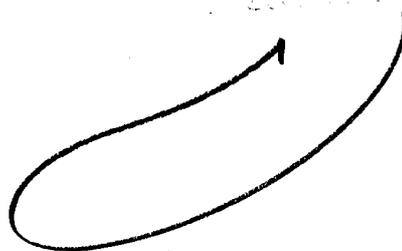


Concuerda a los efectos previstos
en el Art. 135-2 del Regl^o de
Urbanismo.
El Alcalde

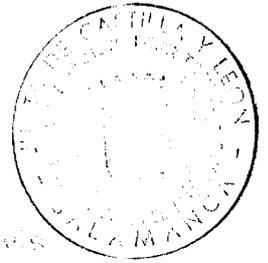


PROYECTO DE DELIMITACION
DE SUELO URBANO DE
PIZARRAL

EQUIPO REDACTOR:

Luis Blanco Berná.
Arquitecto.

Salamanca, Mayo , 1.990.



Alcaldía a los efectos previstos
en el Art. 2.º del Reglamento
de 1978.



INDICE

INTRODUCCION

1.- OBJETO DEL PROYECTO.	Pag. 4
2.- MARCO LEGAL.	" 4
3.- ANTECEDENTES.	" 5
4.- FINES Y OBJETIVOS.	" 5
5.- TRAMITACION.	" 7
6.- EFECTOS DE LA APROBACION.	" 7

M.I. MEMORIA INFORMATIVA

M.I.1. DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO.	Pag.10
Actividades Socioeconómicas.	" 11
Datos Territoriales.	" 13
M.I.2. ESTRUCTURA URBANA.	Pag.14
M.I.3. SERVICIOS URBANISTICOS.	Pag.16
M.I.4. SINOPSIS DE VALORACION AMBIENTAL.	Pag.17
M.I.5. DOTACIONES DE CARACTER CIVICO.	Pag.18

M.J. MEMORIA JUSTIFICATIVA

M.J.1. JUSTIFICACION.	Pag.20
Acuerdo del Ayuntamiento sobre Criterio Gráfico de Delimitación.	" 21
Informe del Equipo Redactor sobre el Acuerdo Municipal.	" 22
M.J.2. NUCLEOS DE POBLACION.	Pag.23
M.J.3. ANALISIS DE LA INFORMACION.	Pag.25
M.J.4. CUADRO DE SUPERFICIES.	Pag.26



se le a los efectos previstos



M.J.5. CARACTER DE LA NORMA. VIGENCIA.	
1.- Carácter del presente Proyecto.	Pag. 28
2.- Análisis comparativo con el Planeamiento Vigente.	" 28
3.- Conveniencia de Redacción de Normas Subsidiarias Municipales.	" 28
4.- Vigencia.	" 28

O.R. ORDENANZAS REGULADORAS.

O.R.1. ORDENANZAS GENERALES.	Pag. 30
------------------------------	---------

O.R.2. ORDENANZAS EN EL SUELO URBANO.	
- Casco Urbano Consolidado Tradicional.	Pag. 31
- Ensanches Urbanos.	" 31
- Justificación de alteración de Ordenanzas de las Normas Provinciales.	" 33
- Compatibilidad de usos en Ensanches.	" 34

O.R.3. ORDENANZAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.	
- Regulación de usos.	Pag. 35
- Clasificación	" 36
- Para el Suelo No Urbanizable Protegible.	" 36
- Para el Suelo No Urbanizable Común.	" 37

DOCUMENTACION GRAFICA.

P.I. PLANOS DE INFORMACION.	
P.I.1. Situación Provincial.	
P.I.2. Marco Municipal.	

P.S.U. SERVICIOS URBANISTICOS EN DOCUMENTO PARA AYUNTAMIENTO.

P.A.S. PLANO DE AREAS ABASTECIDAS POR SERVICIOS.

P.D. PLANO DE DELIMITACION.

ANEXOS EN DOCUMENTO PARA EL AYUNTAMIENTO.

A.1. FICHAS REGULADORAS PARA SUELO URBANO.	
A.2. FICHAS REGULADORAS PARA SUELO NO URBANIZABLE.	
A.3. LICENCIAS. DISCIPLINA URBANISTICA.	
A.4. FICHAS DE ENCUESTA PROVINCIAL DE INFRAESTRUCTURA	



1.- OBJETO DEL PROYECTO.-

El presente documento tiene por objeto la redacción del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del Municipio, afectando a los núcleos urbanos de su ámbito territorial.

2.- MARCO LEGAL.-

La Constitución Española de 1.978 encomienda a los poderes públicos la regulación del suelo, de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación, según contempla en el artículo 47.

La Ley de Bases Reguladora del Régimen Local, 7/85, señala como competencias de los Municipios, la ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, tal y como previene su artículo 25,2, d). La Diputación Provincial tendrá como competencias propias la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios, especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, indica el artículo 36.1, b) de dicha Ley.

El Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes, en materia de Régimen Local, encomienda a la Diputación la cooperación en la elaboración de los Planes Urbanísticos de la competencia municipal, según su artículo 30.5. Asimismo, señala, en el artículo 91, que los planes de ordenación urbana, cuando los Ayuntamientos carezcan de personal técnico, estarán a cargo de la respectiva Diputación Provincial.

El Decreto 1346/76, de 9 de Abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, prevé, en el artículo 81, el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, constituyendo éste los terrenos que, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en la mitad de su superficie; siendo suelo no urbanizable los demás espacios del término municipal. Esta doble clasificación del territorio lo es para los municipios que careciesen de Plan General Municipal de Ordenación, al igual que prevé el artículo 101 del Reglamento de Planeamiento, cuyos criterios sustantivos se han tenido en cuenta, de conformidad con el artículo 153.2 del Reglamento de Planeamiento.



Diligencia a los efectos previstos en el Art. 1.º del Reglamento de Planeamiento.
El Secretario,

Sello Ay.

En base a cuanto antecede, tanto, la ordenación urbanística del Municipio, se llevará a cabo mediante el instrumento de planeamiento "Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano", formulado de conformidad con el artículo 81.2 de la Ley del Suelo, complementado en su caso, con las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo. La elección de dicho instrumento se realiza teniendo en cuenta, al no existir Plan Director Territorial de Coordinación, las previsiones que contienen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ambito Provincial para Salamanca, la complejidad escasa que plantea, su desarrollo urbanístico y la capacidad de gestión y programación de éste Municipio, que han sido apreciadas por la Corporación Local y por la Comisión Provincial de Urbanismo, tal como establecen los artículos 3º apartados 1.d) y 2, y 7' del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que indica que, en ausencia de Planes de Ordenación del Suelo, la Delimitación del Suelo Urbano de cada Municipio se realizará mediante la redacción de los correspondientes Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

3.- ANTECEDENTES.-

En desarrollo de las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de Ambito Provincial de Salamanca y al amparo de lo dispuesto en el apartado D del artículo 90, del Reglamento de Planeamiento, se redactó por la Diputación Provincial de Salamanca, el documento técnico "Criterio Gráfico de Delimitación de Suelo Urbano", a modo de propuesta al Ayuntamiento, y de forma que le permitiera la definición de la delimitación del suelo urbano.

Siendo en base a este documento, y en función de las peculiaridades y circunstancias de la población, edificación y servicios urbanísticos existentes, por lo que el Ayuntamiento procede a iniciar la redacción del presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

4.- FINES Y OBJETIVOS.-

La finalidad específica del documento es la de definir el perímetro urbano, clasificando el suelo del ámbito municipal en suelo urbano y en suelo no urbanizable, a efectos de enmarcar el territorio en el Régimen Jurídico aplicable para cada tipo de suelo, de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias Municipales de Ambito Provincial de Salamanca.



Diligencia a los efectos previstos
en el Art. 34 del R.D. de
Planeamiento.
El Secretario,



El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, como instrumento de Planeamiento, y en virtud del contenido que la normativa urbanística le exige, tiene como finalidades primordiales:

1.- Preparar de forma anticipada y racional un asentamiento social y económicamente adecuado, resolver los problemas de urbanización ya planteados y prevenir los que puedan surgir en el futuro.

2.- Evitar la indisciplina urbanística, a través de instrumentos de control del orden urbanístico, que es el otorgamiento de la licencia por el Ayuntamiento, de conformidad con el planeamiento vigente, tal como prevé la Ley del Suelo y el Regtº de Disciplina Urbanística, la Ley de Bases de Régimen Local, art. 21.1.LL) y el Real Decreto Legislativo 781/86, Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, art. 24, e) y el Real Dctº 2568/86, Regtº de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, art. 419 y Rtº Servicios de las Corporaciones Locales, Art. 8 y 9, al objeto de que todos los actos de los particulares, que signifiquen una transformación física del suelo o del espacio, sean sometidos a ella, acomodándose, pues, la edificación en Suelo Urbano y, en su caso, las obras de urbanización a realizar en este suelo, a la legislación de régimen Local y a las Ordenanzas de Construcción, debidamente aprobadas, una vez efectuada la delimitación de dicha clase de suelo, teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 73 y 74 de la Ley del Suelo; afirma también el artículo 34 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/78.

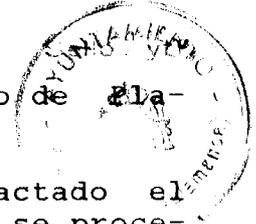
3.- Detectar el déficit acumulado de infraestructuras, lo que posibilitar la coordinación de las inversiones públicas y la justicia en la distribución de la financiación de los fondos de los Planes Provinciales de Cooperación a las obras y servicios municipales, Fondo de Cooperación y Fondo Europeo de Desarrollo Regional, entre otros mecanismos de realización de infraestructuras municipales y de equipo colectivo y sistemas generales.

4.- Por último, con la formulación del presente proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, se da cumplimiento a lo previsto en la Disposición Transitoria 5ª. 3, del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En resumen, como se contempla en el preámbulo de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se pretende crear condiciones de vida cualitativamente mejores y la conservación del patrimonio natural y cultural de los Municipios.



... efectos provisionales
... Reglamento de
... Ayuntamiento



5.- TRAMITACION.- (Art. 153.3 del Reglamento de Planeamiento) (Art. 41 de la Ley del Suelo)

5.1.- APROBACION INICIAL.- Una vez redactado el proyecto y de ser de conformidad del Ayuntamiento, se procederá a la Aprobación Inicial (art. 127 del Reglamento de Planeamiento)

5.2.- INFORMACION PUBLICA.- Mediante la inserción en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor difusión, se inicia el período de información pública del Proyecto aprobado, por el plazo de un mes, para que pueda ser examinado por los interesados, presentando las alegaciones que estimen oportunas, en su caso, suspendiendo el otorgamiento licencias (art. 128 del Reglamento de Planeamiento).

5.3.- INFORME ALEGACIONES.- Las alegaciones presentadas son informadas por el Equipo Redactor y sometidas a la aprobación del Ayuntamiento, procediendo, en su caso, a la introducción de las modificaciones aceptadas en el Documento, si éstas fuesen sustanciales, se iniciará un nuevo período de información pública (art. 130 del Reglamento de Planeamiento).

5.4.- APROBACION PROVISIONAL.- El documento resultante se someterá a la aprobación provisional del Ayuntamiento, diligenciando el Secretario todos los planos y documentos que se someten a aprobación provisional (arts. 128 y 130 del Reglamento de Planeamiento).

5.5.- APROBACION DEFINITIVA.- El expediente, informado por la Diputación Provincial, se somete a la Aprobación Definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo (art. 153.3 del Reglamento de Planeamiento).

5.6.- ENTRADA EN VIGOR.- El proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente, entra en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, del acuerdo de aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo (art. 153.4 del Reglamento de Planeamiento).

6.- EFECTOS DE LA APROBACION.- (Capítulo III del Título I de la Ley del Suelo)

6.1.- Publicidad.- El presente documento será público y cualquier persona podrá consultarle en el Ayuntamiento, pudiendo los particulares solicitar informe por escrito sobre el régimen urbanístico aplicable, debiéndose facilitar por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes, a partir de la solicitud.



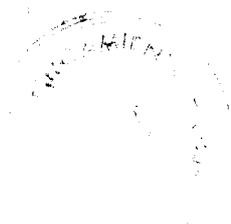
6.2.- Ejecutoriedad.- Una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, la aprobación definitiva del Proyecto, éste será ejecutivo.

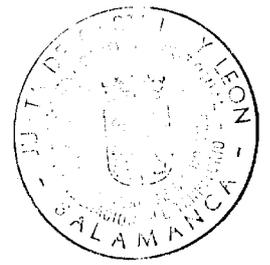
6.3.- Obligatoriedad.- Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento del Proyecto, el cual regirá a todos los efectos, para el otorgamiento de licencias.

6.4.- Efectos tributarios.- La clasificación del suelo que se establece en el presente Proyecto, así como las limitaciones de toda clase de uso y aprovechamiento, se tendrán en cuenta para valorar dicho suelo a efectos de toda clase de tributos.

El presente Proyecto se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Salamanca, el día 14 de mayo de 1984, a las 12 horas.

El Encargado del Expediente





Diligencia a la que se refiere
en el expediente de
ordenación de
secretaría.



MEMORIA INFORMATIVA

PAGINA PARA SUSTITUIR POR LA DE DATOS DE POBLACION INCUIDOS EN
LA DOCUMENTACION DE CADA MUNICIPIO

M-I-1 DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO

MUNICIPIO : PIZARRAL.
PARTIDO JUDICIAL : SALAMANCA.
AREA : L
EXTENSION DEL TERMINO MUNICIPAL : 16 Km².
ALTITUD : 810 m.
DISTANCIAS :

Diligencia a los efectos
en el Art. 14-B del I.
Planeamiento.
Secretario,



[Handwritten signature]

- DE PIZARRAL A SALAMANCA ----- 40 Km.
- DE TOROZOS A PIZARRAL ----- 5 Km.

MUNICIPIOS LIMITROFES :

- AL NORTE : Montejo.
- AL SUR : Guijuelo y Aldavieja de Tormes.
- AL ESTE : Salvatierra de Tormes .
- AL OESTE : Berrocal de Salvatierra.

COORDENADAS GEOGRAFICAS :

- LONGITUD : 40° 37' 38". Norte.
- LATITUD : 41° 57' 52". Oeste.

NUCLEOS DE POBLACION. (CODIGO I.N.E.).

- PIZARRAL CATEGORIA : Lugar.
- TOROZOS " : Caserio.

POBLACION DE DERECHO :

Año	1.979	1.981	1.983
PIZARRAL	157	119	117
TOROZOS	0	0	0
TOTAL MUNICIPAL	157	119	117

ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS PREDOMINANTES:

GANADERIA.

NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE:

SIN PLAN VIGENTE.

Diligencia de la ...
de el ...
...
...

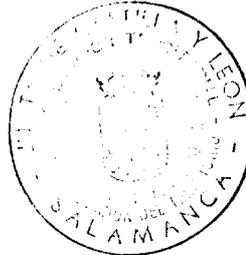
MEMORIA INFORMATIVA- DATOS COMPLEMENTARIOS

M-I-1.2

ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS

A) INDUSTRIAL:

TIPO	NUMERO
MOLINO DE PIENSOS	1
.
.
.
.
.



B) AGRICOLA GANADERO

TERRENOS

TIPO	HAS.
SECANO
REGADIO.
PASTIZAL	1.500
ERIAL Y VARIOS	100
.

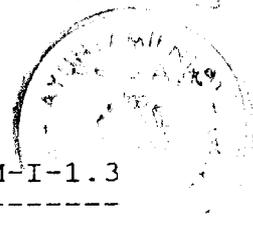
CULTIVO

TIPO	HAS.
TRIGO
CEBADA
AVENA
FRUTALES
.
La baja calidad del terreno no
permite el aprovechamiento agrícola	

PARQUE DE MAQUINARIA AGRICOLA

TIPO	NUMERO
TRACTORES.	3
REMOLQUES.	3
COSECHADORAS
SEGADORAS DE FORRAJE
.
.

Diligencia en la entrega
 en el Art. 17
 Planteamiento
 El Secretario

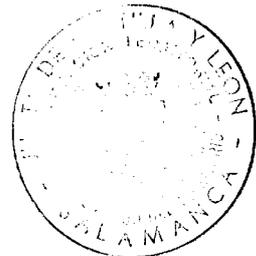


MEMORIA INFORMATIVA- DATOS COMPLEMENTARIOS

M-I-1.3

GANADERIA

TIPO	N. CABEZAS
VACUNO CARNE	150
VACUNO LECHE	150
PORCINO.	100
OVINO
CAPRINO.	350
.
.



ESTABULACION-GRANJAS

TIPO	NUMERO	N. CABEZAS
AVICOLA
VACUNO
OVINO-CAPRINO
.
.

C) TERCIARIO-SERVICIOS PRIVADOS

TIPO	NUMERO
ESPECTACULOS.
CINE.
BARES	1
RESTAURANTES.
HOSPEDAJE
BANCOS/CAJAS DE AHORRO.
COMERCIO COMESTIBLES.
COMERCIO OTROS.
COMERCIO MIXTO.	1
GASOLINERA.
TALLER REPARACIONES MECANICAS
DESPACHOS PROFESIONALES
.
.
.



Diligencia o los datos complementarios



MEMORIA INFORMATIVA- DATOS COMPLEMENTARIOS

DATOS TERRITORIALES

OROGRAFIA:

El término municipal se caracteriza por una orografía de tipo ondulado con pendientes suaves, con predominio de las planicies al Sur y algo más de relieve en el Norte.

La cota más alta corresponde a la Atalaya de Montejo, al este del término, con 1.002 m.

El punto más bajo se sitúa al Norte en las inmediaciones del arroyo del Cerrado, con 900 m.

HIDROGRAFIA:

En el término municipal existen bastantes fuentes y regatos que posibilitan la formación de pastizales. Los elementos hidrográficos más significativos son el arroyo del Cerrado y los regatos de los Milaneros, las Cortinillas y de los Millones.

CLIMATOLIGIA

Clima de tipo continental templado, de carácter moderado y con tendencia al extremo.

PAGINA PARA SUSTITUIR POR LA DE DATOS DE VIVIENDAS INCLUIDOS EN LA DOCUMENTACION DE CADA MUNICIPIO

M-I-2 ESTRUCTURA URBANA

NUCLEO DE POBLACION : PIZARRAL .

NUMERO DE VIVIENDAS SEGUN CENSOS :

Año	1.970	1.981	1.986
PIZARRAL	57	57	57
TORCOSO	1	0	0
TOTAL MUNICIPIO	58	57	57



TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION Y ESTADO DE CONSERVACION :

A) EN CASCO TRADICIONAL :

Vivienda unifamiliar de una planta con anejos agrícolas realizada en mampostería de pizarra.

Regular estado de conservación.

B) EN ENSANCHO URBANO :

No existe ensanche urbano.

EVOLUCION DEL MERCADO DEL SUELO URBANO :

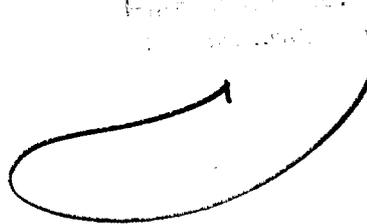
Muy pocas transacciones en los últimos años.

Valor del suelo en torno a las 2.000 Pts/m².

DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD- PARCELARIO .

Propiedad muy distribuida.

Diligencia a los efectos
en el Art. 100-2
Firma y sello
del Ayuntamiento





Diligencia a los efectos de...
en el Art. 1...
Plan...
El Secretario.

MEMORIA INFORMATIVA-ESTRUCTURA URBANA

M-I-2.2

CRECIMIENTO URBANO-DETECCION DE DEMANDAS % ESTIMADO

A) USOS GENERICOS

	CASCO TRADICIONAL	ENSANCHE
Residencial autóctono.....	30	20
Segunda residencia.....	10	___
Industrial.....	5	___
Agropecuario.....	40	70
Servicios.....	5	___
Otros (Ruinas).....	10	10

B) USOS CATALOGADOS SEGUN NORMAS PROVINCIALES

Ganadería estabulada en explotación familiar..	45	70
Industria agroalimentaria no vinculada a la producción.....	5	___
Pequeños talleres de industria tradicional....	___	___
Otras industrias.....	___	___
Dotaciones.....	5	___
Actividades comerciales.....	5	___
Actividades turísticas permanentes, espectáculos, actividades recreativas y similares.....	___	___
Residencial.....	40	30

OBSERVACIONES:

M-I-3



Diligencia a los señores



MEMORIA INFORMATIVA-SERVICIOS URBANISTICOS

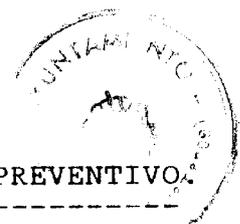
Los datos de infraestructura urbana han sido recogidos de la Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local, realizada por la Diputación de Salamanca y el Ministerio de Administración Territorial.

Las fichas técnicas que se incorporan al documento para el Ayuntamiento, extraídas de la referida Encuesta, son las siguientes:

FICHA NUM. CONTENIDO

- ANEXO.....Claves interpretativas de la Encuesta
- 01Información demográfica.
- 06Planeamiento urbanístico y recursos del suelo.
- 08Carreteras existentes en el término municipal.
- 09Acceso por carretera a núcleos de población.
 - Núcleos comunicados.
- 10Acceso por carretera a núcleos de población.
 - Núcleos incomunicados.
- 11Infraestructura viaria urbana.
 - Superficie pavimentada.
- 12Infraestructura viaria urbana.
 - Superficie no pavimentada.
- 13Abastecimiento de agua.- Traídas de agua. Captación.
- 14Abastecimiento de agua.
 - Traídas de agua. Conducción y depósitos.
- 15Abastecimiento de agua.
 - Traídas de agua. Tratamiento de potabilización.
- 16Abastecimiento de agua.- Red de distribución (I).
- 17Abastecimiento de agua.- Red de distribución (II).
- 18Abastecimiento de agua.- Red de distribución (III).
- 19Abastecimiento de agua.
 - Déficit y otros abastecimientos.
- 20Saneamiento y depuración.- Con saneamiento.
- 21Saneamiento y depuración.- Sin saneamiento.
- 22Saneamiento y depuración.- Emisarios.
- 23Saneamiento y depuración.- Depuración.
- 24Recogida y eliminación de residuos sólidos.
 - Limpieza y recogida de basuras.
- 25Recogida y eliminación de residuos sólidos.
 - Tratamiento: vertedero o planta.
- 26Suministro de energía eléctrica.
- 27Alumbrado público.
- 28Servicio telefónico y recepción de TV y FM.

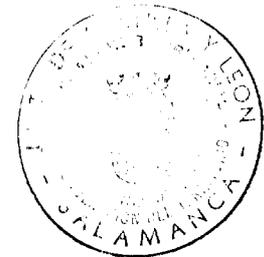
MEMORIA INFORMATIVA-VALORES AMBIENTALES-CATALOGO PREVENTIVO



SINOPSIS DE VALORACION AMBIENTAL.

A) Recursos ecológicos, paisajísticos, etc.

Areas de bosque de encinas al Norte del término.



B) Conjuntos de características singulares urbanos.

La utilización de la mampostería de pizarra en el casco consolidado, confieren al conjunto un ambiente interesante.

C) Inmuebles con singulares características ambientales que preventivamente constituyen Catálogo

No existen.

DETECCION DE NECESIDAD DE CATALOGO.

