

# Modificación puntual de las Normas Municipales de Escorial de la Sierra (Salamanca)

Diciembre 2011

AYUNTAMIENTO DE  
ESCURIAL DE LA SIERRA

**urbuplan** urbanismo y  
planificación  
territorial S.L.P.

## ÍNDICE

<b>TÍTULO I. PRELIMINARES .....</b>	<b>1</b>
<i>CAPÍTULO I. Objeto de la modificación .....</i>	<i>1</i>
<i>CAPÍTULO II. Documentación.....</i>	<i>1</i>
<b>TÍTULO II. MEMORIA VINCULANTE .....</b>	<b>2</b>
<i>CAPÍTULO I. Justificación de la conveniencia de la modificación acreditando su interés público 2</i>	
Sección 1ª. Punto de partida .....	2
Sección 2ª. Mejora en la prestación de servicios a la ciudadanía .....	2
Sección 3ª. Fomento del desarrollo económico municipal .....	4
Sección 4ª. Puesta en valor del patrimonio municipal .....	5
Sección 5ª. Fomento de la actividad económica .....	6
Sección 6ª. Fomento de la diversificación productiva. ....	6
Sección 7ª. Edificaciones de uso agrario. ....	7
<i>CAPÍTULO II. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto. ....</i>	<i>9</i>
Sección 1ª. Justificación del cambio.....	9
Sección 2ª. Necesidades específicas. ....	10
Sección 3ª. Alteraciones en las determinaciones de las Normas Urbanísticas .	12
Sección 4ª. Estado actual .....	14
<i>CAPÍTULO III. afecciones de la modificación puntual.....</i>	<i>16</i>
Sección 1ª. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.....	16
Sección 2ª. Afecciones arqueológicas.....	19
Sección 3ª. Afecciones de Protección Civil y Ciudadana.....	19

Sección 4ª. Afecciones sobre carreteras .....	19
<b>TÍTULO III. NORMATIVA REGULADORA .....</b>	<b>20</b>
<b>TÍTULO IV. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....</b>	<b>23</b>
Sección 1ª. Plano 1. Estructura parcelaria.....	23
Sección 2ª. Plano 2. Parcelas afectadas por la modificación. ....	25
Sección 3ª. Anexo Fotográfico .....	30
<b>TÍTULO V. CONSULTA AMBIENTAL .....</b>	<b>32</b>
<i>CAPÍTULO I. Punto de partida.....</i>	<i>32</i>
<i>CAPÍTULO II. Innecesariedad del trámite ambiental.....</i>	<i>32</i>
<i>CAPÍTULO III. Objeto de la modificación .....</i>	<i>33</i>
<i>CAPÍTULO IV. Planos.....</i>	<i>34</i>
<i>CAPÍTULO V. Modificaciones introducidas .....</i>	<i>35</i>
<i>CAPÍTULO VI. Innecesariedad del trámite ambiental.....</i>	<i>38</i>
<b>TÍTULO VI. ANEXOS.....</b>	<b>39</b>

# TÍTULO I. PRELIMINARES

## CAPÍTULO I. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Escorial de la Sierra se tramita de conformidad con las determinaciones contenidas en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo y modifica el documento publicado en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 25/04/2008.

La modificación propuesta tiene por objeto:

- EL CAMBIO EN LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN EN ESCURIAL DE LA SIERRA, PARA LA IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES DE USO AGRARIO Y DOTACIONAL SOBRE SUELO RÚSTICO.
- MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES REFERIDAS A LA PARCELA MÍNIMA PARA LA INSTALACIÓN DE OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS, TAL Y COMO APARECEN DEFINIDAS EN EL ARTÍCULO 136 DE LA NORMATIVA REGULADORA DE LAS NORMAS

## CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN

Conforme a las determinaciones del Reglamento esta modificación contiene:

1. **MEMORIA VINCULANTE** que expresa:
  - Justificación de la conveniencia de la modificación acreditando su interés público
  - Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
  - Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Estos epígrafes contarán con la **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA NECESARIA** para justificar la modificación propuesta.
2. La modificación propuesta afecta a la **NORMATIVA REGULADORA** contenida en las Normas Urbanísticas, que implica cambios en los artículos 154 y 159 que regulan el régimen de edificación en suelo rústico.
3. **CONSULTA AMBIENTAL** en la que se describe la modificación planteada para que el Servicio de Evaluación Ambiental se pronuncie sobre el procedimiento de trámite ambiental necesario para la aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas.

## TÍTULO II. MEMORIA VINCULANTE

### CAPÍTULO I. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO

#### Sección 1ª. Punto de partida

El Ayuntamiento de Escurial de la Sierra está interesado en **promover** la ejecución de una **Residencia de Ancianos** con una capacidad de 100 plazas con el objetivo de mejorar la prestación de servicios a la población e incrementar el sistema de dotaciones público al servicio de toda la población.

A pesar de que el Ayuntamiento dispone de varias parcelas de titularidad municipal, que por su ubicación en las proximidades del núcleo de población se consideran adecuadas para la implantación de este servicio (proximidad, condiciones de accesibilidad...) el desarrollo del **proyecto no sería posible** porque ambas parcelas **no cumplen** con las condiciones de **parcela mínima** exigidas en el artículo 154 de las Normas vigentes.

ANTE ESTA SITUACIÓN EL AYUNTAMIENTO DE ESCURIAL HA DECIDIDO **PROMOVER** LA PRESENTE **MODIFICACIÓN PUNTUAL** CUYO OBJETIVO ES LA MODIFICACIÓN DE LAS **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES EN SUELO RÚSTICO COMÚN** PARA FAVORECER SU IMPLANTACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL. Una circunstancia que para el municipio de Escurial tiene especial relevancia por las razones que a continuación se exponen<sup>1</sup>.

#### Sección 2ª. Mejora en la prestación de servicios a la ciudadanía

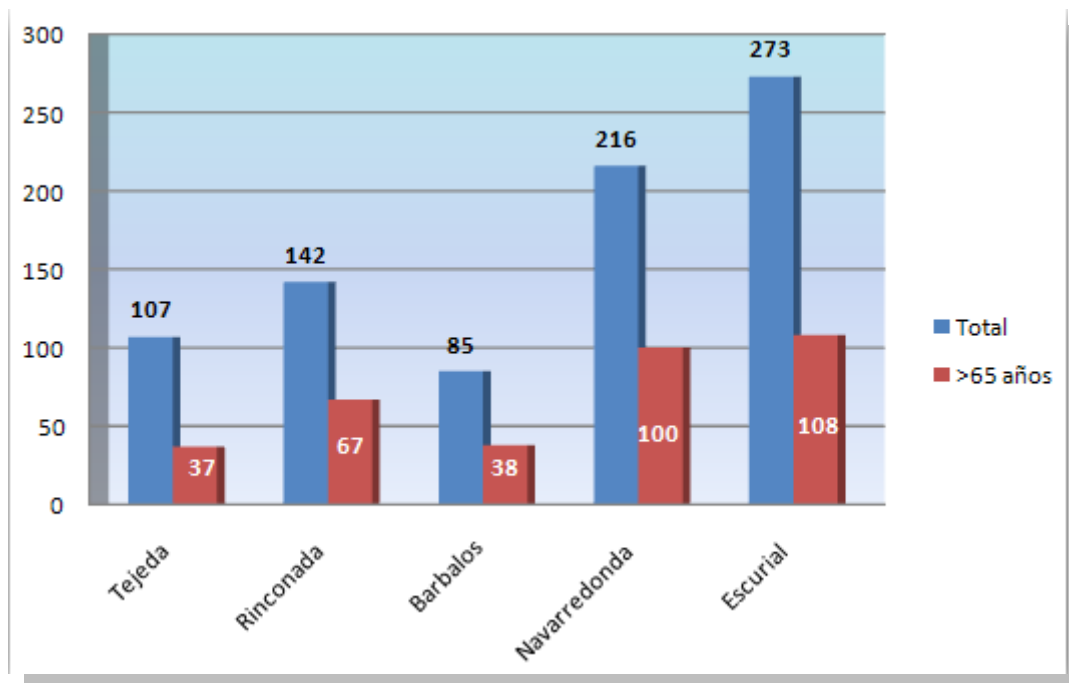
La puesta en marcha de un **equipamiento asistencial** como la **Residencia de Ancianos** es un refuerzo esencial en los servicios prestados a la población residente. El **equipamiento sanitario y asistencial se considera un servicio básico a la población**, sobre todo en municipios como Escurial, con una estructura demográfica en la que el colectivo de los mayores de 65 años es predominante.

El municipio de **Escurial** cuenta con un volumen de población de 273 habitantes cuya estructura por edad pone en evidencia un **acusado índice de envejecimiento** que alcanza el 5,14. En 2010 casi el 40% (39,56) de la población censada en Escurial era mayor de 65 años. Complementariamente es necesario valorar el índice de sobre-envejecimiento (población mayor de 85 años) que sin duda pone en evidencia la oportunidad y conveniencia de la puesta en marcha de un equipamiento asistencial

---

<sup>1</sup>Este apartado, correspondiente a la justificación de la utilidad pública de la Modificación, se incluirá en la Memoria vinculante de las Normas Urbanísticas de Escurial, al elaborar el Texto Refundido tras la aprobación definitiva de la Modificación.

de estas características. Este índice alcanza en el caso de Escurial de la Sierra el 31%, es decir que 3 de cada 10 personas mayores de 65 años superan los 85 y, en consecuencia su grado de dependencia es mucho mayor.



Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE (2010)

	Total	<16 años	>65 años	Índice Envejecimiento	% Pob. >65	>85 años	Sobreenvejecimiento
Tejada y Segoyuela	107	2	37	18,5	34,58	6	16,22
Rinconada de la Sierra	142	5	67	13,4	47,18	12	17,91
Barbalos	85	3	38	12,67	44,71	6	15,79
Navarredonda de la Rinconada	216	11	100	9,09	46,30	16	16,00
<b>Escurial de la Sierra</b>	<b>273</b>	<b>21</b>	<b>108</b>	<b>5,14</b>	<b>39,56</b>	<b>31</b>	<b>28,70</b>
<b>Total</b>	<b>823</b>	<b>42</b>	<b>350</b>	<b>8,33</b>	<b>42,53</b>	<b>71</b>	<b>20,29</b>

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE (2010)

En el gráfico y datos precedentes se observa claramente la oportunidad de un equipamiento como el de la residencia de ancianos. Tomando como ámbito de influencia posible los municipios de Tejada y Segoyuela, La Rinconada de la Sierra, Navarredonda de



la Rinconada y Barbalos. Es evidente el acusado índice de envejecimiento de la población de estos núcleos, donde el 42,53% de la población censada tiene más de 65 años. La mejora de la calidad de vida en los municipios está directamente relacionada con la puesta en marcha de unos servicios de calidad que favorezcan el mantenimiento de la población residente en su lugar de origen y eviten la despoblación del medio rural y, en este sentido, la dotación de equipamientos asistenciales para la población de más edad es un elemento fundamental.

### Sección 3ª. Fomento del desarrollo económico municipal

El efecto de la puesta en marcha de una iniciativa de estas características es doble. En primer lugar **se mantiene la población a la que el servicio se dirige**, que al contar con un servicio de calidad y adaptado a sus necesidades en su lugar de origen no emigra; a este respecto también hay que señalar que, puesto que se trata de un servicio a un colectivo de población dependiente (población anciana), de forma indirecta se propicia también el **mantenimiento en el municipio del colectivo familiar** del que estos ancianos dependen, las familias de estos ancianos mantienen su lugar de residencia en el municipio porque su proximidad facilita el cuidado y atención de sus mayores.

En segundo lugar es relevante el papel de estos servicios asistenciales en la **creación y diversificación de la oferta de empleo en el municipio**. El cuidado y atención especializada de los colectivos dependientes genera un importante volumen de **empleo directo**: auxiliares de geriatría, enfermeros, cuidadores, médicos, personal técnico especializado, personal de limpieza y mantenimiento de las instalaciones... Complementariamente la presencia de la Residencia de Ancianos propicia una actividad indirecta que también genera un **empleo indirecto**: prestación de servicios de mantenimiento a las instalaciones, proveedores de alimentación y otros servicios... que es necesario considerar en el balance final de la actividad.

Sin duda una oportunidad de gran interés para un municipio como Escorial cuyo mercado de empleo es muy reducido.

Complementariamente hay que reseñar que el empleo generado tiene un **efecto multiplicador añadido**, relacionado con las características del colectivo profesional tradicionalmente empleado en este sector. De forma mayoritaria, los empleos vinculados a la prestación de servicios asistenciales son desempeñados por mujeres, uno de los colectivos más desfavorecidos en la estructura productiva del medio rural. En este sentido hay que reseñar el efecto multiplicador que sobre la estructura demográfica del municipio tiene el hecho de que existan oportunidades de **empleo para las cohortes femeninas en edad de trabajar**. Sin duda, este es un aspecto a considerar si tenemos en cuenta la sex ratio de la estructura por edad del municipio que evidencia un gran desequilibrio entre hombres y mujeres que favorece una dinámica demográfica regresiva.

El fomento del empleo femenino es una de las estrategias más efectivas en las políticas de mantenimiento de la población en el medio rural. La permanencia de las mujeres en el municipio favorece las posibilidades de formar nuevos núcleos familiares, atendiendo la demanda generada por el colectivo masculino que generalmente se queda en el municipio para gestionar la explotación agraria familiar.

#### **Sección 4ª. Puesta en valor del patrimonio municipal**

Los **terrenos** sobre los que se situará la futura residencia de ancianos son de **titularidad municipal**. La puesta en marcha de esta iniciativa significa una importante aportación en la revalorización del patrimonio municipal de suelo. Estos terrenos municipales, en la actualidad sin un uso específico, son un recurso fundamental para el desarrollo de un negocio de cierta envergadura en el reducido mercado laboral de Escorial.

Para la puesta en marcha de la actividad de la residencia de ancianos es necesario adecuar y acondicionar estos terrenos, que deberán contar con las instalaciones de servicios necesarias para el funcionamiento de la residencia. Se trata de una dotación autónoma, puesto que los terrenos están clasificados como suelo rústico; no obstante, estas actuaciones contribuyen a la revalorización activa del patrimonio municipal de suelo del Ayuntamiento de Escorial, al **transformar una parcela sin uso en un área con dotación de servicios** suficiente para el desarrollo de diferentes usos y edificaciones. La construcción y puesta en marcha de las instalaciones necesarias para el buen funcionamiento de la residencia incrementan el valor potencial de estos terrenos, que albergarían una dotación de equipamiento asistencial de gran relevancia (residencia de ancianos).

En definitiva, las **actuaciones sobre esta parcela contribuyen a la revalorización del patrimonio municipal**, hasta este momento infrautilizado, contribuyendo a mejorar los recursos del Ayuntamiento y, en consecuencia, de todos los vecinos del lugar.

## Sección 5ª. Fomento de la actividad económica

En un contexto de crisis económica la promoción municipal de la construcción de una residencia de ancianos, contribuye a **reactivar la economía municipal**. La puesta en marcha exige el acondicionamiento y dotación de la parcela sobre la que se ubicará la instalación, así como la edificación del proyecto constructivo. Una iniciativa que constituye una **oportunidad de trabajo** para un importante porcentaje de la población activa del municipio que tiene su actividad en el **sector de la construcción**.

