

### 3.- ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las establecidas por la Red Viaria de las NN.SS. y/o en cada área, por el PERI o Estudio de Detalle correspondiente.

### 4.- PARCELA MINIMA

a).- parcela mínima de 100 m<sup>2</sup> por vivienda.

b).- En un mismo área, el PERI, se podrá establecer distintas subáreas, asignando otras dimensiones diferentes de parcela.

### 5.- RETRANQUEOS

El retranqueo mínimo al cierre o alineación será de un 1,50 metros.

### 6.- EDIFICABILIDAD MAXIMA POR PARCELA

Será la definida en el área correspondiente dentro de la Norma Especifica del Suelo Urbano y del Suelo Ordenado por PERI, según los casos no contando a estos efectos los garajes ni semisótanos.

### 7.- OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de la edificación cualquiera que sea el uso de la misma, el 80 % para parcelas iguales o menores a 200 m<sup>2</sup>, el 60% para parcelas entre 201 m<sup>2</sup>. y 400 m<sup>2</sup>. y el 50 % para parcelas de mayor superficie.

### 8.- ALTURA MAXIMA

La altura máxima de la edificación, será de dos plantas y 7,5 metros, medidos desde el nivel del terreno al plano inferior del último forjado. Se permitirán estudios habitables bajo cubierta no contabilizar a efectos de superficie edificable igual que los sótanos y semisótanos.

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.-** Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA

APROBADO

mediante *Enrique Tristan Ojanguren*  
de esta fecha.

46

Villavieja de Yeltes, 19 FEB 1998

EL SECRETARIO,

### 37.- Vivienda unifamiliar adosada

#### 1.- DEFINICIÓN

Se definen con este título, aquellas ordenaciones destinadas a viviendas unifamiliares en hilera. Cumplirían igualmente en las zonas de casco, siempre que no dejen medianerías vistas.

#### 2.- USOS

a).- El uso dominante en cada parcela es el de vivienda unifamiliar, tolerandose el de oficinas privadas o pequeños locales comerciales del mismo propietario que las viviendas.

b).- Dentro de las áreas para desarrollos de este tipo, se admiten los usos deportivos, comerciales y hoteleros.

#### 3.- ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las establecidas por la Red Viaria de las NN.SS. y/o en cada área, por el PERI o Estudio de Detalle correspondiente.

#### 4.- PARCELA MINIMA

a).- parcela mínima de 100 m<sup>2</sup> por vivienda.

b).- En un mismo área, el PERI, se podrá establecer distintas subáreas, asignando otras dimensiones diferentes de parcela.

#### 5.- RETRANQUEOS

El retranqueo mínimo al cierre o alineación será de un 1,50 metros.

#### 6.- EDIFICABILIDAD MAXIMA POR PARCELA

Será la definida en el área correspondiente dentro de la Norma Especifica del Suelo Urbano y del Suelo Ordenado por PERI, según los casos no contando a estos efectos los garajes ni semisótanos.

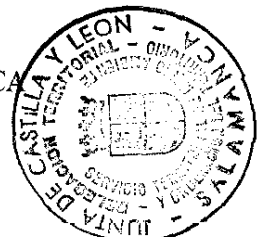
#### 7.- OCUPACIÓN DE PARCELA

La ocupación máxima de la edificación cualquiera que sea el uso de la misma, el 80 % para parcelas iguales o menores a 200 m<sup>2</sup>, el 60% para parcelas entre 201 m<sup>2</sup>. y 400 m<sup>2</sup>. y el 50 % para parcelas de mayor superficie.

#### 8.- ALTURA MAXIMA

La altura máxima de la edificación, será de dos plantas y 7,5 metros, medidos desde el nivel del terreno al plano inferior del último forjado. Se permitirán estudios habitables bajo cubierta.

ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.- Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



DILIGENCIA: Para llevar a cabo fue este tipo NO ES  
VÁLIDA.

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

*M. Caro* 47

**38.- Vivienda unifamiliar aislada o pareada** Edo.: Miguel Angel Caro Garoía-Quismondo

**1.- DEFINICIÓN**

Se definen con este título, aquellas Ordenanzas destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en parcelas independientes y edificios aislados. Podrán ubicarse en el casco urbano, pero con garantías de no dejar medianerías vistas, si acaso deberán ser tratadas a base de materiales acordes a la zona o vegetación natural, bien por las características del solar bien por resultados de una ordenación de Estudios de Detalle o PERI.

**2.- USOS**

El uso dominante en cada parcela es el de vivienda unifamiliar.

**3.- ALINEACIONES Y RASANTES**

Serán las establecidas por la Red Viaria de las NN.SS. Y/o en cada área por el PERI o Estudio de Detalle correspondiente.

**4.- PARCELA MINIMA**

La parcela mínima será en todo caso de 200 m<sup>2</sup>, 200 y 100 m<sup>2</sup> cada vivienda, según sea aislada o pareada.

**5.- RETRANQUEOS**

El retranqueo mínimo a cualquier lindero de la finca, será de 3 metros

**6.- EDIFICABILIDAD MAXIMA POR PARCELA**

Será la definida en el Area correspondiente dentro de las Normas específicas del Suelo Urbano normal u ordenado por PERI.

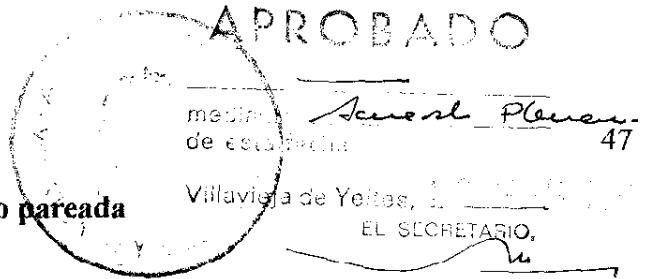
**7.- OCUPACIÓN DE PARCELA**

La ocupación máxima de la edificación será de un 80 % de la superficie de la parcela.

**8.- ALTURA MAXIMA**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,5 metros medidos desde el nivel del terreno al plano inferior del último forjado. Se permitirán estudios habitables bajo la cubierta y sótanos, no contabilizando su superficie a efectos de edificabilidad.





### 38.- Vivienda unifamiliar aislada o pareada

#### 1.- DEFINICIÓN

Se definen con este título, aquellas Ordenanzas destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en parcelas independientes y edificios aislados. Podrán ubicarse en el casco urbano, pero con garantías de no dejar medianerías vistas, si acaso deberán ser tratadas a base de materiales acordes a la zona o vegetación natural, bien por las características del solar bien por resultados de una ordenación de Estudios de Detalle o PERI.

#### 2.- USOS

El uso dominante en cada parcela es el de vivienda unifamiliar.

#### 3.- ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las establecidas por la Red Viaria de las NN.SS. Y/o en cada área por el PERI o Estudio de Detalle correspondiente.

#### 4.- PARCELA MINIMA

La parcela mínima será en todo caso de 200 m<sup>2</sup> ; 200 y 100 m<sup>2</sup> cada vivienda, según sea aislada o pareada.

#### 5.- RETRANQUEOS

El retranqueo mínimo a cualquier lindero de la finca, será de 3 metros

#### 6.- EDIFICABILIDAD MAXIMA POR PARCELA

Será la definida en el Area correspondiente dentro de las Normas específicas del Suelo Urbano normal u ordenado por PERI.

#### 7.- OCUPACIÓN DE PARCELA

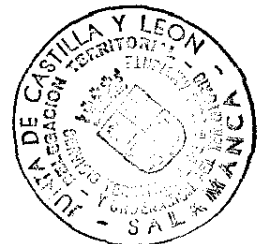
La ocupación máxima de la edificación será de un 80 % de la superficie de la parcela.

#### 8.- ALTURA MAXIMA

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,5 metros medidos desde el nivel del terreno al plano inferior del último forjado. Se permitirán estudios habitables bajo la cubierta.

## TITULO II

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.-** Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



## TITULO II

### NORMAS ESPECIFICADAS PARA SUELO URBANO.-

#### *CAPITULO I.- DEFINICIÓN DE SUELO URBANO*

Se considera como Suelo Urbano, aquellas áreas del desarrollo urbano en las que se cumplan como mínimo las condiciones establecidas en el Art.81 del TRLS76, al clasificarse el suelo en urbano y no urbanizable y no disponer para el momento presente de suelo apto para urbanizar.