Necesidad de catálogo NO

- Breve justificación:

NORMAS DE PROTECCION SEGUN NORMAS PROVINCIALES

POR SU INTERES: :a- Histórico-artístico: 0
:b- Arqueológico: 0
:c- Ecológico-paisajístico: 0
:d- Agrícola: 4



Diligencia a los efectos de lo dispuesto en el Art. 4.º del Real Decreto de 19 de Mayo de 1963, en virtud del cual se crea el Plan de Equipamiento.
El Secretario,

M-I-5

MEMORIA INFORMATIVA-DOTACIONES DE CARACTER CIVICO

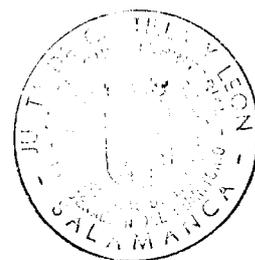
Datos recogidos de la Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local.

FICHA-EQUIPAMIENTO NUMERO DE INSTALACIONES

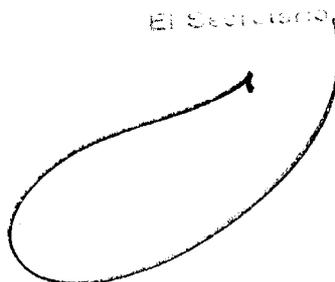
29-14. Centros de enseñanza	0
30-15. Instalaciones deportivas de uso público.....	0
31-16. Otras instalaciones públicas:Centros culturales..	0
32-16. Otras instalaciones públicas:De esparcimiento....	0
33-17. Lonjas, mercados y ferias.....	0
34-18. Servicio de Matadero.....	0
35-19. Cementerios.....	1
36-20. Centros sanitarios.....	1
37-21. Centros asistenciales.....	0
38-22.1 Servicio de extinción de incendios.....	0
39-22.2. Inmuebles municipales en uso (I).....	1
40-22.2. Otros inmuebles municipales en uso (II).....	0
41-22.3. Edificios públicos sin uso.....	1

(I). Inmuebles utilizados por los Ayuntamientos para el desarrollo de sus competencias: Casas Consistoriales, etc.

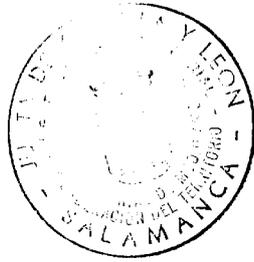
(II). Otros inmuebles municipales, como garajes parques de maquinaria, almacén, etc.



Diligencia a fin de
en el Art. 140
Plenaria de
El Secretario



MEMORIA JUSTIFICATIVA



Diligencia a los efectos
en el Art. 170 de la
Ley de 1960
del Suelo

M-J-1

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Para el establecimiento del perímetro urbano, se han tenido en cuenta el proceso incuido en la Norma Provincial, expresada en los siguientes términos:

PROCESO A SEGUIR PARA DELIMITAR EL SUELO URBANO.

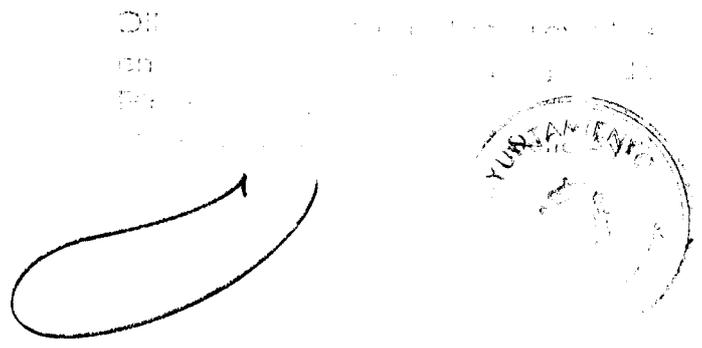
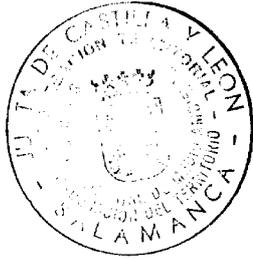
A.- Se identificará, en primer lugar, como el casco urbano consolidado, constituido por el núcleo de edificaciones agrupadas en forma normal, produciendo una trama claramente consolidada. Se tomará como referencia orientativa el año 1.960.

B.- En segundo término, se identificarán los ensanches, del siguiente modo:

1.- Se establecerán unos límites físicos perfectamente identificables, al margen del casco urbano consolidado (apartado anterior). Dentro de estos límites (accidentes geográficos, caminos, líneas de edificación, etc.), se procederá seguidamente a comprobar si la edificación supone una consolidación del 50% de la superficie. En caso afirmativo, el suelo así delimitado podrá considerarse como urbano por consolidación.

2.- Se identificarán los caminos con capacidad para soportar un tráfico rodado ligero (turismos) NO DE LA RED PRIMARIA DE CARRETERAS (NACIONALES O PROVINCIALES), comprobándose la existencia de líneas de abastecimiento de agua, energía eléctrica y desagüe, las cuales permitirán construir a lo largo del camino, sin hacer más obra de infraestructura que las acometidas. En este caso, se podrá definir un fondo a lo largo del camino de dimensión similar a los fondos de parcelas medios del casco, tras comprobar que la estructura parcelaria está configurada históricamente de forma similar a la del casco, obteniéndose así el suelo urbano, por existencia de servicios urbanísticos, siempre que las redes de infraestructura existentes sean las necesarias para soportar, sin problemas de capacidad, las futuras acometidas de las edificaciones resultantes de la aplicación de la ordenanza.

Independientemente del proceso indicado, la Delimitación propuesta en el presente Proyecto se ha redactado tomando como base el Criterio Gráfico de Delimitación, elaborado en desarrollo de la Revisión de las Normas Subsidiarias y Complementarias municipales de ámbito provincial de Salamanca, alterándose la delimitación propuesta en el criterio gráfico a solicitud del Ayuntamiento, según acuerdo municipal que se adjunta, siempre que esta iniciativa sea asumible técnica y legalmente tal y como se recoge en el informe del Equipo Redactor del presente Proyecto, que igualmente se incorpora al documento.



Don Laureano Diez Garcia, Secretario del Ayuntamiento de PIZARRAL (Salamanca)

Certifico: Que la Corporación Municipal de éste Municipio en sesión extraordinaria del día 26 de Febrero de 1990, entre otros se adoptó el acuerdo siguiente:

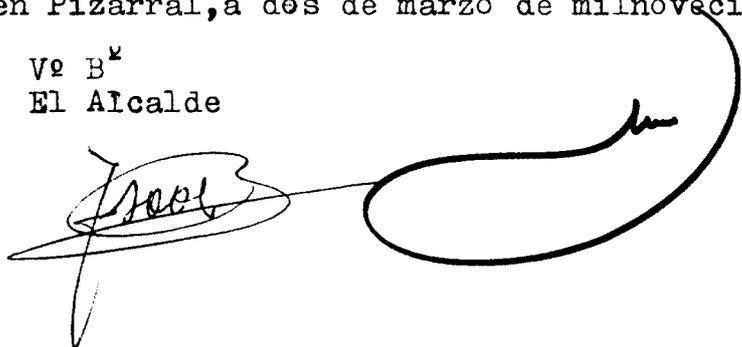
IV.-MODIFICACION A INTRODUCIR EN LA PROPUESTA DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO para la redacción del PROYECTO La Corporación tuvo conocimiento del criterio gráfico de Delimitación del Suelo Urbano redactado por la Excma. Diputación Provincial, de forma que permita a éste Ayuntamiento la redacción del Proyecto de Delimitación y en consecuencia propone al Equipo Redactor de dicho Programa lo que sigue:

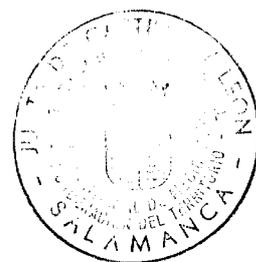
"Aceptar la totalidad de la propuesta de la delimitación del Suelo Urbano definido en el criterio gráfico, así como realizar distintas rectificaciones de alineaciones en vías del casco consolidado.- "

Lo que se acuerda unánimemente, a efectos de que, previo informe del Equipo Redactor sobre las posibilidades de atender el criterio de Delimitación en los puntos expresados, se proceda a la redacción del Proyecto para su tramitación por éste Ayuntamiento.- - - - -

Y para que conste, expido la presente visada por el Sr. Alcalde, en Pizarral, a dos de marzo de milnovecientos noventa

Vº Bº
El Alcalde



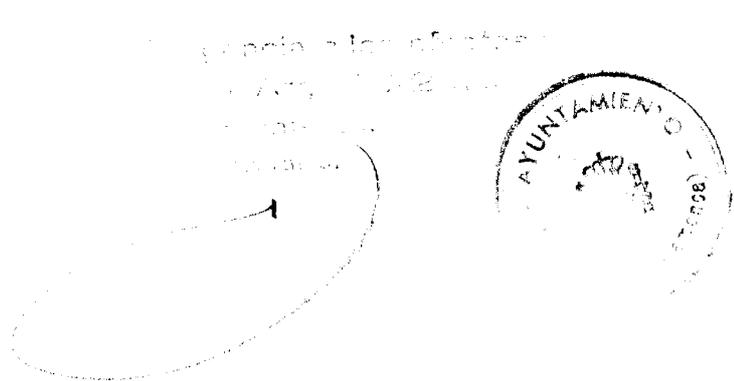


INFORME DEL EQUIPO REDACTOR SOBRE ACUERDO MUNICIPAL.

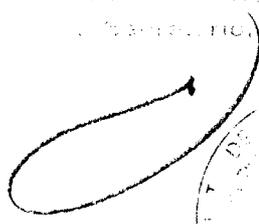
La corporación municipal decide respetar la delimitación de suelo urbano definida en el Criterio Gráfico, introduciendo algunas rectificaciones de alineaciones en la red viaria existente.

El equipo redactor está de acuerdo con el mantenimiento de la delimitación propuesta por el Criterio Gráfico, ya que ésta se ajusta a las necesidades del municipio y permiten una oferta de suelo urbano muy superior a las necesidades existentes.

En cuanto a las rectificaciones de alineaciones, éstas se refieren a las que habrán de adoptarse en caso de nueva construcción de edificaciones.



Diligencia a las ofi-
as de la ...
...
...



NUCLEOS DE POBLACION

DEFINICIONES

NUCLEO DE POBLACION SIMPLE-(NPS)- Ser aquel conjunto edificado que cumpla simultaneamente las siguientes condiciones:

- 1- Figura con su nombre en el nomenclator del año 1.981 publicado por el Instituto Nacional de Estadística.
- 2- Se da la función residencial junto con al menos otra actividad cualquiera.

NUCLEO DE POBLACION URBANO-(NPU)- Será aquel nucleo de poblacion simple que cumpla al menos una de las siguientes condiciones:

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

Por tanto, a la vista de la definición de nucleo de población urbano, recogido de las Normas Subsidiarias municipales de ámbito provincial, del Término Municipal de que es objeto este trabajo se consederan NUCLEOS DE POBLACION URBANO los siguientes:

N.P.U. PIZARRAL.

Diligencia a la...
en el...
no...
...



Y, a su vez, se excluyen de tal clasificación los que se relacionan a continuación, que pese a estar relacionados en el nomenclator del I.N.E. no reúnen las condiciones establecidas en la definición:

TOROZOS. (caserio).



URBANIZACIONES DE CARACTER RESIDENCIAL

En ficha número 1 de la Encuesta de Infraestructura y Equipamiento Local, que se incluye en la Memoria de este documento se relacionan los núcleos de población que constituyen o comprenden urbanizaciones no incluidas en el Nomenclátor de I.N.E. por lo que aparecen con el código 6.000.



Diligencia a los efectos
de el Act. 1/1980
de 28 de Julio
de 1980



MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANÁLISIS DE LA INFORMACION

Aunque en los últimos años la población se ha estancado , no se prevé ningún crecimiento de la misma.
La base económica del municipio se centra en la explotación ganadera de tipo familiar. Las explotaciones son muy reducidas y los medios utilizados muy precarios.
El nivel de infraestructuras es regular. La principal carencia es la pavimentación de la red viaria.
La estructura del casco urbano es nucleado, con algún foco disperso en la otra margen del arroyo de las Cortinillas.
El uso principal de las edificaciones es el agropecuario , al que está ligado el residencial.
Las construcciones son generalmente de una sola planta y el material mas característico es el muro de mamposteria de pizarra.
El estado de la edificación es regular , destacandose la existencia de bastantes ruinas.

CONCLUSIONES

La delimitación se reduce a las areas abastecidas por servicios.
Se delimita una zona de ensanche urbano al Este del Casco, ésta zona permitirá la ubicación de viviendas aisladas de tipo suburbano que no se permiten en el casco consolidado.

Diligencia a las ...
en ...
Plano ...
Secretaría



MEMORIA JUSTIFICATIVA



CUADRO DE SUPERFICIES DELIMITADAS

NUCLEO PIZARRAL.		
DEL CASCO CONSOLIDADO TRADICIONAL.....	6,01	HAS
DEL ENSANCHE URBANO POR CONSOLIDACION.....	_____	HAS
DEL ENSANCHE POR EXISTENCIA DE SERVICIOS.....	2,15	HAS
TOTAL SUELO URBANO.....	8,16	HAS

RELACION DE PUNTOS VERTICE DE LA DELIMITACION.

- A. Intersección de eje del camino de Montejo con prolongación de línea de edificación de manzana 60986. Sigue por delimitación de nave, línea prolongación de ésta e incluye eras municipales.
- B. Intersección de prolongación de línea de delimitación de parcela de Eras municipales con eje de la carretera. Sigue por eje de la carretera.
- C. Intersección de eje de carretera con prolongación de cerca de parcelas con acceso por la margen Sureste de calle de las Cortinillas. Sigue por cerca de parcelas.
- D. Intersección de prolongación de cercas con eje de la calle del Sol. Sigue por eje de la calle y eje de prolongación de la calle Cortinillas.
- E. Intersección de eje de calle prolongación de Cortinillas con prolongación de línea de edificación de solar 5.30. Sigue por fondos de edificación de manzanas 29 y 30 y eje de la calle Extraradios.

Diligencia a los efectos de...
en el...
1961

- F. Intersección de eje de calle Extraradios con fondo paralelo a 20 m de alineación de calle Lancha. Sigue por eje de calle Extraradios.
- G. Intersección de eje de calle con prolongación de línea de edificación de solar 4.13. Sigue por líneas de edificación y unión de vértices de edificaciones, incluyendo las manzanas 12,13 y 14.
- H. Intersección de eje de calle Extraradios con prolongación de línea de delimitación de solar 1.14. Sigue por eje de calle y fondo paralelo a 20 m de la alineación de calle Lancha.
- I. Intersección de eje de calle de la Iglesia con prolongación de línea de edificación de solar 12.9. Sigue por el límite entre los solares 10 y 17 de la manzana 9 y prolongación de línea de edificación de solar 9.9. Incluye los solares del 1 al 9 de la manzana 9 y la totalidad de la manzana 6.
- J. Intersección de eje de carretera con prolongación de línea de edificación de manzana 6. Sigue por eje de la carretera.
- K. Intersección de eje de carretera con eje de calle que circunda a la iglesia. Sigue por eje de la calle y eje del camino de Montejo hasta vértice A.



MEMORIA JUSTIFICATIVA



1- CARACTER DEL PRESENTE PROYECTO

El presente documento se ha redactado al amparo del artículo 81.2 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, del 103 del Reglamento de Planeamiento, y de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de ámbito provincial de Salamanca, constituyendo el marco legal de las actuaciones urbanísticas en el Término Municipal.

2- ANALISIS COMPARATIVO CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

El municipio se rige por las Normas Subsidiarias Provinciales y el Criterio Gráfico, no existiendo planeamiento diferenciado de ámbito municipal.

3- CONVENIENCIA DE REDACCION DE NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

No se considera necesaria la redacción de Normas Subsidiarias municipales considerando las siguientes circunstancias del término municipal:

- a) Crecimiento previsible:
- b) Por necesidad de protección especial:
- c) Afección por grandes núcleos de población:
- d) Otros:

4- VIGENCIA.

El presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano tiene vigencia indefinida, no obstante, si condicionamientos especiales, a juicio del Ayuntamiento o Comisión Provincial de Urbanismo, aconsejaren su revisión o modificación, ésta se tramitará en los mismos términos que el presente Proyecto. Así mismo, si circunstancias de crecimiento u otras hicieran precisa la implantación de Normas Subsidiarias Municipales, se procederá a su redacción y tramitación, sustituyendo la Delimitación de Suelo propuesta.

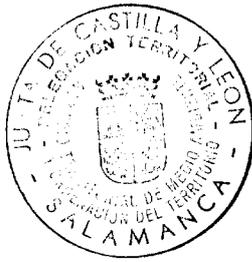
Salamanca, 30 de Mayo
EL EQUIPO REDACTOR
Fdo: Luis Blanco Berná.

de 1.990

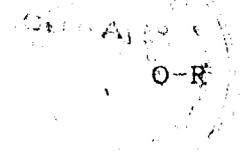
Comisión de Estudios y Asesoría
1992



ORDENANZAS REGULADORAS



Diligencia a los efectos de...
en el Ayuntamiento de...
Plano de...
El Secretario,



ORDENANZAS REGULADORAS

O-R-1.-ORDENANZAS GENERALES

Las ordenanzas reguladoras que con carácter vinculante serán de aplicación son las incluidas en las Normas Subsidiarias municipales de ámbito provincial de Salamanca y específicamente las referentes a la Comarca N°3 según la comarcalización de las Normas Subsidiarias Provinciales.

No obstante, si circunstancias de tipología de la edificación, parcelación u otras, exigieran un tratamiento específico en cuanto a las Ordenanzas o parámetros de uso, distinto al establecido en las Normas Provinciales, para Suelo Urbano, estas circunstancias se expresarán debidamente justificadas en el Cuadro num. 1, con especificación de la Normativa aplicable.

O-R-2.-ORDENANZAS PARA SUELO URBANO

A) PARA EL SUELO URBANO

REGULACION DE USOS.-

Según las Normas Subsidiarias Municipales de Ambito Provincial para Salamanca, los usos en el suelo urbano tienen la siguiente regulación:

Art. 1.- Uso permitido.- Acción que sólo requiere licencia municipal. Su único trámite será ante el Ayuntamiento respectivo.

Art. 2.- Uso autorizable.- Acción que requiere la autorización y tramitación del expediente, según su naturaleza, ante algún organismo distinto del Ayuntamiento, previamente a la concesión de la licencia. En particular, las actividades clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, etc., ante la Comisión de Saneamiento y los expedientes que afecten a conjuntos urbanos protegidos, ante la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico Provincial.

Art. 3.- Uso incompatible.- Acción que requiera la modificación de las presentes Normas.

CLASIFICACION DEL SUELO URBANO.-

Art. 5.- Se distinguen, a los efectos de las presentes Normas, los siguientes tipos de suelo urbano:



Diligencia a las 11:00 horas
en el
Plaza de
El Secretario,

O-R

a) Casco urbano consolidado, delimitado según el art. 4. Se subdivide en dos subtipos: Protegido, cuando se trata de un conjunto declarado de interés o bien figura en el catálogo de las presentes Normas, y sin protección especial.

b) Ensanches, concepto que engloba todo crecimiento exterior al casco consolidado, tanto en edificación como en urbanización. Cuando está en el primer caso, será suelo urbano por consolidación y en el segundo por existencia de servicios urbanísticos

A.1- PARA EL CASCO URBANO CONSOLIDADO TRADICIONAL

En el suelo urbano delimitado como casco consolidado tradicional las edificaciones se ajustarán a los parámetros fijados en las fichas clasificadas por usos de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial.

A.2- PARA LOS ENSANCHES

En el suelo urbano delimitado como ensanches serán de aplicación los parámetros y normativa establecida para dicho tipo de suelo en las Normas Subsidiarias de ámbito provincial. En el cuadro nº 2 se indican la compatibilidad o incompatibilidad de usos para cada uno de los ensanches delimitados, así como la necesidad de redacción de Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización para implantar o completar las infraestructuras. Actuándose del siguiente modo:

1.- El propietario/os de los terrenos deberán presentar, en el plazo de un año, un Proyecto de Urbanización y Parcelación.

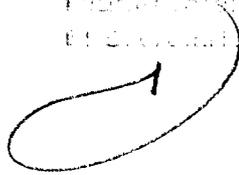
2.- Concedida la licencia de tales proyectos, se procederá a la realización de la urbanización a costa de los propietarios, en base al proyecto, en plazo de un año.

3.- En el supuesto de incumplimiento de los plazos anteriores, el Ayuntamiento podrá asumir las competencias del particular, pudiendo financiar las obras en régimen de contribuciones especiales.

4.- En tanto no se proceda a urbanizar el sector, no se concederán licencias de edificación. No obstante, podrán concederse licencias, siempre que se cumpla con lo establecido en los artículos 39 y 40 del Regtº de Gestión Urbanística.



Diligencia a los efectos de lo establecido en el Art. 10 de la Ley 1/1994, de 13 de febrero, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y el Decreto 1/1995, de 10 de febrero, de Ordenación del Territorio.



A.2.1- PARA EL ENSANCHE URBANO POR CONSOLIDACION

En el suelo urbano delimitado como ensanche urbano por consolidación, y debido al uso predominante en este area, el uso permitido será el establecido en el cuadro nº 2.

A.2.2- PARA EL ENSANCHE URBANO POR EXISTENCIA DE SERVICIOS

En el suelo urbano delimitado como urbano por existencia de servicios urbanísticos, y considerando la proximidad o alejamiento del ensanche por consolidación, y asimismo los usos implantados y demandas tendrán el uso establecido en el cuadro nº 2.



O-R

CUADRO Nº 1.- JUSTIFICACION DE ALTERACION DE ORDENANZAS
O PARAMETROS DE USO DE LAS NORMAS
PROVINCIALES PARA APLICACION ESPECIFICA
EN EL MUNICIPIO

No se justifica la alteración de las Ordenanzas y
parámetros de uso de la Norma Subsidiaria Provincial.

Diputación Provincial de Salamanca
en el Art. 100-12
Plenaria de
Presidencia





Diligencia a los efectos previstos
en el Art. 102 de la Ley 1/1984
Planificación Urbanística
El Secretario.



CUADRO Nº 2 COMPATIBILIDAD DE USOS

CLAVES: C = USO COMPATIBLE I = USO INCOMPATIBLE

USOS CATALOGADOS	ENSANCHE URB.			
	A	B	C	D
RESIDENCIAL				
VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS	: I :	: :	: :	: :
VIVIENDA UNIFAMILIAR SUBURBANA	: C :	: :	: :	: :
VIVIENDA VINCULADA A OTROS USOS	: C :	: :	: :	: :
TALLERES SERV. ARTESANAL E INDUSTRIALES	: C :	: :	: :	: :
NAVES INDUSTRIALES	: I :	: :	: :	: :
TERCIARIO				
OFICINAS 2ª CAT.	: C :	: :	: :	: :
COMERCIO 2ª CAT.	: C :	: :	: :	: :
HOTELERO 2ª CAT.	: C :	: :	: :	: :
ESPECTACULOS DE 2ª CATEGORIA	: C :	: :	: :	: :
SALAS REUNION RECREO TURISMO 2ª CATEG.	: C :	: :	: :	: :
EQUIPAMIENTO				
CENTROS CULTURALES Y DOCENTES DE 2ª CATEG.	: C :	: :	: :	: :
INSTALACIONES DEPORTIVAS DE 2ª CATEG.	: C :	: :	: :	: :
INSTALACIONES ASISTENCIALES DE 2ª CATEG.	: C :	: :	: :	: :
PROCESO DE ACTUACION EN ENSANCHES				
NECESIDAD DE ESTUDIO DE DETALLE (SI/NO)	: NO :	: :	: :	: :
NECESIDAD DE PROYECTO DE PARCELACION (SI/NO)	: NO :	: :	: :	: :
NECESIDAD DE PROTº DE URBANIZACION (SI/NO)	: NO :	: :	: :	: :



Diligencia a los efectos de...
en el Art. 43.3 de la Ley del Suelo y 44 del
Reglamento de Gestión Urbanística.
El Secretario.