Tras la implantación de la residencia es evidente que su puesta en funcionamiento supondrá un incremento muy importante del mercado de trabajo en Escorial de la Sierra. El tipo de servicio desarrollado tiene, por su carácter asistencial (atención a la población anciana con un importante grado de dependencia), un importante volumen de empleos asociados. Se trata de un sector con una estricta regulación normativa: cuidadores, monitores, especialistas en la recuperación motriz, médicos y enfermeras... son imprescindibles para la apertura del centro. Y también todos los profesionales dedicados al mantenimiento de la instalación: limpieza, lavandería, comedor... En conjunto se trata de **una actividad que genera un importante volumen de puestos de trabajo**.

## Sección 6ª. Fomento de la diversificación productiva.

La modificación planteada proporciona un marco más flexible para la implantación de los usos dotacionales sobre el suelo rústico del municipio de Escorial de la Sierra. Resulta evidente que el **suelo rústico adquiere** progresivamente una **relevancia** vinculada a su aprovechamiento como lugar para el disfrute de la naturaleza y el ocio, y como espacio con potencialidades para el desarrollo de dotaciones al servicio de la población. Este suelo adquiere una nueva **funcionalidad que supera su condición de suelo productivo** (proveedor de recursos naturales para el abastecimiento de la población) para incorporar una nueva dimensión que revaloriza las potencialidades de un ámbito extenso y, hasta el momento, infrautilizado.

Íntimamente vinculadas a esta nueva función surgen **nuevas oportunidades de actividad económica**, que toman como referencia nuevas necesidades derivadas de esta nueva función. En el caso de Escorial su pertenencia al Espacio Natural “Sierra de las Quilamas” pone de relieve la extraordinaria potencialidad de este territorio como espacio de ocio y disfrute de la naturaleza.

En este contexto, los **nuevos usos edificados** que puedan surgir en el suelo rústico estarán **muy relacionados con la dotación de servicios a la población** (equipamientos culturales, deportivos...); y por eso se considera conveniente habilitar un **marco normativo más flexible que favorezca el desarrollo de estas iniciativas**. La modificación propuesta abunda en este planteamiento, enfatizando el valor y la **potencialidad del suelo rústico como un espacio dotacional**.

## Sección 7ª. Edificaciones de uso agrario.

La modificación planteada proporciona un **marco más flexible también para la implantación de los usos agrarios sobre el suelo rústico común del municipio**. La función productiva del suelo clasificado urbanísticamente como rústico es, sin duda, una de sus funciones más relevantes. Se trata del espacio donde la actividad ganadera de uso extensivo se desarrolla. El envejecimiento de la población residente ha propiciado una reducción importante de la dedicación productiva de este espacio que se ha traducido en una reducción importante del número de titulares de explotación. Esta circunstancia favorece también un proceso de agrupamiento de las explotaciones en activo que pasan a tener una disponibilidad de tierra mayor. Por último, el **avance de las técnicas de explotación agraria** ha beneficiado un sistema de explotación más intensivo que, a menudo, **requiere de unas instalaciones edificadas de mayor envergadura que las tradicionales**.

Aunque el modelo de explotación agraria en Escorial sigue teniendo un carácter extensivo, justificado en las singulares condiciones edafológicas de un término municipal a caballo entre la sierra y el campo charro, es evidente que **las necesidades de los titulares de las explotaciones agrarias se han modificado**. Las instalaciones y edificaciones que una moderna explotación agraria requiere son mayores que en el modelo de aprovechamiento tradicional.

A este respecto es esencial considerar los cambios derivados del proceso de **concentración parcelaria**, sin duda la acción territorial de mayor envergadura en los últimos años. La concentración parcelaria de la zona de Escorial fue declarada de utilidad pública y urgente ejecución por Decreto nº 210, de 25 de octubre de 1990, de la Consejería de Agricultura y Ganadería. La investigación comenzaría al año siguiente, en octubre de 1991, y las bases provisionales no se aprobaron hasta 1995. Posteriormente, las bases definitivas se publicaron en julio de 1997 y, con posterioridad, en junio de 2003, fue aprobada una modificación de las mismas. En fin, el proyecto de concentración quedó aprobado en febrero de 2005.

La organización del terrazgo atiende a criterios que persiguen la optimización del trabajo invertido; éstos tienen, además, consecuencias claras en lo que a estructura territorial y paisajística se refiere. Así, el **entorno inmediato** de la población se observa con claridad un **alto índice de trituración** del parcelario (con fincas que a menudo se sitúan por debajo de los 1.000 m<sup>2</sup>) y cuyo uso normalmente es el de **prado cercado o huerta**. Es aquí donde **se concentra**, con diferencia, el **mayor número de construcciones** de todo el término municipal (se trata sobre todo de casetas de aperos y otras construcciones agrarias auxiliares que, en cualquier caso, son de dimensiones muy reducidas (tanto en planta como en altura) y se integran perfectamente en el entorno).

A partir de esta primera aureola se suceden **predios igualmente abiertos de vocación esencialmente ganadera** aunque no están por completo ausentes las tierras de labor. El parcelario se caracteriza aquí por su significativo grado de trituración aunque éste no alcanza los niveles señalados para la corona de suelo rústico inmediata al núcleo urbano. Las construcciones de uso agropecuario tienen

aquí un carácter anecdótico y son dominantes las grandes extensiones de terreno carentes por completo de cualquier tipo de edificación.

Por último, los **pagos periféricos** (en morado en el plano adjunto) del término son, como ya señalábamos más arriba, los ocupados por un monte más o menos ahuecado. Se incluyen en esta categoría las parcelas clasificadas como monte de utilidad pública, son las áreas donde el aprovechamiento forestal es predominante frente a los cultivos agrícolas.

La reducción del tamaño mínimo de parcela exigido permitirá un aprovechamiento más eficiente de las parcelas de uso agrario al posibilitar la edificación en un mayor número de parcelas.

CON TODO, RESULTA EVIDENTE EL INTERÉS PÚBLICO QUE ESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL TIENE PARA EL MUNICIPIO DE ESCURIAL. LOS CAMBIOS INTRODUCIDOS PERMITIRÁN EN EL PLAZO MÁS INMEDIATO LA EJECUCIÓN DE UNA DOTACIÓN DE CARÁCTER ASISTENCIAL (RESIDENCIA DE ANCIANOS) Y, A MÁS LARGO PLAZO, HABILITAN UNAS CONDICIONES MÁS FAVORABLES PARA EL DESARROLLO TANTO DE INICIATIVAS DE CARÁCTER DOTACIONAL COMO DE EDIFICACIONES VINCULADAS AL USO AGRARIO SOBRE EL SUELO RÚSTICO, UN ESPACIO QUE CONSTITUYE EL RECURSO MÁS IMPORTANTE DEL MUNICIPIO.

COMO RESULTADO FINAL SE ARTICULA UN MARCO NORMATIVO EN SUELO RÚSTICO QUE TIENE EN CUENTA SU VOCACIÓN FUNCIONAL (DESTINO FINAL) EN EL MODELO TERRITORIAL Y RESPONDE A LOS NUEVOS USOS PRESENTES EN EL SUELO RÚSTICO. UNOS USOS MAYORITARIAMENTE VINCULADOS A LA EXPLOTACIÓN DEL SUELO RÚSTICO COMO ESPACIO DE OCIO Y DOTACIONAL, ASÍ COMO A LAS NUEVAS NECESIDADES DE LA EXPLOTACION AGRARIA.

## CAPÍTULO II. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.

### Sección 1ª. Justificación del cambio

La modificación puntual se refiere a las condiciones de parcelación y edificación definidas en la normativa urbanística para la implantación de usos dotacionales sobre el suelo rústico común.

El régimen de uso del suelo rústico distingue entre usos permitidos, autorizables y prohibidos. Los usos dotacionales se encuentran entre los usos autorizables en las cinco categorías de suelo rústico definidas en las Normas de Escorial de la Sierra: suelo rústico común, específico adhesionado, con protección natural, cultural y de infraestructuras.

Los usos dotacionales se consideran autorizables por dos razones:

1. En primer lugar se trata de **enfatizar la multifuncionalidad del suelo rústico**. El suelo clasificado como rústico, constituye un espacio de gran relevancia territorial que alberga valores esenciales (patrimonio natural, cultural, paisajístico...), y en consecuencia un recurso de primer orden para el medio rural y en particular para Escorial de la Sierra. Tradicionalmente este ámbito destacaba por su interés como espacio productivo (producción agrícola, ganadera y forestal). Si bien no cabe duda de la relevancia e interés de esta función como actividad económica de primer orden, es importante destacar la aparición de nuevas funcionalidades de este espacio vinculadas a su condición como espacio de ocio y de protección de la naturaleza. El reconocimiento del paisaje como recurso, del capital natural y ecológico que albergan estos espacios o de su interés como contenedor de las actividades relacionadas con el turismo de naturaleza, son aspectos esenciales del desarrollo rural.
2. Complementariamente a estas nuevas funciones, aparecen **nuevas necesidades de edificación y uso** que la normativa urbanística debe contemplar. Y, entre ellas cabe reseñar los usos dotacionales que, por sus necesidades intrínsecas, pueden situarse sobre el suelo rústico; tales como equipamientos vinculados a la revalorización del patrimonio municipal, usos deportivos de carácter extensivo, algunas dotaciones y equipamiento con especiales requerimientos... Estos usos y edificaciones pueden tener dificultades para su instalación en el suelo urbano.

Estas dificultades se multiplican en casos como el de Escorial de la Sierra, cuya estructura urbana poco compleja y con un grado de diversidad mínimo, no favorece la instalación de este tipo de equipamientos básicos que contribuyen a mejorar muy sustancialmente las condiciones de vida de sus

habitantes y constituyen, en sí mismos, en un recurso económico de primer orden. En este contexto sus específicos requerimientos hacen necesario su emplazamiento sobre el suelo clasificado como rústico.

No obstante, la **ubicación de equipamientos y dotaciones sobre el suelo rústico no debe menoscabar sus valores** esenciales, vinculados a la condición de espacio abierto y no urbanizado. Y por eso la **normativa reguladora** que desarrolla el régimen de uso y edificación establece una serie de parámetros que **tienen como objetivo principal el mantenimiento de estos valores**. Las **Normas de Escorial** regulan: integración paisajística de la edificación, condiciones de parcelación y volumen y las condiciones de dotación de infraestructuras, estableciendo unas condiciones de implantación del uso **muy pormenorizadas que propician que la edificación se instale con unas garantías de adecuación al entorno** y preservación de los valores circundantes.

## Sección 2ª. Necesidades específicas.

La ubicación de dotaciones e infraestructuras sobre el suelo rústico ha sido un procedimiento habitual para resolver la instalación de aquellos usos que por, diferentes motivos, tienen un difícil encaje en la estructura urbana. Entre estos usos se incluyen instalaciones de **infraestructuras**: depuradoras de aguas residuales, repetidores de telefonía, centros de transformación de energía eléctrica, centros de compostaje de residuos...

Las nuevas necesidades de la sociedad vinculadas a la **revalorización del suelo rústico** como espacio de ocio han propiciado que se trasladen al suelo rústico otro tipo de usos. Es el caso de instalaciones como las **dotaciones deportivas** muy exigentes en términos de espacio (campos de golf, circuitos de moto-cross, campos de tiro...) y también de otras instalaciones que por su vinculación con el **disfrute de la naturaleza** exigen su emplazamiento en suelo rústico (centros de interpretación del patrimonio histórico y arqueológico, centros de interpretación de espacios naturales, alojamientos rurales, centros de actividad cinegética...). Y también el caso de **dotaciones** más tradicionales: casas de reposo, balnearios... y otras más novedosas como escuelas de equitación, granjas-escuela...

Es evidente que las **Normas Urbanísticas** (propuesta de ordenación y normativa) **deben** habilitar un marco de actuación que permita **responder adecuadamente a estas nuevas necesidades**, puesto que muy a menudo **estas nuevas instalaciones** representan una **oportunidad** muy relevante para el desarrollo del **municipio**. Sobre todo en casos como el que nos ocupa, Escorial de la Sierra, que por su reducido rango poblacional y actividad económica no pueden, ni deben, renunciar a la implantación de este tipo de usos.

Por otro lado hay que señalar que **buena parte de estos nuevos usos cuentan con una legislación sectorial específica** propia que define las condiciones que las nuevas instalaciones deben tener para que sean funcionales y permitan una óptima prestación del servicio. Estas condiciones normativas son diferentes en cada caso, por lo que no es posible establecer unas condiciones homogéneas que sean eficaces para todos los usos posibles.

En relación a las necesidades específicas hay que considerar el caso de los usos definidos en las Normas como **Obras Públicas e Infraestructuras**, cuya implantación está condicionada por necesidades técnicas irrenunciables.

El artículo 136.2 de las Normas “Derechos en suelo rústico” define este tipo de usos:

*Asimismo, en suelo rústico pueden autorizarse como usos excepcionales (con sus construcciones asociadas) los relacionados a continuación siempre que se respeten las condiciones establecidas para cada categoría de suelo y atendiendo en todo caso a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:*

- Usos agrarios.
- Actividades extractivas.
- Obras públicas e infraestructuras:
  - El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
  - La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
  - La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
  - El saneamiento y depuración de aguas residuales.
  - La recogida y tratamiento de residuos.
  - Las telecomunicaciones.
  - Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación.
- Usos dotacionales.
- Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

Es una **ubicación condicionada**. Por ejemplo, es evidente que una EDAR debe situarse en un espacio aguas debajo del núcleo de población, en un espacio que reúna condiciones de caudal suficientes, a una distancia del núcleo, donde sea posible hacer llegar el emisario general... Todos estos requisitos son fundamentales para el óptimo funcionamiento de estas infraestructuras que se consideran esenciales para el municipio. Y en consecuencia, de algún modo, su instalación se superpone sobre al modelo territorial que define la clasificación urbanística en suelo rústico<sup>2</sup>.

El interés social de su implantación propicia su **ubicación “donde sea técnicamente viable”**, porque de otro modo su funcionamiento no sería el adecuado. Esta ubicación condicionada se refiere sobre todo a las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las infraestructuras básicas de servicio: abastecimiento de la población (tanto de agua como de energía), saneamiento de la población (depuradoras y vertederos) y otras similares.

La presente modificación tiene por objeto habilitar un **MARCO NORMATIVO PARA LA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES VINCULADAS AL CARÁCTER DOTACIONAL**, es decir al incremento de servicios para la población residente y la que pueda desplazarse para recibir el servicio prestado. Y la **FLEXIBILIZACIÓN** de las condiciones para la

---

<sup>2</sup>Sin perjuicio de que la ubicación de que buena parte de estas instalaciones está sujeta, legalmente, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, cuya declaración final opta por la elección final de la alternativa menos perjudicial para el medio ambiente. Cualquier instalación de estas características valora diferentes alternativas para su ubicación, eligiendo la menos lesiva para el medio ambiente que garantice un óptimo funcionamiento.

implantación de EDIFICACIONES VINCULADAS AL USO AGRARIO sobre el suelo rústico común en Escorial de la Sierra.

### Sección 3ª. Alteraciones en las determinaciones de las Normas Urbanísticas

Se trata por tanto de habilitar un MARCO NORMATIVO PARA LA IMPLANTACIÓN DE INSTALACIONES VINCULADAS AL CARÁCTER DOTACIONAL, es decir al incremento de servicios para la población residente y la que pueda desplazarse para recibir el servicio prestado.