Estas condiciones se entienden como necesarias para la calificación de un área como Suelo Urbano, pero no suficientes. Es decir, cabe la posibilidad, o la conveniencia de no calificar de Suelo Urbano zonas del desarrollo actual que aún cumpliéndose las condiciones mínimas de la Ley, su función actual o previsible por las Normas aconsejan integrarlas en otra clase de suelo apto para urbanizar a fin de garantizar un tratamiento y control más adecuado y comprensible en un área de Planeamiento más amplia (Unidad Funcional Urbanística).

#### *CAPITULO II.- DELIMITACION DEL SUELO URBANO*

Casco Urbano de Villavieja de Yeltes. La superficie aproximada ocupada resultaría la siguiente:

Delimitación del Suelo Urbano 56,49 Has.

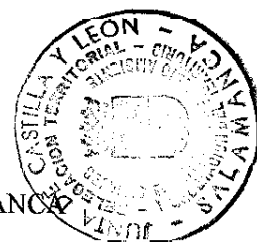
No dispone de núcleos urbanos anexos ni urbanizaciones aisladas.

Por tanto la superficie aproximada del Suelo Urbano dentro del Término Municipal alcanzaría la cantidad de 56,49 Has.

Villavieja de Yeltes dispone de un proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, ya comentado en la Memoria Justificativa y al alcanzar un estudio mas de detalle con la redacción de las NN.SS., se han localizado errores tanto por demás como por menos en cuanto a su integración, sobre todo en ciertos extremos, así:

Se amplía una superficie del suelo urbano, por estar consolidado y por ello cumplir con lo establecido en el art.81 del TRLS76, por una cuantía de 1,068 Has. Y se descalifica, pasando, de SU a SNU sin protección especial, otra de 8,811 Has. Ambas calificaciones están definidas gráficamente en los planos de zonificación a escala 1: 2.000.

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.-** Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



### *CAPITULO III.- CARACTERISTICAS DEL SUELO URBANO Y CRITERIOS DE DELIMITACION*

Encuadrados en las condiciones generales establecidas en las Ley del Suelo, se diferencian dos tipos de Suelo Urbano, en función de las características específicas de su desarrollo y que ofrecen los criterios básicos para su delimitación. Estos son: Cascos Urbanos y Urbano Consolidado.

#### **39.-Cascos urbanos**

Se entienden y delimitan como tales, aquellas zonas del desarrollo urbano para cuya totalidad existe un trazado viario, que delimita claramente lo público de lo privado (Calles y alineaciones); una parcelación que permita la construcción puntual e inmediata e las edificaciones destinadas a las distintas actividades urbanas y una tipología de edificación que defina tanto el carácter del área urbana así definida como el aprovechamiento o edificabilidad de la misma.

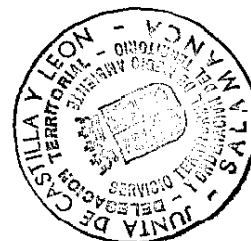
En estas zonas, la característica básica puede reunirse en los siguientes términos: la forma del desarrollo existente, trama y viaria, parcelación y tipología edificatoria, establece claramente la lógica de toda edificación puntual que se lleve a cabo de su ámbito, quedando sujeta al carácter dominante actual.

Esto quiere decir que, una vez delimitada la zona clasificada como "Casco Urbano" es posible la construcción de un solar mediante la aplicación inmediata de las Ordenanzas o, en su efecto, del principio general establecido en los artículos 73 y 74 del TRLS76.

#### **40.- Urbano consolidado**

Se incluyen en esta subclase de suelo urbano aquellas zonas en las que se da de hecho, una ocupación superior a los dos tercios de su superficie por edificaciones, claro que teniendo en cuenta que al ser de uso residencial unifamiliar aislado la ocupación se tomará sobre parcelas dado que la ocupación en sí dentro de cada parcela es obviamente muy inferior a esos dos tercios establecidos en la Ley.

La diferencia con los cascos urbanos consiste en que estas zonas no están integrados en una trama viaria unitaria que llegue a forma un tejido urbano continuo, sino que por el contrario, aparecen como paquetes aislados, con independencia de su tamaño.



#### *CAPITULO IV.- ACCIONES PERMITIDAS Y NORMAS QUE LAS REGULEN*

En suelo urbano pueden darse distintos tipos de acciones o intervenciones, que pueden resumirse en los siguientes grupos:

##### **41.-Ordenación**

Que pueden ser asimiladas a los siguientes procesos o instrumentos definidos por la Ley:

- Reforma interior.- Supone la posible modificación del trazado viario, la parcelación el tipo de edificación y los usos actuales. Con independencia de cuales sean las causas y objetivos que justifiquen y persigan este tipo de acciones será necesario para su aprobación y entrada en vigor, la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior (Art.23 del TRLS76).

- Estudio de Detalle.- Los Estudios de Detalle, pueden tener una doble finalidad y ámbito de aplicación.

A.- En los núcleos Urbanos Consolidados, delimitados en las Normas Subsidiarias, la completación de la trama viaria, fijación de alineaciones y rasantes, así como las condiciones volumétricas, se establecerán mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que desarrollará los aspectos citados, de acuerdo con las características, estándares y criterios que expresamente contengan estas Normas, tanto en su desarrollo escrito como gráfico.

B.- En los cascos Urbanos, se habilitan la redacción de Estudios de Detalle, que abarquen manzanas completas, delimitadas en el Plan Catastral, con el fin de corregir alineaciones y rasantes, reajustar la parcelación interior, proponer una nueva Ordenación de Volumen, de acuerdo con los índices establecidos en estas Normas, tales como Parcela mínima, edificabilidad por manzana, altura máxima de edificación, etc. En cualquier caso, la función contenido y tramitado de los Estudios de Detalle se ajustarán al Art. 14 del TRLS76.

##### **42.- Urbanización**

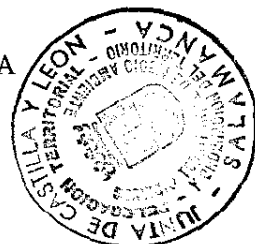
De acuerdo con las determinaciones del Art. 15 del TRLS76, podrán redactarse Proyectos de Urbanización en los Cascos Urbanos, bien directamente y al amparo de las Normas Subsidiarias, bien como desarrollo de los Planes Especiales de Reforma Interior.

##### **43.- Parcelaciones y reparcelaciones**

Las acciones de parcelación y reparcelación se ajustan al contenido de la LS92. Se admiten acciones de reparcelación en los Cascos Urbanos, siempre que se respeten las determinaciones contenidas en las presentes Normas, sobre parcela mínima, dimensiones y características de las nuevas parcelas.

Se admiten acciones de Reparcelación en los siguientes casos: a) En los Cascos Urbanos, al amparo de los Planes de Reforma Interior o de los Estudios de Detalle para manzanas completas: b).- En los Núcleos Urbanos Consolidados como consecuencia y desarrollo de los Estudios de Detalle, que completen las Normas Subsidiarias.

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.-** Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



#### 44.- Edificación

Las acciones de edificación, solo serán actualizadas en los Cascos Urbanos y Núcleos Urbanos Consolidados, cuando la parcela sobre la que se proponga tenga las características de solar (Art. 82 del TRLS76) y se ajusta a las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias desarrolladas en los capítulos referidos a Normas de Edificación y Ordenación.

#### 45.- Zonas

En el Suelo Urbano, caben diferenciar las siguientes Zonas:

##### -Casco Urbano

-Superficie aproximada .....43,45 Has.

#### NORMAS URBANISTICAS:

-*Altura máxima:* P.B.+2 y 9, 50 metros. (La segunda distará un mínimo de 4, 50 metros a eje calle)

-*Fondo edificable* ..... 24 metros.

-*Alineaciones* ver plano Red Viaria.