O-R-3.- ORDENANZAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

B) PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

REGULACION DE USOS.-

Según las Normas Subsidiarias Municipales de Ambito Provincial, para Salamanca, los usos en el suelo no urbanizable tienen la siguiente regulación:

Art. 1.- Uso normal.- Su regulación no lleva consigo ninguna clase de licencia o autorización.

Art. 2.- Usos implantados.-

2.1.- Uso permitido.- Acciones que sólo requieren licencia municipal y que se relacionan a continuación:

a.- Obras de construcción de edificios agrícolas en las condiciones establecidas en las presentes Normas.

b.- Edificaciones provisionales al servicio de las obras p#blicas.

c.- Modificación o reforma interior de los inmuebles existentes cuando no impliquen aumento de volumen.

d.- Movimiento de tierra relacionado con un uso normal y que no forme parte de un proyecto de obras.

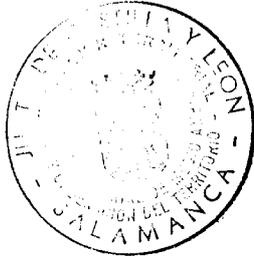
e.- Primera ocupación de los inmuebles cuando los mismos se edifiquen al amparo de las presentes Normas.

f.- Demoliciones, salvo ruina inminente.

g.- Cuanto se señale de forma expresa en las presentes Normas.

2.2.- Uso autorizable.- Acciones que requieren su autorización por parte de la Comisión de Urbanismo de Salamanca, siguiéndose la tramitación establecida en el art. 43.3 de la Ley del Suelo y 44 del reglamento de Gestión Urbanística, según se determina para cada actividad contemplada en las presentes Normas, con exigencia de la documentación que se fije.

2.3.-1 Uso incompatible.- Acciones que requieren la modificación de las presentes Normas, en cualquier caso con la debida justificación y con la misma tramitación que se ha seguido para éstas, según se determine para cada actividad de las contempladas en las mismas.



Diligencia a los efectos de
en el 5 de 1980
Firma
E. de 1980

O-R

CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.-

Art. 5.- El SNU se clasifica en protegible y común.

Art. 6.- El SNU protegible tendrá la siguiente subclasificación:

a.- Por razones de interés ecológico y paisajístico. Será el definido en los planos que forman parte de estas Normas, y descrito en el apéndice 1 de las mismas.

b.- Por razones de calidad agrícola.- Será el definido en los planos que forman parte de estas Normas, según los criterios definidos en el Avance.

c.- Por razones de existencia de elementos culturales, en particular, los yacimientos arqueológicos. Serán los enumerados en el apéndice 2 de éstas Normas.

d.- Por razones de existencia de infraestructuras.

e.- Zonas de influencia de los núcleos de población urbanos.

f.- Zonas de influencia de actividades clasificadas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Art. 7.- El SNU Común tendrá la siguiente subclasificación:

a.- Núcleos de población simples.

b.- Inedificable por razones físicas (grandes pendientes, zonas pantanosas, zonas inundables, etc.)

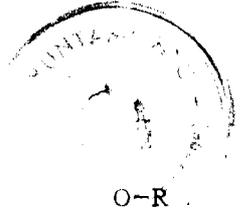
c.- Sin especificar.

B.1.- PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIBLE.-

En las áreas clasificadas en la norma provincial como suelo no urbanizable protegible serán de aplicación los parámetros establecidos, según los usos a implantar, y el motivo de su protección, en las fichas reguladoras para éste suelo en la referida norma provincial.



Diligencia
en el
P.R.
Escriba



B.2.- PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMUN.-

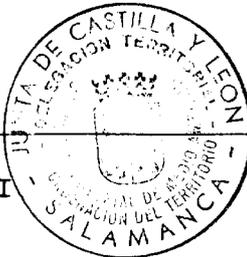
Las áreas que por sus características no sean objeto de protección, incluyendo en este apartado los definidos como "núcleos de población simples" se regirán por las fichas clasificadas por los usos a implantar para dicho suelo en la norma provincial.

Salamanca, 30 de Mayo

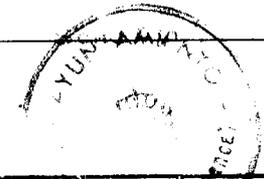
de 1.990

EL EQUIPO REDACTOR
FDO.: Luis Blanco Berná.
Arquitecto.

COMARCA URBANISTICA III



Diligencia a las ... en el ... Plan ...



TIPO DE SUELO	USO COM-FAMILIAR	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION		CONDICIONES DE EDIFICACION		CONDICIONES ESPECIALES
			PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEOS	EDIFICABILIDAD	
R E S I D U E N C I A U R B A N A	SI	NO SE FIJA	PARC. CATASTRAL VIG. NUEVA PARCELACION: LONG. MIN. FACHADA 4M	NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	FONDO 15 M. MAS 50% RESTO PARCELA HASTA MAXIMO DE 20 M.
D E U R B A N A	NO	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
C A S A S U B U R B A N A	SI	SE SITUARA EN EL PISO EDIF. O PARCELA DEDICADA AL OTRO USO	LA FIJADA PARA EL USO PRINCIPAL	NO SE FIJA	LOS QUE AFECTEN AL USO PRINCIPAL	VIVIENDA: SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA 250 M ²	EL FIJADO PARA EL USO PRINCIPAL
I N D U S T R I A L	SI	CATEG: SOTANO, BATA, Y PRIMERA. CATEG2: FDT. EXCLUSIVO	PARC. CATASTRAL VIG. NUEVA PARCELACION: LONG. MIN. FACHADA 4M	NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	PLANTA BAJA NO SE FIJA PL. ALTA 15 M. + 50% DEL RESTO HASTA 20 M. MAX.
S E R V I C I O S	NO	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
U S O S E M I P U B L I C O S	SI			NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	PLANTA BAJA NO SE FIJA RESTO HASTA 20 M. MAX.
C O M E R C I O	SI			NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	RESTO HASTA 20 M. MAX.
H O T E L E R O	SI	EDIFICIO	PARCELARIO CATASTRAL VIGENTE	NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	FONDO 15 M. MAS 50% RESTO PARCELA HASTA MAXIMO DE 20 M.
E S P E C T A C U L O S	SI	EXCLUSIVO	NUEVA PARCELACION LONG. MIN. FACHADA 4M	NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	EDIF. SINGULARES SE PODRA REDISTRIBUIR LA EDIFICABILIDAD RTP EFECT
S A L A S D E R E U N I O N R E C R E O Y T U R I S T I C O	SI			NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	PLANTA BAJA NO SE FIJA RESTO HASTA 20 M. MAX.
C E N T R O S C U L T U R A L E S Y D O C E N T E S	SI			NO SE FIJA	SI, PREVIA JUSTIFICACION CON ESTRUCTURA URBANA EN MEDIANER. Y FACHADAS	NO SE FIJA	APLICACION DEL RTP DE ESPECTACULOS PUBLICOS PODRA REDISTRIBUIRSE LA EDIFICABILIDAD SEGUN NECESIDAD ECONTE
I N S T A L A C I O N E S D E P O R T I N A S	NO	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
I N S T A L A C I O N E S A S I S T E N C I A L E S	SI	EDIFICIO EXCLUSIVO	PARC. CATASTRAL VIG. NUEVA PARCELACION: LONG. MIN. FACHADA 4M	NO SE FIJA	SI, PREVIA JUSTIFICACION CON ESTRUCTURA URBANA EN MEDIANER. Y FACHADAS	NO SE FIJA	PLANTA BAJA NO SE FIJA PL. ALTA 15 M. + 50% DEL RESTO HASTA 20 M. MAX.

COMARCA URBANISTICA I, II, III Y IV

Diligencia a los... en el Art...
Plan...
Elaborado...

UR_ENSA

COMARCA URBANISTICA: TODAS TIPO DE SUELO: ENSANCHES URBANOS

< URBANO ENSANCHES >

TIPO DE SUELO	USO COM-PATIBLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES				
			PARCELA MINIMA COMARCA URBANISTICA C1 C2 C3 C4	% OCUPACION	RETRANQUEOS	EDIFICA-BILIDAD	ALTIMA	FONDO EDIFICABLE					
R E VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS	SI	GRADO CONSOLIDACION SUPERIOR AL 51 X POR TRAMO MANZANA	SE APLICARAN LAS NORMAS DE CASCO CONSOLIDADO EN SITUACIONES INDEFINIDAS LAS ALINEACIONES SE FIJARAN EN EL PROYECTO DE DELIMITACION TRAMITADO										
D E VIVIENDA UNIFAMILIAR SUBURBANA	SI	ZONAS CLASIFICADAS SALVO CONSOLIDACION VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS	500	425	350	275	50%	3M.A TODOS LOS LINDEROS SALVO ADOSSADAS CON PROYECTO CONJUNTO TRAVESIA: VALLAS A 12M. EJE	0,7 M2/M2	NO SE FIJA	2 PLANTAS (6,5 M)	NO SE FIJA	
I VIVIENDA VINCULADA A OTROS USOS	SI	SE SITUARA EN EL MISMO EDIFICIO O PARCELA DEDICADA AL OTRO USO					LA FIJADA PARA EL USO PRINCIPAL	LOS QUE AFECTEN AL USO PRINCIPAL.	SUP. MAXIMA VIVIENDA 250 M/2	NO SE FIJA		NO SE FIJA	DEBERAN JUSTIFICARSE LAS CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD E HIGIENE.
TALLERES DE SERVICIO ARTESANAL E INDUSTRIALES	SI	SE LOCALIZARA COMO VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS Y CON CONDICIONES DE C. CONSOLIDADO	SE APLICARAN LAS NORMAS DE CASCO CONSOLIDADO EN SITUACIONES INDEFINIDAS LAS ALINEACIONES SE FIJARAN EN EL PROYECTO DE DELIMITACION TRAMITADO										
SALONES INDUSTRIALES	SI	SE LOCALIZARAN EN ZONAS DELIMITADAS POR CRITERIOS GRAFICOS Y PROYECTOS DE DELIMITACION											
OFICINAS 2ª CAT.	SI						70%		0,7 M2/M2		7 M. HASTA PUNTO MAS ALTO DE CUBIERTA 4,5 M. AL ALERO		
COMERCIO 2ª CAT.	SI												
HOTELERO 2ª CAT.	SI	SE LOCALIZARAN EN ZONAS DELIMITADAS POR CRITERIOS GRAFICOS Y PROYECTOS DE DELIMITACION	500	425	350	275	50%	3M.A TODOS LOS LINDEROS O ADOSSADAS CON PROYECTO CONJUNTO TRAVESIAS: VALLAS A 12 M. EJE.	0,7 M2/M2 ZONAS NO CONSOLIDADAS		2 PLANTAS (6,5 M)	NO SE FIJA	NO SE FIJA
ESPECTACULOS DE 2ª CATEGORIA	SI												
SALAS DE REUNION RECREO Y TURISMO 2ª CATEGORIA	SI	EN ZONAS CONSOLIDADAS ENTRE MEDIANERAS SE APLICARAN NORMAS CASCO CONSOLIDADO											
CENTROS CULTURALES Y DOCENTES DE 2ª CATEGORIA	SI												
INSTALACIONES DEPORTIVAS DE 2ª CATEGORIA	SI						70%						SEGUN NECESIDADES DE LA INSTALACION.
INSTALACIONES ASISTENCIALES DE 2ª CATEGORIA	SI						50%						2 PLANTAS (6,5 M)



APARCAMIENTO:
UNA PLAZA CADA 25 M²/_E
CONSTRUIDOS

1. - AGRICOLA EN GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA.

Diligenciado en los efectos previstos en el artículo 10 de la Ley No. 17.111 del 10 de Mayo de 1970.



ACTIVIDAD: AGRICOLA EN GENERAL Y GANADERIA EXTEN.

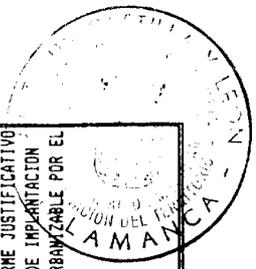
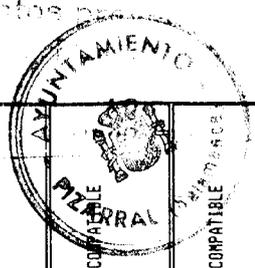
NU. 666

TIPO DE SUELO	USO COM- PATI- BLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION		CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION		CONDICIONES ESPECIALES	
		CONDICIONES DE LOCALIZACION	PARCELA MINIMA	X OCUPACION	RETRANQUEOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD		ALTURA
ECOLO-DIRECTA Y PREVENTIVA	P	NO SE FIJA		NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	VIVIENDA: 3,5 M NAVES: 4,5M ALERO 7M A CUMBRERA INSTAL. TECNICAS SEGUN NECESIDAD	DISEÑO Y MATERIAL TRADICIONAL VIVIENDAS: USO AUTORIZABLE POR COM. PROV. URBANISMO, UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACION
	P	NO SE FIJA		NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INSTAL. TECNICAS SEGUN NECESIDAD	DISEÑO Y MATERIALES TRADICIONALES, SALVO INSTALACIONES ESPECIALES.
A <(1)>	P	NO SE FIJA	UNIDAD MINIMA DE CULTIVO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DISEÑO Y MATERIALES TRADICIONALES, SALVO INSTALACIONES ESPECIALES.
	P	NO SE FIJA	UNIDAD MINIMA DE CULTIVO DEC. 76/84 DE 16-8-84	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DISEÑO Y MATERIALES TRADICIONALES, SALVO INSTALACIONES ESPECIALES.
B <(2)>	P	NO SE FIJA	CONSEJ. AGRICULTURA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	VIVIENDAS: USO AUTORIZABLE POR COM. PROV. URBANISMO, UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACION
	P	NO SE FIJA		NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INSTAL. TECNICAS SEGUN NECESIDAD	VIVIENDAS: USO AUTORIZABLE POR COM. PROV. URBANISMO, UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACION
C <(3)>	P	NO SE FIJA		NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INCOMPATIBLE
	P	NO SE FIJA		NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INCOMPATIBLE
D <(4)>	I	INCOMPATIBLE		INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	I	INCOMPATIBLE		INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
E NUCLEO DE POBLACION STABLE	P	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DISEÑO Y MATERIALES EN CONSONANCIA CON EL NUCLEO EXISTENTE VIVIENDA: IDEM. OTROS PERMITIDOS C.P.U., UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACION
	P	NO SE FIJA	UNIDAD MINIMA DE CULTIVO DEC. 76/84 DE 16-8-84	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INSTAL. TECNICAS SEGUN NECESIDAD

2. - DOTACIONES.

ACTIVIDAD: DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

TIPO DE SUELO	USO COM-PARTI-BLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES DE EDIFICACION		CONDICIONES ESPECIALES		
			PARCELA MINIMA	X OCUPACION	RETRANQUEOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD		ALTURA	
E C O L O G I C A Y P A I S A J E R O	A	CENENTERIOS Y VERTEDEROS SEGUN NORMA SECTORIAL	INICIATIVA PUBLICA:	INICIATIVA PUB. PRIV. NO SE FIJA	10 MTS.	INICIATIVA PUBLICA PRIVADA NO SE FIJA	INICIATIVA PUBLICA PRIVADA NO SE FIJA	PUBLICA NO SE FIJA	UNA PLANTA 3,5 M	PRECISA ESTUDIO DE IMPACTO Y PROYECTO DE IMPLANTACION	
	A		LA NECESARIA PARA LA FUNCION	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	0,15 M/3/M/2		UNA PLANTA 3,5 M
	<1>		LA NECESARIA PARA LA FUNCION	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	0,40 M/3/M/2		DOS PLANTAS 6,5 M.
	<2>		LA NECESARIA PARA LA FUNCION	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	0,40 M/3/M/2		DOS PLANTAS 6,5 M.
D O L A	A	CENENTERIOS Y VERTEDEROS SEGUN NORMA SECTORIAL	INICIATIVA PUBLICA:	INICIATIVA PUB. PRIV. NO SE FIJA	10 MTS.	INICIATIVA PUBLICA PRIVADA NO SE FIJA	PRECISA ESTUDIO DE IMPACTO Y PROYECTO DE IMPLANTACION				
	A		LA NECESARIA PARA LA FUNCION	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	0,15 M/3/M/2		UNA PLANTA 3,5 M
	<1>		LA NECESARIA PARA LA FUNCION	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	0,40 M/3/M/2		DOS PLANTAS 6,5 M.
	<2>		LA NECESARIA PARA LA FUNCION	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	0,40 M/3/M/2		DOS PLANTAS 6,5 M.
C O L A	A	CENENTERIOS Y VERTEDEROS SEGUN NORMA SECTORIAL	INICIATIVA PUBLICA:	INICIATIVA PUB. PRIV. NO SE FIJA	10 MTS.	INICIATIVA PUBLICA PRIVADA NO SE FIJA	PRECISA ESTUDIO DE IMPACTO Y PROYECTO DE IMPLANTACION				
	A		LA NECESARIA PARA LA FUNCION	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	0,15 M/3/M/2		UNA PLANTA 3,5 M
	<1>		LA NECESARIA PARA LA FUNCION	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	0,40 M/3/M/2		DOS PLANTAS 6,5 M.
	<2>		LA NECESARIA PARA LA FUNCION	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	0,40 M/3/M/2		DOS PLANTAS 6,5 M.
Y A C I E N T O S A R Q U E O L O G I C O S	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
C O M U N	A	DISTANCIA MAXIMA AL NUCLEO 50 M	LA NECESARIA PARA LA FUNCION	INICIATIVA PUB. PRIV. NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	10.000 M/2	NO SE FIJA	0,60 M/3/M/2	MAX. 3 PLANTAS 10,5 M.	EXISTIRA INFORME JUSTIFICATIVO DE NECESIDAD DE IMPLANTACION EN SUELO NO URBANIZABLE POR EL PROMOTOR
	A	VERED. Y CEMENTE RIOS SEGUN NORMA DIST. MIN. IDENTIFICACION 10 Km.	LA NECESARIA PARA LA FUNCION	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	10.000 M/2	NO SE FIJA	0,60 M/3/M/2	MAX. 3 PLANTAS 10,5 M.	EXISTIRA INFORME JUSTIFICATIVO DE NECESIDAD DE IMPLANTACION EN SUELO NO URBANIZABLE POR EL PROMOTOR



Handwritten signature and notes in the top right corner of the page.

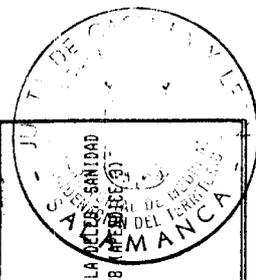
3. - GANADERIA INTENSIVA (INDUSTRIAL ESTABULADA)

ACTIVIDAD GANADERIA INTENSIVA (INDUST. ESTABULADA)

NU_SITE

TIPO DE SUELO	USO COM-PATIBLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES
			PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANBUOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD	
P R C O T E G R I D O L A	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	A		10.000 M/2.	10	20 METROS.	10.000 M/2.	INCOMPATIBLE	0,4 M3/M2.	NAVES:4,5M ALERO 7M A CUMBRE VIVIENDA 3,5M AL ALERO
	A	UNIDAD MINIMA DE CULTIVO. DEC.76/84 DE 16-8-84 CONSEJ. AGRICULTURA	10.000 M/2.	10	10 METROS.	10.000 M/2.	INCOMPATIBLE	0,4 M3/M2.	NAVES:4,5M ALERO 7M A CUMBRE VIVIENDA 6,5 M AL ALERO
	A	VER APENDICE N 3 DE LAS NORMAS DEFINICION DE EXPLOTACION BA- MADERA (CIRCULAR DELEG. AGRICUL- TURA DE FEB-78)	10.000 M/2.	10	10 METROS.	7.500 M/2.	INCOMPATIBLE	0,4 M3/M2.	NAVES:4,5M ALERO 7M A CUMBRE VIVIENDA 6,5 M AL ALERO
C O M U N	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	A		5.000 M/2	15 %	6 METROS	10.000 M/2.	INCOMPATIBLE	0,8 M3/M2.	NAVES:4,5M ALERO 7M A CUMBRE VIVIENDA 6,5 M AL ALERO
	A	DISTANCIA MINIMA AL NUCLEO 50 M.	5.000 M/2	15 %	6 METROS.	10.000 M/2.	INCOMPATIBLE	0,8 M3/M2.	NAVES:4,5M ALERO 7M A CUMBRE VIVIENDA 6,5 M AL ALERO
	A	VER APENDICE 3 ID. ID OTROS USOS AUTORIZADOS	5.000 M/2.	15 %	6 METROS.	10.000 M/2.	INCOMPATIBLE	0,8 M3/M2.	NAVES:4,5M ALERO 7M A CUMBRE VIVIENDA 6,5 M AL ALERO

CIRCULAR DE LA DELEG. SANIDAD
FEBRERO 1.978 (APENDICE 3)



4. - FORESTAL.

Diligencia a los efectos previstos en el Art. 244 Reg.º de

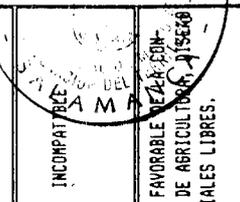


ACTIVIDAD: FORESTAL

NU_FORES

TIPO DE SUELO	USO COM-PATIBLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES
			PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA	
E C O L O - D I R E C T A S I C A Y	A		NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	PROT. DIRECTA: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL INFORME FAVORABLE DE LA CON-SEJERIA DE AGRICULTURA, DISEÑO Y MATERIALES TRADICIONALES.
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
P A I S A - P R E V E N - T I V A R	A		NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INFORME FAVORABLE DE LA CON-SEJERIA DE AGRICULTURA, DISEÑO Y MATERIALES NORMALES.
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
Q T A <1> E G	A	NORMATIVA SECTORIAL	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NAVES: 4,5M ALERO Y 7M CUBRERA EDIF. AUXILIARES Y VIVIENDA 3,5M
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
B R I I D C	A	NORMATIVA SECTORIAL	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NAVES: 4,5M ALERO Y 7M CUBRERA EDIF. AUXILIARES Y VIVIENDA 3,5M
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
O D L A	A	NORMATIVA SECTORIAL	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NAVES: 4,5M ALERO Y 7M CUBRERA EDIF. AUXILIARES Y VIVIENDA 3,5M
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
			INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
INFRES-TRUCTURA PUBLICA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
			INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
NUCLEO DE POBLACION SIMPLE	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
			INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
SIN ESPECIFICAR	A	NORMATIVA SECTORIAL	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INFORME FAVORABLE DE LA CON-SEJERIA DE AGRICULTURA, DISEÑO Y MATERIALES LIBRES.
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	

SECRETARÍA DE AGRICULTURA, DISEÑO Y MATERIALES TRADICIONALES

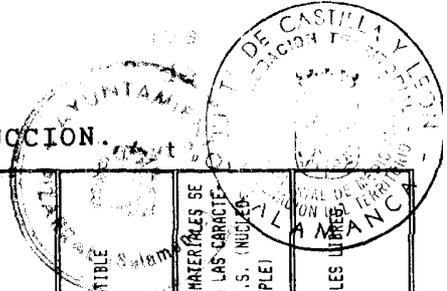


5. - INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA VINCULADA A LA PRODUCCION.