Las condiciones definidas deben **garantizar el mantenimiento de las condiciones del suelo rústico**, conviene no olvidar que se trata de un uso autorizable y, por lo tanto, excepcional cuya implantación se valora en cada caso mediante el correspondiente expediente que puede establecer medidas cautelares en orden a garantizar una correcta integración de las instalaciones. Es esencial considerar las siguientes cuestiones:

- **Integración paisajística** de estas edificaciones en el medio, las medidas correctoras son un elemento imprescindible puesto que la edificación y las instalaciones son, por definición, un elemento ajeno a la estructura rural.
- **Carácter aislado.** Un aspecto fundamental para evitar que se generen núcleos de actividad con la misma capacidad transformadora que los núcleos de población.
- **Dotación de infraestructuras.** Hay que asegurar una dotación de **infraestructuras que evite** que estas instalaciones generen **impactos negativos** sobre el medio vinculados a su funcionamiento como tales; en este capítulo hay que incluir las garantías relacionadas con una resolución adecuada del ciclo completo del ciclo del agua, del abastecimiento energético, de la accesibilidad y de los residuos.

Con respecto a las condiciones del uso dotacional las Normas Urbanísticas Municipales (BOP de fecha 24/04/2008) consideran:

El uso dotacional se incluye entre los derechos en suelo rústico que pueden autorizarse mediante el procedimiento de uso excepcional en suelo rústico. Artículo 136.2.

*Asimismo, en suelo rústico pueden autorizarse como usos excepcionales (con sus construcciones asociadas) los relacionados a continuación siempre que se respeten las condiciones establecidas para cada categoría de suelo y atendiendo en todo caso a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:*

(...)

- Usos dotacionales.
- Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

En Escurial de la Sierra hay **5 categorías de suelo rústico**: Suelo rústico común (SR-C), suelo rústico común específico adhesionado (SR-C ea), suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI), suelo rústico con protección cultural (SR-PC) y suelo rústico con protección natural (SR-PN).

El régimen de usos y edificación en suelo rústico se articula en la normativa reguladora mediante las siguientes disposiciones:

- Una parte de **condiciones generales** (artículos 140 a 145), que es de aplicación sobre la totalidad del suelo rústico clasificado en las Normas. Se definen: condiciones generales de la edificación en suelo rústico, protección mínima de las vías públicas y retranqueos, condiciones estéticas y de integración paisajística, condiciones higiénicas y de infraestructuras básica y condiciones del núcleo de población.
- Dos **secciones específicas** que establecen condiciones particulares según se trate de suelo rústico común o suelo rústico protegido.
  - Sección 1. Régimen de usos y edificación en suelo rústico común (art. 153 y 154)
  - Sección 2. Régimen de usos y edificación en suelo rústico protegido (art. 155-159)

La modificación propuesta no afecta a las condiciones generales que se mantienen como están, se limita a redefinir las condiciones de edificación definidas en las secciones específicas.

- Para los usos dotacionales y edificaciones vinculadas al uso agrario, se propone una reducción de la parcela mínima..
- Para las obras públicas e infraestructuras se opta por no definir ningún tipo de condición a la parcela necesaria para la ubicación.

- Para las obras de ampliación de las instalaciones existentes se establece un porcentaje de ampliación que articula el régimen de edificación establecido para las construcciones existentes en suelo rústico.

El cambio en la normativa se completa incorporando una **limitación en relación a la instalación de edificaciones en el entorno de los nuevos usos dotacionales**. Es una limitación con un objetivo similar a las condiciones definidas para impedir la formación de núcleos de población. Estas condiciones tienen como objetivo esencial la salvaguarda de la condición aislada de las edificaciones que se instalen sobre el suelo rústico. En un caso, se trata de evitar que se genere un nuevo núcleo de población con servicios urbanos, que modifique el sistema de poblamiento (distribución de la población sobre el territorio) con el consiguiente impacto negativo sobre la estructura territorial.

Con la limitación establecida se define una **banda de 750 m. en torno a la parcela ocupada por el nuevo uso dotacional, donde no se permitirá la ubicación de ninguna otra construcción autorizable en suelo rústico**. Se evita así la aparición de núcleos de actividad que pudieran, como en el caso del núcleo de población, incidir negativamente en la estructura territorial.

## Sección 4ª. Estado actual

Las modificaciones afectan, en concreto, a los artículos 154 y 159.

*Art. 154. Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C.) y suelo rústico común específico adhesionado (SR-C ea.):*

*1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m<sup>2</sup> y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m<sup>2</sup> la superficie mínima de parcela se establece en 5.000 m<sup>2</sup> en SR-C. y en 10.000 m<sup>2</sup> en SR-C ea., al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales; para las instalaciones propias de las actividades extractivas y de los usos comerciales, industriales y de almacenamiento la parcela mínima se fija en 20.000 m<sup>2</sup> en SR-C. y en 40.000 m<sup>2</sup> en SR-C ea.*

*2. La superficie máxima construida se fija en 3.000 m<sup>2</sup> aunque excepcionalmente puede ser superada siempre que se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. Para ello, en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico se debe justificar exhaustivamente la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, así como la resolución de vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de la nueva construcción.*

*3. La ocupación máxima de la parcela se establece en el 20% para todas las construcciones.*

*4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m. medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. Excepcionalmente pueden sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.*

Art. 159 Régimen de edificación en suelo rústico protegido: 1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico protegido es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m<sup>2</sup> y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m<sup>2</sup> la superficie mínima de parcela se establece en 20.000 m<sup>2</sup>, al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales.

2. Se establece una superficie máxima construida de 1.000 m<sup>2</sup> para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización.

3. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 10%.

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m medidos en las mismas condiciones y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%.

## CAPÍTULO III. AFECCIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

### Sección 1ª. Análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Escurial de la Sierra se encuentra a caballo de los paisajes serranos de Quilamas y de las penillanuras del Campo Charro. Nos encontramos ante un espacio de transición donde el robledal de la sierra va dejando paso, hacia el norte y de manera paulatina, a los esquilmos ligados a la dehesa. Los espacios roturados brillan por su ausencia en todo el término municipal y sólo en los ámbitos adhesionados llegan a alcanzar una representación marginal e indefectiblemente subordinada al mantenimiento de los pastizales de aprovechamiento ganadero.

El territorio que actualmente se encuentra bajo la jurisdicción del Ayuntamiento de Escurial de la Sierra se caracteriza, pues, por presentar rasgos contrastados al norte y sur del término; mientras que en los tercios central y septentrional el territorio municipal participa de los rasgos naturales característicos del Campo Charro, en el tercio meridional las variables ambientales son las propias de la Sierra de Quilamas.

El Campo Charro es una llanura imperfecta, levemente incidida por los valles de los numerosos cauces que lo avenan, cuyo sustrato geológico ha dado lugar a suelos de carácter arenoso, de escasa aptitud agronómica, que tradicionalmente fueron consagrados de modo primordial a los esquilmos ganaderos y, de manera complementaria, a su aprovechamiento forestal y agrícola. En el término de Escurial el Campo Charro alcanza su límite meridional y entra en contacto con la Sierra de Quilamas. La inmediatez de la sierra introduce cambios apreciables entre las diferentes áreas pero todas se caracterizan por la presencia de formaciones adhesionadas en sus más diversas variantes.

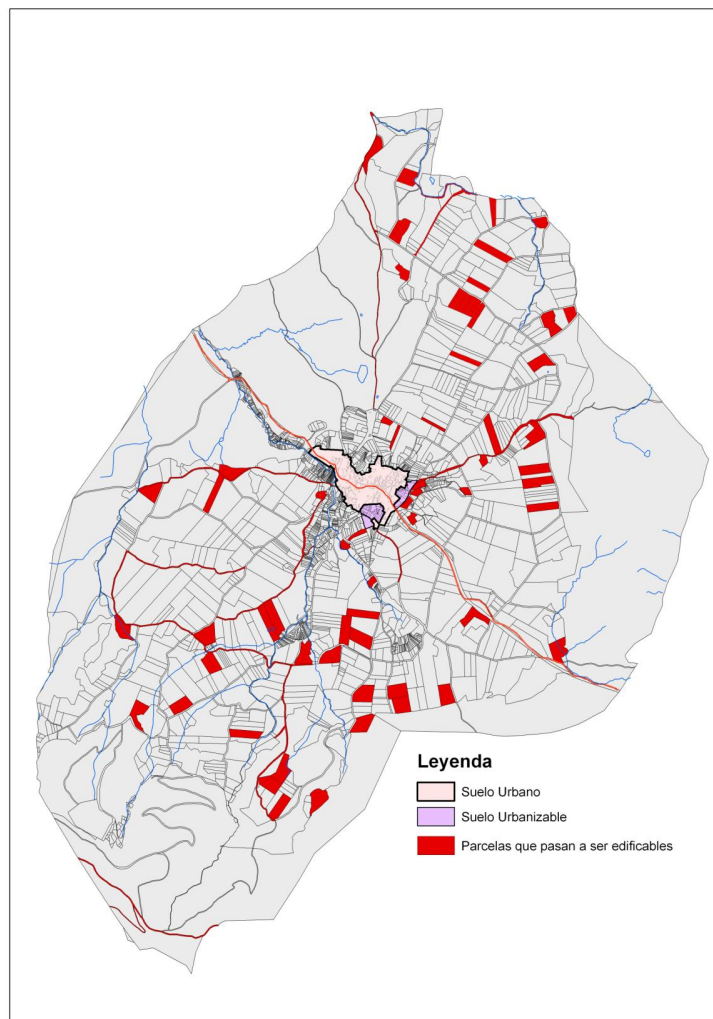
La Sierra de Quilamas tiene un carácter eminentemente montañoso y se define por sus pendientes enérgicas y por su altitud comparativamente más elevada. Estas duras condiciones favorecieron el mantenimiento de importantes masas de roble (*Quercus pyrenaica*) que actualmente permiten enlazar los montes de la Sierra de Francia con las dehesas del Campo Charro.

El modelo territorial se articula en torno al contraste entre los paisajes adhesionados del Norte del término municipal y el dominio de la sierra en el Sur del término municipal. En el espacio central se ubica el núcleo de población en torno al cual se ha desarrollado un pastizal desarbolado y cercado en piedra que caracteriza el espacio de transición entre el núcleo urbano y el suelo rústico. La vocación tradicional de este territorio es de carácter eminentemente extensivo. Así, mientras que el tercio meridional del término se consagra históricamente a su aprovechamiento forestal y secundariamente al ganadero (con puntuales actividades mineras relacionadas con la extracción de roca caliza), en el centro y norte del territorio municipal, de condiciones topográficas mucho más favorables y con enclaves de calidad edáfica

aceptable, se produce la relación inversa y los pastizales cobran mayor importancia superficial, intercalándose en ellos alguna tierra de labor.

Este modelo territorial tiene su traducción en la clasificación urbanística definida en las Normas Urbanísticas. Un amplísimo espacio clasificado como suelo rústico con protección natural y un ruedo, mucho menos extenso, en el entorno del núcleo de población que se clasifica como suelo rústico común. Este modelo se mantiene intacto sin que la modificación en las condiciones de parcelación lo altere. La zonificación urbanística se mantiene sin cambios propiciando el mantenimiento de los paisajes característicos de Escorial: las formaciones adehesadas donde el pastizal es predominante al Norte y en el centro del término municipal y el robledal como masa forestal predominante en la vertiente más serrana.

Considerando las características de la estructura parcelaria del suelo rústico existente en Escorial de la Sierra, se han valorado las implicaciones territoriales de la modificación propuesta. A continuación se incluye una imagen que recoge las parcelas que pasan a ser edificables con la nueva normativa propuesta. La reducción de la superficie mínima de parcela amplía la posibilidad de edificación excepcional en suelo rústico.



Tras el análisis de los datos de la estructura parcelaria, el tamaño medio de las parcelas clasificadas como suelo rústico común es muy pequeño: no llega a los 800 m<sup>2</sup> (780) lo que da buena cuenta de la extraordinaria fragmentación de la propiedad en el espacio rústico más próximo al núcleo de población. La funcionalidad de este espacio ha estado tradicionalmente vinculada a su uso como huertos, a menudo cercados mediante muros de piedra en seco. Destacar el hecho de que las parcelas de menos de 4000 metros cuadrados son mayoritarias y se apiñan en el entorno del suelo urbano clasificado, sólo en los bordes del ámbito clasificado como suelo rústico común el parcelario se agranda, albergando usos característicos como el de las eras.

La nueva redacción elimina la exigencia de parcela mínima y del porcentaje de ocupación máxima, para la implantación de las construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas definidas como tales en el artículo 136 “Derechos en suelo rústico”. Para estos usos la parcela será la necesaria conforme al proyecto técnico que las desarrolle. Con esta medida se evita cualquier condicionamiento en relación a la parcela mínima y al porcentaje de ocupación, facilitando la ubicación de las infraestructuras necesarias para mejorar las condiciones de vida de los habitantes del municipio.

Se incluye un apartado en relación al porcentaje de ampliación de las edificaciones existentes en suelo rústico. Por error este porcentaje no estaba definido de tal modo que el art. 150 remitía a las condiciones específicas sin que éstas lo desarrollaran. Con la nueva redacción se establece un porcentaje de ampliación de las edificaciones existentes en fecha 25/04/2008 de un 50%.

Las condiciones de parcelación se mantienen idénticas para el resto de los usos autorizables por lo que la afección vinculada a esta modificación tiene una **trascendencia mínima en la estructura territorial.**

Por otro lado hay que tener en cuenta que las condiciones de parcelación en suelo rústico están vinculadas a la autorización excepcional de un uso, en cada caso concreto se valorará la solicitud para la implantación de nuevas edificaciones. Sobre el suelo rústico las condiciones establecidas son una posibilidad, no un parámetro que se aplica de forma sistemática sobre la totalidad de las parcelas existentes, el procedimiento de autorización valora cada iniciativa. El impacto de la modificación propuesta es, en consecuencia, mínimo y desde luego no tiene incidencias significativas sobre el modelo territorial articulado en torno a la clasificación de suelo.

## **Sección 2ª. Afecciones arqueológicas**

La modificación tramitada no tiene afecciones arqueológicas puesto que se trata de un cambio en los parámetros definidos para la edificación de determinados usos (agrarios y dotacionales) en suelo rústico.

No tiene implicación alguna en relación a la clasificación urbanística vigente que se mantiene en idénticos términos: ni se amplía la superficie clasificada como urbano, ni se incorporan suelos urbanizables ni hay cambios sobre la clasificación del suelo rústico.

Desde el punto de vista arqueológico no hay, por tanto, afección alguna sobre el patrimonio arqueológico.

## **Sección 3ª. Afecciones de Protección Civil y Ciudadana**

La modificación tramitada tiene por objeto la redefinición de algunos de los parámetros (parcela mínima, ocupación de parcela...) exigidos para la edificación en suelo rústico de las edificaciones de uso agrario y uso dotacional.

Este cambio de uso no tiene implicación ni afección alguna ni sobre los riesgos naturales ni sobre los riesgos tecnológicos identificados por la Agencia de Protección Civil.

## **Sección 4ª. Afecciones sobre carreteras**

La presente modificación rectifica el régimen de edificación en suelo rústico en el término municipal de Escurial de la Sierra. Este cambio no tiene afección alguna sobre la infraestructura viaria existente en el municipio que sigue conservando su clasificación como suelo rústico con protección de infraestructuras.