-*Edificabilidad* ..... 2, 50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

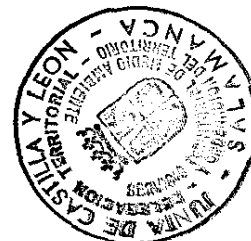
-*Ocupación en planta* ..... 100 %.

-*Parcela mínima* . 100 m<sup>2</sup> o finca catastral.

-*Ancho mínimo de parcela:* 6 m.o finca catastral.

-*Tipología* ...Manzana compacta.

Podría admitirse tipología de baja densidad, es decir de vivienda unifamiliar , en sus tres casos, pero siempre que las paredes medianeras que queden a la vista sean revocadas y tratadas conforme a la arquitectura tradicional del municipio, en cuyo caso estará el cotitular de la medianería obligado a consentir estas obras.



*M. Caro*

Fdo: Miguel Angel Caro Garoia-Quismondo

**Vivienda unifamiliar o de baja densidad**

-Superficie aproximada .....13,04 Has.

**NORMAS URBANISTICAS:**

-*Altura máxima:* P.R.+1 y 7, 50 metros. Se permitirán estudios habitables bajo cubierta.

-*Fondo edificable* ..... no se fija.

-*Alineaciones* ver plano Red Viaria.

**Retranqueos:**

-*adosadas:* El mínimo al cierre o alineación será de un 1,50 metros.

-*pareada o aislada:* El mínimo a cualquier lindero de la finca, será de 3m.

-*Edificabilidad* ..... 1, 50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

( no contabilizan los estudios habitables bajo cubierta, al igual que los sótanos y semisótanos).

-*Ocupación en planta por parcela neta:*

-*adosada:* La ocupación máxima de la edificación, el 80 % para parcelas iguales o menores a 200 m<sup>2</sup>, el 60% para parcelas entre 201 m<sup>2</sup> y 400 m<sup>2</sup>. y el 50 % para parcelas de mayor superficie.

-*pareada o aislada:* La ocupación máxima de la edificación será de un 80 % de la superficie de la parcela.

-*Parcela mínima:*

-*adosada:* 100 m<sup>2</sup> por vivienda, o finca catastral.

-*pareada:* parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup> cada vivienda.

-*aislada:* parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup>.

-*Ancho mínimo de parcela:* 6 m. o finca catastral.

-*Tipología* ... vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada.



**Vivienda unifamiliar o de baja densidad**

-Superficie aproximada .....13,04 Has.

**NORMAS URBANISTICAS:**

-*Altura máxima:* P.B.+1 y 7, 50 metros. Se permitirán estudios habitables bajo cubierta.

-*Fondo edificable* ..... no se fija.

-*Alineaciones* ver plano Red Viaria.

**Retranqueos:**

-adosadas:El mínimo al cierre o alineación será de un 1,50 metros.

-pareada o aislada:El mínimo a cualquier lindero de la finca, será de 3m.

-*Edificabilidad* ..... 1, 50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

( no contabilizan los sótanos y semisótanos).

-*Ocupación en planta por parcela neta:*

-adosada:La ocupación máxima de la edificación , el 80 % para parcelas iguales o menores a 200 m<sup>2</sup> , el 60% para parcelas entre 201 m<sup>2</sup>. y 400 m<sup>2</sup>. y el 50 % para parcelas de mayor superficie.

-pareada o aislada: La ocupación máxima de la edificación será de un 80 % de la superficie de la parcela.

-*Parcela mínima:*

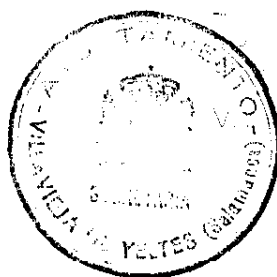
-adosada: 100 m<sup>2</sup> por vivienda, o finca catastral.

-pareada: parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup> cada vivienda.

-aislada: parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup>.

-*Ancho mínimo de parcela:* 6 m.o finca catastral.

-*Tipología* ... vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada.



**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.-** Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



## TITULO III

### NORMAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE.-

#### *CAPITULO I.- DEFINICIÓN*

Se clasifican como Suelo no Urbanizable, en estas Normas, todos los terrenos no incluidos como Suelo Urbano(Art.81.3 del TRLS76).

#### *CAPITULO II.- CARACTERISTICAS Y CRITERIOS DE DELIMITACION*

Para la Delimitación del Suelo no Urbanizable, se tiene en cuenta tanto las características naturales o intrínsecas de los terrenos, que determinan su no aptitud en términos relativos para albergar desarrollos urbanos, como aquellas otras que se derivan de su posible función en la consecución de una imagen de desarrollo propuesta. El análisis de uno y otro tipo de características permite diferenciar dos grados o subclases de suelo "No Urbanizable" que de acuerdo con la Ley del Suelo, se denominan: Suelo No Urbanizable, sin protección específica y Suelo No Urbanizable Protegido.

#### **46.-Suelo no urbanizable protegido**

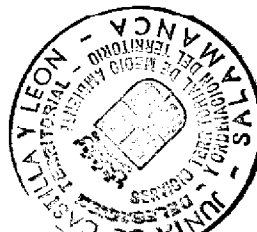
Las características o factores que justifican la inclusión de unos terrenos en estas subclase de suelo, pueden ser de dos tipos:

a).- La existencia sobre dichos terrenos de recursos ecológicos, agrícolas, paisajísticos, minerales, hidrológicos, etc., que en la valoración social vigente, exigen su conservación y por tanto, necesitan de una política pública de protección y mejora y por ello se extraen del desarrollo urbano extensivo, así como yacimientos arqueológicos.

b).- La existencia de grandes infraestructuras e instalaciones públicas, que imponen unas determinadas servidumbres en su entorno inmediato, tales como carreteras, ferrocarril, depuradoras, etc. y que por tanto crean unas zonas no aptas para el desarrollo urbano.

#### **47.- Suelo no urbanizable (sin protección específica)**

La característica dominante de esta subclase es la de construir un suelo residual, en el que no existen recursos específicos a proteger y tampoco parece justificada su inclusión como apto para urbanizar sin perjuicio de la que se indica respecto del Suelo de reserva.No obstante y con motivo de la aplicación de las NN.SS. de carácter provincial no restan terrenos calificados de Suelo no urbanizable que no estén protegidos dentro del término municipal



### *CAPITULO III.- ACCIONES PERMITIDAS Y NORMAS QUE LAS REGULAN*

#### **48.-De Carácter General**

Con carácter general, las acciones en el Suelo No Urbanizable con Protección Específica o no, quedarán limitadas por las condiciones que establecen el Art. 85 del TRLS76 y los Arts 15, 16,1,2 y 4 y 17 de la LS92.

Corresponde a la Alcaldía la emisión del informe a que se refiere el apartado b) de la regla del artículo 16.3 del TRLS92.

#### **49.- En suelo no urbanizable protegido**

a) Los terrenos y espacios que incluidos en esta clasificación deben ser objeto de una especial protección "no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger (Art. 17 de la LS92).

b).- En función de este principio normativo, sólo podrá autorizarse acciones directamente relacionadas con el necesario mantenimiento, mejora y explotación de los recursos protegidos, como los agrícolas (zonas forestales).

c).- En las zonas protegidas, como consecuencia de las necesarias reservas para la implantación de los sistemas generales proyectados y recogidos en estas NN.SS., no podrá realizarse edificación, hasta la concretación de los proyectos definitivos, en su caso, en los que se establecerán las servidumbres definitivas (ferrocarril y carreteras comarcales).

d).- En las zonas de protección ecologista, según las NN.SS. Provinciales, donde se trata de proteger el paisaje salmantino más característico: la dehesa, en su conjunto o bosque de encina.

e).- Las zonas de protección agrícola Grado 4, según las NN.SS. Provinciales, serán el resto del SNU.

f).- Las zona afectadas por la protección necesaria a la existencia de yacimientos arqueológicos.

En los planos de Clasificación del Suelo a escala 1.10.000, se delimitan las áreas como Suelo No Urbanizable Protegido para las cuales y al amparo de estas NN.SS., pueden redactarse Planes Especiales que, con el objeto prioritario, de mejorar el recurso paisajístico y utilización, establezcan las Normas de uso y edificación que permitan la construcción de las instalaciones posibles. Estos Planes Especiales, serán de iniciativa pública municipal o de organismos tales como ICONA, SEPES, DIPUTACION etc.