ACTIVIDAD: INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA VINCULADA A LA PRODUCCION

MU_IASVP

TIPO DE SUELO	USO COM- PATIBLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION		CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES									
		CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE LOCALIZACION	PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD		ALTURA								
P R O D U C T I V O	A	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	DISEÑO Y MATERIALES TRADICIONALES.							
													10.000 M ²	10%	20 METROS.	10.000 M ²		0,4 M3/M2	VIVIENDA: 3,5M RESTO IDEM. OTROS AUTORIZABLES
													UNIDAD MINIMA DE CULTIVO.	10%	20 METROS.	10.000 M ²		0,4 M3/M2	VIVIENDA: 6,5M
													10.000 M ²	10%	20 METROS.	7.500 M ²	NAVES INDUSTRIALES, OFICINAS. UNA VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M ² . COMERCIO HASTA 250 M ²	0,4 M3/M2	NAVES: 4,5M ALERO 7M. A CUBRERA
D O C U M E N T A D O	A	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES.							
													7.500 M ²	15%	15 METROS.	7.500 M ²		0,6 M3/M2	SECADEROS: 3PL+ BAJOCUB.PEND.MAX 22,59/ALT: 10,5 M AL ALERO
													7.500 M ²	15%	15 METROS.	10.000 M ²		0,6 M3/M2	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES.
													INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES.
C O M U N I D A D	A	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES.							
													NO SE FIJA	60%	4 M.	5.000 M ²	NAVES INDUSTRIALES, OFICINAS. UNA VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M ² . COMERCIO HASTA 250 M ²	3,0 M3/M2	VIVIENDA: 6,5M NAVES: 4,5M ALERO 7M. A CUBRERA
M U N I C I P A L	A	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES.							
													5.000 M ²	15%	10 METROS.	10.000 M ²	NAVES INDUSTRIALES, OFICINAS. UNA VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M ² . COMERCIO HASTA 250 M ²	0,6 M3/M ²	SECADEROS: 3PL+ BAJOCUB.PEND.MAX 22,59/ALT: 10,5 M AL ALERO



6. - INDUSTRIA AGROALIMENTARIA NO VINCULADA A LA PRODUCCION.

NU_IAGN

ACTIVIDAD: INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA NO VINCULADA A LA PRODUCCION

TIPO DE SUELO	USO COM-PARTI-BLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES
			PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD	
P R D T E S I D D L A	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	A		10 X	20 M	10.000 M ²		0,4 M3/M2	VIVIENDAS 3,5 M RESTO IDEM. OTROS AUTORIZADOS	EL ESTUDIO DE IMPACTO INCIDIRA EN DEPURACION Y VERTIDO DISEÑO Y MATERIALES TRADICIO- NALES
	<1>	UNIDAD MINIMA DE CONSEJ. AGRICULTURA 76/784	10 X	10 M	10.000 M ²	MATADEROS, SECADEROS, DESPIECE UNA VIV. VINCULADA HASTA 250 M ² COMERCIO HASTA 250 M ²	0,4 M3/M2	SECADEROS: 3 PL+ BAJOCUBIERTA PENDIENTE MAXIMA 22,5º 10,5M AL ALERO	
	<2>	10.000 M ²	10 X	10 M	7.500 M ²		0,4 M3/M2	VIVIENDAS 6,5 M NAVES: 4,5M ALERO 7M A CUBRERA	
<3>	7.500 M ²	15 X	8 M	7.500 M ²		0,6 M3/M2			
<4>	7.500 M ²	15 X	8 M	10.000 M ²		0,6 M3/M2			
YACI-MIENTOS ARQUEOLÓ-GICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
NUCLEO DE POBLACION SIMPLE	A	DISTANCIA MINIMA A IGUAL ACTIVIDAD: 1.000 M.	60 X	4 M	5.000 M ²	MATADEROS, SECADEROS, DESPIECE UNA VIV. VINCULADA HASTA 250 M ² COMERCIO HASTA 250 M ²	3,0 M3/M2	SECADEROS: 3 PL+ BAJOCUBIERTA PENDIENTE MAXIMA 22,5º 10,5M AL ALERO	ALTURA, DISEÑO Y MATERIALES SE CONDICIONARAN A LAS CARACTERIS- TICAS DEL N.P.S. (MÚLTIPO DE PO- BLACION SIMPLE)
	A	5.000 M ²	15 X	6 M	10.000 M ²		0,6 M3/M2	VIVIENDAS 6,5 M NAVES: 4,5M ALERO 7M A CUBRERA	DISEÑO Y MATERIALES LIBRES

7.- INDUSTRIAL EXTRACTIVA.

ACTIVIDAD: INDUSTRIAL EXTRACTIVA

NU. INDEX

TIPO DE SUELO	USO COM-PARTI-BLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES DE EDIFICACION		CONDICIONES ESPECIALES	
			PARCELA MINIMA	X OCUPACION	RETRANQUEDOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD		ALTURA
P R O	A		NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NAVES:4,5M ALERO Y 7M A CUMBRERA	
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	EDIF.AUXILIARES Y VIVIENDAS 3,5M INST. TECNICAS NO SE FIJA	
T E G I D O L	A	NORMATIVA SECTORIAL	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INSTALACIONES TECNICAS NECESARIAS. EDIFICIOS AUXILIARES. UNA VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M ² .	
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NAVES:4,5M ALERO Y 7M A CUMBRERA	
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	EDIF.AUXILIARES Y VIVIENDAS 6,5M	
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INST. TECNICAS NO SE FIJA	
C D H U N	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	ESTUDIO DE IMPACTO: INCLUIRA CONTROL DE VERTIDOS Y RESTAURACION, TRAS EL ABOTAMIENTO DE LA EXPLOTACION.	
			INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
			INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
			INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
SIN ESPECIFICAR	A	NORMATIVA SECTORIAL	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INSTALACIONES TECNICAS NECESARIAS. EDIFICIOS AUXILIARES. UNA VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M ² .	
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	EDIF. AUXILIAR Y VIVIENDA 6,5M RESTO IDEN. OTROS AUTORIZADOS



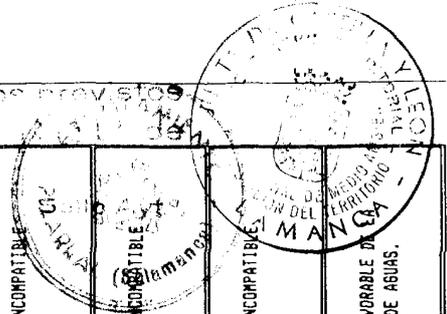
Insuficiente

9. - PISCIFACTORIAS.

NU_PISCI

ACTIVIDAD: PISCIFACTORIAS.

TIPO DE SUELO	USO COMPATIBLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION		CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES																												
		CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE LOCALIZACION	PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUES	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA	CONDICIONES ESPECIALES																											
E C O L O - D I R E C T A B I C A Y	I	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E																									
														P A I S A - P R E V E N - T I V A	A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	I N C O M P A T I B L E														
																									D O	A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	I N C O M P A T I B L E					
																																		T A	(1)	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A
E G R I D O L A	A	I N C O M P A T I B L E	S E G U N N O R M A T I V A S E C T O R I A L .	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	I N C O M P A T I B L E																								
															G R	A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	I N C O M P A T I B L E											
																												I I	A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	N O S E F I J A	I N C O M P A T I B L E	
																																						D C
Y A C I M I E N T O S A R Q U E O L O G I C O S	I	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E																								
															I N F R E S - T R U C T U R A P U B L I C A	I	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E											
																												N U C L E O D E P O B L A C I O N S I M P L E	I	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E	I N C O M P A T I B L E

Informe Favorable de la Comisaria de Aguas. 

NAVES: 4,5M ALERO Y 7M CUMBRE Y VIVIENDAS: 3,5M AL ALERO

OBRA CIVIL DE CANALIZACIONES, DIQUES, CONST. AUX. HASTA 250 M2 VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 METROS CUADRADOS.

LOS EDIFICIOS RESPETARAN LAS SERVIDUMBRES DE CAUCES PUBLICOS

OBRA CIVIL DE CANALIZACIONES, DIQUES, CONST. AUX. HASTA 250 M2 VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 METROS CUADRADOS.

NAVES: 4,5M ALERO Y 7M CUMBRE Y VIVIENDAS: 3,5M AL ALERO

Informe Favorable de la Comisaria de Aguas.

10.- SERVICIO DE CARRETERAS.

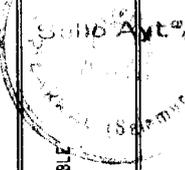
ACTIVIDAD: SERVICIO DE CARRETERAS

MU_S_CARR

TIPO DE SUELO	USO CON- PARTI- BLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION		CONDICIONES DE OCUPACION		CONDICIONES DE EDIFICACION		CONDICIONES ESPECIALES	
		PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD		ALTURA
E C O L O - D I R E C T A S I C H Y	A	2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M ² /M ²	UNA PLANTA 3,50 M	PROTECCION DIRECTA: ESTUDIO DE IMPACTO
	A	2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M ² /M ²	UNA PLANTA 3,50 M	
	A	2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M	
	A	2.000 M	30 %	SEGUN NORMATIVA SECTORIAL	10.000 M	SERVICIOS CARRETERA Y ALOJAMIENTO: SEGUN FICHA PROPIA COMERCIO COMPLEN. HASTA 250 M VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M	0,30 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M	
P R E V E N - T I V A J E	A	2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M	NO SERA NECESARIO CUMPLIR CON- DICIONES DE LOCALIZACION DE ACTIVIDAD TURISTICA PERMANENTE
	A	2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M	
	A	2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M	
	A	2.000 M	30 %	SEGUN NORMATIVA SECTORIAL	10.000 M	SERVICIOS CARRETERA Y ALOJAMIENTO: SEGUN FICHA PROPIA COMERCIO COMPLEN. HASTA 250 M VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M	0,30 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M	
C O M U N I C A C I O N	A	2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M	NO SERA NECESARIO CUMPLIR CON- DICIONES DE LOCALIZACION DE ACTIVIDAD TURISTICA PERMANENTE
	A	2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M	
	A	2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M	
	A	2.000 M	30 %	SEGUN NORMATIVA SECTORIAL	10.000 M	SERVICIOS CARRETERA Y ALOJAMIENTO: SEGUN FICHA PROPIA COMERCIO COMPLEN. HASTA 250 M VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M	0,30 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M	
C O M U N I C A C I O N	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
C O M U N I C A C I O N	A	2.000 M	30 %	SEGUN NORMATIVA SECTORIAL	10.000 M		0,30 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M	NO SERA NECESARIO CUMPLIR CON- DICIONES DE LOCALIZACION DE ACTIVIDAD TURISTICA PERMANENTE
	A	2.000 M	30 %	SEGUN NORMATIVA SECTORIAL	10.000 M		0,30 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M	

Dirección General de Carreteras

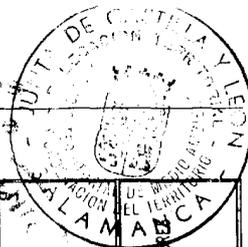
El Secretario,
[Firma]



11. - TURISTICA PERMANENTE.

ACTIVIDAD: TURISTICA PERMANENTE

TIPO DE SUELO	USO COM- PARTI- BLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION		CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES		
		CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE LOCALIZACION	PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD		ALTURA	
ECOLOGICA Y DIRECTA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
P. PAISAJE PREVENTIVA	A	5.000 M	20 %	10 M	5.000 M	5.000 M	0,20 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M.	DOS PLANTAS 7,50 M.	DISEÑO Y MATERIALES TRADICIONALES		
D. T. A. <(1)>	A	2.500 M	40 %	6 M	5.000 M	5.000 M	0,40 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M.	DOS PLANTAS 7,50 M.	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES		
E. B. <(2)>	A	2.500 M	40 %	6 M	5.000 M	5.000 M	0,40 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M.	DOS PLANTAS 7,50 M.	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES		
I. I. <(3)>	A	2.500 M	40 %	6 M	5.000 M	5.000 M	0,40 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M.	DOS PLANTAS 7,50 M.	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES		
D. C. <(4)>	A	2.500 M	40 %	6 M	5.000 M	5.000 M	0,40 M ² /M ²	DOS PLANTAS 7,50 M.	DOS PLANTAS 7,50 M.	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES		
D. O. L.	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
YACIENTOS ARQUEOLOGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
INFRAESTRUCTURA PUBLICA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
C. NUCLEO DE POBLACION SIMPLE	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
D. M. U. SIN ESPECIFICAR	A	2.500 M	40 %	6 M	10.000 M	10.000 M	0,40 M ² /M ²	TRES PLANTAS 10,50 M	TRES PLANTAS 10,50 M	DISEÑO Y MATERIALES LIBRES		

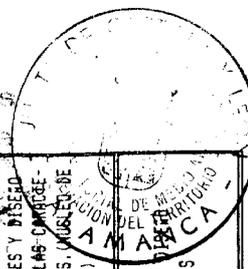


12. - VIVIENDA UNIFAMILIAR.

ACTIVIDAD: VIVIENDA UNIFAMILIAR

NU_VIVEN

TIPO DE SUELO	USO COM-PARTI-BLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION		CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES
		CONDICIONES DE LOCALIZACION	PARCELA MINIMA	X OCUPACION	RETRANQUEOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA	
E C O L O - D I R E C T A Y P A I S A - P R E V E N - T I V A	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	A			NO SE FIJA	20 M. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	UNA PLANTA 3,5 M.	MATERIALES Y DISEÑO TRADICIONALES
	A			NO SE FIJA	5 M. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTA 6,5 M.	
	A			NO SE FIJA	5 M. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTA 6,5 M.	MATERIALES Y DISEÑO NORMALES
P O T A E B S R I I D O D L A	A		UNIDAD MINIMA DE CULTIVO SEGUN DECRETO 76/84 DE CONSEJERIA DE AGRICULTURA	NO SE FIJA	5 M. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTA 6,5 M.	
	A			NO SE FIJA	5 M. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTA 6,5 M.	
	A			NO SE FIJA	5 M. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTA 6,5 M.	
	A			NO SE FIJA	5 M. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTA 6,5 M.	
Y A C I M I E N T O S A R Q U E O L O - G I C O S	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
C O M U N	A	DISTANCIA MAXIMA A EDIFICIO LIMITROFE: 50 M.	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA Y NO SEGREGABLE, HASTA 250 M ²	NO SE FIJA	DOS PLANTA 6,5 M.	ALTURA MATERIALES Y DISEÑO CONDICIONADOS A LAS CARACTERISTICAS DE N.P.S. (MUESTRA DE POBLACION SIMPLE)
	A	DISTANCIA MINIMA A NUCLEO DE POBLACION URBANA 500 M	UNIDAD MINIMA DE CULTIVO SEGUN DECRETO 76/84 DE CONSEJERIA DE AGRICULTURA	NO SE FIJA	20 M. MINIMO	NO SE FIJA	VIVIENDA UNIFAMILIAR HASTA 250 M. CONSTRUIDOS	NO SE FIJA	DOS PLANTA 6,5 M.	MATERIALES Y DISEÑO LIBRES



Diferentes...
en...
E...
E...

[Handwritten signature]



ORDENANZAS REGULADORAS

DEFINICIONES.-

Acceso.-

Tipo de comunicación exigible a una parcela edificable con el resto del sistema viario general. En suelo No Urbanizable, categoría máxima de la vía general a la cual es posible acometer directamente.

Actividad.-

Cada uno de los usos específicos del suelo que tiene regulación en esta Norma. Clasificación según los Títulos IV correspondientes a suelo no urbanizable.

Area Máxima afectada.-

Area máxima autorizable para la implantación y desarrollo de una actividad (parcela máxima de influencia de una actividad).

Alineación de calle.-

Línea de separación entre el espacio privado individual vinculado a la posibilidad de edificar y el espacio común no edificable. La alineación se llama exterior cuando el espacio común es de dominio y uso público y alineación interior, cuando el espacio común es privado (ejemplo: patio de manzana).

Altura máxima.-

Expresión del número de plantas totales sobre una rasante prefijada, que pueden autorizarse en una edificación, con indicación simultánea de la altura en metros lineales desde dicha rasante hasta el remate superior del paño vertical, aunque el último forjado fuese inferior.

Diseño libre.-

Forma arquitectónica no vinculada a ninguna tipología determinada.



Diseño normal.-

Forma arquitectónica común en una determinada zona. Su prescripción orienta hacia la adaptación flexible y general a una determinada imagen de un conjunto urbano o paisajístico.

Diseño tradicional.-

Forma arquitectónica que se adapta con rigor a los invariantes de la tipología arquitectónica de una determinada zona. Su prescripción tiene la intención de proteger un determinado ambiente urbano o natural.

Documentación.-

Elementos gráficos o escritos que es preciso adjuntar a una petición de licencia.

Edificabilidad.-

Expresión numérica en metros cuadrados o metros cúbicos, de la superficie o volumen construible sobre cada unidad de superficie de una parcela. Se computarán todas las plantas sobre rasante y los semisótanos que superen la altura media de 1 metro sobre dicha rasante.

Edificación auxiliar.-

Aquella que alberga usos de apoyo a la actividad principal vinculada a un territorio.

Edificación normal.-

Forma habitual de producirse los agrupamientos de edificios en un determinado ámbito, previamente definido (entre medianeras, aisladas, etc.), vinculada a un uso también generalizado.

Edificación singular.-

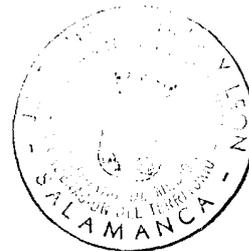
Forma excepcional de disposición arquitectónica y/o de uso, dentro de un conjunto homogéneo previamente delimitado.

Diligencia a los efectos previstos en el artículo 10.1 de la Ley 1/2007, de 16 de febrero, de ordenación del territorio y urbanismo.

Elaborada en el Ayuntamiento de Azuara, a los días 10 de mayo de 2011.

-2-





Estudio de impacto. Proyecto de implantación.-

Conjunto de documentos que tiene por objeto determinar el grado de influencia que la implantación de una actividad produciría en el medio natural, y en el sistema de infraestructuras existentes (en la red de comunicaciones, etc.). Constará, como mínimo, de lo siguiente:

- Memoria descriptiva del estado actual.
- Memoria descriptiva de los distintos niveles de impacto previsible y de las posibles medidas correctoras.
- Planos de situación a escala adecuada.
- Fotografías o composiciones fotográficas.
- Análisis de apoyo que se consideren necesarios por la Comisión Provincial de Urbanismo.

Todo ello según lo previsto en la Ley 4/89 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, Decreto Leg. 1.302/86 de Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto 1.131/88 por el que aprueba su Reglamento.

Será necesario el Estudio de Impacto Ambiental a todas las actividades cuando se trate de Suelo no Urbanizable de protección directa.

Ficha urbanística.-

Documento Técnico incorporado al proyecto que justifica el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable compuesta de:

- Pliego de parámetros urbanísticos comparativo entre los proyectados y los permitidos.

- Plano de situación con calificación urbanística diligenciado por organismo competente (Ayuntamiento, Junta de Castilla y León o Diputación Provincial), o Colegio Profesional.

- Como modelo de ficha urbanística, que tendrá carácter obligatorio en los proyectos que se presenten para su tramitación, el que se adjunta al final de las presentes definiciones, pudiendo modificarse por Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Diligencia a los efectos precedentes
en el ... del ...
Por ...
E...





Finca.-

Unidad territorial en relación con la propiedad. Urbana: Unidad de propiedad reflejada en el catastro urbano vigente. Rústica: Idem. reflejada en el catastro de rústica vigente.

Fondo máximo.-

Expresión numérica en metros lineales de la distancia máxima edificable desde una alineación.

Límite de Propiedad.-

Línea poligonal cerrada, que define un derecho de propiedad. Está formado por límites con otro suelo edificable y límites con espacio público.

Límite de Edificio.-

Línea poligonal cerrada, dentro de los límites de propiedad, que define el contorno de un edificio en contacto con el terreno. Está formado por límites con espacio público (fachada exterior), límites con terreno de la misma propiedad (fachada interior) y límites con otras propiedades (pared límite de propiedad). Si esta última pared es común para dos propiedades, será pared medianera.

Materiales libres.-

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

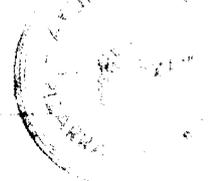
Materiales comunes.-

Elementos constructivos de carácter neutro. Su prescripción debe entenderse como idea de referencia para no alterar sustancialmente una determinada imagen general de un ámbito urbano o natural.

Materiales tradicionales.-

Elementos constructivos empleados de forma habitual en una Comarca Urbanística (C.U.) y, en general, relacionados con la proximidad de los puntos de extracción o fabricación. Se definen como tradicionales en cada zona, los siguientes:

en:
Finca:
El Subdirección





- Comarca Urbanística (C.U.) I: Piedra arenisca. Ladrillo de tejar con aparejo de junta enrasada. Enfoscados de colores ocres.

- Comarca Urbanística (C.U.) II: Granito y pizarra. Enfoscados con colores claros.

- Comarca Urbanística (C.U.) III: Granito. Enfoscado en colores claros.

- Comarca Urbanística (C.U.) IV: Granito. Entramados de madera. Enfoscados en colores claros.

Memoria valorada.-

Documento que define determinadas obras de carácter simple y pequeña entidad (en general, adecuaciones interiores de edificios que no afectan a la estructura o construcciones auxiliares), que consta como mínimo de:

- Memoria descriptiva y valoración aproximada de las obras.

- Plano de situación.

- Otra documentación gráfica que se considere precisa por el organismo competente.

Obra Menor.-

Se conceptúa como obra menor aquella de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de simple reparación, mantenimiento, decoración y ornato, que no afectan al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de todas clases.

Ocupación en planta.-

Relación en tanto por ciento entre la superficie de la proyección horizontal del contorno de la edificación y la superficie total de la parcela afectada

Disposición de la Junta de Castilla-La Mancha
en el día 22 de Mayo de 1964
Por el Sr. Secretario
El Secretario





Ocupación máxima.-

La ocupación en planta máxima permitida para cada uso y Comarca Urbanística.

Organización interna.-

Disposición general interior de un edificio o tipología edificatoria ligada a una actividad.

Parcela.-

Unidad territorial delimitada físicamente por elementos reconocibles, base referencial de la normativa. En general, coincide con cada finca matriz o finca original en el suelo no urbanizable (antes de una posible parcelación) y con las unidades territoriales vinculadas a cada edificación en suelo urbano (antes de posibles agrupaciones de propiedad).

Parcela mínima.-

Superficie y dimensiones mínimas que se prescriben para un territorio vinculado a una actividad.

Patio.-

Espacio vacío que proporciona luz y ventilación a una edificación. Interior: cuando todo el espacio pertenece a la misma parcela. Mancomunado: cuando está compartido por más de una propiedad, existiendo documento fehaciente que lo acredita. De Manzana: espacio delimitado por una alineación interior.

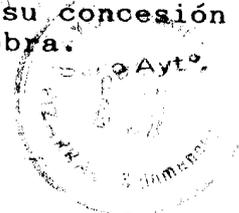
Proyecto.-

Documento técnico suscrito por titulado competente que define un objeto construible o actividad sujeto a licencia.