## TÍTULO III. NORMATIVA REGULADORA

A continuación se incluyen los artículos de la normativa reguladora de las Normas Urbanísticas Municipales de Escorial de la Sierra **modificados**.

Las modificaciones introducidas en la normativa reguladora afectan a dos artículos que a continuación se transcriben. En **negrita y sombreado** se señalan los cambios introducidos.

**Art. 154. Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C.) y suelo rústico común específico adhesionado (SR-C ea.):**

1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m<sup>2</sup> y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie. **PARA LAS CONSTRUCCIONES DE USO AGRARIO DE MÁS DE 15 M<sup>2</sup> LA SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA SE ESTABLECE EN 4.000 M<sup>2</sup> EN SR-C. Y EN 10.000 M<sup>2</sup> EN SR-C EA. PARA LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A USOS DOTACIONALES 4000 M<sup>2</sup> EN SR-C Y 10.000 EN SR-C EA. PARA LAS INSTALACIONES Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS DEFINIDAS COMO TALES (VER ART. 136 “DERECHOS EN SUELO RÚSTICO” DE ESTA NORMATIVA REGULADORA), LA PARCELA MÍNIMA SERÁ LA NECESARIA CONFORME AL PROYECTO TÉCNICO QUE LAS DESARROLLE. Para las instalaciones propias de las actividades extractivas y de los usos comerciales, industriales y de almacenamiento la parcela mínima se fija en 20.000 m<sup>2</sup> en SR-C. y en 40.000 m<sup>2</sup> en SR-C ea.**

2. La superficie máxima construida se fija en 3.000 m<sup>2</sup> aunque excepcionalmente puede ser superada siempre que se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. Para ello, en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico se debe justificar exhaustivamente la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, así como la resolución de vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de la nueva construcción. **SE ESTABLECE UN PORCENTAJE DE AMPLIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES DEL 50% CON RESPECTO A LA SUPERFICIE EXISTENTE EN 25/04/2008 FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS.**

**3. LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA SE ESTABLECE EN EL 20% PARA LAS CONSTRUCCIONES DE USO AGRARIO, PARA LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LOS USOS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO Y PARA LAS EDIFICACIONES NECESARIAS PARA LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS. EL 35% PARA LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LOS USOS DOTACIONALES. NO SE ESTABLECE PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA PARA LAS INSTALACIONES Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS DEFINIDAS COMO TALES (VER ART. 136 “DERECHOS EN SUELO RÚSTICO DE ESTA NORMATIVA REGULADORA), NI PARA LAS INSTALACIONES PROPIAS DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.**

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m. medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. Excepcionalmente pueden sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.

**5. EN EL ENTORNO DE LAS CONSTRUCCIONES DE USO DOTACIONAL, DEFINIDO ÉSTE COMO UNA BANDA DE 750M EN TORNO AL LÍMITE DE LA PARCELA O PARCELAS DONDE SE INSTALE LA**

EDIFICACIÓN, SE PROHÍBE LA INSTALACIÓN DE NUEVAS CONSTRUCCIONES CON EL OBJETIVO DE PRESERVAR LA CONDICIÓN AISLADA DE LA DOTACIÓN. ESTA LIMITACIÓN NO TENDRÁ EFECTOS EN AQUELLAS ÁREAS INCLUIDAS EN EL ENTORNO DEFINIDO QUE ESTÉN CLASIFICADAS COMO SUELO URBANO.

**Art. 159 Régimen de edificación en suelo rústico protegido:**

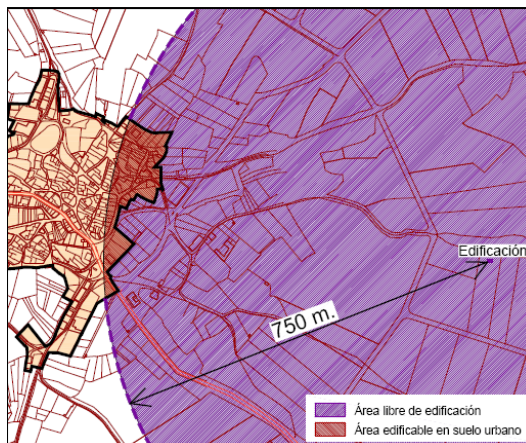
1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico protegido es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m<sup>2</sup> y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie. PARA LAS CONSTRUCCIONES DE USO AGRARIO DE MÁS DE 15 M<sup>2</sup> LA SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA SE ESTABLECE EN 15.000 M<sup>2</sup>. PARA LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A USOS DOTACIONALES 15.000 M<sup>2</sup>. PARA LAS INSTALACIONES Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS DEFINIDAS COMO TALES (VER ART. 136 “DERECHOS EN SUELO RÚSTICO” DE ESTA NORMATIVA REGULADORA), LA PARCELA MÍNIMA SERÁ LA NECESARIA CONFORME AL PROYECTO TÉCNICO QUE LAS DESARROLLE.

2. LA SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA SE FIJA EN 3.000 M<sup>2</sup> PARA LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LOS USOS AGRARIOS Y DOTACIONALES. NO SE FIJA PARA LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS DEFINIDAS COMO TALES (ART. 136 “DERECHOS EN SUELO RÚSTICO DE ESTA NORMATIVA REGULADORA). SE ESTABLECE UN PORCENTAJE DE AMPLIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES DEL 50% CON RESPECTO A LA SUPERFICIE EXISTENTE EN 25/04/2008 FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS.

3. LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA SE ESTABLECE EN EL 10% PARA LAS CONSTRUCCIONES DE USO AGRARIO. EL 20% PARA LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LOS USOS DOTACIONALES. NO SE ESTABLECE PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA PARA LAS INSTALACIONES Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS DEFINIDAS COMO TALES (VER ART. 136 “DERECHOS EN SUELO RÚSTICO DE ESTA NORMATIVA REGULADORA).

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m medidos en las mismas condiciones y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. EXCEPCIONALMENTE PUEDEN SOBREPASARSE AMBAS LIMITACIONES (ALTURA Y PENDIENTE) SIEMPRE QUE EXISTAN RAZONES TÉCNICAS DEBIDAMENTE JUSTIFICADAS.

5. EN EL ENTORNO DE LAS CONSTRUCCIONES DE USO DOTACIONAL, DEFINIDO ÉSTE COMO UNA BANDA DE 750M EN TORNO AL LÍMITE DE LA PARCELA O PARCELAS DONDE SE INSTALE LA EDIFICACIÓN, SE PROHÍBE LA INSTALACIÓN DE NUEVAS CONSTRUCCIONES CON EL OBJETIVO DE PRESERVAR LA CONDICIÓN AISLADA DE LA DOTACIÓN. ESTA LIMITACIÓN NO TENDRÁ EFECTOS EN AQUELLAS ÁREAS INCLUIDAS EN EL ENTORNO DEFINIDO QUE ESTÉN CLASIFICADAS COMO SUELO URBANO.



CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	RÉGIMEN DE USOS								CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
	Agrario	Extractivo	Infraes. previstas	Infraes. no previstas.	Residen.	Rehab., reforma, ampl. (1)	Dotacional	Comercial, ind. y de almacén.	
<b>SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)</b>	Ext. (2)/4.000m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	No se exige	No se exige			4.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	Superficie mínima de la parcela
	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)			3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	Superficie máxima construida
	20%	No se limita	No se limita	No se limita			35%	20%	Ocupación máxima de la parcela
	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)			7 m (4)	7 m (4)	Altura máxima de la edificación
<b>SUELO RÚSTICO COMÚN EA (SR-C ea)</b>	Ext. (2)/8.000m <sup>2</sup>	40.000 m <sup>2</sup>	No se exige	No se exige			8.000 m <sup>2</sup>	40.000 m <sup>2</sup>	Superficie mínima de la parcela
	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)			3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	Superficie máxima construida
	20%	No se limita	No se limita	No se limita			35%	20%	Ocupación máxima de la parcela
	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)			7 m (4)	7 m (4)	Altura máxima de la edificación
<b>SUELO RÚSTICO PROTEGIDO</b>									
<b>Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI)</b>			20.000m <sup>2</sup>	20.000m <sup>2</sup>					Superficie mínima de la parcela
			1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>					Superficie máxima construida
			No se limita	No se limita					Ocupación máxima de la parcela
			7 m	7 m					Altura máxima de la edificación
<b>Suelo rústico con protección cultural (SR-PC)</b>			20.000m <sup>2</sup>				20.000m <sup>2</sup> (6)		Superficie mínima de la parcela
			1.000 m <sup>2</sup>				1.000 m <sup>2</sup> (6)		Superficie máxima construida
			10%				10% (6)		Ocupación máxima de la parcela
			7 m				7 m (6)		Altura máxima de la edificación
<b>Suelo rústico con protección natural (SR-PN)</b>	Ext. (2)/15.000m <sup>2</sup>		15.000m <sup>2</sup>				15.000m <sup>2</sup>		Superficie mínima de la parcela
	1.000 m <sup>2</sup>		1.000 m <sup>2</sup>				1.000 m <sup>2</sup>		Superficie máxima construida
	10%		10%				20%		Ocupación máxima de la parcela
	7 m		7 m				7 m		Altura máxima de la edificación

1	Las condiciones de uso y edificación en las rehabilitaciones, reformas y ampliaciones son las fijadas en cada categoría
2	Parcela existente para construcciones de hasta 15 m <sup>2</sup> de uso agrario y para invernaderos y similares
3	La superficie máxima puede rebasarse con carácter excepcional si se justifica suficientemente tal necesidad en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico.
4	La altura máxima puede superarse excepcionalmente si existen razones técnicas debidamente justificadas
5	Sólo los relacionados con la producción agropecuaria (NO PROCEDE EN ESTE CASO)
6	Sólo los relacionados con la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege
7	Parcela existente. No se permiten segregaciones (NO PROCEDE EN ESTE CASO)

	Usos permitidos
	Usos sujetos a autorización
	Usos prohibidos

## TÍTULO IV. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

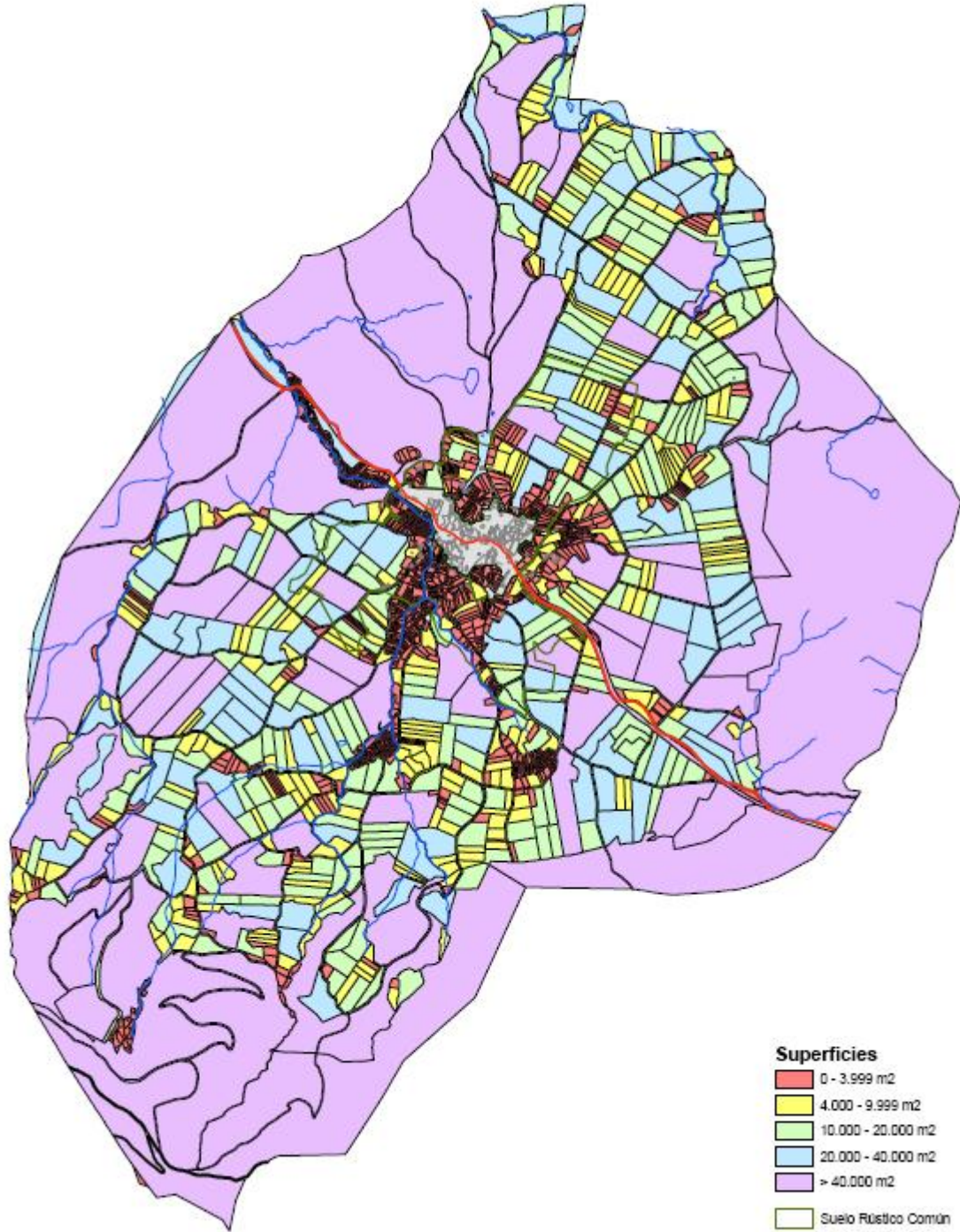
El contenido de la presente modificación puntual no implica modificación alguna en los planos de ordenación que integran las Normas Urbanísticas Municipales de Escurial de la Sierra.

Si bien los cambios introducidos en la normativa reguladora no afectan a los planos de ordenación que se mantienen idénticos. Se adjuntan dos planos informativos que justifican los cambios adoptados en la normativa reguladora.

### Sección 1ª. Plano 1. Estructura parcelaria.

Contiene la estructura parcelaria de la totalidad del término municipal de Escurial de la Sierra cartografiada en función de su distribución por tamaños.

Es fácil apreciar la dualidad entre las parcelas ocupadas por el monte con una superficie mayor de 4 has (color morado) y de 2 has (en color rosa) y las parcelas menores de 4000 m<sup>2</sup> ubicadas en el entorno más inmediato al núcleo de población (color rojo).