A continuación, se acompañan las normas a cumplir en los terrenos afectados por los diferentes tipos de protección:

### **NORMATIVA RENFE**

#### 1).- Zonas de Afección del ferrocarril

Son según el art. 168 de la Ley de Ordenación del transporte Terrestre de 30 de julio de 1.988, las zonas de dominio público, de servidumbre y de afectación. La normativa aplicable varía según se trate o no de zonas urbanas, por lo que las distancias respectivas se definen en función de que sea posible o no aplicar las disposiciones relativas a las autovías. Por ello dentro de la normativa se distinguen entre una de carácter general y otra de carácter particular aplicable en zona urbana exclusivamente.

#### 2).- Definición de Zonas Urbanas

A los efectos de esta normativa se consideran zonas urbanas aquéllas en que el suelo aparezca clasificado como tal por el planeamiento urbanístico correspondiente y a falta de éste, cuando los terrenos cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, alcantarillado y energía eléctrica y en todo caso, los que, aún careciendo de alguno de estos servicios, estén comprendidos en áreas en que la edificación esté consolidada, al menos en la mitad de su superficie.

Se consideran también como urbanas, a efectos de esta normativa, los terrenos clasificados por el planeamiento como suelo urbanizable programado que tengan aprobado el Plan Parcial correspondiente.

#### 3).- Zonas no urbanas

Se consideran como tales las calificadas en el planeamiento como suelo no urbanizable en el planeamiento, o no urbanizable programado sin Plan Parcial, y, en general, el suelo considerado como rústico en razón de su aprovechamiento, exista o no planeamiento.

Hechas estas aclaraciones previas, se expone inmediatamente la normativa aplicable en cada zona distinguiendo entre su carácter urbano o no urbano.

#### 4).- Zona de dominio público

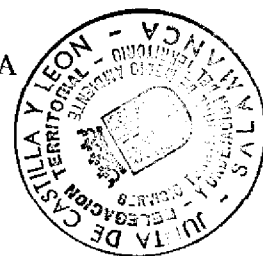
##### -Zonas no urbanas

Aún cuando la L.O.T.T. dispone en su art. 168 que las distancias habrán de medirse desde los carriles exteriores, una correcta interpretación de lo que debe entenderse por zona de dominio público en relación con lo dispuesto por la legislación de carreteras, obliga a considerar que ésta se compone de la adición de dos franjas: la primera, medida desde el borde de los carriles exteriores, comprende la totalidad de la obra de fábrica del ferrocarril, sea cualquiera su anchura en un punto determinado, ya que por su destino y por su modo de adquisición es indudable su carácter de dominio público, y la segunda una franja de 8 metros a uno y otro lado, contados desde la arista exterior de la explanación. Es decir, será siempre la suma de estas dos zonas la que definirá la anchura de la franja de dominio público, en zonas no urbanas, a los efectos de las limitaciones que su existencia impone.

##### -Zonas Urbanas

En suelo urbano, la primera de las dos franjas que integran la zona de dominio público se mide exactamente igual que en el caso anterior, es decir, desde el carril exterior hasta el borde de la explanación y la segunda franja, contada a partir de este borde de la explanación, tiene en este caso una anchura de tan sólo tres metros.

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.-** Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



-Obras e Instalaciones que pueden Autorizarse

Dentro de esta zona, la más restrictiva en cuanto a autorizaciones de obra se refiere, sólo deberán autorizarse las obras indispensables para el cruce con el ferrocarril de conducciones de agua, gas, petróleo, electricidad y comunicaciones telefónicas.

5).- Zonas de servidumbre

- En Zonas urbanas

Se extiende a uno y otro lado de la línea férrea delimitándose interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por una línea paralela al carril exterior de la vía, a una distancia de 25 metros.

- En Zonas urbanas

Se extiende a uno y otro lado de la línea férrea hasta una distancia de ocho metros, delimitados y medidos de la forma establecida en el punto anterior.

-Obras e instalaciones que puedan autorizarse

Dentro de esta zona no se permitirá a sus titulares la ejecución de otras, u otros usos o actividades que aquéllos que sean compatibles con la seguridad del ferrocarril.

Respecto a las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, *-excepto las de conservación y mantenimiento de las existentes-*, sólo deberán autorizarse de forma restrictiva y cuando las mismas no afecten a planes de ampliación o variación de vías o instalaciones en fase de estudio, proyecto, o simplemente programados para su futuro no superior a 10 metros.

6).- Zona de Afectación

-Zonas no Urbanas

La zona de afectación consiste en dos franjas de terrenos a ambos lados de la vía férrea, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas al carril exterior de la vía a una distancia de 100 metros de la misma.

-En Zonas Urbanas

En este caso, la distancia desde el carril exterior hasta el límite de la zona de afectación es tan sólo de 50 metros.

-Obras e instalaciones que puedan autorizarse

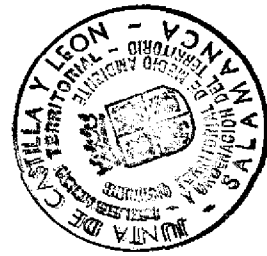
Para ejecutar en esta zona de afectación cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización de RENFE. La posible denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de planes o proyectos de ampliación o variación del ferrocarril en un futuro no superior a 10 años. En relación con esta zona de afectación hay que advertir que las distancias establecidas son notablemente desproporcionadas para la defensa que en realidad necesita el ferrocarril. Se recomienda, pues, no denunciar obras o instalaciones ejecutadas dentro de esta zona sin autorización de RENFE salvo en aquellos casos que, por cualquier causa, pueda existir perjuicio real, presente o futuro, para el ferrocarril. En cambio, las autorizaciones en zona de servidumbre deberán exigirse siempre, y denunciar en todo caso las infracciones que se cometen.

7).- Régimen Especial de Estaciones

En las estaciones se considerará como arista exterior de la explanación, a los efectos de fijar la zona de dominio público, el cerramiento o vallado de las mismas, o, en su defecto, el límite de los terrenos propiedad del ferrocarril, desde donde se contará una distancia de tres metros fuera de dicha arista para definir el límite de la zona de dominio. Fuera de esta zona, no existen limitaciones para las propiedades colindantes por razón de servidumbre o afectación.

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.-** Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA





## NORMAS CONCRETAS SOBRE AUTORIZACIONES

En el otorgamiento de autorizaciones se tendrán en cuenta para los diversos tipos de actuaciones las siguientes prescripciones:

### 1).- Plantación o tala de arbolado

Las plantaciones no podrán autorizarse en la zona de dominio público; en las zonas de servidumbre y afectación podrán autorizarse, siempre que no perjudiquen a la visibilidad del ferrocarril, y no originen inseguridad por otras razones. La tala de arbolado sólo se denegará cuando pueda perjudicar al ferrocarril por variar el curso de las aguas o producir inestabilidad de taludes.

### 2).- Líneas Aéreas

Las líneas aéreas de alta tensión no deberán autorizarse delante de la línea de servidumbre. Las de baja tensión, telefónica y telegráficas deberán, asimismo, autorizarse detrás de dicha línea, siempre que sea posible. En todo caso, la distancia del poste a la arista exterior del ferrocarril será inferior a vez y media de su altura, y se respetará siempre el gálbo.

Esta distancia mínima se aplicará también a los postes en los cruces aéreos.

### 3).- Conducciones Subterráneas

No se autorizarán nunca por la zona de dominio público a excepción de los cruces con el ferrocarril. En la zona de servidumbre podrán autorizarse todas las conducciones subterráneas de interés público cuando no exista posibilidad de llevarlas más lejos del ferrocarril. Las conducciones de interés privado se llevarán por la zona de afectación, y sólo excepcionalmente y en caso de que no exista posibilidad de otra solución, podrán autorizarse a los particulares a ocupar con alguna de sus conducciones la zona de servidumbre.