Proyecto básico.-

Documento firmado por técnico competente, que define geoméricamente un objeto construible. Es apto para la tramitación de la licencia, pero no para su concesión material y, en ningún caso, para comenzar la obra.

El Secretario





Proyecto de ejecución.-

Documento firmado por técnico competente que define constructiva y tecnológicamente un objeto. Es apto para la concesión material de la licencia y, en todo caso, para el comienzo de las obras.

Rasanté.-

Cota o nivel en cada punto de una alineación (suelo urbano). Cota o nivel en cada punto del terreno natural (suelo no urbanizable).

Retranqueo.-

Distancias desde una edificación a los linderos de la parcela que ocupa u otra línea de referencia previamente establecida (por ejemplo, eje de una carretera, alineación marcada).

Sótano.-

Superficie construida cuya altura no supera, en ningún punto, 1 metro sobre la rasante.

Superficie.-

Capacidad en unidades métricas de una parcela o edificación. En parcelas se considera superficie la neta de titularidad y en edificación la construida con todas las dependencias de que se sirve.

Tipología arquitectónica.-

Forma de manifestación edificatoria representativa, que contiene elementos constantes en cuanto a diseño, materiales y organización interna.

Tramos de manzana.-

Longitud de fachada continua, entre dos vías públicas consecutivas.

El Secretario





Uso Global (SU).-

Utilización del suelo, según las categorías que clasifican la actividad humana, con influencia en el carácter del territorio.

Uso Pormenorizado (SU).-

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

Uso Normal (SNU).-

Utilización del suelo vinculado a una actividad estrechamente relacionada con la naturaleza productiva del mismo, de carácter tradicional y que no implica su transformación profunda.

Uso implantado (SNU).-

Utilización del suelo desvinculado de su naturaleza y explotación.

NORMATIVA PARA SUELO URBANO.

TITULO I.- REGULACION DE USOS.-

Artículo 1.- Uso permitido.- Acción que sólo requiere licencia municipal. Su único trámite será ante el Ayuntamiento respectivo.

Artículo 2.- Uso autorizable.- Acción compatible que requiere la autorización y tramitación del expediente, según su naturaleza, ante algún organismo distinto del Ayuntamiento, previamente a la concesión de la licencia. Ver el apartado 2.5 de las presentes Normas sobre concesión de licencias.

Diligencia en los aspectos previstos

El Secretario,



Artículo 3.- Uso imcompatible.- Acción que requiere la modificación de las presentes Normas.

TITULO II.- CRITERIOS PARA LA DELIMITACION DE SUELO URBANO.-

Artículo 4.- Las delimitaciones que se realicen tras la aprobación de estas Normas, deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

1.- Se identificará, en primer lugar, el casco urbano consolidado, constituido por el núcleo de edificaciones agrupadas en forma normal, produciendo una trama claramente consolidada. Se tomará como referencia orientativa el año 1960.

2.- En segundo término, se identificarán los ensanches, del siguiente modo:

a) Se establecerán unos límites físicos perfectamente identificables, al margen del casco urbano consolidado (apartado anterior). Dentro de estos límites (accidentes geográficos, caminos, líneas de edificación, etc.), se procederá, seguidamente, a comprobar si la edificación supone una consolidación del 50% de la superficie. En caso afirmativo, el suelo así delimitado podrá considerarse como urbano por consolidación.

b) Se identificarán los caminos con capacidad para soportar un tráfico rodado ligero (turismos), comprobándose la existencia de líneas de abastecimiento de agua, energía eléctrica y desagüe, las cuales permitirán construir a lo largo del camino, sin hacer más obra de infraestructura, que las acometidas. En este caso, se podrá definir un fondo a lo largo del camino de dimensión similar a los fondos de parcela medios del casco, obteniéndose así el suelo urbano por existencia de servicios urbanísticos.

c) Para clasificar un suelo de ensanche como urbano por existencia de servicios, se deberá hacer un análisis de la capacidad de la vía que acompaña a los servicios, en función de su categoría y especialmente, de su densidad de tráfico, de modo que pueda resultar una barrera que no haga aconsejable clasificar suelo a ambos lados de la misma.

Plan
El Secretario,

Salamanca, 1960



3.- En base a estos criterios, y en desarrollo de la presente Norma Subsidiaria de Ambito Provincial, se redactarán Criterios Gráficos de Delimitación en todos aquellos municipios que sea de aplicación.

4.- Dichos criterios gráficos de delimitación tendrán carácter vinculante para los municipios que carezcan de plan y se constituirá elemento básico para la redacción del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano en cada municipio.

5.- Asimismo, para las Delimitaciones de Suelo Urbano de carácter administrativo en vigor, basados en el plano catastral, deberán adaptarse a los Criterios Gráficos de Delimitación, en plazo de seis meses, o en otro caso, adoptarse acuerdo municipal anulando dichas Delimitaciones a fin de que sean de aplicación directa los Criterios Gráficos, con su debida tramitación. Dicho plazo se contará a partir de la aprobación definitiva de los Criterios Gráficos de Delimitación.

6.- En todo caso, la tramitación por el Ayuntamiento, y posterior aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo, del Criterio Gráfico de Delimitación supondrá la entrada en vigor del planeamiento o la sustitución del documento administrativo.

TITULO III.- CLASIFICACION DEL SUELO URBANO.-

Artículo 5.- Se distinguen, a los efectos de las presentes Normas, los siguientes tipos de suelo urbano:

a). Casco urbano consolidado, delimitado según el artículo 4. Se subdivide en dos subtipos:

a.1.- Protegido cuando se trata de un conjunto declarado de interés o bien figura en el catálogo de estas Normas o en el que se desarrolle a través del Plan Especial previsto.

a.2.- Sin protección especial.

b). Ensanches, concepto que engloba todo crecimiento exterior al casco consolidado, tanto en edificación como en urbanización y delimitado según el artículo 4, se distinguen:

ER

FR

ER

f10-





- b.1.- Ensanche delimitado por consolidación edificatoria.
- b.2.- Ensanche delimitado por existencia de servicios.

TITULO IV.- DEFINICION Y CLASIFICACION DE LOS USOS OBJETO DE REGULACION POR LAS PRESENTES NORMAS.-

Artículo 6.- Uso Residencial.-

- 1. Viviendas entre medianeras: edificación tradicional, propia del casco consolidado, que alberga vivienda individual o colectiva.
- 2. Vivienda unifamiliar suburbana: vivienda única asociada a una parcela, retranqueada de linderos, excepto medianeras en adosadas con proyecto conjunto.
- 3. Vivienda vinculada a otros usos; vivienda para vigilancia o conservación relacionada con explotaciones de carácter industrial, terciario o de equipamiento, la edificabilidad proyectada para vivienda se deducirá del máximo permitido para el uso predominante. Superficie máxima 250 metros cuadrados.
- 4. Se considerarán usos pormenorizados integrados al uso global residencial, las dependencias agrícolas auxiliares, la ganadería estabulada en explotación familiar, los talleres domésticos, los usos terciarios de primera categoría y los usos de equipamiento de primera categoría y residencia colectiva en sus dos categorías.

Artículo 7.- Uso Agrario.-

- 1. Dependencias agrícolas auxiliares, primera categoría: almacenes de aperos agrícolas, paneras, etc, hasta 200 metros cuadrados construidos, en sótano, planta baja, sobrado o edificio exclusivo en parcela con vivienda vinculada.
- 2. Dependencias agrícolas auxiliares, segunda categoría: idem. desde 200 metros cuadrados construidos, en edificio exclusivo contenido en parcela exclusiva o con vivienda vinculada.

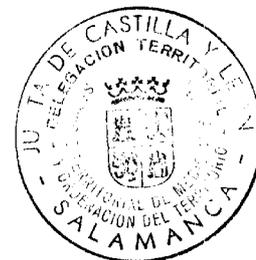
Diligencia a los efectos previstos

en

Plan

El Secretario,





3. Ganadería estabulada en explotación familiar: explotación ganadera, tal como se define en el Apéndice nº 3. Las nuevas explotaciones sólo serán autorizables, cuando exista informe favorable del Ayuntamiento, sobre la dependencia familiar de la explotación, ante la Subcomisión de Saneamiento. En los cascos consolidados, se respetarán los derechos adquiridos. La superficie no podrá exceder de 150 metros cuadrados.

4. Explotación industrial ganadera, resto de las actividades ganaderas no comprendidas en epígrafes anteriores.

Artículo 8.- Uso Industrial.-

1. Talleres domésticos; situados en cualquier planta del edificio, hasta 50 mts cuadrados y 2 CV de potencia electromecánica.

2. Talleres de servicio, artesanales o industriales de primera categoría: situados en sótano, baja o primera, hasta 250 mts cuadrados.

3. Talleres de servicio, artesanales o industriales de segunda categoría: situados en edificio exclusivo, hasta 500 mts. cuadrados y 15 CV.

4. Naves industriales: edificio destinado a albergar actividades de producción o almacenamiento, sin límite de superficie y de potencia electromecánica.

Artículo 9.- Uso Terciario.-

1. Oficinas de primera categoría: situadas en cualquier planta del edificio, hasta 150 metros cuadrados.

2. Oficinas de segunda categoría: situadas en edificio exclusivo o mezcladas con otros usos no residenciales, sin limitaciones de superficie.

3. Comercio de primera categoría; En planta sótano, baja y primera, hasta 500 metros cuadrados de superficie.

4. Comercio de segunda categoría: Sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos, no residenciales.



5. Hotelero de primera categoría: Situado en cualquier planta y capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente.

6. Hotelero de segunda categoría: Sin límite de habitaciones, en edificio exclusivo.

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

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

9. Salas de reunión, recreo y turismo, de primera categoría. En planta sótano, baja y primera, hasta 500 metros cuadrados.

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

Artículo 10.- Uso de Equipamiento.-

1. Centros culturales y docentes de primera categoría: situados en cualquier planta, hasta 150 metros cuadrados.

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

3. Instalaciones deportivas de primera categoría: en sótano, baja y primera, hasta 500 metros cuadrados.

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

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

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

7. Instalaciones asistenciales o sanitarias de primera categoría: situadas en planta sótano, baja o primera, hasta 500 metros cuadrados.

en el...
Plan...
Ejec...



8. Instalaciones asistenciales o sanitarias, de segunda categoría: En edificio exclusivo y sin límite de superficie.

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

TITULO V.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.-

Artículo 11.- Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, con el fin de constituir la base para la construcción y consolidación del desarrollo urbano en sus distintas actividades y usos.

Artículo 12.- Parcela mínima.- La parcela mínima será la que figura como finca independiente en el parcelario catastral vigente en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas. Las parcelaciones posteriores observarán la condición de que la parcela tenga un frente de fachada, mínimo, de 4 (cuatro) metros.

Artículo 13.- Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación, para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

Al amparo de estas Normas, el Ayuntamiento podrá delimitar previamente los polígonos o unidades de actuación y determinará el tipo de planeamiento que requerirá la ordenación urbanística que se pretende (Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle) (art. 36.3, del Reglamento de Gestión Urbanística). Dicha delimitación deberá ser comunicada a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo de 10 días después del acuerdo municipal.

Artículo 14.- Quedan expresamente excluidas de regulación por las presentes Normas todas las parcelaciones de intención claramente urbanística en suelo no urbanizable, las cuales deberán someterse a los procedimientos establecidos en el Reglamento de Disciplina Urbanística y/o a su legalización a través de Normas Subsidiarias Municipales.



TITULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION EN SUELO URBANO.-

Artículo 15.- Edificación en casco consolidado protegido por comarcas urbanísticas.

1.- COMARCA URBANISTICA (C.U.) I.-

a.- Las construcciones se desarrollarán siempre entre medianeras en parcelaciones grandes o medianas. En parcelaciones grandes (de más de 500 metros cuadrados), la disposición edificatoria tendrá mayor libertad, conviviendo edificios de usos residenciales con auxiliares agrarios, siempre que se respete y defina la alineación existente, mediante elementos constructivos varios de, al menos, 2 metros de altura. Se permiten los portales abiertos tradicionales.

b.- La altura de los edificios será de planta baja y sobrado, (aprovechamiento bajo cubierta), este último, con peralte de 1,50 metros, máximo, sobre la cara superior del techo de la planta baja. Altura total de fachada, 5 metros. Las Delimitaciones de Suelo Urbano que se redacten podrán determinar las manzanas o tramos de las mismas, donde, por consolidación del 50% en la longitud de fachada, pueda llegarse a dos plantas completas.

c.- En fachadas, la superficie de macizo predominará sobre el hueco, teniendo éste proporción cuadrada o vertical, de dimensión transversal, no superior a 1,20 metros, salvo acceso de vehículos.

d.- Las cubiertas serán sencillas, con límite de pendiente del 35%. Podrán darse luces siguiendo la pendiente y en el paramento de fachada.

e.- Se emplearán materiales de fachada propios del lugar (piedra arenisca, enfoscado y pintado con colores ocres). Excepcionalmente, en el Campo de Peñaranda se permitirá el ladrillo, tipo tejar, a cara vista, aparejado al modo tradicional (mudéjar). La teja será cerámica curva, en color natural y la carpintería de madera para pintar.





f.- Se prohíben los cuerpos volados y cerrados y los balcones serán individualizados por hueco, con vuelo no superior a 30 cm. y canto inferior a 20 cm.

2.- COMARCA URBANISTICA (C.U.) II.-

a.- Las construcciones se desarrollarán siempre entre medianeras, en parcelaciones medianas o pequeñas, definiéndose las alineaciones sin retranqueos de fachada, respetándose las alineaciones existentes, salvo los portales abiertos de entrada tradicionales.

b.- La altura máxima será de dos plantas.

La superficie del macizo es superior a la del hueco, y la proporción, vertical o cuadrada, de dimensiones no superiores a 1,20 metros de ancho, salvo acceso de vehículos.

c.- La pendiente de cubierta se limita a un 35%, y será de diseño sencillo.

d.- Se emplearán materiales de fachada de piedra natural de cada zona (granito o pizarra), aparejada al modo tradicional, y los enfoscados pintados con colores crema o blanco. La teja será la tradicional cerámica curva y la carpintería de madera para pintar.

e.- Se prohíben los cuerpos volados y cerrados y los balcones serán individualizados por hueco, con vuelo no superior a 30 cm. y canto inferior a 20 cm.

3.- COMARCA URBANISTICA (C.U.) III.-

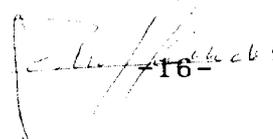
a.- Construcciones entre medianeras en parcelaciones pequeñas, alternadas con vacíos interiores de mayores dimensiones. Se respetarán las alineaciones existentes, permitiéndose portales abiertos a fachada y ambitos de servidumbre de acceso común.

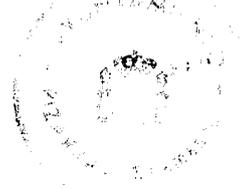
b.- La altura máxima será de dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta, con peralte no superior a 1 metro, con altura total de fachada de 7 metros.

c.- Superficie del macizo superior a los huecos en fachadas, con proporción de éstos vertical o cuadrada, de ancho no mayor de 1,20 m. salvo acceso de vehículos.

El presente proyecto de ordenanza se ha visto en el Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, el día 14 de mayo de 2014, y ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Salamanca, en su sesión de fecha 14 de mayo de 2014.

El Secretario


-16-





d.- La pendiente de cubierta se limita al 40%, a una o dos aguas. Podrán darse luces siguiendo la pendiente o hacia el interior de parcela, siempre que lo permita la envolvente general de la cubierta.

e.- En fachada, se empleará piedra natural del lugar (granito), aparejada al modo tradicional y los enfoscados pintados, con colores crema o blanco. La teja será tradicional, cerámica curva.

f.- Se prohíben los cuerpos volados y cerrados y los balcones se diseñarán individualizados por huecos, con vuelo no superior a 30 cm. y canto inferior a 20 cm.

4.- COMARCA URBANISTICA (C.U.) IV.-

a.- Las construcciones se desarrollarán entre medianeras, en parcelaciones pequeñas, de proporción muy alargada, hacia el fondo de la manzana.

b.- La altura máxima será de tres plantas, con aprovechamiento bajo cubierta, que puede estar peraltada un metro sobre el techo de la última planta. Con altura total de fachada de 9,50 metros.

c.- La superficie del hueco es superior a la del macizo (grandes puertas), en la planta baja, proporción invertida en la primera y galería abalconada en la tercera, con mayor libertad en la apertura de huecos. La proporción de los huecos es cuadrada, adaptándose al entramado, aunque también pueden darse puertas balconeras de proporción rectangular, como elemento singular.

d.- La pendiente de cubierta se limita al 40% y será de una o dos aguas. Las luces, en cubierta, se dispondrán siguiendo la pendiente.

e.- Se empleará granito o piedra del lugar en planta baja, aparejado de forma tradicional. En planta primera podrá optarse por granito, enfoscado y pintado, con colores ocres o blanco, o entramado de madera para armar en su color. La planta tercera será siempre enfoscada o con entramado de madera, para armar, con características generales de mayor ligereza (galerías, balconadas, etc). La cubierta se realizará con teja curva cerámica.

f.- Los cuerpos volados podrán realizarse al modo tradicional, con vuelos sucesivos escalonados hacia arriba, siempre que sean habituales en el casco concreto de que se trate.

El Ayuntamiento de Salamanca





g.- Se permiten materiales de recubrimiento de los hastiales de hostigo, con material de cubierta, en colores discretos, gris o pintados de blanco.

Artículo 16.- Condiciones generales de Suelo Urbano no protegido.-

Independientemente de las condiciones aplicables para el Suelo Urbano no protegido, tanto en Casco Tradicional como en Ensanches, regirán las siguientes normas de carácter general:

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

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

b.- Sótanos.- Sótano es toda construcción bajo la rasante de la calle, cuya altura, desde la misma hasta la cara inferior del forjado que lo cubre, es de 1,00 metros, como máximo, en el punto medio de la fachada.

Se permiten los sótanos con carácter general, sin consumir edificabilidad, cuando no se dediquen a alguno de los usos pormenorizados que se definen en las presentes Normas y dentro de la altura global permitida.

No se permiten viviendas.

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



- 1.- Se computarán como superficie edificable.
- 2.- El vuelo máximo será de 1/15 de la anchura media de la calle, con un máximo de 1,00 metro.
- 3.- La altura mínima será de 3,20 metros, sobre la acera.
- 4.- Distancia mínima de separación a medianería igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 metros, excepto en cornisas.

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

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

- 2.- Cada 8,00 metros, empezando a los 4.00 metros de la rasante más alta, en calles en pendiente.

Si la situación especial no reviste demasiada complicación, a juicio del Ayuntamiento, bastará con una propuesta de ordenación de volúmenes, con las mismas condiciones que en el párrafo anterior.

Artículo 17.- Edificación en Casco consolidado sin protección específica.-

- a.- Las disposiciones serán idénticas a las de los cascos protegidos, permitiéndose mayor libertad en el diseño y los materiales que definen la envolvente del edificio. Este grado de libertad dependerá, a su vez, del grado de reconstrucción del casco, debiéndose, en todo caso, evitar las complejidades en el diseño, y el empleo de materiales no habituales en cada C.U., como los materiales cerámicos de recubrimiento, excepto en el caso ya citado del Campo de Peñaranda.

- b.- La altura general en las C.U. I, II, y III será de dos plantas, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta, dentro de la envolvente general de la misma, con iguales condiciones de peralte y luces que los cascos protegidos. En la C.U. IV se permiten tres plantas con



carácter general. Las delimitaciones tramitadas por los Ayuntamientos podrán establecer la posibilidad de una planta más en aquellos tramos de manzana (fachada de manzana entre dos calles adyacentes), que ya estén consolidados en un 50%, con una planta más.

Artículo 18.- Edificación en Ensanche por consolidación.-

a.- Suelo urbano delimitado por existencia de edificaciones en el porcentaje exigido por la Ley y según los Criterios Gráficos de Delimitación, que actúan como documento complementario a las presentes Normas.

La detección de las formas edificativas más frecuentes, que serán las que consoliden la zona, se hará gráficamente en los citados Criterios Gráficos, atendiendo a la siguiente clasificación:

1.- Grado de Consolidación Continua.- Tipo de edificación asimilable a los cascos tradicionales, es decir, entre medianeras, con densidades relativamente altas.

2.- Grado de Consolidación Dispersa.- Tipo de edificación asimilable a zonas suburbanas, es decir, con retranqueos de las alineaciones oficiales, con densidades relativamente bajas.

3.- Todos los cascos intermedios no se contemplan en las presentes Normas, los cuales deberán ser regulados con una ordenanza específica, en una delimitación tramitada por el Ayuntamiento. Los poblados de Colonización y similares, se incluyen a efectos normativos en este apartado.

b.- La altura máxima en todas las C.U. será de dos plantas.

c.- La cubierta podrá tener un 5% más de pendiente que en el casco consolidado, sin que de dicha pendiente sobresalgan elementos constructivos distintos a las chimeneas de humos o ventilación.

Artículo 19.- Edificación en Ensanche por existencia de servicios.-

a.- Sólo será considerado como suelo urbano el delimitado en los C.G.D. El uso dominante se fijará mediante la tramitación de los C.G.D. en cada municipio, como delimitación de perímetro urbano.

El Secretario



b.- Las alineaciones de edificación se retranquearán 12 metros desde el eje de la vía de circulación rodada, cuando ésta tenga, al menos, categoría provincial.

c.- La altura máxima, en todas las C.U. será de dos plantas.

d.- La cubierta podrá tener un 5% más de pendiente que en el casco consolidado, sin que de dicha pendiente sobresalgan elementos constructivos distintos a las chimeneas de humos o ventilación.

Artículo 20.- Fichas reguladoras.-

Las fichas reguladoras definen el uso y aprovechamiento de la unidad parcelaria en suelo urbano.

Existe una ficha por cada zona (casco urbano consolidado, ensanche por consolidación, ensanche por existencia de servicios), y cada Comarca Urbanística.

Las condiciones de compatibilidad de usos se determinan con relación a la estructura urbana, siendo los C.G.D. los que establecerán las compatibilidades de uso, como actividad en cada zona. Esto explica el hecho de que, en los ensanches, no existan incompatibilidades, por entenderse que este suelo puede, en principio, acoger cualquier tipología y uso, siempre que se den las condiciones mínimas de convivencia entre actividades distintas.

INDICE DE FICHAS REGULADORAS PARA SUELO URBANO

CASCO CONSOLIDADO:

COMARCA URBANISTICA I

COMARCA URBANISTICA II

COMARCA URBANISTICA III

COMARCA URBANISTICA IV

ENSANCHES COMARCA URBANISTICA I, II, III y IV

El Sr. D. ...
En ...
F. ...
El Sr. ...