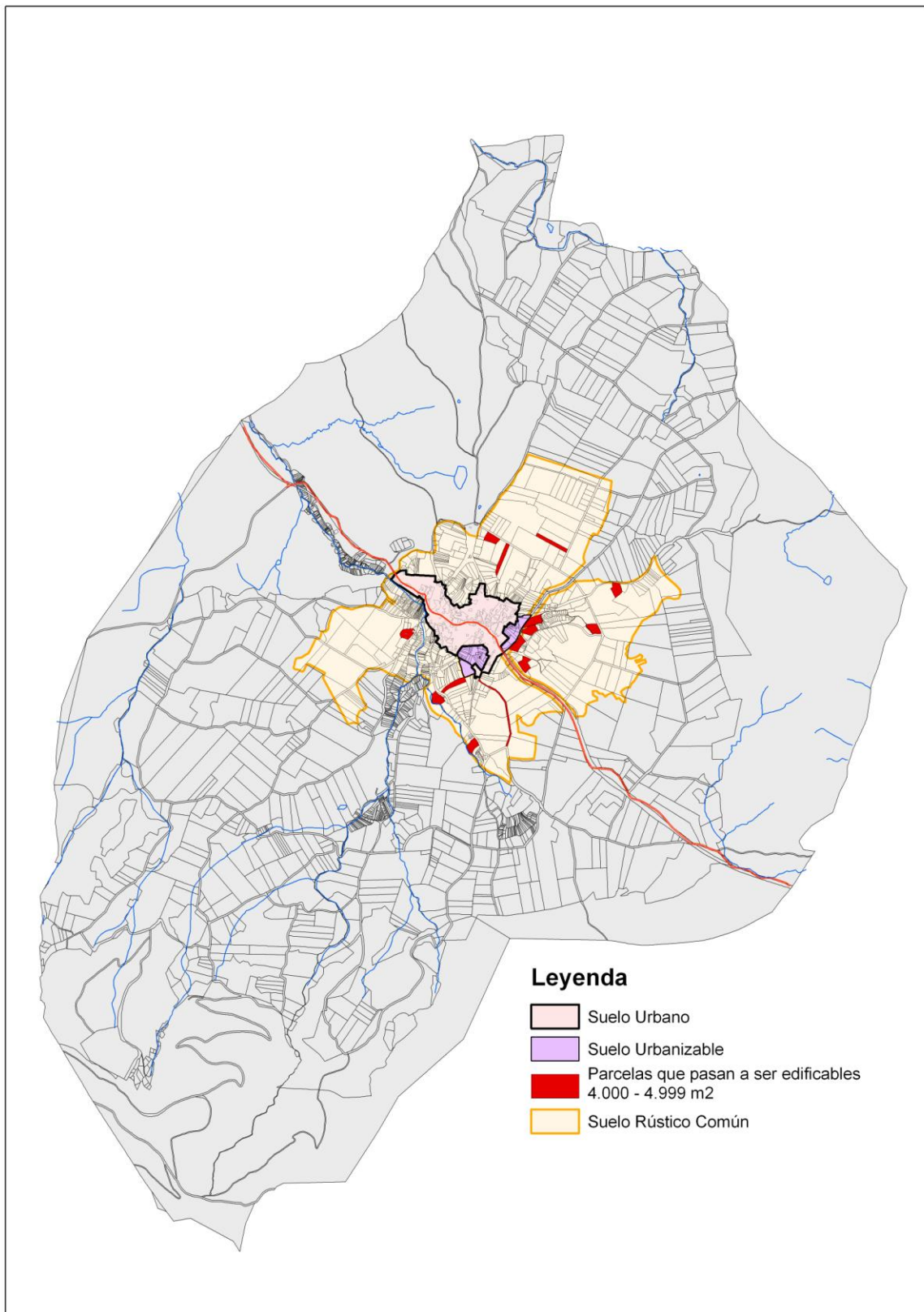


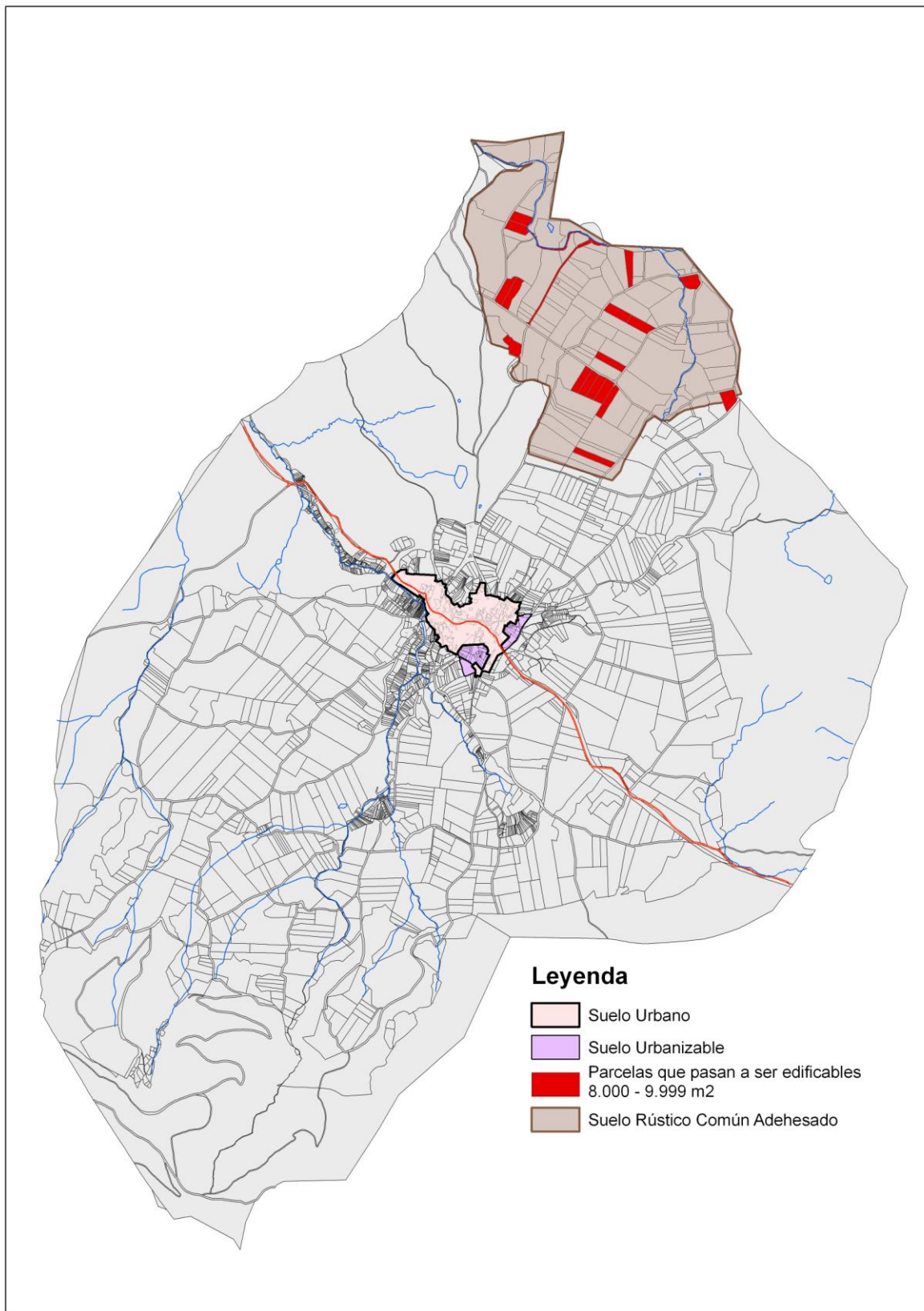
## Sección 2ª. Plano 2. Parcelas afectadas por la modificación.

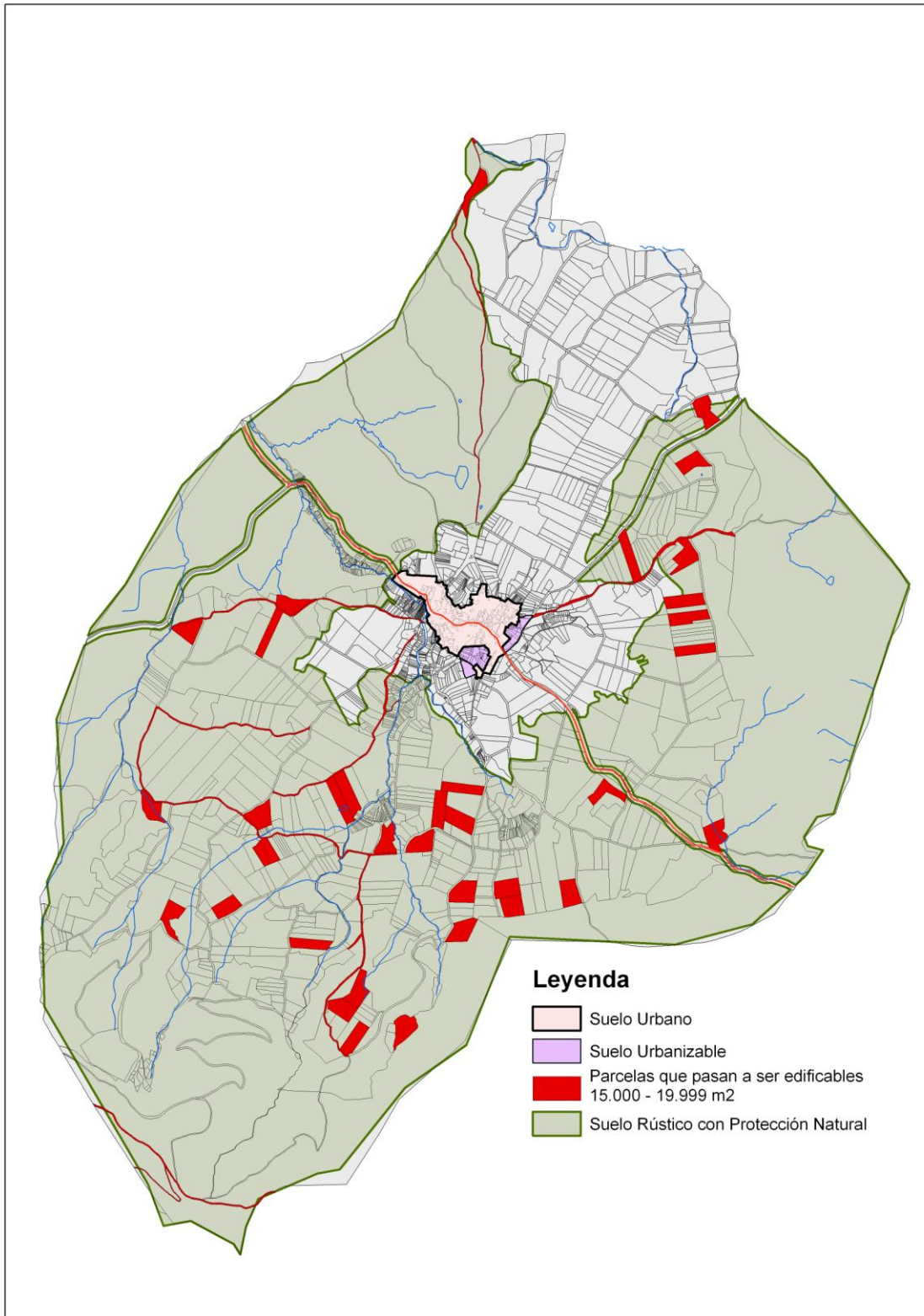
El plano recoge las parcelas que por su dimensión se ven directamente afectadas por la modificación propuesta. Como se desprende claramente de la información gráfica el número de parcelas afectadas es muy reducido por lo que la incidencia de la modificación propuesta sobre el modelo territorial es reducida.

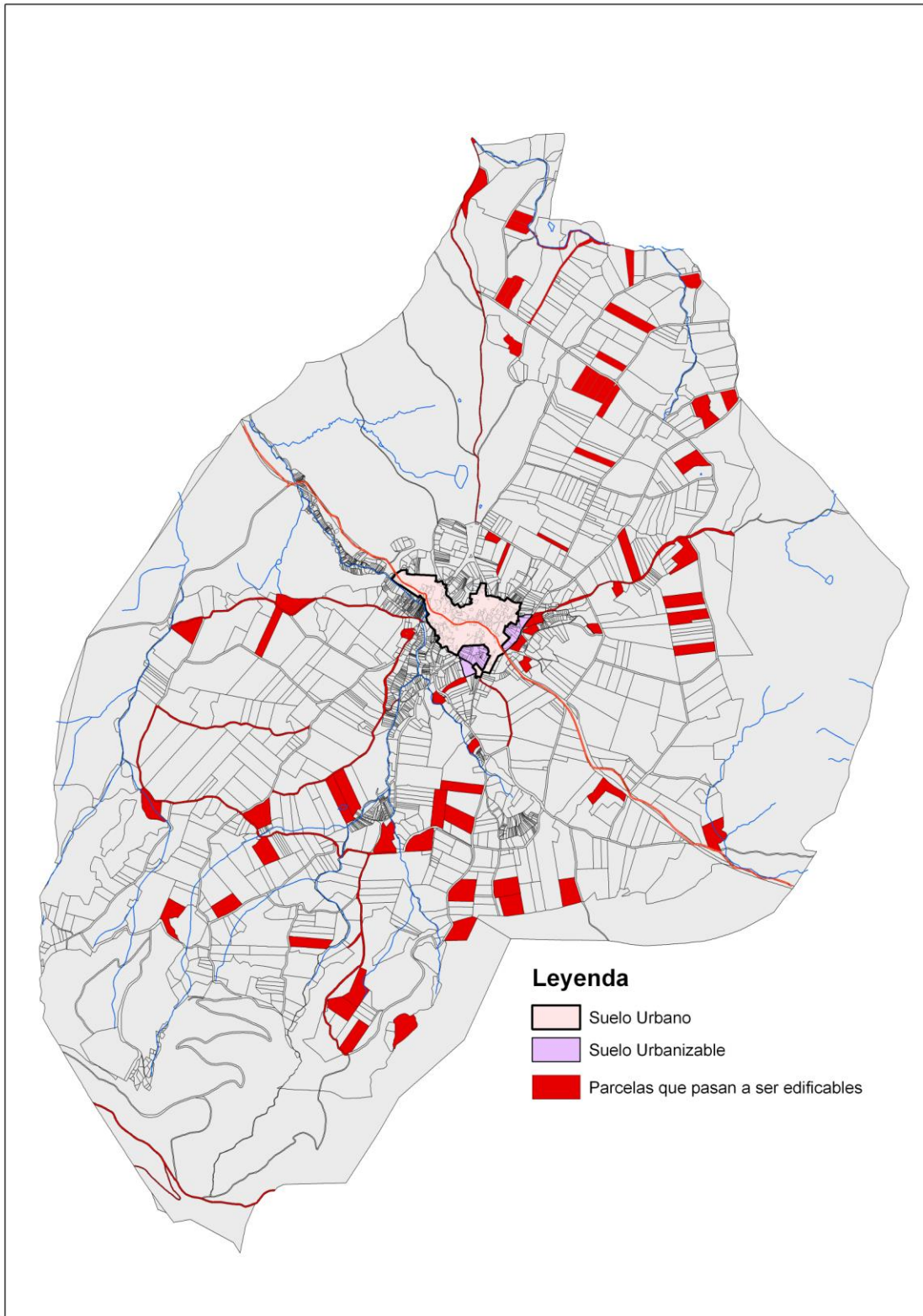
Por otro lado hay que significar que la incorporación de un entorno de protección con respecto a las edificaciones de uso dotacional que se instalen en suelo rústico, minimiza el impacto territorial del cambio propuesto.

A continuación se adjuntan cuatro planos donde aparecen señaladas las parcelas afectadas por la modificación. Los tres primeros desglosados en función de cada una de las categorías de suelo rústico. El último contiene el conjunto de las parcelas que, de conformidad con la nueva propuesta normativa pasarían a ser edificables.









### Sección 3ª. Anexo Fotográfico



Foto 1. Vista de los pastizales ubicados al sur del núcleo de población de Escurial



Foto 2. Zona de dehesa, estribaciones meridionales del Campo Charro en el término municipal de Escurial de la Sierra. Esta zona se clasifica como suelo rústico común específico adhesionado.