### 4).- Cerramientos

En la zona de afectación podrá autorizarse todo tipo de cerramientos a partir de la línea de servidumbre. En la zona de servidumbre sólo se podrán construir cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Cuando la calidad del terreno lo justifique, se podrá establecer un cimiento de fábrica con una altura máxima de 60 centímetros. No obstante, en zonas urbanas podrán autorizarse cerramientos no diáfanos en solares, zonas verdes e instalaciones deportivas o recreativas.

Cuando se desee reconstruir los cerramientos existentes, se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fuera de nueva construcción, salvo algún tramo menor de cinco metros que se hubiera arruinado.

### 5).- Muros

La construcción de muros de sostenimiento, de desmontes y terraplenes por particulares solamente se podrá hacer dentro de la zona de afectación. En todos los casos se deberá presentar un proyecto en el que se estudien las consecuencias en relación con la explanación del ferrocarril, evacuación de las aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.

### 6).- Edificios

Dentro de la zona de dominio público no se permitirá la construcción, reconstrucción o ampliación de ningún edificio, y en las zonas de servidumbre y afectación sólo con autorización de RENFE, que deberá concederse con criterio restrictivo en la primera de estas zonas.

En los edificios existentes dentro de la zona de dominio público podrán autorizarse obras de mera conservación, que no supongan una consolidación del edificio no reforma del mismo, con los requisitos establecidos en el art. 60.2 de la Ley del Suelo.

7).- Industrias, Canteras y Explotaciones Agrícolas y Ganaderas

Además de cumplir las condiciones que exijan los correspondientes planes de ordenación, habrá de tenerse en cuenta en estos establecimientos las molestias y peligros que ellos o las materias depositadas puedan producir a la circulación de trenes, a la hora de conceder la autorización correspondiente.

8).- Movimientos de tierras

Pueden autorizarse en las zonas de servidumbre y afectación siempre que no sean perjudiciales para la explanación del ferrocarril por la modificación del libre curso de las aguas o por algún otro motivo.

9).- Obras Subterráneas

No se podrán ejecutar en la zona de servidumbre aquéllas que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada. En la zona de afectación podrán autorizarse en todo caso.

10).- Cruces Subterráneos

Las obras para cruces subterráneos tendrán la debida resistencia, dejarán el pavimento en iguales condiciones que estaba y se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles al tráfico.

11).- Pasos Elevados

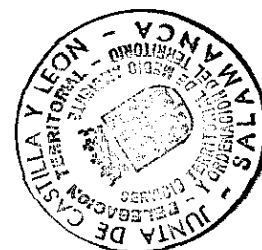
La construcción de pasos elevados, por entidades o particulares, se sujetará a las siguientes condiciones:

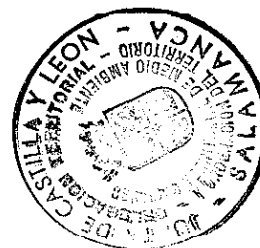
-A la solicitud de autorización deberá acompañar un proyecto, firmado por Técnico Superior competente, en el que se estudien sus condiciones resistentes y las consecuencias de su construcción en relación con la explanación del ferrocarril, evacuación de aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.

-No podrán ocupar sus estribos las zonas de dominio público.

-El gálibo libre sobre el ferrocarril será el que se fije por RENFE.

-En lo posible, se dejará libre la zona de servidumbre del ferrocarril.





## NORMATIVA DE CARRETERAS

### Artículo 16.-

1.- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicular al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección de talud del desmante, el terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección octogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Es elemento funcional de una carretera toda la zona permanentemente afectada a la conservación de la misma o la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, peaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares.

2.- No podrán realizarse obras en la zona de dominio público de la carretera sin previa autorización del organismo administrativo del que ésta depende, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el Capítulo IV de esta ley.

### Artículo 17.-

1.- La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 16 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

2.- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización en cualquier caso, del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el capítulo IV de esta Ley.

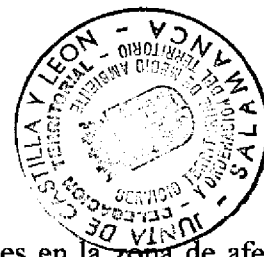
3.- En todo caso el órgano titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4.- Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

### Artículo 18.-

1.- La zona de afección de las carreteras estará delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y de 30 metros en el resto de las carreteras medidos desde las citadas aristas.

2.- Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el capítulo IV de esta Ley.



3.- En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten puedan ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios; todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de los dispuesto en el capítulo IV.

4.- La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones del Plan de Carreteras correspondiente.

#### Artículo 19.-

1.- Se prohíbe toda aquella publicidad que sea visible desde las zonas de dominio público de la carretera, excepto en las travesías de población, en las que la publicidad estará sometida a las ordenanzas municipales, debiendo situarse fuera de las zonas de dominio público y no afectará la señalización, iluminación, ni balizamiento de la carretera.

2.- No se considerará publicidad a los efectos de esta Ley:

a).- La rotulación informativa de las vías.

b).- Los carteles que señalen lugares de interés público no comerciales y con los formatos que se autoricen.

c).- Las indicaciones de orden general que sean de interés para el usuario, tales como la información sobre talleres, restaurantes, comercios, exposiciones, ferias, celebraciones, etc., siempre que no contengan nombres comerciales, que resulten transitorios, o que tengan carácter excepcional.

d).- Los rótulos y marcas comerciales que se dispongan en el edificio o finca en que se desarrolle la actividad anunciada.

3.- En todo caso, para la colocación de cualquier clase de letrero o reclamo, en la carretera o en su entorno, será preceptiva la autorización del Organismo titular o gestor de la misma que atenderá, además de a lo anteriormente expresado, a que las condiciones de forma, tamaño, situación o iluminación no puedan ser perjudiciales para el tráfico.

#### Artículo 20.-

1.- A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

2.- La Línea de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 metros en la otras carreteras de la Red Regional Básica, y a 18 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

3.- Con carácter general, en las carreteras que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, el Organismo del que depende administrativamente la carretera podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, de acuerdo con el procedimiento que reglamentariamente se establezca.

4.- El órgano titular de la carretera, excepcionalmente y previo informe motivado de la Consejería de Fomento y de la Comisión Regional de Carreteras, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras incluidas en el ámbito de aplicación de esta Ley en zonas o espacios comarcales perfectamente delimitados.

5.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

6.- En las zonas de servidumbre y en la limitada por la "línea de edificación", la Consejería de Fomento, cuando se trate de carreteras regionales, y las Diputaciones o Ayuntamientos, cuando las carreteras sean, respectivamente, provinciales o municipales podrán proceder a las expropiación de los bienes existentes, *entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública*, siempre que existiese previamente un proyecto aprobado de construcción, reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo hiciera indispensable o conveniente.

#### Artículo 26.-

1.- Se consideran tramos urbanos, de las carreteras aquellos que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

2.- Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de las márgenes.

#### Artículo 27.-

1.- En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera, corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho órgano titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.

2.- En las travesías de carreteras corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situadas en las zonas de servidumbre o afección.

3.- En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgan asimismo los Ayuntamientos, si bien cuando no estuviere aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico, deberán aquellos recabar, con carácter previo, informe del órgano titular de la carretera.

#### Artículo 28.-

1.- La conservación y explotación de los tramos de carreteras que discurran por suelo urbano corresponderá a la entidad de los mismos.

2.- Las carreteras regionales o provinciales, o tramos determinados de ellas, se entregaran a los Ayuntamientos respectivos en el momento en que adquieran la condición de vías exclusivamente urbanas. El expediente se promoverá a instancias del Ayuntamiento, de la Diputación Provincial o de la Consejería de Fomento y será resuelto por la Junta de Castilla y León. Excepcionalmente podrá resolverlo el titular de la Consejería de Fomento cuando exista acuerdo entre el órgano cedente y cesionario.

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.-** Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



## NORMAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Se incorpora la normativa que para este tipo de suelo manifiesta el Texto Refundido de las NN.SS.Provinciales aprobadas el 4JUL89. Según los posibles usos:

### AGRICOLA EN GENERAL Y GANADERA EXTENSIVA

- Parcela mínima: Grupo 2º, secano 6 Has, según Decreto 76/84 de 16-8-84.
- % Ocupación: no se fija.
- Retranqueos: no se fija.
- Area Máxima afectada: no se fija.
- Tipo Organización interna: cercas, tenadas, naves agric.
- Edificabilidad: no se fija.
- Altura: naves, 7 metros al alero; 9 metros a la cumbre. Vivienda 3,5 m.
- Condiciones especiales: diseño, materiales en consonancia con el núcleo existente, vivienda, ídem otros uso CPU, unifamiliar vinculada.