-21-



Seño Aytº
1.- CASCO CONSOLIDADO C.U. III

UR_C3_CC COMARCA URBANÍSTICA: III (TERCERA) TIPO DE SUELO: CASCO CONSOLIDADO URB_C3_C3

TIPO DE SUELO	USO COMPATIBLE	CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN	CONDICIONES DE OCUPACION		CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD		CONDICIONES DE ESTEIFICACION		CONDICIONES ESPECIALES
			PARCELA NUNYA	TIPO DE OCUPACION	RESTRICCIONES	ALTURA	FONDO EDIFICABLE		
R	SI	NO SE FIJA	PARC. CATASTRAL VIB. NUEVA PARCELACION LONG. MIN. FACHADA 4M	NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 7,00 M. CON APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	FONDO 15 M. MAS 50% RESTO PARCELA HASTA MAXIMO DE 20 M	
S	NO	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
E	SI	SE SITUARA EN EL MISMO EDIF. O PARCELA DEDICADA AL DITRO USO	LA FIJADA PARA EL USO PRINCIPAL	NO SE FIJA	LOS QUE AFECTEN AL USO PRINCIPAL	VIVIENDA: SUPERFICIE MAXIMA CONSTRUIDA 250 M2	DOS PLANTAS 7,00 M. CON APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	ER. FIJADO PARA EL USO PRINCIPAL	DEBE JUSTIFICARSE LAS CONDICIONES REQUERIDAS DE SEGURIDAD E HIGIENE
I	SI	CATEG. SOLO USO, BAJA, Y PRIMERA. CATEG. EDIF. EXCLUSIVO	PARC. CATASTRAL VIB. NUEVA PARCELACION LONG. MIN. FACHADA 4M	NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 7,00 M. CON APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	PLANTA BAJA NO SE FIJA PLANTA 15 M. + 50% DEL RESTO HASTA 20 M. MAX.	PLANTA SUP. POTENCIA 11- (11) 750W 10 CV. NOS (2) 500W 15 CV.
S	NO	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
T	SI			NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	PLANTA BAJA NO SE FIJA	PLANTA BAJA NO SE FIJA	
E	SI			NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	RESTO HASTA 20 M. MAX.	PLANTA 15 M. + 50% DEL RESTO HASTA 20 M. MAX.	
C	SI	EDIFICIO	PARCELARIO CATASTRAL VIGENTE	NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 7,00 M. CON APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	FONDO 15 M. MAS 50% RESTO PARCELA HASTA MAXIMO DE 20 M	PUEDEN COARSE TOMA LA PLANTA PARA USOS DISTINTOS A ALMACENTADO
A	SI	EXCLUSIVO	NUEVA PARCELACION LONG. MIN. FACHADA 4M	NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA			EDIF. SIMILARES SE PODRA REDISTRIBUIR LA EFICACIA UNO-RETE ESPECI
O	SI			NO SE FIJA	PROHIBIDOS	NO SE FIJA		PLANTA BAJA NO SE FIJA	APLICACION DEL RTI DE ESPECTACULOS PUBLICOS
E	SI			NO SE FIJA	SI, PREVIA JUSTIFICACION CON ESTRUCTURA URBANA EN MEDIANER. Y FACHADAS	NO SE FIJA		RESTO HASTA 20 M. MAX.	PODRAN REDISTRIBUIRSE LA EFICACIA UNO-RETE EN SU NECESIDAD EXISTE
P	NO	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
A	SI	EDIFICIO EXCLUSIVO	PARC. CATASTRAL VIB. NUEVA PARCELACION LONG. MIN. FACHADA 4M	NO SE FIJA	SI, PREVIA JUSTIFICACION CON ESTRUCTURA URBANA EN MEDIANER. Y FACHADAS	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 7,00 M. CON APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA	PLANTA BAJA NO SE FIJA PLANTA 15 M. + 50% DEL RESTO HASTA 20 M. MAX.	PODRAN REDISTRIBUIRSE LA EFICACIA UNO-RETE EN SU NECESIDAD EXISTE

TIPO DE SUELO	USO COM- PATT- ILE	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES	
			PARCELA URBANISTICA C1 C2 C3 C4	OCUPACION	RESTRICCIONES	EDIFICA- BILIDAD	ALTURA	FONDO EDIFICABLE		
R	SI	GRADO CONSOLIDACION SUPERIOR AL S1 Y POR TRAMO MANZANA	SE APLICARAN LAS NORMAS DE CASO CONSOLIDADO EN SITUACIONES INDEFINIDAS LAS ALINEACIONES SE FIJARAN EN EL PROYECTO DE DELIMITACION TRAMITADO							
D	SI	ZONAS CLASIFICADAS SALVO CONSOLIDACION VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS	500	475	350	275	501	0,7 M2/M2	NO SE FIJA	
E	SI	SE SITUARA EN EL MISMO EDIFICIO O PARCELA DEDI- CADA AL OTRO USO					LA FIJADA PARA EL USO PRINCIPAL	SUP. MAXIMA VIVIENDA 250 M2	NO SE FIJA	DEBERAN JUSTIFICARSE LAS CONDICIONES EXISTENTES EN EL EDIFICIO Y VIVIENDA
I	SI	SE LOCALIZARA COMO VIVIE- DA ENTRE MEDIANERAS Y CON CONDICIONES DE C. CONSOLIDADO	SE APLICARAN LAS NORMAS DE CASO CONSOLIDADO EN SITUACIONES INDEFINIDAS LAS ALINEACIONES SE FIJARAN EN EL PROYECTO DE DELIMITACION TRAMITADO							
S	SI	SE LOCALIZARAN EN ZONAS DELI- MITADAS POR CRITERIOS GRAFICOS Y PROYECTOS DE DELIMITACION					701	0,7 M2/M2	7 M. HASTA PUNTO MAS ALTO DE CUBIERTA 4,5 M. AL ALERO	
T	SI	SE LOCALIZARAN EN ZONAS DELI- MITADAS POR CRITERIOS GRAFICOS Y PROYECTOS DELIMITACION					501	0,7 M2/M2	2 PLANTAS (1,5 M)	
E	SI	EX ZONAS CONSOLIDADAS ENTRE MEDIANERAS SE APLICARAN NORMAS CASO CONSOLIDADO					701	NO SE FIJA	SEGUN NECESIDADES DE LA INSTALACION.	
R	SI	SE LOCALIZARAN EN ZONAS DELI- MITADAS POR CRITERIOS GRAFICOS Y PROYECTOS DELIMITACION					501	0,7 M2/M2	2 PLANTAS (1,5 M)	
C	SI	SE LOCALIZARAN EN ZONAS DELI- MITADAS POR CRITERIOS GRAFICOS Y PROYECTOS DELIMITACION					701	NO SE FIJA	CONSTRUIDOS	





NORMATIVA PARA SUELO NO URBANIZABLE.

AMBITO DE APLICACION.-

La presente normativa será de aplicación en todo el suelo no urbanizable de la provincia de Salamanca, tal como queda definido en los artículos 5, 6 y 7, de modo subsidiario, en aquellos municipios que carezcan de planeamiento o tengan delimitación de suelo y, de modo complementario, en los demás casos, siendo orientativos para la redacción de futuras Normas Subsidiarias Municipales o Planes Generales, en su caso, debiéndose justificar toda disposición en contrario que se introduzca en estos planeamientos municipales.

ARTICULADO.-

TITULO I.- REGULACION DE USOS.-

Artículo 1.- Uso normal.- Su regulación no lleva consigo ninguna clase de licencia o autorización.

Artículo 2.- Usos implantados.-

2.1.- Uso permitido.- Acciones que sólo requieren licencia municipal y que se relacionan a continuación:

a) Obras de construcción de edificios agrícolas en las condiciones establecidas en las presentes Normas.

b) Edificaciones provisionales al servicio de las obras públicas.

c) Modificación o reforma interior de los inmuebles existentes cuando no impliquen aumento de volumen.

d) Movimiento de tierra relacionada con un uso normal y que no forme parte de un proyecto de obras.

e) Primera ocupación de los inmuebles cuando los mismos se edifiquen al amparo de las presentes Normas.



- f) Demoliciones, salvo ruína inminente.
- g) Cuanto se señale de forma expresa en las presentes Normas.

2.2.- Uso autorizable.- Acciones que requieren su autorización por parte de la Comisión de Urbanismo de Salamanca, siguiéndose la tramitación establecida en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, según se determina para cada actividad contemplada en las presentes Normas, con exigencia de la documentación que se fije.

2.3.- Uso incompatible.- Acciones que requieren la modificación de las presentes Normas, en cualquier caso, con la debida justificación y con la misma tramitación que se ha seguido para éstas, según se determine para cada actividad de las contempladas en las mismas.

TITULO II.- DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION.-

Artículo 3.- Núcleo de población simple.- Será núcleo de población simple (NPS) aquel conjunto edificado que cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

1.- Figura con su nombre en el nomenclator del año 1981, por el Instituto Nacional de Estadística.

2.- Se da la función residencial junto con, al menos, otra actividad sectorial cualquiera.

Artículo 4.- Núcleo de población urbana.- Será núcleo de población urbana (NPU) aquel núcleo de población simple, que cumpla, al menos, una de las siguientes condiciones:

a) Existe una clara diferenciación entre los espacios públicos y privados, separando y ordenando los primeros a los segundos, así como diversidad de propiedades.

b) Existe una relación administrativa con el núcleo principal del municipio: Alcalde pedáneo o representación corporativa en el Ayuntamiento.





c) Está clasificado como urbano en una delimitación aprobada definitivamente.

TITULO III.- CLASIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.-

Artículo 5.- El S.N.U. se clasifica en protegible y común.

Artículo 6.- El Suelo no Urbanizable protegible tendrá la siguiente subclasificación:

a) Por razones de interés ecológico y paisajístico. Será el definido en los planos que forman parte de estas Normas y descrito en los apéndices 4 y 6 de las mismas.

b) Por razones de calidad agrícola. Será el definido en los planos que forman parte de estas Normas, y descritos en el apéndice 4.

c) Por razones de existencia de elementos culturales, en particular, los yacimientos arqueológicos. Serán los enumerados en los apéndices 4 y 5 de estas Normas. Se protegerán mediante las normas específicas que dicte la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-artístico.

d) Por razones de existencia de infraestructuras.

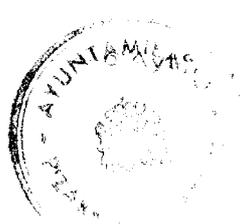
Artículo 7.- El SNU común tendrá la siguiente subclasificación:

a) Núcleos de población simples.

b) Sin especificar.

El presente proyecto ha sido aprobado por el Consejo Provincial de Salamanca, en sesión celebrada el día 1º de Mayo de 1971.

[Handwritten signature]





TITULO IV.- CLASIFICACION Y DEFINICION DE LAS ACTIVIDADES OBJETO DE REGULACION POR LAS PRESENTES NORMAS. EJEMPLOS.

Artículo 8.- Actividad agraria.-

Conjunto de acciones que implican una utilización dominante del suelo, para cultivo de vegetales o cría y reproducción de especies animales.

Artículo 9.- Actividad agrícola.-

La relacionada con el cultivo de vegetales, excluyendo la actividad forestal.

Artículo 10.- Actividad agrícola extensiva.-

Cultivo de vegetales por medios que no implican obras de infraestructura importantes y convive en lo fundamental, con el medio natural preexistente.

Artículo 11.- Actividad agrícola intensiva en secano.-

Cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción, en un tipo de suelo adecuado y que implica además algún tipo de inversión pública, en particular la concentración parcelaria.

Artículo 12.- Actividad agrícola intensiva en regadío.-

Cultivo de vegetales con métodos de maximización de la producción que implican inversiones públicas en infraestructura fija para regadío o se encuentran en terrenos apropiados, como vegas de los ríos, etc. con posibilidades de riego con métodos sencillos.

Artículo 13.- Ganadería intensiva.-

Explotación de especies animales mediante estabulación. Implica concentración y en consecuencia un impacto en el territorio de diverso grado.

Diligencia en los puntos previstos

en

la

de

la

de

de

de

de

de

1-30-30



Artículo 14.- Piscifactorías.-

Explotación de especies fluviales que aprovecha el cauce de los ríos mediante instalaciones fijas.

Artículo 15.- Actividades forestales.-

Explotación de especies arbóreas o arbustivas, en su aspecto estructural (leña, madera para fabricación de objetos, papel, etc.)

Artículo 16.- Actividades al servicio de las obras públicas.-

Instalaciones, generalmente de carácter auxiliar, que se establecen durante la construcción de las obras de infraestructura o para el mantenimiento de las mismas.

Artículo 17.- Actividades industriales.-

Conjunto de operaciones materiales, con modificación de la naturaleza del suelo, ejecutadas para la obtención, transformación, o transporte de los productos naturales.

Artículo 18.- Actividades industriales extractivas.-

Conjunto de medios materiales necesarios para la explotación de recursos minerales en su fase directamente vinculada con la localización de los mismos.

Artículo 19.- Actividades industriales agroalimentarias de transformación, vinculadas a la producción.-

Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto de las especies animales o vegetales, con instalaciones anejas y complementarias de las actividades agrarias puras (almacenamiento, embalaje, envasado, etc.).

Artículo 20.- Actividades industriales agroalimentarias de transformación no vinculadas a la producción.-

Conjunto de medios materiales necesarios para el aprovechamiento indirecto, en grados sucesivos, de transformación de las especies vegetales o animales, no relacionados por razones de localización con actividades agrarias (conservación, mataderos, salas de despiece, etc.).

Plano...
El Secretario, 31-

Sello Ayto.



Artículo 21.- Pequeños talleres de industria tradicional.-

Conjunto de medios materiales necesarios para la transformación de materias primas existentes en cada zona en productos de carácter artesanal, hasta 250 m² construidos, siendo de aplicación la normativa para "otras industrias" sin la limitación de proximidad a polígono industrial.

Artículo 22.- Otras industrias.-

Actividades no relacionadas en los epígrafes anteriores. No se especifican por carecer de significación en la provincia, salvo el almacenamiento y los talleres, siendo, en general, incluibles en el Reglamento de actividades clasificadas.

Artículo 23.- Servicios.-

Actividades que, en conjunto, son asimilables al llamado sector terciario, es decir, que no implican ninguna clase de manipulación que transforme los productos naturales, sino que se ocupa de la distribución de productos al consumidor o de dar respuesta a cualquier otra necesidad directa de los ciudadanos. Su regulación se adscribirá al fin específico al que sirva (ejemplo: silo privado asimilable a actividad agropecuaria).

Artículo 24.- Dotaciones y equipamiento.-

Se trata de actividades no forzosamente rentables, que atienden necesidades educacionales, culturales, de asistencia o deportivas.

Artículo 25.- Comerciales.-

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

Artículo 26.- Turísticas permanentes.-

Actividades ligadas al sector de hostelería y/o residencial temporal.

Diligencia a los efectos previstos en el artículo 10 del Reglamento de Planeamiento.

Secretaría -

Sello Aytº



Artículo 27.- Turísticas no permanentes.-

Actividades ligadas al sector residencial temporal cuando la residencia se soluciona con toda clase de elementos móviles en zonas estables del territorio (campamento de turismo). Esta actividad se regulará directamente por el Decreto 122/1987 de 9 de Abril, de la Junta de Castilla y León.

Artículo 28.- Servicio de carreteras.-

Actividades vinculadas al transporte por carretera, en general, estaciones de servicio. Se excluyen expresamente de este epígrafe, los talleres de reparación, que se considerarán como industria a efectos normativos.

Artículo 29.- Vivienda vinculada a otra actividad.-

Construcción residencial complementaria de cualquiera de las actividades definidas en los epígrafes anteriores, existiendo una relación de necesidad justificada por el cuidado, la atención, la explotación, la guarda, etc. de esa actividad, la cual se considerará como principal o dominante.

Artículo 30.- Vivienda simple.-

Construcción residencial no vinculada a otra actividad directamente relacionada con la ocupación del suelo.

NOTA.- Las actividades se definen a efectos sistemáticos, sin que necesariamente tengan todas ellas reflejo normativo específico.

TITULO V.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.-

Artículo 31.- Parcelación urbanística.- Se considerará parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva del suelo en dos o más partes, la cual pueda dar lugar a usos incompatibles con la naturaleza de dichos terrenos según su clasificación y regulación específica en estas Normas.

El presente Decreto se publica en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 15 de Mayo de 1987.



Toda parcelación urbanística será considerada ilegal (artículo 96 de la Ley del Suelo).

Artículo 32.- Segregación de fincas.- Se permitirá la segregación rústica de fincas, si bien el derecho de edificación será el regulado por estas Normas con independencia de las condiciones mínimas que se fijen para este tipo de segregaciones.

Artículo 33.- Condiciones mínimas de segregación rústica.- Se considerará segregación rústica aquella división de un terreno en dos o más partes, que cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Cumplir la superficie mínima (unidad mínima de cultivo) que se establezca por decreto de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes de la Junta de Castilla y León (B.O.C. y L. de 27/AGO/84), tanto en secano como en regadío, en cada municipio de la provincia de Salamanca. Se admite la discontinuidad en las parcelas dentro del municipio.

b) Cuando la segregación proceda de una herencia, siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima para cada uso, no incompatible en cada tipo de suelo regulado por estas Normas y los lotes resultantes sean de igual número que los interesados concurrentes, y la segregación sea anterior a la aprobación de estas Normas.

c) Cuando proceda de particiones por disolución de comunidades, excluyéndose las sociedades mercantiles, en las mismas condiciones del punto anterior.

d) Cuando se realice para reagrupaciones de predios colindantes (agrupaciones o agregados). Estas agregaciones podrán realizarse a los fines de lograr superficies mínimas para el establecimiento de alguna actividad regulada por estas Normas, no siendo imprescindible la previa transmisión de dominio.

e) Se permiten las parcelas mínimas que se establecen en las fichas reguladoras condicionadas a cada actividad, previa autorización de uso C.P.U. Estas parcelas pueden ser de dos tipos: existentes antes de la aprobación de las presentes Normas, en el Catastro de Rústica, o procedentes de una segregación posterior, siempre que el resto no segregado sea el menos igual a la unidad mínima de cultivo.

Dilectos señores concejales

de

la

Junta de

Salamanca

para

que

se





Artículo 34.- Las segregaciones descritas en el artículo anterior, no requerirán licencia municipal, aunque deberá ser comunicada al Ayuntamiento la operación realizada, el cual, por sí o a través del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, podrá interponer las medidas que marque la Ley, en caso fundado de discrepancia.

Se exceptúa el caso de que se realicen reagrupaciones a los fines de obtener el suelo suficiente para el establecimiento de alguna de las actividades reguladas por estas Normas, que sí requerirán licencia municipal.

A fin de controlar la superficie o área máxima afectada por una actividad, deberá delimitarse gráficamente y medirse la superficie de afección, dentro de la finca donde se vaya a implantar la actividad. Esta delimitación, en ningún caso implica segregación de propiedad, sino que es el límite máximo sobre el que es posible aplicar la edificabilidad y la ocupación.

Artículo 35.- En los casos en que el titular de varias parcelas discontinuas cuya superficie total resulte superior a la unidad mínima de cultivo, determinada por la Consejería de Agricultura, Gandería y Montes, se podrá autorizar la vivienda, siempre que se presente una memoria de viabilidad agropecuaria y se anote en el Registro de la Propiedad la vinculación de la edificación al conjunto de las parcelas.

No obstante, para los supuestos en que el conjunto de las parcelas discontinuas tengan una superficie inferior al mínimo señalado por la Consejería de Agricultura, Gandería y Montes, para edificar en alguna de ellas una vivienda, será necesaria, para la autorización, memoria de viabilidad de la actividad agropecuaria, informe favorable de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Montes y anotación en el Registro de la Propiedad de la vinculación de la edificación al conjunto de las parcelas.

Cuando se proponga la edificación de construcciones claramente agropecuarias y/o vivienda unifamiliar en fincas que tengan una superficie igual a la unidad mínima de cultivo, cuando ésta se configura en forma no discontinua, no será necesaria la presentación de documentación que acredite la vinculación profesional del propietario, respecto de la explotación agrícola de la finca.

de
de
El secretario,
Sello Ayt.º



TITULO VI.- REGULACION DE ACTIVIDADES.-

Artículo 36.- Disposiciones generales.-

a) Riesgo de formación de núcleos de población. Existe riesgo de formación de núcleos de población en cualquiera de los siguientes casos:

1.- Cuando se infrinjan las condiciones establecidas en las fichas reguladoras, en uso y volumen.

2.- Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.

3.- Cuando se dé cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio con las características descritas en el artículo 4, apartado a) de la presente Normativa de Suelo no urbanizable.

b) Régimen jurídico del suelo no urbanizable:

- Las facultades de utilización de uso urbanístico en el suelo no urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado (artículos 76, 85 y 86 de la Ley del Suelo).

- La aplicación de las presentes Normas, o del planeamiento general, que de ellas se derive sobre esta clase de suelo, no conferirá derecho a los propietarios de los suelos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir (artículo 87 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Planeamiento).

Artículo 37.- Fichas reguladoras.

Las fichas reguladoras definen el uso y aprovechamiento de la unidad parcelaria, en suelo no urbanizable. Existe una ficha para cada actividad.



INDICE DE FICHAS REGULADORAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

ACTIVIDADES.-

- 1.- AGRICOLA EN GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA.
- 2.- DOTACIONES.
- 3.- GANADERIA INTENSIVA (INDUSTRIAL ESTABULADA)
- 4.- FORESTAL.
- 5.- INDUSTRIAL AGROALIMENTARIA VINCULADA A LA PRODUCCION.
- 6.- INDUSTRIA AGROALIMENTARIA NO VINCULADA A LA PRODUCCION.
- 7.- INDUSTRIAL EXTRACTIVA.
- 8.- OTRAS INDUSTRIAS.
- 9.- PISCIFACTORIAS.
- 10.- SERVICIO DE CARRETERAS.
- 11.- TURISTICA PERMANENTE.
- 12.- VIVIENDA UNIFAMILIAR.

DE...
en...
F...
El...