Foto 3. Imagen de la vertiente septentrional del núcleo de población. Se aprecia la sierra al fondo y los pastizales y espacios cercados en primer término.



Foto 4. Vista del Pico Cervero. Se observa nítidamente el predominio de la masa del robleal en la vertiente serrana.

## TÍTULO V. CONSULTA AMBIENTAL

### CAPÍTULO I. PUNTO DE PARTIDA

Las Normas Urbanísticas Municipales de Escurial de la Sierra (Salamanca) fueron aprobadas definitivamente en 10/04/2008 (BOP 25/04/2008).

Las citadas Normas establecen una superficie mínima de parcela en suelo rústico común para los usos dotacionales excesiva que impide su implantación en el término municipal a pesar del interés que este tipo de iniciativas tienen para el municipio de Escurial de la Sierra.

En esta situación el Ayuntamiento de Escurial de la Sierra promueve esta modificación puntual que afecta exclusivamente a los parámetros referidos a las condiciones de edificación en suelo rústico para los usos dotacionales, manteniendo la clasificación urbanística aprobada y las condiciones para el resto de los usos que no son dotacionales.

### CAPÍTULO II. INNECESARIEDAD DEL TRÁMITE AMBIENTAL

Conforme a la Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, consideramos que la **presente modificación no debe someterse al citado procedimiento de evaluación.**

La citada Orden recoge:

*Que se sometan al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, las modificaciones de planeamiento general en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:*

1. *Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.*
2. *Que modifiquen la clasificación de Vías Pecuarias, Montes de Utilidad Pública, Zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.*
3. *Que modifiquen la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de las Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección directa o indirecta sobre los mismos.*

4. *Que se incremente más de un 20% la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación existente. Si el uso predominante es industrial, sólo requerirá evaluación ambiental si, además, el ámbito es mayor de 50 has.*

### CAPÍTULO III. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta completa las condiciones de parcelación, volumen y superficie sobre el suelo rústico.

- Se reduce la parcela mínima para la ubicación de usos agrarios y dotacionales en suelo rústico
  - En suelo rústico común (SRC) pasa de 5.000 a 4.000 m<sup>2</sup>
  - En suelo rústico común específico adhesionado (SRC-ea) pasa de 10.000 a 8.000 m<sup>2</sup>.
  - En suelo rústico protegido (SRP) pasa de 20.000 a 15.000 m<sup>2</sup>
- Se elimina la condición de parcela mínima para la implantación de obras públicas e infraestructuras destinadas a la mejora de la calidad de vida de los habitantes en todo el suelo rústico.
- Se incluye un porcentaje de ampliación del volumen edificado de las edificaciones existentes sobre el suelo rústico para todo el suelo rústico. Este parámetro no estaba definido y podía provocar problemas de indefinición.
- Se incrementa el porcentaje de ocupación de la parcela por la edificación de usos dotacionales sobre suelo rústico:
  - En suelo rústico común y suelo rústico común adhesionado pasa del 20 al 35%.
  - En suelo rústico protegido pasa del 10 al 20%
- Se incorpora un límite de entorno (750 m. libres de edificación) para las edificaciones dotacionales, con el objetivo de preservar su carácter aislado.
- Se incorpora la posibilidad de aumentar, excepcionalmente y de forma justificada, la altura máxima y pendiente en las edificaciones que se instalen en suelo rústico<sup>3</sup>.

En todos los casos se trata de modificaciones paramétricas en las condiciones de edificación ya definidas.

---

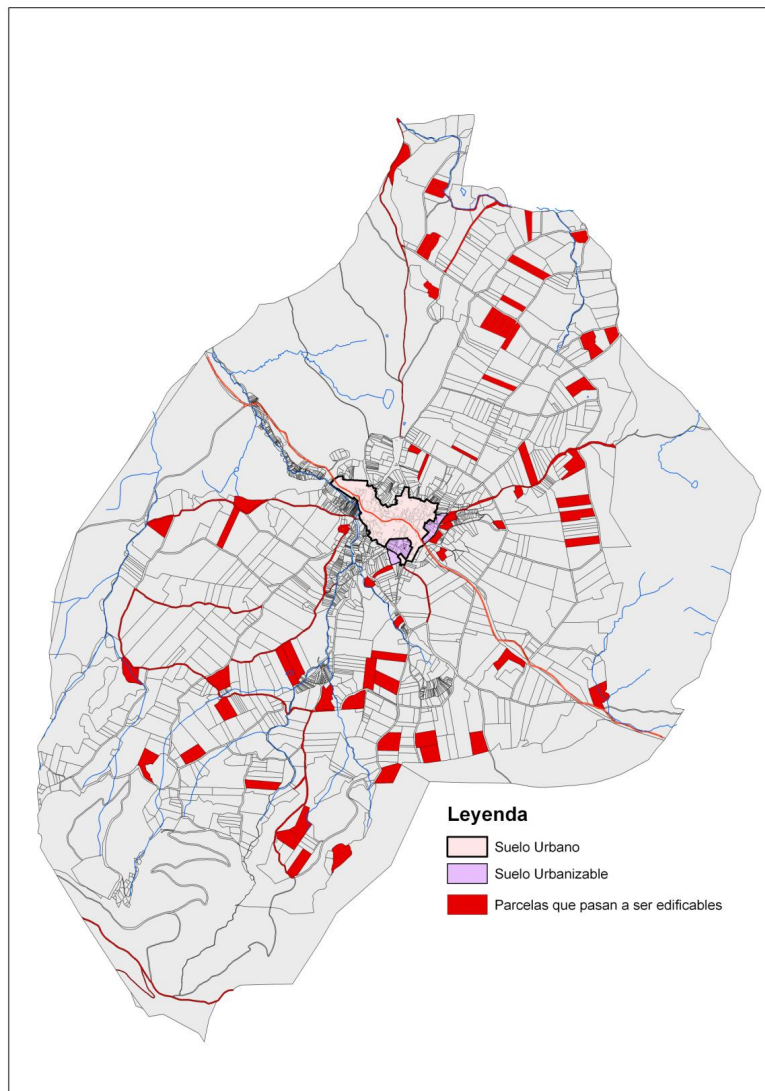
<sup>3</sup> Con ello se establecen las mismas condiciones de edificación que en el caso del suelo rústico común y común específico adhesionado que ya tenían habilitada esta opción.

No hay alteraciones sobre el régimen de usos, se mantiene el régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos tal y como está definido en todas las categorías de suelo rústico.

Tampoco hay modificaciones en la clasificación urbanística del suelo, los predios clasificados mantienen su clasificación en alguna de las cinco categorías existentes: suelo rústico común, suelo rústico común adherado, suelo rústico con protección natural, suelo rústico con protección cultural y suelo rústico con protección de infraestructuras.

## CAPÍTULO IV. PLANOS

No hay cambios en los planos de ordenación de las NUM. Se incluye a continuación una imagen que resaltan las parcelas que pasan a ser edificables con la nueva normativa reguladora que se propone.



## CAPÍTULO V. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS

Las modificaciones introducidas en la normativa reguladora afectan a dos artículos que a continuación se transcriben. En negrita y sombreado se señalan los cambios introducidos.

**Art. 154. Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C.) y suelo rústico común específico adhesionado (SR-C ea.):**

1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m<sup>2</sup> y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie. **PARA LAS CONSTRUCCIONES DE USO AGRARIO DE MÁS DE 15 M<sup>2</sup> LA SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA SE ESTABLECE EN 4.000 M<sup>2</sup> EN SR-C. Y EN 10.000 M<sup>2</sup> EN SR-C EA. PARA LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A USOS DOTACIONALES 4000 M<sup>2</sup> EN SR-C Y 10.000 EN SR-C EA. PARA LAS INSTALACIONES Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS DEFINIDAS COMO TALES (VER ART. 136 “DERECHOS EN SUELO RÚSTICO” DE ESTA NORMATIVA REGULADORA), LA PARCELA MÍNIMA SERÁ LA NECESARIA CONFORME AL PROYECTO TÉCNICO QUE LAS DESARROLLE.** Para las instalaciones propias de las actividades extractivas y de los usos comerciales, industriales y de almacenamiento la parcela mínima se fija en 20.000 m<sup>2</sup> en SR-C. y en 40.000 m<sup>2</sup> en SR-C ea.

2. La superficie máxima construida se fija en 3.000 m<sup>2</sup> aunque excepcionalmente puede ser superada siempre que se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. Para ello, en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico se debe justificar exhaustivamente la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, así como la resolución de vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de la nueva construcción. **SE ESTABLECE UN PORCENTAJE DE AMPLIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES DEL 50% CON RESPECTO A LA SUPERFICIE EXISTENTE EN 25/04/2008 FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS.**

3. **LA OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA SE ESTABLECE EN EL 20% PARA LAS CONSTRUCCIONES DE USO AGRARIO, PARA LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LOS USOS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y DE ALMACENAMIENTO Y PARA LAS EDIFICACIONES NECESARIAS PARA LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS. EL 35% PARA LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LOS USOS DOTACIONALES. NO SE ESTABLECE PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA PARA LAS INSTALACIONES Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS DEFINIDAS COMO TALES (VER ART. 136 “DERECHOS EN SUELO RÚSTICO DE ESTA NORMATIVA REGULADORA), NI PARA LAS INSTALACIONES PROPIAS DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.**

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m. medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. Excepcionalmente pueden sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.

5. **EN EL ENTORNO DE LAS CONSTRUCCIONES DE USO DOTACIONAL, DEFINIDO ÉSTE COMO UNA BANDA DE 750M EN TORNO AL LÍMITE DE LA PARCELA O PARCELAS DONDE SE INSTALE LA EDIFICACIÓN, SE PROHÍBE LA INSTALACIÓN DE NUEVAS CONSTRUCCIONES CON EL OBJETIVO DE PRESERVAR LA CONDICIÓN AISLADA DE LA DOTACIÓN. ESTA LIMITACIÓN NO TENDRÁ EFECTOS EN AQUELLAS ÁREAS INCLUIDAS EN EL ENTORNO DEFINIDO QUE ESTÉN CLASIFICADAS COMO SUELO URBANO.**

**Art. 159 Régimen de edificación en suelo rústico protegido:**

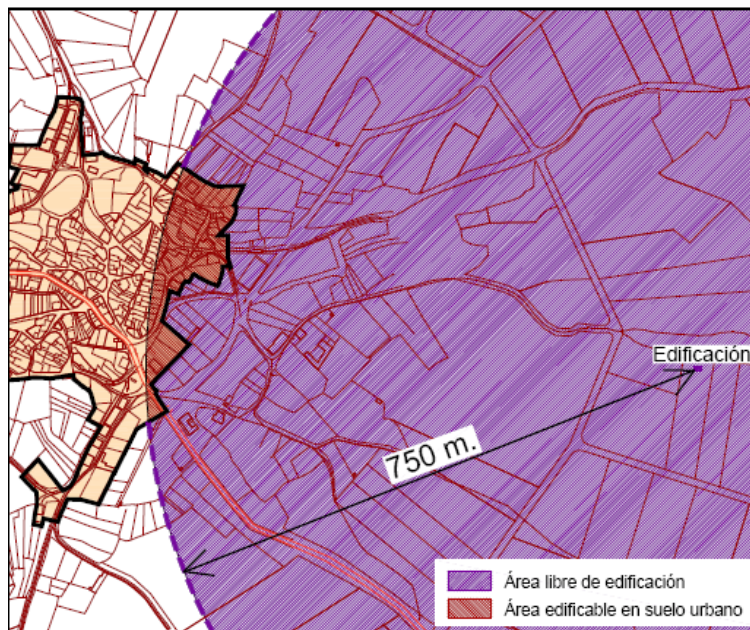
1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico protegido es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m<sup>2</sup> y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie. PARA LAS CONSTRUCCIONES DE USO AGRARIO DE MÁS DE 15 m<sup>2</sup> LA SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA SE ESTABLECE EN 15.000 m<sup>2</sup>. PARA LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A USOS DOTACIONALES 15.000 m<sup>2</sup>. PARA LAS INSTALACIONES Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS DEFINIDAS COMO TALES (VER ART. 136 “DERECHOS EN SUELO RÚSTICO” DE ESTA NORMATIVA REGULADORA), LA PARCELA MÍNIMA SERÁ LA NECESARIA CONFORME AL PROYECTO TÉCNICO QUE LAS DESARROLLE.

2. LA SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA SE FIJA EN 3.000 m<sup>2</sup> PARA LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LOS USOS AGRARIOS Y DOTACIONALES. NO SE FIJA PARA LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS DEFINIDAS COMO TALES (ART. 136 “DERECHOS EN SUELO RÚSTICO DE ESTA NORMATIVA REGULADORA). SE ESTABLECE UN PORCENTAJE DE AMPLIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES DEL 50% CON RESPECTO A LA SUPERFICIE EXISTENTE EN 25/04/2008 FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS.

3. La OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA SE ESTABLECE EN EL 10% PARA LAS CONSTRUCCIONES DE USO AGRARIO. EL 20% PARA LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LOS USOS DOTACIONALES. NO SE ESTABLECE PORCENTAJE DE OCUPACIÓN MÁXIMA PARA LAS INSTALACIONES Y EDIFICACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURAS DEFINIDAS COMO TALES (VER ART. 136 “DERECHOS EN SUELO RÚSTICO DE ESTA NORMATIVA REGULADORA).

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m medidos en las mismas condiciones y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. EXCEPCIONALMENTE PUEDEN SOBREPASARSE AMBAS LIMITACIONES (ALTURA Y PENDIENTE) SIEMPRE QUE EXISTAN RAZONES TÉCNICAS DEBIDAMENTE JUSTIFICADAS.

5. EN EL ENTORNO DE LAS CONSTRUCCIONES DE USO DOTACIONAL, DEFINIDO ÉSTE COMO UNA BANDA DE 750M EN TORNO AL LÍMITE DE LA PARCELA O PARCELAS DONDE SE INSTALE LA EDIFICACIÓN, SE PROHÍBE LA INSTALACIÓN DE NUEVAS CONSTRUCCIONES CON EL OBJETIVO DE PRESERVAR LA CONDICIÓN AISLADA DE LA DOTACIÓN. ESTA LIMITACIÓN NO TENDRÁ EFECTOS EN AQUELLAS ÁREAS INCLUIDAS EN EL ENTORNO DEFINIDO QUE ESTÉN CLASIFICADAS COMO SUELO URBANO.



CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	RÉGIMEN DE USOS								CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
	Agrario	Extractivo	Infraes. previstas	Infraes. no previstas.	Residen.	Rehab., reforma, ampl. (1)	Dotacional	Comercial, ind. y de almacén.	
<b>SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)</b>	Ext. (2)/4.000m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	No se exige	No se exige			4.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	Superficie mínima de la parcela
	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)			3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	Superficie máxima construida
	20%	No se limita	No se limita	No se limita			35%	20%	Ocupación máxima de la parcela
	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)			7 m (4)	7 m (4)	Altura máxima de la edificación
<b>SUELO RÚSTICO COMÚN EA (SR-C ea)</b>	Ext. (2)/8.000m <sup>2</sup>	40.000 m <sup>2</sup>	No se exige	No se exige			8.000 m <sup>2</sup>	40.000 m <sup>2</sup>	Superficie mínima de la parcela
	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)			3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	Superficie máxima construida
	20%	No se limita	No se limita	No se limita			35%	20%	Ocupación máxima de la parcela
	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)			7 m (4)	7 m (4)	Altura máxima de la edificación
<b>SUELO RÚSTICO PROTEGIDO</b>									
<b>Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI)</b>			20.000m <sup>2</sup>	20.000m <sup>2</sup>					Superficie mínima de la parcela
			1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>					Superficie máxima construida
			No se limita	No se limita					Ocupación máxima de la parcela
			7 m	7 m					Altura máxima de la edificación
<b>Suelo rústico con protección cultural (SR-PC)</b>			20.000m <sup>2</sup>				20.000m <sup>2</sup> (6)		Superficie mínima de la parcela
			1.000 m <sup>2</sup>				1.000 m <sup>2</sup> (6)		Superficie máxima construida
			10%				10% (6)		Ocupación máxima de la parcela
			7 m				7 m (6)		Altura máxima de la edificación
<b>Suelo rústico con protección natural (SR-PN)</b>	Ext. (2)/15.000m <sup>2</sup>		15.000m <sup>2</sup>				15.000m <sup>2</sup>		Superficie mínima de la parcela
	1.000 m <sup>2</sup>		1.000 m <sup>2</sup>				1.000 m <sup>2</sup>		Superficie máxima construida
	10%		10%				20%		Ocupación máxima de la parcela
	7 m		7 m				7 m		Altura máxima de la edificación

1	Las condiciones de uso y edificación en las rehabilitaciones, reformas y ampliaciones son las fijadas en cada categoría
2	Parcela existente para construcciones de hasta 15 m <sup>2</sup> de uso agrario y para invernaderos y similares
3	La superficie máxima puede rebasarse con carácter excepcional si se justifica suficientemente tal necesidad en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico.
4	La altura máxima puede superarse excepcionalmente si existen razones técnicas debidamente justificadas
5	Sólo los relacionados con la producción agropecuaria (NO PROCEDE EN ESTE CASO)
6	Sólo los relacionados con la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege
7	Parcela existente. No se permiten segregaciones (NO PROCEDE EN ESTE CASO)

	Usos permitidos
	Usos sujetos a autorización
	Usos prohibidos

## CAPÍTULO VI. INNECESARIEDAD DEL TRÁMITE AMBIENTAL

A la vista del contenido de los cambios introducidos se considera innecesario el sometimiento al procedimiento de evaluación previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, de conformidad con lo establecido en la Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio (BoCyL 28/07/2008).

1. La modificación propuesta no clasifica suelo urbano ni urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente. De hecho mantiene la clasificación vigente sin alteraciones.
2. La modificación propuesta no modifica tampoco la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública ni de los terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.
3. Tampoco hay afecciones de la modificación sobre la clasificación de suelo en el espacio natural protegido de Sierra de las Quilamas, al que pertenece Escorial de la Sierra. La clasificación de suelo se mantiene sin modificaciones.
4. No hay incremento alguno de la superficie clasificada como suelo urbano y urbanizable, puesto que la modificación se realiza sobre los parámetros de edificación definidos para el suelo rústico común clasificado.

En consecuencia se considera que la modificación puntual no debe someterse al trámite ambiental de la Ley 9/2006 porque su contenido no tiene repercusiones estratégicas sobre el modelo territorial que sea necesario considerar conforme a la citada ley.

## TÍTULO VI. ANEXOS

- Publicación en el Boletín acuerdo aprobación definitiva

MINISTRACIONES PUBLICAS Y DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN.

El Jefe del Servicio Territorial, PD (Resolución de 30/01/2004, B.O.C. y L. de 02/02/2004), Julio Rodríguez Soria.

\* \* \*

RESOLUCIÓN DE FECHA 7 de abril de 2008 DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN EN SALAMANCA, SOBRE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA, DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA L.A.M.T., EN GUIJUELO, SECTOR "LÍNEA CIRCUNVALACIÓN NORTE-POLÍGONO NORTE". EXPEDIENTE AT 12778.

**ANTECEDENTES DEL HECHO**

Visto el expediente instruido en el Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo a petición de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U. en el que solicita autorización, declaración de utilidad pública y aprobación del proyecto para la instalación eléctrica antes descrita.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Cumplidos los trámites reglamentarios ordenados en el TÍTULO VII del Real Decreto 1995/2000 de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, el Decreto 127/2003 de 30 de Octubre de la Junta de Castilla y León y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 54/1997 de 27 de Noviembre del Sector Eléctrico.

Visto el Decreto 44/2002 de 14 de Marzo, por el que se regula la estructura orgánica y las competencias básicas de las Delegaciones Territoriales de la Junta de Castilla y León y el Decreto 156/2003 de 26 de Diciembre sobre desconcentración de Competencias en los Órganos Directivos Centrales de la Consejería de Economía y Empleo y en los Delegados Territoriales de la Junta de Castilla y León.

Esta Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León, a propuesta del Servicio correspondiente, HA RESUELTO:

AUTORIZAR A IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., L.A.M.T., CONDUCTOR CABLE LA 110 DE 100 MM<sup>2</sup>, LONGITUD DE 496 METROS, CON ORIGEN EN LÍNEA CIRCUNVALACIÓN NORTE Y FINAL EN POLÍGONO NORTE.

DECLARAR LA UTILIDAD PÚBLICA DE LA CITADA INSTALACIÓN, que lleva implícita la Necesidad de Ocupación de los Terrenos, e implica la Urgente Ocupación de los mismos, a los efectos del Art. 52 de la Ley de Expropiación Forzosa.

APROBAR el proyecto de ejecución de la instalación eléctrica descrita. Esta aprobación se concede de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre, artículos 130 y 131, con las siguientes condiciones:

- 1.ª Las obras deberán realizarse de acuerdo con el proyecto presentado, con las variaciones que en su caso, se puedan solicitar y autorizar.
- 2.ª El plazo de puesta en marcha será de un año contado a partir de la fecha de la presentación de la resolución.
- 3.ª El titular de la citada instalación dará cuenta de la terminación de las obras a este Servicio Territorial, a efectos del reconocimiento definitivo y extensión del Acta de Puesta en Marcha.
- 4.ª Por este Servicio Territorial se comprobará si en la ejecución del proyecto se cumplen las condiciones dispuestas en los reglamentos que rigen los servicios de electricidad, para lo cual el titular de la instalación, dará cuenta por escrito del comienzo de los trabajos, el cual, durante el periodo de construcción, y asimismo, también en el de explotación los tendrá bajo vigilancia e inspección en su totalidad.
- 5.ª La Administración, podrá dejar sin efecto la presente resolución en cualquier momento en que observe el incumplimiento de las condiciones impuestas en ella.
- 6.ª En tales supuestos la Administración previo el oportuno expediente, acordará la anulación de la autorización, con todas las consecuencias de orden administrativo y civil que deriven según las disposiciones legales vigentes.

Esta Resolución se emite con independencia de cualquier autorización prevista en la normativa vigente y sin perjuicio de terceros.

Esta instalación no podrá entrar en servicio, mientras no cuente el peticionario de la misma con la aprobación del proyecto de ejecución.

CONTRA LA PRESENTE RESOLUCIÓN, QUE NO PONE FIN A LA VÍA ADMINISTRATIVA, SE PODRÁ INTERPONER RECURSO DE ALZADA, EN EL PLAZO DE UN MES, CONTADO A PARTIR DE LA FECHA DE NOTIFICACIÓN, ANTE EL ILMO. SR. DIRECTOR GENERAL DE ENERGÍA Y MINAS, C/ LORENZO HURTADO 6, PLANTA 7.ª y 47071 VALLADOLID, EN EL PLAZO DE UN MES, CONTADO A PARTIR DE LA FECHA DE NOTIFICACIÓN DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL ART. 114 Y SIGUIENTES DE LA LEY 30/92 DE RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN.

El Jefe del Servicio Territorial, PD (Resolución de 30/01/2004, B.O.C. y L. de 02/02/2004), Julio Rodríguez Soria.

\* \* \*

**Servicio Territorial de Fomento**

**ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE SALAMANCA, DE APROBACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ESCURIAL DE LA SIERRA (SALAMANCA).**

En la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo, celebrada el 17 de diciembre de 2007, en relación con las Normas Urbanísticas Municipales en ESCURIAL DE LA SIERRA (Salamanca). Promotor: Ayuntamiento. Redactor: URBYPPLAN (Expte.487/06).

Examinado el contenido del expediente de referencia, se acordó lo siguiente:

**ANTECEDENTES**

PRIMERO.- Se ha emitido el previo informe de la Ponencia técnica, de fecha 12 de diciembre de 2007, de conformidad con el art. 411.2 del Reglamento de urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004 de 29 de enero, Boletín Oficial de Castilla y León de 2 de febrero de 2004.

SEGUNDO.- El informe de la Ponencia tiene el siguiente contenido [...].

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Vistos la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y artículos vigentes de sus Reglamentos, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones de general aplicación.

PRIMERO.- La competencia para resolver sobre la aprobación definitiva le corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo de Salamanca, a tenor de lo dispuesto en el art. 54 y 138 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

SEGUNDO.- El expediente se ha tramitado de conformidad con la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Por lo expuesto y en su virtud, la Comisión Territorial de Urbanismo conocida la propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad,

ACUERDA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ESCURIAL DE LA SIERRA (SALAMANCA).

El Acuerdo será ejecutivo y entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia con los requisitos establecidos en el art. 61 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

El Acuerdo se notificará a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes conste que se han personado durante el periodo de información pública.

Contra este acuerdo cabe interponer Recurso de Alzada ante el Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes, según lo dispuesto en los artículos 114 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en relación con el artículo 138.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. El referido Recurso podrá interponerse directamente ante la Consejería Fomento, ubicada en la calle Rigoberto Cortejoso 14, de Valladolid, o bien, ante la Comisión Territorial de Urbanismo, con domicilio en la calle Dr. Torres Villarroel, 21-25 de Salamanca, la cual dará traslado del mismo.

Salamanca, 28 de marzo de 2008.-V.º B.º: EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Agustín S. de Vega.-EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Miguel Ángel Caro García-Quismondo.

## **NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ESCURIAL DE LA SIERRA.**

### *1. MEMORIA VINCULANTE:*

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN
  - 2.1. OBJETIVOS GENERALES DE LAS NUM
  - 2.2. PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN
3. SUELO URBANO
  - 3.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN
  - 3.2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN
  - 3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
    - 3.3.A. GESTIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO. LAS ACTUACIONES AISLADAS
    - 3.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
      4. SUELO URBANIZABLE
        - 4.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN
        - 4.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
  - 3.3.A. GESTIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO. LAS ACTUACIONES AISLADAS
5. LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS
  - 5.1. EL SISTEMA VIARIO
  - 5.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
  - 5.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
  - 5.4. RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
6. SUELO RÚSTICO
  - 6.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN
  - 6.2. DESCRIPCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN. MODELO TERRITORIAL
  - 6.3. CONDICIONES NORMATIVAS
    - 6.3.A. GENERAL
    - 6.3.B. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
    - 6.3.C. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
    - 6.3.D. EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DE USOS
    - 6.3.E. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, VOLUMEN Y SUPERFICIE
    - 6.3.F. EN RELACIÓN CON LAS INSTALACIONES EXISTENTES
    - 6.3.G. EN RELACIÓN CON LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN
  - 6.4. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN
7. NORMATIVA SECTORIAL
  - 7.1. LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS
    - 7.1.A. RESPECTO A LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUE ESTABLECEN LA LEY 25/1988, DE 29 DE JULIO, DE CARRETERAS, Y LA LEY 2/1990, DE 16 DE MARZO, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN
    - 7.1.B. RESPECTO A LAS REDUCCIONES SOBRE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN A SU PASO POR EL SUELO URBANO
  - 7.2. LEGISLACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS
  - 7.3. LEGISLACIÓN EN MATERIA AMBIENTAL
    - 7.3.A. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS
    - 7.3.B. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE MONTES, HUMEDALES Y VÍAS PECUARIAS
    - 7.3.C. DE LA REN Y RED NATURA 2000
    - 7.3.D. SOBRE LAS ZONAS DE IMPORTANCIA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA CIGÜEÑA NEGRA
    - 7.3.E. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE PREVENCIÓN AMBIENTAL
  - 7.4. LEGISLACIÓN SOBRE PATRIMONIO
8. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS
  - 8.1. CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO
  - 8.2. CONTENIDO DEL CATÁLOGO
9. LA PROPUESTA EN NÚMEROS

### *2. NORMATIVA REGULADORA:*

- BLOQUE 1. DISPOSICIONES BÁSICAS Y NORMAS GENERALES
- TÍTULO I. DISPOSICIONES BÁSICAS
- TÍTULO II. NORMAS GENERALES
- CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL
- CAPÍTULO 2. INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO
- Sección 1ª. Regulación de la licencia urbanística

- Sección 2ª. Autorizaciones y licencias sobre elementos con algún tipo de protección
- Sección 3ª. Ruinas
- CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
- Sección 1ª. Condiciones generales de la edificación
- Condiciones de la parcela
- Condiciones generales de los edificios
- Condiciones de accesibilidad
- Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios
- Definición de tipos edificatorios
- Condiciones relativas a instalaciones y servicios
- Concepto y cómputo de la edificabilidad
- Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo
- Concepto y cómputo de la densidad
- Sección 2ª. Condiciones generales de uso
- Usos básicos
- Condiciones específicas de los usos básicos
- Sección 3ª. Condiciones generales de la urbanización
- Sección 4ª. Condiciones generales de la normativa sectorial
- CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO
- Sección 1ª. Contenido del catálogo
- Sección 2ª. Tipos de actuaciones
- Sección 3ª. Niveles de protección
- BLOQUE 2. NORMAS POR ÁMBITOS
- TÍTULO I. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO
- CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL
- Sección 1ª. Determinaciones para las edificaciones
- Condiciones estéticas relativas a la implantación
- Condiciones estéticas relativas al diseño
- Condiciones estéticas relativas a los materiales
- Condiciones estéticas relativas al cierre de parcela
- Sección 2ª. Determinaciones para los usos
- Sección 3ª. Determinaciones para las dotaciones urbanísticas
- Sobre el sistema viario y su urbanización
- Sección 4ª. Gestión y procedimiento en suelo urbano consolidado
- CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO
- Sección 1ª. Ordenanzas de uso y edificación
- Relación de zonas según su calificación: Ordenanzas de uso y edificación del suelo
- ZONA 1, Residencial casco (CASCO)
- ZONA 2, Residencial adosada (AD)
- ZONA 3, Residencial aislada-pareada (AIS-PAR)
- ZONA 4, Equipamiento (EQUIP)
- ZONA 5, Espacios libres públicos
- ZONA 6, Viario y comunicación
- Sección 2ª. Actuaciones Aisladas
- Actuaciones Aisladas de Urbanización y Normalización
- TÍTULO II. DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE DELIMITADO
- CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL
- Sección 1ª. Ordenación general en suelo urbano no consolidado y urbanizable no delimitado
- Condiciones generales para todos los sectores
- Condiciones específicas para cada sector
- Sección 2ª. Gestión y procedimiento en suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado
- Sección 3ª. Fichas resumen de los parámetros de ordenación
- TÍTULO III. DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO
- CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL
- Sección 1ª. Núcleo de población
- Sección 2ª. Protección de la legalidad urbanística
- Sección 3ª. Gestión en suelo rústico
- Sección 4ª. Instalaciones existentes en suelo rústico
- CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO
- Sección 1ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico común
- Sección 2ª. Régimen de usos y edificación en suelo rústico protegido

3. CATÁLOGO.
4. PLANOS DE ORDENACIÓN:
  - Serie 1: Plano de ordenación de suelo rústico.
  - Serie 2: Plano de ordenación de suelo urbano y urbanizable.
  - Serie 3.1: Plano de Red de Abastecimiento.
  - Serie 3.2: Plano de Red de Saneamiento.
  - Serie 3.3: Plano de alumbrado público.
  - Serie 3.4: Plano de pavimentación.