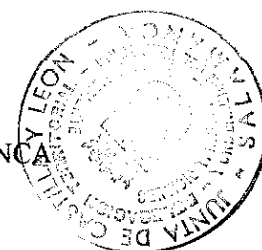
### DOTACIONES

- Parcela mínima: iniciativa pública la necesaria para la función. Iniciativa privada Grupo 2º, secano 6 Has, según Decreto 76/84 de 16-8-84.
- % Ocupación: iniciativa Pú. no se fija; Priv. 5%.
- Retranqueos: 10 metros
- Arca Máxima afectada: Pú. no se fija; Priv. 10.000m<sup>2</sup>
- Tipo Organización interna: equipamiento sin limitación
- Edificabilidad: Pú. no se fija; Priv. 0,15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura: una planta y 3, 50 metros
- Condiciones especiales: existirá informe justificativo de necesidades de implantación en Suelo urbanizable por el promotor.

### GANADERIA INTENSIVA (INDUSTRIA ESTABULADA)

- Parcela mínima: no se fija (preventiva).
- % Ocupación: 10 % (preventiva).
- Retranqueos: 20 metros (preventiva).
- Area Máxima afectada: 10.000 m<sup>2</sup> (preventiva).
- Tipo Organización interna: naves cerradas, una vivienda vinculada, máximo 250m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 0, 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (preventiva).
- Altura: naves, 4, 5 metros alero ; 7m.cumbre; viv.3, 5m. alero (preventiva).
- Condiciones especiales: circular de la Del.Sanidad Febrero 1978(apéndice 3).

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.**- Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



FORESTAL

- Parcela mínima: no se fija
- % Ocupación: no se fija
- Retranqueos: no se fija
- Area Máxima afectada: no se fija
- Tipo Organización: naves hasta 500m<sup>2</sup>; Edif. auxil. hasta 150m<sup>2</sup>; una vivienda vinculada 250m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: no se fija
- Altura: naves, 4, 50m. alero; 7m. cumbreira; Ed. Aux. y viv. 3, 5m
- Condiciones especiales: informe favorable de la Consejería de agricultura, diseño y materiales libres.

INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA VINCULADA A LA PRODUCCION

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> (preventiva).
- % Ocupación: 10% (preventiva).
- Retranqueos: 20 metros (preventiva).
- Area Máxima afectada: 10.000 m<sup>2</sup> (preventiva).
- Tipo Organización interna: naves industriales, oficinas; una vivienda vinculada hasta 250m<sup>2</sup>; comercio hasta 250m<sup>2</sup> (preventiva).
- Edificabilidad: 0,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (preventiva).
- Altura: viv. 3, 50m.; resto otros autorizables (preventiva).
- Condiciones especiales: altura, diseño y materiales se condicionarán a las características del N.P.S.

INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA NO VINCULADA A LA PRODUCCION

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> (preventiva)
- % Ocupación: 10% (preventiva)
- Retranqueos: 20 metros (preventiva)
- Area Máxima afectada: 10.000 m<sup>2</sup> (preventiva)
- Tipo Organización interna: mataderos, secaderos, dcspiece una viv. vinculada hasta 250 m<sup>2</sup>; comercio hasta 250 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 0,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (preventiva)
- Altura: viv. 3, 50m.; resto otros autorizables (preventiva).
- Condiciones especiales: altura, diseño y materiales se condicionarán a las características del NPS.

INDUSTRIAL EXTRACTIVA

- Parcela mínima: no se fija
- % Ocupación: no se fija
- Retranqueos: no se fija
- Area Máxima afectada: no se fija
- Tipo Organización: instalaciones técnicas necesarias, edif. auxiliares, una vivienda vinculada hasta 250 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: no se fija
- Altura: edif. auxiliar y vivienda 3, 5m. , naves 4,5 metros alero y 7 metros cumbreira.
- Condiciones especiales: estudio de impacto: incluirá control de vertidos

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.-** Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



OTRAS INDUSTRIAS

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> (preventiva).
- % Ocupación: 10 % (preventiva).
- Retranqueos: 20 m (preventiva).
- Area Máxima afectada: 10.000 m<sup>2</sup> (preventiva).
- Tipo Organización interna: naves industriales, vivienda vinculada hasta 250m<sup>2</sup>, comercio compl. hasta 250 m<sup>2</sup> excl. actividades molestas, nocivas, etc.
- Edificabilidad: 0,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (preventiva)
- Altura: vivienda 3, 5m; nave, 4, 5m alero y 7m cumbre
- Condiciones especiales: diseño y materiales normales.

SERVICIO DE CARRETERAS

- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
- % Ocupación: 30%
- Retranqueos: según normativa sectorial
- Area Máxima afectada: 10.000 m<sup>2</sup>
- Tipo Organización interna: servicios carretera y alojamiento: según ficha propia comercio complem. hasta 250m<sup>2</sup>, vivienda vinculada hasta 250 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0, 30 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura: una planta y 3, 50 metros
- Condiciones especiales: no será necesario cumplir condiciones de localización de actividad turística permanente.

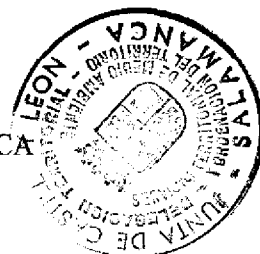
TURISTICA PERMANENTE

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>(preventiva).
- % Ocupación: 20%(preventiva).
- Retranqueos: 10 metros (preventiva).
- Area Máxima afectada: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Tipo Organización interna: hostelería de menos de 50 camas, vivienda vinculada hasta 250 m<sup>2</sup>, comercio comple. hasta 250 m<sup>2</sup> y restaurante hasta 500m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>(preventiva).
- Altura: 2 plantas y 7,50 metros(preventiva).
- Condiciones especiales: diseño y materiales tradicionales.

VIVIENDA UNIFAMILIAR

- Parcela mínima: Grupo 2º. secano 6 has., según Decreto 76/84 de 16-8-84(preventiva)
- % Ocupación: no se fija(preventiva).
- Retranqueos: 20 metros mínimo (preventiva).
- Area máxima afectada: no se fija (preventiva).
- Tipo Organización interna: vivienda unifamiliar vinculada y no segregable, hasta 250 m<sup>2</sup> (preventiva).
- Edificabilidad: no se fija
- Alturas: una planta y 3, 5 metros (preventiva).
- Condiciones especiales: altura materiales y diseño tradicionales (preventiva).

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.-** Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



DILIGENCIA: Para hacer coetario fue este Proyecto  
NO ES VALIDA...

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

*M. Caro*

Fdr.: Miguel Angel Caro Garaia-Quismondo

65

### NORMAS DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA CON GRADO A

Se incorpora la normativa que para este tipo de suelo manifiesta el Texto Refundido de las NN.SS. Provinciales aprobadas el 4JUL89. Según los posibles usos:

#### AGRICOLA EN GENERAL Y GANADERA EXTENSIVA

- Parcela mínima. Grupo 2º, secano 6 Has, según Decreto 76/84 de 16-8-84.
- % Ocupación: no se fija.
- Retranqueos: no se fija.
- Area Máxima afectada: no se fija.
- Tipo Organización interna: cercas, tenadas, naves agric.
- Edificabilidad: no se fija.
- Altura: naves, 4,5 metros al alero; 7 metros a la cumbrera. Vivienda 6,5 m.
- Condiciones especiales: diseño, materiales en consonancia con el núcleo existente, vivienda, ídem otros uso CPU, unifamiliar vinculada.