[Handwritten signature]



AGRICOLA EN GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA

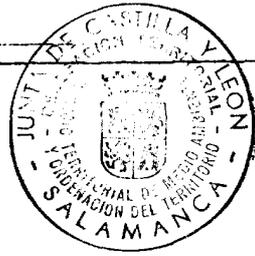


NO. ASSE

TIPO DE SUELO	USO COM- PATI- BLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION		CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES DE EDIFICACION		CONDICIONES ESPECIALES	
		CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE LOCALIZACION	PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRANQUEOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD		ALTURA
P R	E C O L O G I C A	P	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	VIVIENDAS, 3 H MAYES, 1, SR ALEJO 7H A CORREDA	BIBESO Y MATERIAL TRANSCORRI- VIVIENDAS; USO AUTORIZABLE POR COR. PROV. URBANISMO, UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACION
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INSTAL. TECNICAS SEGUN NECESIDAD	
D T E B I C O L A	P	P	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	CERCAS, TENEDAS, MAYES AGRICOL.	BIBESO Y MATERIALES TRANSCORRI- CIONALES, SALVO INSTALACIONES ESPECIALES.
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
O L A	P	P	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	SILOS, VIVEROS, INVERNADEROS, ETC	VIVIENDAS; USO AUTORIZABLE POR COR. PROV. URBANISMO, UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACION
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
C O R R E C T I V O	I	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE		INCOMPATIBLE
			INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
C O R R E C T I V O	P	P	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	CERCAS, TENEDAS, MAYES AGRICOL.	BIBESO Y MATERIALES DE CON- SUMO CON EL NUCLEO EXISTENTE VIVIENDAS, OTROS PERMANENTES C.P.D., UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACION
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
U N I F I L I A R	P	P	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	SILOS, VIVEROS, INVERNADEROS, ETC	VIVIENDAS; USO AUTORIZABLE POR COR. PROV. URBANISMO, UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACION
			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	

Sello AYTE

DOTACIONES



ACTIVIDAD, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

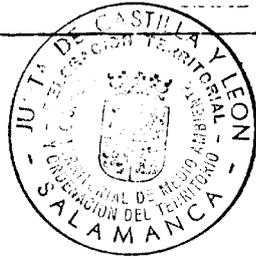
TIPO DE SUELO	USO CON- PARTI- BLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES		DE EDIFICACION		CONDICIONES ESPECIALES	
			PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRAMOSOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA		
E D O L A	A	CENICIENTOS Y VERTEDEROS SEGUN NORMA SECTORIAL	INICIATIVA PUBLICA	NO SE FIJA	10 MTS.	INICIATIVA PUBLICA PRIVADA NO SE FIJA	10.000 M/2	INICIATIVA PUBLICA PRIVADA NO SE FIJA	NO SE FIJA	UNA PLANTA 3,5 M	PRECISA ESTUDIO DE IMPACTO Y PROYECTO DE IMPLANTACION
			LA NECESARIA PARA LA FUNCION	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	10.000 M/2	NO SE FIJA	NO SE FIJA	UNA PLANTA 3,5 M	
E D O L A	A	MORSA SECTORIAL	INICIATIVA PRIVADA	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	10.000 M/2	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6,5 M.	ASISTENCIA URGENTE HASTA 150 M. VIGILANCIA HASTA 250 M.
			UNIDAD MINIMA DE CULTIVO DECRETO 76 DE 16/8/1984 DE LA CONSEJ. AGRICULTURA	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	10.000 M/2	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6,5 M.	
E D O L A	A		F	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	10.000 M/2	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6,5 M.	INCORPATIBLE
				NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	10.000 M/2	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6,5 M.	
E D O L A	I	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	10.000 M/2	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE
				NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	10.000 M/2	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INCORPATIBLE	
E D O L A	I	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	10.000 M/2	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE
				NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	10.000 M/2	NO SE FIJA	NO SE FIJA	INCORPATIBLE	
E D O L A	A	DISTANCIA MAXIMA AL NUCLEO 50 M	LA NECESARIA PARA LA FUNCION	INICIATIVA PUB. PRIV.	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	10.000 M/2	NO SE FIJA	NO SE FIJA	EXISTIRA INFORME JUSTIFICATIVO DE NECESIDAD DE IMPLANTACION EN SUELO NO URBANIZABLE POR EL PROMOTOR
				NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	10.000 M/2	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	
E D O L A	A	VENTED. Y CEMENTE RIOS SERAN MODA DIST./M.R. IDENTIFIC ACTIVIDAD 10 CA.		INICIATIVA PUB. PRIV.	NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	10.000 M/2	NO SE FIJA	NO SE FIJA	EQUIPAMIENTO SIN LIMITACIONES
				NO SE FIJA	10 MTS.	NO SE FIJA	10.000 M/2	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	

GANADERIA INTENSIVA (INDUST. ESTABULADA)

ACTIVIDAD GANADERIA INTENSIVA (INDUST. ESTABULADA)

NU SITE

TIPO DE SUELO	USO CON-PARTI-CIPABLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION		CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES			
		CONDICIONES DE LOCALIZACION	PARCELA MINIMA	3 OCUPACION	RETRAMOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICACION/UBIAD	ALTURA	CONDICIONES ESPECIALES			
P R O T E G I D O L A	I	I	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	CIRCULAR DE LA DELES. SANTIAO FEBRERO 1.978 (APENDICE 3)	
			10,000 M/2.	10	20 METROS.	10,000 M/2.	0,4 M3/RZ.	MAXES:1,5M ALERO 7M A CUBREDA VIVIENDA 3,5M AL ALERO	0,4 M3/RZ.	MAXES:1,5M ALERO 7M A CUBREDA VIVIENDA 1,5 M AL ALERO			
			UNIDAD MINIMA DE CULTIVO. DEC.76/84 DE 18-8-84 CONSEJ. AGRICULTURA	10	10 METROS.	10,000 M/2.	0,4 M3/RZ.	MAXES CERRADAS. UNA VIVIENDA VINCULADA, MAYO HASTA 250 M/2.	0,4 M3/RZ.	MAXES:1,5M ALERO 7M A CUBREDA VIVIENDA 1,5 M AL ALERO			
			10,000 M/2.	10	10 METROS.	7,500 M/2.	0,4 M3/RZ.	MAXES CERRADAS. UNA VIVIENDA VINCULADA, MAYO HASTA 250 M/2.	0,4 M3/RZ.	MAXES:1,5M ALERO 7M A CUBREDA VIVIENDA 1,5 M AL ALERO			
			7,500 M/2.	15	8 METROS.	7,500 M/2.	0,40 M3/RZ.		0,40 M3/RZ.	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE		
			7,500 M/2.	15	8 METROS.	10,000 M/2.			0,40 M3/RZ.	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE		
			INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE		INCORPATIBLE
			INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE	INCORPATIBLE		INCORPATIBLE
			5,000 M/2	15	6 METROS	10,000 M/2.	0,8 M3/RZ.	MAXES:1,5M ALERO 7M A CUBREDA VIVIENDA 1,5 M AL ALERO	0,8 M3/RZ.	MAXES:1,5M ALERO 7M A CUBREDA VIVIENDA 1,5 M AL ALERO			
			5,000 M/2.	15	6 METROS.	10,000 M/2.	0,8 M3/RZ.	MAXES:1,5M ALERO 7M A CUBREDA VIVIENDA 1,5 M AL ALERO	0,8 M3/RZ.	MAXES:1,5M ALERO 7M A CUBREDA VIVIENDA 1,5 M AL ALERO			

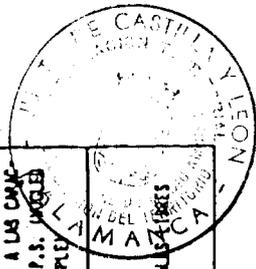


INDUSTRIA AGROALIMENTARIA NO VINCULADA A LA PRODUCCION



TIPO DE SUELO	USO COM-PARTI-BLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION	CONDICIONES DE OCUPACION				CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES	
			PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRASOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA		
P E C O L O G I C O	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
			10,000 M ²	10 %	20 M	10,000 M ²	0,4 M ² /M ²	VIVIENDAS 3,5 M RESTO INCL. OTROS AUTORIZADOS	INCOMPATIBLE	EL ESTUDIO DE IMPACTO INICIAL EN REPARACION Y VERTIDO DE RESIDUOS Y MATERIALES TRANSCENDENTES	
D T E B R I C I O	A	BIST. MIN. A MU- CLED URBANO: 50 M BIST. MIN. A IGUAL ACTIV.: 1,000 M.	UNIDAD MINIMA DE CONSEJ. AGRICULTURA 76/84	10 %	10 M	10,000 M ²	MATADEROS, SECADEROS, DESPIECE UNA VIV. VINCULADA HASTA 250 M ² COMERCIO HASTA 250 M ²	0,4 M ² /M ²	SECADEROS: 3 PL. BAJO CUBIERTA PERMITE MITADIA 22,5 M 10,5 M AL ALCEO	INCOMPATIBLE	EL ESTUDIO DE IMPACTO INICIAL EN REPARACION Y VERTIDO DE RESIDUOS Y MATERIALES NORMALES
			10,000 M ²	10 %	10 M	7,500 M ²	0,4 M ² /M ²	0,6 M ² /M ²	0,6 M ² /M ²	VIVIENDAS 4,5 M MAYES: 5,5 M ALCEO 7% A CUBIERTA	INCOMPATIBLE
C D H U N	I	BIST. MIN. A MU- CLED URBANO: 50 M BIST. MIN. A IGUAL ACTIV.: 1,000 M.	7,500 M ²	15 %	8 M	7,500 M ²	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
			7,500 M ²	15 %	8 M	10,000 M ²	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
C D H U N	I	BIST. MIN. A MU- CLED URBANO: 50 M BIST. MIN. A IGUAL ACTIV.: 1,000 M.	NO SE Fija	60 %	4 M	5,000 M ²	MATADEROS, SECADEROS, DESPIECE UNA VIV. VINCULADA HASTA 250 M ² COMERCIO HASTA 250 M ²	3,0 M ² /M ²	SECADEROS: 3 PL. BAJO CUBIERTA PERMITE MITADIA 22,5 M 10,5 M AL ALCEO	INCOMPATIBLE	ALTA, BISEZO Y MATERIALES SE COMBINAN A LAS CARACTERIS- TICAS DEL M.P.S. (INCL. M-400 REACCION SIMPLE)
			5,000 M ²	15 %	6 M	10,000 M ²	0,6 M ² /M ²	VIVIENDAS 4,5 M MAYES: 5,5 M ALCEO 7% A CUBIERTA	INCOMPATIBLE	BISEZO Y MATERIALES NORMALES	

OTRAS INDUSTRIAS



TIPO DE SUELO	USO COM-PATI-BLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION		CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION		CONDICIONES ESPECIALES	
		PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRASOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICACION	ALDUA		
P R D T E S D L A	I	INCOMPATIBLE		INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
	A	DISTANCIA MINIMA A SUELO URBANO O	10 Z	20 H.	10.000 M ²	0,40 RS/7Z	VIVIENDA 1, SR MAVES 1, SR ALEDO 7 N A COMBURA	INCOMPATIBLE	EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL EN REPARACION Y VESTIARIO	
	A	IGUAL ACTIVIDAD	10 Z	10 H.	10.000 M ²	0,40 RS/7Z	MAVES INDUSTRIALES VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M COMERCIO COMPLEJ. HASTA 250M	INCOMPATIBLE		
	(1)	1.000 M			10.000 M ²					
	(2)	NO AUTORIDADES			10.000 M ²					
	(3)	SI EXISTE SUELO URBANO O URBANO-INDUSTRIAL			7.500 M ²					
	(4)	TABLE INDUSTRIAL A MENOS DE 25 KM			7.500 M ²					
	I	INCOMPATIBLE			INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
	I	INCOMPATIBLE			INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
	C D N U N	A	NO SE FIJA	60 Z	NO SE FIJA	5.000 M ²	3,00 RS/7Z	MAVES INDUSTRIALES VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M COMERCIO COMPLEJ. HASTA 250M EXCLUSO ACTIV. MOLESTIAS, NOCI, ET	INCOMPATIBLE	LA ALTURA DISEÑO Y MATERIALES DE CONSTRUCCION A LAS OBRAS DE REPARACION DE N.P.S. INCLUIDO DE POLACION SIMPLE
A		10. 10. QUE PRO-TERIDO POR AGRICULTURA	15 Z	6 H.	10.000 M ²	0,40 RS/7Z	MAVES INDUSTRIALES VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M COMERCIO COMPLEJ. HASTA 250M	INCOMPATIBLE	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES	

PISCIFACTORIAS

ACTIVIDAD: PISCIFACTORIAS.

TIPO DE SUELO	USO COM-PA-RI-LE	CONDICIONES DE LOCALIZACION			CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES
		CONDICIONES DE LOCALIZACION	PARCELA MINIMA	T. OCUPACION	RETRASOS	AREA NATIVA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA		
ECOLO-DIRECTA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
P PAISA-PREVEN-TIVA	A	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
R	A	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
D	A (1)	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
E	B	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
B	A (2)	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
S	I	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
B	C	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
O	O (3)	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
L	A	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
A	A (1)	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
YACIENTOS ARQUEOL-OGICOS	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
EDIF-TRUCTURA PUBLICA	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
MUJED DE POPULACION SIMPLE	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
OTROS	A	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA

IMPORTE FAVORABLE DE LA COMISARIA DE AGUAS.



OBRA CIVIL DE CANALIZACIONES, DIQUES, CONST. AUT. HASTA 250 M2 VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 METROS CUADRADOS.

LOS EDIFICIOS RESPETARAN LAS SERVIDUMBRES DE CAUCES PUBLICOS

SEGUN NORMATIVA SECTORIAL.

IMPORTE FAVORABLE DE LA COMISARIA DE AGUAS.

SERVICIO DE CARRETERAS



TIPO DE SUELO	USO CONDOMINIO PARTICIPALE	CONDICIONES DE LOCALIZACION		CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES
		CATEGORIA MINIMA LOCALIZACION	PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRASOS	AREA NATIVA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICACION	ALTURA	
E C O L O - D I R E C T A S I C A Y P A I S A - P R E V E N T I V A	A		2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M/M	UNA PLANTA 3,50 M	PROTECCION DIRECTA: ESTUDIO DE IMPACTO
	A		2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M/M	UNA PLANTA 3,50 M	
	A (1)		2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M/M	DOS PLANTAS 7,50 M	
	A (2)	CATEGORIA MINIMA CARRETERA COMARCAL	2.000 M	30 %	SEGN NORMATIVA SECTORIAL	10.000 M	SERVICIOS CARRETERA Y ALDUA-RIENTO; SEGN FICHA PROPIA COMERCIO COMPLET. "HASTA" 250 M VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M	0,30 M/M	DOS PLANTAS 7,50 M	NO SEGA NECESARIO CUMPLIR CON DICIONES DE LOCALIZACION DE ACTIVIDAD TURISTICA PEDERMENTE
E C O L O - I M P U N T A D O	A		2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M/M	DOS PLANTAS 7,50 M	
	A		2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M/M	DOS PLANTAS 7,50 M	
	A (3)		2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M/M	DOS PLANTAS 7,50 M	
	A (4)		2.000 M	30 %		10.000 M		0,30 M/M	DOS PLANTAS 7,50 M	
C O M U N I C A C I O N	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
C O M U N I C A C I O N	A	CATEGORIA MINIMA CARRETERA COMARCAL	2.000 M	30 %	SEGN NORMATIVA SECTORIAL	10.000 M	SERVICIOS CARRETERA Y ALDUA-RIENTO; SEGN FICHA PROPIA COMERCIO COMPLET. "HASTA" 250 M VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M	0,30 M/M	DOS PLANTAS 7,50 M	NO SEGA NECESARIO CUMPLIR CON DICIONES DE LOCALIZACION DE ACTIVIDAD TURISTICA PEDERMENTE
	A	CATEGORIA MINIMA CARRETERA COMARCAL	2.000 M	30 %	SEGN NORMATIVA SECTORIAL	10.000 M	SERVICIOS CARRETERA Y ALDUA-RIENTO; SEGN FICHA PROPIA COMERCIO COMPLET. "HASTA" 250 M VIVIENDA VINCULADA HASTA 250 M	0,30 M/M	DOS PLANTAS 7,50 M	

TURISTICA PERMANENTE

TIPO DE SUELO	USO COM-PARTI-CIPABLE	CONDICIONES DE LOCALIZACION		CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES																																							
		CONDICIONES DE LOCALIZACION	PARCELA RIZIMA	% OCUPACION	RETRANQUEOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALTURA	CONDICIONES ESPECIALES																																							
D	A	D	A	20%	10 M	5.000 M	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	DISEÑO Y MATERIALES TRADICIONALES																																					
													D	A	40%	6 M	5.000 M	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES																											
																							D	A	40%	6 M	5.000 M	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES																		
																																D	A	40%	6 M	5.000 M	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES									
																																									D	A	40%	6 M	5.000 M	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES
C	I	C	I	40%	6 M	10.000 M	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES																																						
												C	I	40%	6 M	10.000 M	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	DISEÑO Y MATERIALES NORMALES																													



VIVIENDA UNIFAMILIAR

ACTIVIDAD: VIVIENDA UNIFAMILIAR

NO VIVEN

TIPO DE SUELO	USO COMUNITARIO	CONDICIONES DE LOCALIZACION		CONDICIONES DE OCUPACION			CONDICIONES DE EDIFICACION			CONDICIONES ESPECIALES	
		CONDICIONES DE LOCALIZACION	PARCELA MINIMA	% OCUPACION	RETRASOS	AREA MAXIMA AFECTADA	TIPO/ORGANIZACION INTERNA	EDIFICABILIDAD	ALURA		
P R O T E G I D O C O L O N I A L	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE
	A			NO SE FIJA	20 N. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	UNA PLANTA 3,5 N.	MATERIALES Y DISEÑO TRADICIONALES	
	A			NO SE FIJA	5 N. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6,5 N.	MATERIALES Y DISEÑO NORMALES	
	A			NO SE FIJA	5 N. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6,5 N.	MATERIALES Y DISEÑO NORMALES	
	A			NO SE FIJA	5 N. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6,5 N.	MATERIALES Y DISEÑO NORMALES	
	A			NO SE FIJA	5 N. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6,5 N.	MATERIALES Y DISEÑO NORMALES	
	A			NO SE FIJA	5 N. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6,5 N.	MATERIALES Y DISEÑO NORMALES	
	A			NO SE FIJA	5 N. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6,5 N.	MATERIALES Y DISEÑO NORMALES	
	A			NO SE FIJA	5 N. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6,5 N.	MATERIALES Y DISEÑO NORMALES	
	A			NO SE FIJA	5 N. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6,5 N.	MATERIALES Y DISEÑO NORMALES	
C O M U N	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
	A			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
C O M U N	I	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	INCOMPATIBLE	
	A			NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA
C O M U N	I	INCOMPATIBLE	UNIDAD MINIMA DE CULTIVO SEGUN DECRETO 76/84 DE CONSEJERIA DE AGRICULTURA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA Y NO SEGRUABLE, HASTA 250 M ²	ALTA MATERIALES Y DISEÑO CONDICIONADOS A LAS CARACTERISTICAS DE M.P.S. (INCLUSIVE POBLACION SIMPLE)	
	A			NO SE FIJA	20 N. MINIMO	NO SE FIJA	NO SE FIJA	NO SE FIJA	DOS PLANTAS 6,5 N.	MATERIALES Y DISEÑO LINDOS	





ANEXO SOBRE LICENCIAS Y DISCIPLINA URBANISTICA.

Con este anexo se pretende ofrecer al Ayuntamiento una síntesis de la normativa, en cuanto a licencias y disciplina urbanística. Es posible que algún lector disienta parcialmente del contenido de este documento, no obstante, hay que analizarle en su conjunto, y en el objetivo que se pretende cubrir, un primer grado de introducción al ejercicio de las competencias municipales en materia urbanística.

INDICE

1.- LICENCIAS URBANISTICAS.

1.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1.2.- TIPOLOGIA DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS.

1.2.1.- LICENCIA INICIAL DE EJECUCION.

1.2.1.1.- PROCEDIMIENTO ORDINARIO.

1.2.1.2.- PROCEDIMIENTOS ESPECIALES.

A.- Actividades molestas, nocivas, etc

B.- Competencias concurrentes.

C.- En suelo no urbanizable.

1.2.2.- LICENCIA DE EDIFICACION.

1.2.3.- LICENCIA DE REFORMA.

1.2.4.- LICENCIA DE LEGALIZACION.

1.2.5.- LICENCIA DE DEMOLICION.

1.2.6.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION.

1.2.7.- OTRAS LICENCIAS.

1.3.- DEL PROYECTO TECNICO.

1.3.1.- CONTENIDO.

1.3.2.- CLASES DE PROYECTO.

1.4.- OBRAS MENORES.

Diputación Provincial de Salamanca
en
Fe
El





- 1.5.- ORDENES DE EJECUCION.
- 1.6.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.
- 1.7.- DETALLE SOBRE PROCEDIMIENTOS ESPECIALES.
 - 1.7.1.- ESTUDIO DE DETALLE
 - 1.7.2.- PROYECTO DE URBANIZACION
 - 1.7.3.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES
 - 1.7.4.- ACTUACIONES EN ENSANCHES
 - 1.7.5.- ACTOS INCLUIDOS EN EL RGTO ACTIVIDADES MOLESTAS NOCIVAS, ETC.
- 2.- INFRACCIONES URBANISTICAS.

- 2.1.-CONCEPTO Y ALCANCE DE LA INFRACCION.
- 2.2.-CLASIFICACION DE LAS INFRACCIONES
- 2.3.-PRESCRIPCION.
- 2.4.-FUNCION INSPECTORA.
- 2.5.-PROCEDIMIENTO.
 - 2.5.1.-ACTUACIONES MUNICIPALES.
 - 2.5.2.-EXPEDIENTE SANCIONADOR.

Dirigido a los efectos previstos
en el artículo 171 del R.D. 1015/83
Firmado
El secretario,





1.- LICENCIAS URBANISTICAS.

Las licencias urbanísticas tienen por objeto el ejercicio de las facultades regladas de los Ayuntamientos en la intervención en el uso del suelo, y su otorgamiento es un mero reconocimiento administrativo de los derechos subjetivos contenidos en la Ley, plan, norma u ordenanza que regulan el referido uso del suelo.

LIMITACIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.-

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo, y en virtud de la misma, por el presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas.

Los propietarios pueden edificar, previo otorgamiento de licencia, con los siguientes requisitos:

- Ejecución simultánea de la Urbanización y de la edificación con las garantías que se establecen en el art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.
- Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos.
- Cumplimiento de la presente Delimitación de Suelo Urbano y demás disposiciones específicas que resulten de aplicación.
- Mantenimiento de la propiedad y edificación en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

En el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en las Normas Subsidiarias Municipales de ámbito provincial de Salamanca.



El Secretario



1.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

-Artículo 178 de la Ley del Suelo.

"Estarán sujetos a previa licencia, a los efectos de esta Ley, los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalaren los Planes. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares, en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público."

-Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

"Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta.

2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases, existentes.

3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

4.- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la Ley del Suelo, en adelante Ley del Suelo.

El Secretario,





7.- Las obras de instalación de servicios públicos.

8.- Las parcelaciones urbanísticas.

9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenuado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación, aprobado o autorizado.

10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

12.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18.- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas."

Ordn. de... previstos
de... de
El Secretario,
Sello Ayt.º



1.2.- TIPOLOGIA DE LICENCIAS URBANISTICAS.

1.2.1.- LICENCIA INICIAL DE EJECUCION.

Dentro del Suelo calificado como urbano se distinguen dos tipos de suelo, a saber:

A.- Suelo urbano de acción directa, en el cual se puede actuar siempre que el terreno urbano esté dotado de agua, alcantarillado, acceso rodado y energía eléctrica, mereciendo, por tanto, la calificación de Solar, art. nº 82 de la Ley del Suelo.

B.- Suelo urbano que por no reunir las condiciones del anterior, precise alguno de los siguientes procesos previos, cuyo objeto y contenido se detalla en el apartado de este documento:

1.- ESTUDIO DE DETALLE en áreas delimitadas en el proyecto de delimitación a tal objeto.

2.- PROYECTO DE URBANIZACION en áreas que carecieren de los servicios urbanísticos mínimos para el abastecimiento de los posibles usuarios.

3.- PROYECTO DE PARCELACION Y REPARCELACION.

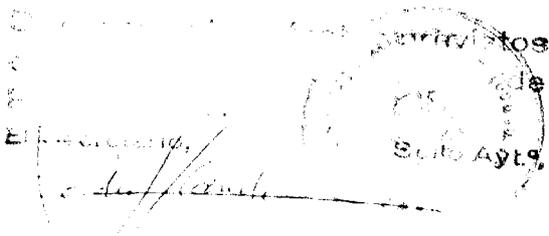
4.- ACTUACIONES EN ENSANCHES, zonas definidas como "ensanches urbanos" en el proyecto de delimitación, consistentes en sectores urbanos con deficiencias en los servicios urbanísticos.

1.2.1.1.- PROCEDIMIENTO ORDINARIO.

A.- Por el promotor de los actos objeto de licencia relacionados anteriormente, se presentará la siguiente documentación:

1.- Instancia con los datos personales del promotor indicando el acto para el que se solicita licencia.

2.- Proyecto suscrito por técnico competente, visado por el Colegio Oficial (más adelante se ahondará en este tema).





3.- Ficha urbanística en la que se haga constar, como mínimo, lo siguiente:

- Promotor.
- Emplazamiento.
- Uso clasificado en la Norma Provincial.
- Normativa aplicable.
- Parámetros comparativos entre la Normativa aplicable y lo proyectado.
- Autor del Proyecto y su firma.

4.- Documento firmado por el técnico o técnicos responsables de la dirección facultativa de las obras.