#### DOTACIONES

- Parcela mínima: iniciativa pública la necesaria para la función. Iniciativa privada Grupo 2º, secano 6 Has, según Decreto 76/84 de 16-8-84.
- % Ocupación: iniciativa pública no se fija y privada 10%.
- Retranqueos: 10 metros
- Area Máxima afectada: Púb. no se fija; Priv. 10.000m<sup>2</sup>
- Tipo Organización interna: asistencia urgente hasta 150 m.
- Edificabilidad: Púb. no se fija; Priv. 0,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura: dos plantas y 6, 50 metros
- Condiciones especiales: precisa estudio de impacto y proyecto de implantación.

#### GANADERIA INTENSIVA (INDUSTRIA ESTABULADA)

- Parcela mínima: 7.500 m<sup>2</sup>.
- % Ocupación: 15 %.
- Retranqueos: 8 metros.
- Area Máxima afectada: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Tipo Organización interna: naves cerradas, una vivienda vinculada, máximo 250m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 0,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura: naves, 4, 5 metros alero ; 7m. cumbrera; viv. 6, 5m. alero.
- Condiciones especiales: circular de la Del. Sanidad Febrero 1978(apéndice 3).

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.**- Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



APROBADO

mediante Enrique Tristan Ojangueren  
de esta fecha.

Villavieja de Yéites, \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO,

65

#### NORMAS DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA CON GRADO 4

Se incorpora la normativa que para este tipo de suelo manifiesta el Texto Refundido de las NN.SS.Provinciales aprobadas el 4JUL89. Según los posibles usos:

##### AGRICOLA EN GENERAL Y GANADERA EXTENSIVA

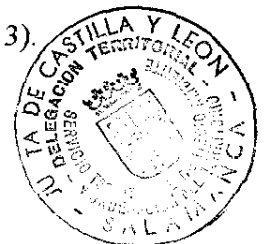
- Parcela mínima: Grupo 2º, secano 6 Has, según Decreto 76/84 de 16-8-84.
- % Ocupación: no se fija.
- Retranqueos: no se fija.
- Area Máxima afectada: no se fija.
- Tipo Organización interna: cercas, tenadas, naves agric.
- Edificabilidad: no se fija.
- Altura: naves, 4,5 metros al alero; 7 metros a la cumbre. Vivienda 6,5 m.
- Condiciones especiales: diseño, materiales en consonancia con el núcleo existente, vivienda, ídem otros uso CPU, unifamiliar vinculada.

##### DOTACIONES

- Parcela mínima: iniciativa pública la necesaria para la función. Iniciativa privada Grupo 2º, secano 6 Has, según Decreto 76/84 de 16-8-84.
- % Ocupación: iniciativa pública no se fija y privada 10%.
- Retranqueos: 10 metros
- Arca Máxima afectada: Púb. no se fija; Priv. 10.000m<sup>2</sup>
- Tipo Organización interna: asistencia urgente hasta 150 m.
- Edificabilidad: Púb. no se fija; Priv. 0,4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura: dos plantas y 6, 50 metros
- Condiciones especiales: precisa estudio de impacto y proyecto de implantación.

##### GANADERIA INTENSIVA (INDUSTRIA ESTABULADA)

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- % Ocupación: 15 %.
- Retranqueos: 8 metros.
- Area Máxima afectada: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Tipo Organización interna: naves cerradas, una vivienda vinculada, máximo 250m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 0, 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura: naves, 4, 5 metros alero ; 7m.cumbre; viv.6, 5m. alero.
- Condiciones especiales: circular de la Del.Sanidad Febrero 1978(apéndice 3).

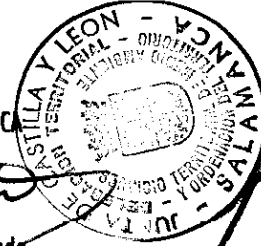


**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.**- Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA

DILIGENCIA: Para hacer constar fue este  
hoje NO ES VALIDA.

66

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA



Fdo.: Miguel Angel Caro Garoia-Quismondo

### FORESTAL

- Parcela mínima: no se fija
- % Ocupación: no se fija
- Retranqueos: no se fija
- Area Máxima afectada: no se fija
- Tipo Organización: naves hasta 500m<sup>2</sup>; Edif. auxil. hasta 150m<sup>2</sup>; una vivienda vinculada 250m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: no se fija
- Altura: naves, 4, 50m. alero; 7m. cumbreira; Ed. Aux. y viv. 3, 5m
- Condiciones especiales: informe favorable de la Consejería de agricultura, diseño y materiales libres.

### INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA VINCULADA A LA PRODUCCION

- Parcela mínima: 7.500 m<sup>2</sup>.
- % Ocupación: 15%.
- Retranqueos: 15 metros.
- Area Máxima afectada: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Tipo Organización interna: naves industriales, oficinas; una vivienda vinculada hasta 250m<sup>2</sup>; comercio hasta 250m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura: viv. 6, 50m., naves, 4,50m. alero y 7m. cumbreira, secaderos 3 plantas + bajocubierta y 10,50 metros alero.
- Condiciones especiales: diseño y materiales normales

### INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA NO VINCULADA A LA PRODUCCION

- Parcela mínima: 7.500 m<sup>2</sup>.
- % Ocupación: 15%.
- Retranqueos: 8 metros.
- Area Máxima afectada: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Tipo Organización interna: mataderos, secaderos, despiece una viv. vinculada hasta 250 m<sup>2</sup>; comercio hasta 250 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 0,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura: viv. 6, 50m., naves, 4,50m. alero y 7m. cumbreira, secaderos 3 plantas + bajocubierta y 10,50 metros alero.
- Condiciones especiales: el estudio de impacto incidirá en depuración y vertido. Diseño y materiales normales.

### INDUSTRIAL EXTRACTIVA

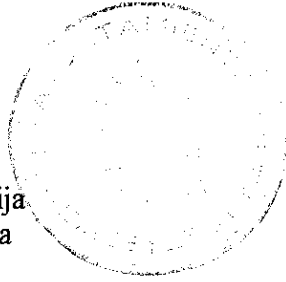
- Parcela mínima: no se fija
- % Ocupación: no se fija
- Retranqueos: no se fija
- Area Máxima afectada: no se fija
- Tipo Organización: instalaciones técnicas necesarias, edif. auxiliares, una vivienda vinculada hasta 250 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: no se fija
- Altura: edif. auxiliar y vivienda 6, 5m., naves 4,5 metros alero y 7 metros cumbreira.
- Condiciones especiales: estudio de impacto: incluirá control de vertidos

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.**- Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA

APROBADO

mediante Severino Floriano  
de 66

Villavieja de Yuste, 13 FEB 1998  
EL SECRETARIO,



### FORESTAL

- Parcela mínima: no se fija
- % Ocupación: no se fija
- Retranqueos: no se fija
- Area Máxima afectada: no se fija
- Tipo Organización: naves hasta 500m<sup>2</sup>; Edif. auxil. hasta 150m<sup>2</sup>; una vivienda vinculada 250m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: no se fija
- Altura: naves, 4, 50m. alero; 7m. cumbreira; Ed. Aux. y viv. 3, 5m
- Condiciones especiales: informe favorable de la Consejería de agricultura, diseño y materiales libres.

### INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA VINCULADA A LA PRODUCCION

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- % Ocupación: 15%.
- Retranqueos: 15 metros.
- Area Máxima afectada: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Tipo Organización interna: naves industriales, oficinas; una vivienda vinculada hasta 250m<sup>2</sup>; comercio hasta 250m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura: viv. 6, 50m., naves, 4,50m. alero y 7m. cumbreira, secaderos 3 plantas + bajocubierta y 10,50 metros alero.
- Condiciones especiales: diseño y materiales normales

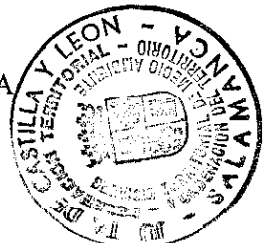
### INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA NO VINCULADA A LA PRODUCCION

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- % Ocupación: 15%.
- Retranqueos: 8 metros.
- Area Máxima afectada: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Tipo Organización interna: mataderos, secaderos, despique una viv. vinculada hasta 250 m<sup>2</sup>; comercio hasta 250 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 0,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura: viv. 6, 50m., naves, 4,50m. alero y 7m. cumbreira, secaderos 3 plantas + bajocubierta y 10,50 metros alero.
- Condiciones especiales: el estudio de impacto incidirá en depuración y vertido. Diseño y materiales normales.