B.- El Ayuntamiento recabará los informes jurídicos y técnicos (habitabilidad y Urbanismo), el primero del Secretario del Ayuntamiento y los segundos de la Consejería de Obras Públicas y/o de la Diputación Provincial.

C.- A la vista de los informes, el Ayuntamiento resolverá el expediente y en el caso que la resolución sea denegatoria, deberán justificarse sus causas.

D.- Condiciones expresas de la licencia. En el acuerdo de concesión de la licencia habrá que reseñar las condiciones que se deben cumplir en la ejecución de la obra y, como mínimo, las siguientes:

- Se efectuará la tira de cuerdas (acto de replantearla edificación ajustada a las alineaciones oficiales) con representante de Ayuntamiento presente.

- Caducidad de la licencia recomendable, seis meses sin haberse iniciado las obras, o paralización de las mismas por igual período.

- Necesidad de que, una vez finalizadas las obras, se solicite la Licencia de Primera Ocupación, cuyo objeto y procedimiento se detallará más adelante.

- Obras de infraestructura necesaria para acometidas y condiciones de su ejecución (ejemplo: La acometida a la red de saneamiento se realizará en tubo de hormigón de 20 ctms. de diámetro, con una pendiente del 3% como mínimo, y el injerto a la red municipal se realizará mediante pozo registrable de 50 ctms. de diámetro, con resalto de 20 ctms. La reposición del vial se realizará con solera de hormigón de 20 ctms. sobre encachado compactado y aglomerado en caliente. Fijándose una fianza de 10.000 pesetas (en concepto de garantía del cumplimiento de las condiciones expresadas).



1.2.1.2.- PROCEDIMIENTOS ESPECIALES.

A.- Cuando el acto edificatorio conlleve una actividad incluida en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, el procedimiento de solicitud y otorgamiento de licencia municipal se regulará como especifican los artículos 29 a 33 del citado Reglamento, así como a las Instrucciones Complementarias para su aplicación, en sus artículos 4 a 7.

En el punto 1.7 se detalla, de forma muy general, el procedimiento indicado.

B.- Cuando existen competencias concurrentes para la concesión de la licencia (ejemplo: afección por carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, Ley de Aguas, patrimonio histórico-artístico, etc.).

Las autorizaciones serán previas o posteriores, o vinculantes o no vinculantes, según se fije en cada legislación específica.

C.- Actuaciones en suelo no urbanizable. Procedimiento especial, (art. 85-86 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana).

1.- Petición al Ayuntamiento haciendo constar:

- Solicitud.
- Emplazamiento y extensión de la finca con plano
- Situación y superficie de la construcción y descripción de las características y usos de la construcción
- Memoria demostrativa de la utilidad pública o interés social y la necesidad de ubicarse en el medio rural, y la imposibilidad de formación de núcleo urbano.

2.- El Ayuntamiento informa el expediente y lo remite a la Comisión Provincial de Urbanismo.





3.- La Comisión somete el expediente 15 días a información pública.

4.- La Comisión adopta resolución.

5.- Si la resolución es favorable, se inicia el procedimiento de licencia ordinaria. Referencia, Normas Subsidiarias Provinciales.

1.2.2.- LICENCIA DE EDIFICACION.

Esta licencia de edificación tiene la misma tramitación que la de ejecución, salvo la necesidad de presentación de documento de dirección facultativa, y el proyecto que será básico. Los efectos de esta licencia son exclusivamente administrativo, y su aprobación supone el cumplimiento de la normativa urbanística, sin que se pueda realizar obra alguna sin la presentación del proyecto de ejecución.

1.2.3.- LICENCIA DE REFORMA.

Las reformas objeto de licencia pueden afectar a inmuebles consolidados o en ejecución, en virtud de licencia concedida. Su tramitación es idéntica a la de las licencias iniciales de ejecución.

1.2.4.- LICENCIA DE LEGALIZACION

La tramitación de esta licencia es la culminación de un expediente de infracción urbanística siempre que los actos de edificación sean legalizables por ser concordantes con la normativa urbanística. La documentación necesaria es la misma que para la licencia inicial de ejecución.

1.2.5.- LICENCIA DE DEMOLICION.-

La licencia de demolición consiste en la autorización del derribo, total o parcial, de una edificación existente. Habrá de tenerse en cuenta, en los municipios que exista catálogo de edificios a conservar, la calificación del inmueble objeto de derribo.



1.2.6.- LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION.

La licencia de primera ocupación tiene por objeto la constatación de que, una vez finalizadas las obras, éstas se ajusten a lo realmente autorizado mediante la oportuna licencia inicial. Su incumplimiento supone infracción urbanística.

PROCEDIMIENTO.

El promotor, una vez finalizadas las obras, presenta solicitud adjuntando Certificado final de obras, suscrito por la dirección facultativa.

En el caso de tratarse de Viviendas de Protección Oficial, se aportará la Calificación Definitiva, a efectos de aplicación de la exención de tasas municipales.

Por el Ayuntamiento se comprueba que lo edificado coincide con el proyecto aprobado.

De ratificarse lo expresado en el apartado anterior, se procede al otorgamiento de la Licencia de Primera Ocupación, en caso contrario, se iniciará un expediente de infracción urbanística.

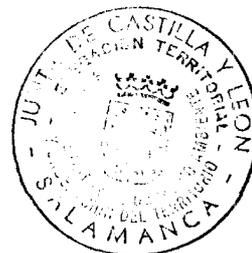
1.2.7.- OTRAS LICENCIAS.

Las anteriores licencias urbanísticas se refieren fundamentalmente a la actividad edificatoria, la más frecuente en la gestión municipal, además el resto de actos sujetos a licencia relacionados al apartado 1.1. de este anexo precisan, para su ejercicio, de la autorización municipal y su tramitación podrá ser, en la mayoría de los supuestos, similar a la indicada como procedimiento ordinario.

DIPUTACION DE SALAMANCA
Departamento de Urbanismo

[Handwritten signature]

SELO AYUNTAMIENTO



1.3.- DEL PROYECTO TECNICO.

1.3.1.- CONTENIDO.

El Proyecto Técnico, imprescindible para la concesión de la licencia, según el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, es un documento de carácter técnico que habrá de contener memoria, pliego de condiciones, presupuesto y documentación gráfica, suficientes para la ejecución de las obras que se pretenden realizar.

1.3.2.- CLASES.

- Proyecto Básico, regulado por Decreto de 17 de Junio de 1977, con contenido suficiente para analizar el cumplimiento del régimen urbanístico (emplazamiento, ocupación en planta, alturas, distribución, etc), mediante el cual puede concederse la Licencia de Edificación.

- Proyecto de ejecución, que a su vez se clasifica en:

- Proyecto de ejecución de nueva planta.
- Proyecto de ampliación o reforma de edificios ya construidos.
- Proyecto reformado de obras en ejecución.
- Proyecto de ejecución parcial.

- Proyecto de legalización.

1.4.- OBRAS MENORES.-

Las obras que no estuvieren comprendidas en el apartado 'ACTOS SUJETOS A LICENCIA' serán consideradas como "obras menores" y para su autorización será suficiente la solicitud del interesado en la que se haga constar, lo más detalladamente posible, el objeto de la obra.

El grado de detalle a concretar en cada caso, estará en función de la obra a realizar y, de tal forma, que permita la valoración de la misma, a efectos de aplicación de las tasas de la Ordenanza Municipal, por lo que, en algunos casos, a juicio del Ayuntamiento considerando el tipo y la magnitud de la obra, será necesaria la presentación de Memoria Valorada suscrita por técnico y/o planos descriptivos de la obra a realizar.



1.5.- ORDENES DE EJECUCION.-

Las órdenes de ejecución están reguladas en los artículos 181 al 183 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Sustancialmente, tienen por objeto el mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato públicos de las edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular y carteles.

Los Ayuntamientos podrán ordenar la ejecución de obras a los particulares conducentes a los objetivos señalados, previos trámites de audiencia a los interesados. En el supuesto de incumplimiento de dichas órdenes de ejecución, cabe el cumplimiento de dichas órdenes por la Administración, de modo subsidiario, con las costas que haya lugar a sufragar por los particulares.

1.6.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Se consideran edificios fuera de ordenación aquellas construcciones consolidadas que infringen el Planeamiento vigente. En dichas edificaciones no podrán autorizarse obras que constituyan incremento del valor de la expropiación del inmueble, sin embargo, podrán autorizarse obras conducentes al mero mantenimiento del mismo, (Art. 60 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana).

...previstos
...de
...Ayto.



1.7.- DETALLE SOBRE PROCEDIMIENTOS ESPECIALES.

1.7.1.- ESTUDIO DE DETALLE

REDACCION Y CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE
DETALLE.

Objeto.-

Pueden formularse Estudios de Detalle, de acuerdo con el art. 14 de la Ley del Suelo y art. 45 del Reglamento de Planeamiento, con objeto de:

- a.- Establecer alineaciones y rasantes.
- b.- Ajustar y adaptar las alineaciones y rasantes, de acuerdo con los criterios y condiciones que al respecto se fijen.

Tramitación.-

Se ajustará a lo dispuesto en el art. 140 del Reglamento de Planeamiento.

Contenido.-

Como desarrollo del art. 14.5 de la Ley del Suelo, los Estudios de Detalle contendrán:

a.- Justificación de su procedencia, con referencia concreta a la Delimitación de Suelo Urbano, con Ordenanzas que la amparen y de la solución adoptada.

b.- La concreción 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.

de
de
Ayt.º
[Handwritten signature]



Ambito de Planeamiento.-

Los Estudios de Detalle abarcan la totalidad de cada área que a estos efectos se delimita en la Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas.

Condiciones y limitaciones.-

a.- Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de la Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas que no estuvieran previamente establecidas en la misma.

b.- En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

c.- En adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes de la Delimitación del Suelo Urbano con Ordenanzas, 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.- En el desarrollo de los Estudios de Detalle que se redacten al amparo de esta Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas, se respetarán íntegramente las determinaciones establecidas en las Normas de Edificación.

1.7.2.- PROYECTO DE URBANIZACION

REDACCION Y CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION .

Objeto.-

Los proyectos de Urbanización tendrán por objeto la preparación de Suelo no urbanizado, como desarrollo de los Estudios de Detalle, o en su caso, de esta Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas, cuando el terreno no haya alcanzado el grado de urbanización exigible en las zonas delimitadas como ENSANCHES.



Tramitación.-

Se ajustará a lo dispuesto en el capítulo segundo del Título I de la Ley del Suelo y a lo señalado en el Reglamento de Planeamiento. Los Proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

Cuando sea de iniciativa particular, deberá prestarse la garantía a que se refiere la Ley del Suelo.

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.

Condiciones y garantías.-

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

Documentación.-

La documentación de los proyectos de urbanización se ajustará al contenido del Artículo 75 de la Ley del Suelo y al Capítulo Séptimo del Reglamento de Planeamiento:

- Memoria descriptiva.
- Planos de proyecto y detalle.
- Pliego de Condiciones.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

El secretario

Sello Aytº



Compromisos.-

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda 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 simultánea de la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza.

1.7.3.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

PARCELACIONES.-

Definición.-

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

Las parcelaciones se atenderán a lo dispuesto en los artículos 94 al 97 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en esta Delimitación de Suelo Urbano, o las que se realicen en suelo no urbanizable.



Procedimiento.-

Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia.

Parcela mínima.-

Se establece en el presente proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, para cada área marcada, o en su defecto, en las marcadas en la Revisión de las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de Ambito Provincial de Salamanca.

REPARCELACIONES.-

Definición.-

Es la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación, para su nueva división ajustada a la Delimitación del Suelo Urbano, con adjudicación de las parcelas resultantes, a los interesados, en proposición a sus respectivos derechos.

Las reparcelaciones se atenderán a lo dispuesto en los artículos 97 al 102 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Procedimiento.-

Toda reparcelación quedará sujeta a la aprobación del proyecto correspondiente.

El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación del polígono o unidad de actuación, excepto en los casos siguientes:

a.- Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con dicha aprobación.

b.- Que se haya aprobado expresamente la actuación por el sistema de expropiación o sea innecesaria en virtud del acuerdo aprobatorio en el sistema de compensación. ^{o Ayt.º}



La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación, hasta que sea firma en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

La entidad local podrá dejar sin efecto, previa la indemnización de daños y perjuicios que corresponda, las licencias concedidas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente, que sean incompatibles con la ejecución del planeamiento.

El proyecto de reparcelación se formulará:

a.- Por los dos tercios de los propietarios interesados, que representen, como mínimo, el 80 por 100 de la superficie reparcelable, dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la Delimitación de un polígono o unidad de actuación.

b.- Por la entidad local o urbanística actuante, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, cuando éstas no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado, dentro del plazo que les marcarse, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularsen.

Los proyectos se someterán a información pública durante un mes, con citación personal a los interesados y serán aprobados por el Ayuntamiento, o en su caso, por el órgano urbanístico que se subrogue en las competencias municipales.

1.7.4.- ACTUACIONES EN ENSANCHES

ENSANCHES.-Sectores urbanos con deficiencias de dotaciones urbanísticas, se marcarán en el plano de Delimitación y su gestión urbanística se regirá como sigue, en aplicación de lo dispuesto en el Artº 83.3 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

1.- El propietario/os de los terrenos deberán presentar en el plazo de un año, un Proyecto de Urbanización y Parcelación.

Ciudad

de

provincia

de

la

del Ayuntamiento,

Sello Ayt.º



2.- Concedida la licencia de tales proyectos, los propietarios procederán a la realización de la urbanización, en base al proyecto, en plazo de un año.

3.- En el supuesto de incumplimiento de los plazos anteriores, el Ayuntamiento podrá asumir las obligaciones del particular, pudiendo financiar las obras en régimen de contribuciones especiales.

4.- En tanto no se proceda a urbanizar el sector y a la recepción de las obras y viales por el Ayuntamiento, no se concederán licencias de edificación, al carecer los terrenos de la calificación de solar.

1.7.5.- ACTOS INCLUIDOS EN EL RGTº ACTIVIDADES MOLESTAS NOCIVAS, ETC. (Art. 29 a 33 del Reglamento y 4 a 7 de las Instrucciones complementarias para aplicación del Reglamento).

1.- Solicitud de licencia.-

Para la concesión de licencia municipal de actividades que figuren en el Nomenclator del Reglamento de Actividades M.I.N. y P. se presentará por triplicado instancia dirigida al Alcalde y con la siguiente documentación:

Proyecto Técnico y Memoria descriptiva, suscritos por técnico competente y visado colegial, donde se indiquen las características de la actividad, repercusión en el medio y medidas correctoras. Así como croquis, a escala 1:2.000 y 1:1.000, para actividades industriales de gran envergadura.

2.- Tramitación municipal.-

La Alcaldía, recibida la solicitud de licencia, podrá optar, en los cinco días siguientes a la entrada de la solicitud en Registro, por:

a.- Denegación expresa y motivada por:

- Contradicciones de la actividad con el planeamiento.

DIPUTACION DE SALAMANCA
Departamento de Urbanismo



- Razones de incumplimiento de ordenanzas municipales.
- Existencia de actividad monopolizada por la municipalidad, que resulte incompatible con la actividad que se pretende establecer.

b.- Informar, por la Corporación, el expediente en 20 días, según los siguientes trámites:

1.- Abrir información pública por 10 días, con publicación en B.O.P. Asimismo, se notificará personalmente a los vecinos del lugar de emplazamiento propuesto.

2.- Unidas las reclamaciones al expediente, se someterá a informe del Jefe Local de Sanidad y de los técnicos municipales, en los cinco días siguientes.

3.- A la vista de estos antecedentes, la Corporación incorporará al expediente su informe que acredite que el emplazamiento y demás circunstancias están de acuerdo con el Planeamiento, Ordenanzas Municipales y que en la zona existen actividades análogas.

4.- Remisión a la Comisión Provincial de Saneamiento.

En ningún caso podrán concederse licencias provisionales, mientras la actividad no esté calificada.

En 15 días de tomado el acuerdo por la Comisión y sin que el Ayuntamiento haya adoptado acuerdo procedente, el interesado podrá presentar recurso de alzada ante el Ministro del Interior.

Transcurridos cuatro meses desde la fecha de solicitud, sin que hubiese recaído solución, ni hubiese sido notificado de ésta el interesado, podrá denunciar la mora simultáneamente ante el Ayuntamiento y la Comisión. En dos meses de la demora, se entiende concedida la licencia por silencio administrativo, salvo que la Comisión hubiera acordado desfavorablemente.

5.- Concesión de licencias.-

Compete al alcalde, en consecuencia, con el expediente completo con acuerdo favorable de la Comisión

El Secretario,

Sello Aytº



6.- Comprobación.-

Obtenida la licencia, no podrá ejercerse sin que antes se gire visita de comprobación de funcionamiento por un funcionario o técnico competente. Caso de no disponer el Ayuntamiento de dicho técnico, puede solicitarlo a la Diputación.

7.- Inspección gubernativa.-

El Gobernador Civil podrá ordenar en cualquier momento, una visita de inspección por un funcionario o técnico.

8.- Requerimiento de plazo.-

En el caso en que se hallen deficiencias en las medidas correctoras, en el momento de la visita de comprobación, los alcaldes, por propia iniciativa, o bien por orden del Gobernador Civil o de la Comisión Provincial de Saneamiento, podrán establecer plazos de corrección, salvo peligro inminente. El plazo no será superior a seis meses.

9.- Comprobación. Resolución.-

Transcurrido el plazo de corrección, se girará visita de comprobación por funcionario o técnico competente, que emitirá informe, sobre el cual, el Alcalde dictará resolución o concederá un nuevo plazo de seis meses, caso de no cumplir esta obligación el Alcalde, en 15 días, corresponderá al Gobernador Civil adoptar las medidas oportunas.

10.- Sanciones.-

Agotados los plazos señalados, el Alcalde podrá adoptar las siguientes medidas sancionadoras, dando audiencia al interesado:

- a.- Multa.
- b.- Retirada temporal de licencia.
- c.- Retirada definitiva de licencia.

El Secretario de Urbanismo
de la Diputación de Salamanca

El Secretario de Urbanismo

Sello Ayt.º



2.- INFRACCIONES URBANISTICAS.

Referencias: L.S.- Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.(Art. 225 a 231 L.S.)
R.D.- Reglamento Disciplina Urbanística.
(Art. 51 al 94 R.D.)

2.1.- CONCEPTO Y ALCANCE DE LA INFRACCION.

Constituyen infracciones urbanísticas las vulneraciones de las prescripciones de la Ley del Suelo, Planes, Programas, Normas y Ordenanzas y llevarán consigo sanciones, obligación de resarcimiento de daños y perjuicios y responsabilidades penales (Art. 225 L.S.), independientemente de las sanciones previstas en el art. 184 a 187 L.S. Publicidad de promotores (Art. 167 R.P.).

Son infracciones urbanísticas los actos de edificaciones o uso del suelo realizados sin licencia o alteren el contenido de la obtenida.

2.2.- CLASIFICACION DE LAS INFRACCIONES URBANISTICAS. (Art. 226 L.S. y 54 y 55 R.D.).

A.- GRAVES.

A.1.- Las acciones u omisiones que afecten a bienes o intereses calificados como protegidos, causando los daños o riesgos.

A.2.- Las actuaciones que infrinjan lo previsto en el ordenamiento urbanístico, en cuanto a parcelaciones, usos, altura, volumen, situación y ocupación de edificios, salvo que en el expediente se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales.

B.- LEVES.

- El resto de las infracciones.

Diputación de Salamanca
en
Plaza
El Secretario,





Circunstancias que agravan la responsabilidad:

- a.- Prevaricación de cargo público.
- b.- Uso de violencia o soborno.
- c.- Alterar los supuestos de hecho que legitiman la actuación o falsificación de documentos.
- d.- Aprovechar en su beneficio la necesidad pública o particulares que resulten perjudicados.
- e.- La reiteración o reincidencia.

Circunstancias que atenúan la responsabilidad:

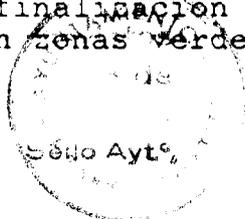
- a.- El no tener intención de causar daño grave.
- b.- El proceder a reparar o disminuir el daño antes de iniciar el expediente.

Circunstancias que, en cada caso, pueden agravar o alterar la responsabilidad:

- a.- El mayor o menor conocimiento técnico.
- b.- El mayor o menor beneficio obtenido, o sin ánimo de lucro.

2.3.- PRESCRIPCION DE LAS INFRACCIONES URBANISTICAS

El Decreto-Ley de 16 de octubre de 1.981 (.B.O.E. de 22 de Octubre), artículo noveno, establece un plazo de prescripción de cuatro años, contados a partir de la finalización del acto que constituye la infracción, salvo en zonas verdes y espacios libres que no prescriben.





2.4.- FUNCION INSPECTORA. (Art. 190 L.S.).

El Alcalde ejercerá la inspección de parcelaciones urbanas, obras e instalaciones en el término municipal.

2.5.- PROCEDIMIENTO.

2.5.1.- ACTUACIONES MUNICIPALES (Art. 184 a 190 L.S.)

Cuando los actos de edificación o uso del suelo que fuesen objeto de licencia, se realicen sin ella, o sin ajustarse a la concedida, o sin orden de ejecución, el Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Delegado Territorial de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, procederá a:

1.- Ordenar la suspensión de los actos, concediendo un plazo de dos meses para que, por el infractor, se solicite licencia o ajuste las obras a la licencia concedida.

2.- Transcurridos los dos meses sin solicitar licencia o ésta no pudiera ser concedida por incumplimiento de la normativa, el Ayuntamiento ordenará la demolición a cargo del infractor.

3.- Si el Ayuntamiento no demoliese en el plazo de un mes, el Alcalde o el Gobernador Civil dispondrán la demolición.

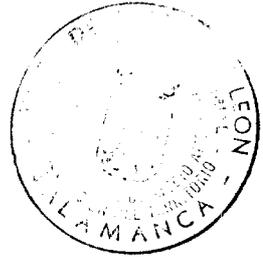
Diputación de Salamanca, fecha prevista

de

del año

del Ayuntamiento

DIPUTACION DE SALAMANCA
Departamento de Urbanismo



2.5.2 - EXPEDIENTE SANCIONADOR (Art. 193 y siguientes L.P.A.)

Independientemente de las actuaciones municipales expresadas anteriormente, el Ayuntamiento iniciará un expediente sancionador, bajo el siguiente esquema:

- Apertura de información reservada, si procede.
- Nombramiento instructor comunicando al interesado los actos de instrucción.
- Se formulará un informe técnico en el que se detalle como mínimo: causas materiales de la infracción y posible vulneración de la Ley, Plan, Norma u Ordenanza.
- Pliego de cargos con plazo de alegaciones de ocho días.
- Pliego de descargos optativo por el interesado.
- Propuesta de resolución con plazo de alegaciones, de ocho días.
- Decisión congruente con las pruebas aportadas y motivada.
- Indicación de recursos en la resolución.

Personas sancionadas: el promotor, el empresario y técnico director de cada uno de ellos, independientemente.

Autoridades competentes (Art. 228 L.S.): Alcaldes, Gobernadores, Ministerio de Obras Públicas y Consejo de Ministros (según cuantías). Habrá que tener en cuenta en este apartado las transferencias en materia urbanística a las distintas Comunidades Autónomas.

Salamanca, mayo de 1.989

Dirigido a los efectos previstos
en el artículo 193 de
la Ley de Urbanismo
El Secretario,
[Firma]

Sello Ayt.º