### INDUSTRIAL EXTRACTIVA

- Parcela mínima: no se fija
- % Ocupación: no se fija
- Retranqueos: no se fija
- Area Máxima afectada: no se fija
- Tipo Organización: instalaciones técnicas necesarias, edif. auxiliares, una vivienda vinculada hasta 250 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: no se fija
- Altura: edif. auxiliar y vivienda 6, 5m., naves 4,5 metros alero y 7 metros cumbreira.
- Condiciones especiales: estudio de impacto: incluirá control de vertidos

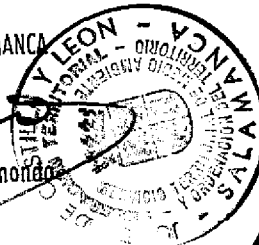
**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.**- Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



DILIGENCIA: Para hacer costar fue este día,  
NO ES VÁLIDA..

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
PROVINCIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA

67



### OTRAS INDUSTRIAS

- Parcela mínima: 7.500 m<sup>2</sup> Fdo.: Miguel Angel Caro García-Quismonada
- % Ocupación: 15 %.
- Retranqueos: 8 m.
- Area Máxima afectada: 7.500 m<sup>2</sup>.
- Tipo Organización interna: naves industriales, vivienda vinculada hasta 250m<sup>2</sup>, comercio compl. hasta 250 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura: vivienda 6, 5m; nave, 4, 5m alero y 7m cumbreira
- Condiciones especiales: diseño y materiales normales.

### SERVICIO DE CARRETERAS

- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
- % Ocupación: 30%
- Retranqueos: según normativa sectorial
- Area Máxima afectada: 10.000 m<sup>2</sup>
- Tipo Organización interna: servicios carretera y alojamiento: según ficha propia comercio comple. hasta 250m<sup>2</sup>, vivienda vinculada hasta 250 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0,30 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura: dos plantas y 7,50 metros
- Condiciones especiales: no será necesario cumplir condiciones de localización de actividad turística permanente.

### TURISTICA PERMANENTE

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>.
- % Ocupación: 40%.
- Retranqueos: 6 metros.
- Area Máxima afectada: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Tipo Organización interna: hostelería de menos de 50 camas, vivienda vinculada hasta 250 m<sup>2</sup>, comercio comple. hasta 250 m<sup>2</sup> y restaurante hasta 500m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura: 2 plantas y 7,50 metros.
- Condiciones especiales: diseño y materiales normales.

### VIVIENDA UNIFAMILIAR

- Parcela mínima: Grupo 2º. secano 6 has., según Decreto 76/84 de 16-8-84.
- % Ocupación: no se fija.
- Retranqueos: 5 metros mínimo.
- Area máxima afectada: no se fija.
- Tipo Organización interna: vivienda unifamiliar vinculada y no segregable, hasta 250 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: no se fija
- Alturas: dos plantas y 6, 5 metros.
- Condiciones especiales: altura materiales y diseño normales.

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.**- Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA



APROBADO

mediante Decreto Pleno  
de esta fecha 67

Villavieja de Yébenes, 11  
EL SECRETARIO,

### OTRAS INDUSTRIAS

- Parcela mínima: 2 Has. en regadío y 4 Has. en secano.
- % Ocupación: 15 %.
- Retranqueos: 8 m.
- Area Máxima afectada: 7.500 m<sup>2</sup>.
- Tipo Organización interna: naves industriales, vivienda vinculada hasta 250m<sup>2</sup>, comercio compl. hasta 250 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura: vivienda 6, 5m; nave, 4, 5m alero y 7m cumbreira
- Condiciones especiales: diseño y materiales normales.

### SERVICIO DE CARRETERAS

- Parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>
- % Ocupación: 30%
- Retranqueos: según normativa sectorial
- Area Máxima afectada: 10.000 m<sup>2</sup>
- Tipo Organización interna: servicios carretera y alojamiento: según ficha propia comercio complem. hasta 250m<sup>2</sup>, vivienda vinculada hasta 250 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0,30 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura: dos plantas y 7,50 metros
- Condiciones especiales: no será necesario cumplir condiciones de localización de actividad turística permanente.

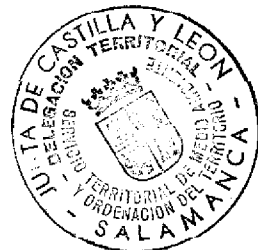
### TURISTICA PERMANENTE

- Parcela mínima: 2 Has. en regadío y 4 Has. en secano.
- % Ocupación: 40%.
- Retranqueos: 6 metros.
- Area Máxima afectada: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Tipo Organización interna: hostelería de menos de 50 camas, vivienda vinculada hasta 250 m<sup>2</sup>, comercio comple. hasta 250 m<sup>2</sup> y restaurante hasta 500m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura: 2 plantas y 7,50 metros.
- Condiciones especiales: diseño y materiales normales.

### VIVIENDA UNIFAMILIAR

- Parcela mínima: Grupo 2º. secano 6 has., según Decreto 76/84 de 16-8-84.
- % Ocupación: no se fija.
- Retranqueos: 5 metros mínimo.
- Area máxima afectada: no se fija.
- Tipo Organización interna: vivienda unifamiliar vinculada y no segregable, hasta 250 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: no se fija
- Alturas: dos plantas y 6,5 metros.
- Condiciones especiales: altura materiales y diseño normales.

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.**- Arquitecto. c/Pico Jalama, 53 37008 SALAMANCA





## NORMAS DE PROTECCIÓN YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Según informe del Servicio Territorial de Educación y Cultura existen dos yacimientos arqueológicos denominados Villavieja de Yeltes y las Cercas.

En los planos de Clasificación del Suelo a escala 1.10.000 viene definida su ubicación.

Siguiendo indicaciones del propio Servicio se señalan las siguientes afecciones de protección:

-Yacimiento "Villavieja de Yeltes", con tipología de Monumento/Dolmen, próximo a la carretera a Vitigudino. Zona de afección, el área barrida por un radio de 50 metros tomando como centro el punto señalado en el plano nº 14.

-Yacimiento "Las Cercas", con tipología de yacimiento sin diferenciar, a la orilla del río Yeltes, al límite Este del término municipal. Zona de afección el área barrida por un radio de 250 metros tomando como centro el punto señalado en el plano nº 16.

Para las zonas afectadas por la influencia de los yacimientos, cualquier actuación, precisará de información previa y vinculante del Departamento de la Junta de Castilla y León.

### 50.- En el suelo no urbanizable (sin protección específica)

Al incorporar la clasificación de protección de las NN.SS. provinciales no restan terrenos que no estén protegidos dentro del término municipal

## CAPITULO IV.- ALINEACIONES PARA CAMINOS EN SUELO NO URBANIZABLE

### 51.- Alineaciones en SNU

Tanto para suelo no urbanizable protegido como sin protección especial y salvo que normas de otra entidad sean más estrictas, se tomarán las siguientes alineaciones de cierres y edificaciones para toda clase de caminos dentro de todo el término municipal de Villavieja de Yeltes:

- El cierre sea de fábrica, metal u otro material distará 5 metros del eje del camino, por lo que este dispondrá de un ancho de 10 metros. - Las edificaciones distarán un mínimo de 6 metros a contar desde el eje del camino.

Salamanca Abril de 1997

EL ARQUITECTO

Fdo.: Enrique Tristan Ojanguren.

Diligencia a los efectos previstos en el Art. 128-5 del Regl<sup>o</sup> de Planeamiento.

APROBACIÓN INICIAL de fecha 23 MAYO 1997 de

El Secretario,

Sello Ayt<sup>o</sup>

Diligencia a los efectos previstos en el Art. 133-2 del Regl<sup>o</sup> de Planeamiento.

**ENRIQUE TRISTAN OJANGUREN.-** Arquitecto. c/Piso Jalama, 53.37008 SALAMANCA

APROBACIÓN PROVISIONAL de fecha 3 OCT. 1997 de

El Secretario,

Sello Ayt<sup>o</sup>