### MEMORIA VINCULANTE.

#### 1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el Pliego de condiciones técnicas que rige la elaboración de estos trabajos, la entrega que ahora se presenta se corresponde en realidad con la tercera fase –Documento para aprobación provisional– de un total de cuatro. Se redacta según la ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y su Reglamento, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (RUCyL). En particular, las Normas contienen los documentos exigidos por el artículo 130 del RUCyL “Documentación de las Normas Urbanísticas Municipales”:

- Documentos de información, análisis y diagnóstico necesarios para servir de soporte a las determinaciones de las Normas. Se incluyen aquí la memoria informativa, los planos de información y el documento de análisis y diagnóstico urbanístico y territorial. (Todos ellos anteceden a esta memoria).
- La memoria vinculante, que expresa y justifica los objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirven de fundamento al modelo territorial elegido.
- La normativa, que recoge las determinaciones escritas de carácter obligatorio.
- Los planos de ordenación, que recogen las determinaciones gráficas a escala 1:10.000 para el conjunto del término municipal y a escala 1:1.000 para el suelo urbano consolidado y para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado.
- El catálogo, que recoge todas las determinaciones escritas y gráficas relativas a la catalogación de los elementos del término municipal que merecen ser protegidos, conservados o recuperados. El catálogo incluye la información suficiente para identificar cada uno de sus elementos y los valores singulares que justifican su catalogación, con las medidas de protección, conservación y recuperación procedentes en cada caso.

La memoria que a continuación se presenta pretende dar cumplimiento a lo enunciado en el párrafo segundo de la relación anterior; en concreto:

- Relación de los objetivos y propuestas de ordenación de las Normas.
- Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general, incluida la clasificación del suelo con el detalle de la superficie incluida en cada clase y categoría, así como las dotaciones urbanísticas existentes y previstas.
- Relación de las demás determinaciones de las Normas que resulten relevantes en función de sus objetivos y propuestas de ordenación.
- Objetivos y propuestas de ordenación.

La propuesta de ordenación se orienta a la mejora de la calidad residencial del asentamiento urbano de Escorial de la Sierra, apostando para ello por la re-ualificación de los enclaves degradados que salpican la trama consolidada y por el crecimiento contenido hacia el sur y este (secundariamente hacia el oeste también), sobre las áreas en las que se concentra el patrimonio municipal de suelo. La intervención urbanística persigue además una reordenación del entorno urbano basada en el control de las condiciones estéticas y volumétricas de las construcciones residenciales (y en menor medida agropecuarias) que se dispersan por sus bordes.

Por su parte, el tratamiento que las NUM otorgan al suelo rústico persigue un doble objetivo: por un lado, la protección de los ámbitos de mayor fragilidad y valor ecológico y paisajístico ante los usos más impactantes: actividades extractivas e industriales, usos residenciales, etc.; por otro, el establecimiento de unas condiciones de edificación y uso lo suficientemente flexibles como para satisfacer las demandas propias de la actividad agropecuaria o de otras relacionadas con la explotación racional de los recursos naturales sobre aquellos espacios con mayor capacidad de acogida.

En general, se ha procurado armonizar las soluciones técnicas más apropiadas con los condicionantes derivados del medio físico, de la normativa sectorial concurrente y de la situación urbanística actual de Escorial de la Sierra, así como con los planteamientos y necesidades expresados por la Corporación Municipal.

#### 2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Para la redacción de las NUM se han establecido una serie de objetivos generales que se traducen en propuestas de ordenación para las distintas clases del suelo municipal.

##### 2.1. OBJETIVOS GENERALES DE LAS NUM

Las NUM de Escorial de la Sierra asumen, con carácter general, los cuatro objetivos enunciados en la exposición de motivos de la LUCyL:

- Reducción de la complejidad normativa. Se pretende elaborar un documento que, desde un punto de vista formal, sea de fácil comprensión y manejo; respecto a su contenido, se quiere conseguir una propuesta de ordenación lo más clara y sencilla posible que facilite su aplicación.
- Adaptación de la normativa urbanística a la realidad de un pequeño municipio castellano y leonés cuya capacidad de gestión es muy limitada y que constituye, sin embargo, un espacio rural con valores propios para el que deben arbitrarse medidas de ordenación sencillas que orienten la toma de decisiones municipal.
- Incorporación a la actividad urbanística de los principios de transparencia administrativa, cohesión social y de la protección del medio ambiente y del patrimonio.
- Definición de un modelo urbanístico acorde a las singularidades municipales, aprovechando la flexibilidad otorgada por la legislación autonómica. Asimismo, las Normas se diseñan para alcanzar los objetivos generales señalados en el apartado 3 del artículo 5 “Actividad urbanística pública” del RUCyL:
  - Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo con el interés general y con la función social de la propiedad.
  - Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible para favorecer:
    - El desarrollo del sistema productivo.
    - La cohesión social de la población.
    - La mejora de la calidad de vida de la población.
    - La protección del medio ambiente y del patrimonio natural.
    - La protección del patrimonio cultural.
    - La mejora de la calidad urbana.
    - Impedir la especulación del suelo.
  - Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.
  - Garantizar la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística entre todos los propietarios afectados por la misma.
  - Promover la colaboración administrativa, fomentar la iniciativa privada y la participación social.

##### 2.2. PROPUESTAS GENERALES DE ORDENACIÓN

De acuerdo con las conclusiones contenidas en el documento de diagnóstico urbanístico y territorial, se resumen a continuación las líneas de ordenación del territorio municipal:

- Clasificar la totalidad del término municipal, delimitando áreas de suelo urbano (SU), urbanizable (SUR) y rústico (SR) con el fin de determinar el régimen urbanístico más adecuado a las características y aptitudes de cada porción del territorio.
- Estimular la compacidad del núcleo de población, frenando para ello los procesos de extensión discontinua de la edificación detectados a lo largo de algunas carreteras y caminos y proponiendo áreas contiguas como alternativas de expansión una vez se hayan colmatado los vacíos interiores.
- Orientar, pues, el crecimiento de Escorial de la Sierra, favoreciendo el desarrollo residencial de los vacíos interiores y de aquellos ámbitos contiguos al asentamiento urbano consolidado en los que se concentra la demanda y que cuentan con mayores facilidades para ser incorporados al crecimiento urbano municipal (proximidad a las infraestructuras urbanas, horizontalidad del terreno, propiedad pública del suelo...
- Definir una estructura clara y ordenada, manteniendo en lo posible la trama urbana heredada, resultado de su origen y evolución histórica, propiciando el funcionamiento eficaz del asentamiento como espacio de actividad económica y de habitabilidad, completando las insuficiencias de las áreas interiores, ordenando las de borde donde existen deficiencias en la urbanización y perfeccionado el sistema de dotaciones urbanísticas públicas allí donde sean insuficientes.
- Articular los regímenes de uso y edificación necesarios para cada una de las categorías del SR, de tal manera que se garantice el desarrollo de las actividades productivas y se asegure al mismo tiempo la protección del medio natural. La ordenación, que se acomoda en todo caso a las afectaciones derivadas de la copiosa normativa sectorial concurrente, parte aquí del reconocimiento de la calidad ambiental de los ámbitos no edificados y de la necesidad de preservarlos de la urbanización con carácter general, revalorizando al tiempo su potencial como espacios de recreo.

#### 3. SUELO URBANO

##### 3.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

El suelo clasificado como urbano es el que cumple con los criterios establecidos en el artículo 23 del RUCyL, a saber:

- Criterio de dotación de servicios (abastecimiento, saneamiento, alumbrado y acceso rodado integrado en la malla urbana) en condiciones suficientes y disponibles a una distancia máxima de 50 m.
- Criterio de consolidación de la edificación, por el que los terrenos han de estar ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos para la misma conforme al planeamiento urbanístico.
- Criterio de previa urbanización, por el que los terrenos hayan sido urbanizados conforme a los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente.

De acuerdo con los criterios anteriores, se clasifica como urbano la totalidad del así delimitado gráficamente en plano, incluyendo todos aquellos solares y terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como aquellas parcelas de borde o vacíos interiores que han experimentado cierto desarrollo urbanístico o que ayudan a reforzar la capacidad del núcleo urbano. Se incorporan así, además de algunos vacíos interiores, tres áreas situadas al norte, noroeste y oeste que ya cuentan con servicios urbanos y acceso integrado en la malla urbana.

### 3.2. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Líneas generales de la ordenación en SU:

- Favorecer las condiciones de visibilidad y seguridad en la arteria principal de comunicación del núcleo.
- Articular el espacio público, potenciando la conexión peatonal entre los distintos espacios libres, hitos y los equipamientos urbanos.
- Establecer una normativa específica para cada tipo edificatorio lo bastante precisa como para permitir el mantenimiento de la diversidad arquitectónica y el fomento de la conservación de las invariantes tipológicas: elementos representativos elaborados en pizarra mampuesta, carpinterías de madera, etc.
- Definir unas condiciones que posibiliten tanto las sustituciones, en la línea de la rehabilitación y mejora, como las nuevas construcciones de manera coherente, evitando tipos descontextualizados respecto de la imagen tradicional o incompatibles con la integración del núcleo en su entorno.
- Reorganizar los usos urbanos de acuerdo con las necesidades y actividades actuales, teniendo además en consideración las previsiones futuras.

### 3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

La propuesta de ordenación incluye como tarea fundamental regularizar la estructura urbana del núcleo edificado, definiendo de forma concisa los límites entre los ámbitos consolidados y no consolidados. En Escorial de la Sierra no ha existido hasta ahora una actividad inmobiliaria relevante, sin embargo, el movimiento que se viene produciendo en los últimos años ha propiciado la aparición de usos construidos que se alejan de las características tipológicas dominantes y que incumplen las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Ámbito Provincial de Salamanca, actual normativa en vigor en el municipio, especialmente en vacíos interiores y áreas de borde. Ante esta situación, las NUM que ahora se redactan han optado por incluir dentro de los límites del SU-C aquellas propiedades que, a pesar de no ajustarse completamente a los preceptos establecidos por las Directrices de Ordenación Provincial de Salamanca, reúnen los requisitos legalmente exigibles debido a la actividad urbanizadora desarrollada y/o a la consolidación edificatoria. La superficie total de terreno clasificado como SU-C es de 19,16 ha.

Por lo que a los usos y edificaciones del núcleo consolidado se refiere, se persigue mantener el valor tradicional del núcleo, el modo de hacer y edificar característico el área en la que se inscribe Escorial de la Sierra, sin frenar por ello las diversas necesidades actuales, ni las posibles expectativas de cambio, mejora y desarrollo futuros. La escasa entidad del núcleo y la ausencia de grandes alteraciones de su estructura originaría determinar nuestro modo de ordenar los usos y las edificaciones.

Se describen aquí las ordenanzas que definen el SU-C y que, con el fin de garantizar la homogeneidad del espacio urbano, se hacen extensivas al SU-NC. Así, por un criterio de continuidad, con la lógica de la relación de las nuevas construcciones y tipologías con las edificaciones tradicionales, y sin dejar al margen la necesaria actualización hacia la demanda real, se ha optado por dar una única tabla de condiciones, tanto de usos como de condiciones de edificación, que debe regir en ambas categorías.

Se divide pues el SU en zonas con condiciones específicas, que pretendemos hacer corresponder con las áreas que gozan ya de realidades distintas en cuanto a usos y tipos edificatorios. La estructura nuclear dispersa que presenta Escorial de la Sierra genera un espacio urbano poco definido y con cierta heterogeneidad constructiva debido al creciente número de sustituciones y a la evolución de las edificaciones primitivas hacia nuevas formas habitacionales. Se conservan dos tipologías tradicionales dominantes cuyas características se hace preciso preservar, a las que se suma una tercera, evolucionada de las anteriores, huella de la memoria histórica más reciente y cuyas bases constructivas y arquitectónicas guardan estrecha relación con la arquitectura vernácula de la zona. A la heterogeneidad edificatoria se unen también las complejas condiciones de la estructura

parcelaria. Las NUM buscan la adecuación a la realidad urbana diferenciando los siguientes ámbitos:

ZONA 1. CASCO	Residencial casco
ZONA 2. AD	Edificación adosada
ZONA 3. AIS-PA	Edificación aislada o pareada
ZONA 4. EQUIP	Equipamiento
ZONA 5.	Espacios libres, parques y jardines
ZONA 6.	Viaro y comunicación

La ZONA 1 se corresponde con las manzanas pertenecientes a los núcleos celulares del asentamiento histórico y en los que se han establecido y mantenido las tipologías tradicionales. También se incluyen aquí las zonas de vacíos interiores para dar continuidad así a los distintos nodos urbanos. El uso principal es el de vivienda y se definen otros usos permitidos acordes a las características y usos tradicionales descritos.

La ZONA 2 se ubica en la periferia del SU. Al igual que en la zona anterior, su uso principal es el de vivienda, permitiéndose su convivencia con otros usos. Se identifica con las manzanas de crecimiento en los bordes del casco tradicional y, de hecho, no tienen por qué adaptarse a ellas si existen otras posibilidades edificatorias adecuadas a su situación. Se permiten aquí tipos edificatorios más variados.

La ZONA 3 se ubica en las áreas de reciente expansión y se vincula a algunos ámbitos periféricos del asentamiento donde ya comienzan a producirse algunos crecimientos residenciales de carácter aislado.

Para definir el índice de edificabilidad de las distintas zonas del SU-C, y a fin de evitar agravios comparativos, se ha hecho una media entre la edificabilidad definida en las Normas Subsidiarias de ámbito provincial de Salamanca y la edificabilidad real de las parcelas del núcleo consolidado (calculada gracias al trabajo de campo).

Para evitar posibles incompatibilidades entre los usos regulados por el documento de planeamiento y las restricciones que pudieran derivarse de la aplicación de distintas legislaciones sectoriales y, en particular, de la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental, se hace una llamada desde la normativa urbanística al obligado cumplimiento de todos los textos normativos concurrentes que sean de aplicación. En general, se ha evitado dar cabida dentro del suelo urbano a aquellas actividades que, por su previsible impacto, resultan impropias de zonas residenciales. Es este el caso de todos los usos sometidos al trámite de autorización o impacto ambiental fijado por la Ley 11/2003 y de algunas actividades a las que tan sólo se las exige comunicación o licencia ambiental pero que, por su naturaleza, son más propias del suelo rústico o de polígonos industriales. En sentido contrario, las características específicas de las actividades económicas tradicionales que todavía persisten en el asentamiento histórico de Escorial, han invitado a ser flexibles en cuanto a los requerimientos de los corrales domésticos que aún permanecen.

En todos los casos la normativa urbanística regula intensidades de uso y superficies máximas construidas sobre cada ámbito; y lo hace de acuerdo con las características formales y funcionales de cada uno de los ámbitos y bajo la premisa de garantizar su compatibilidad.

#### 3.3.a. GESTIÓN DE SUELO URBANO CONSOLIDADO. LAS ACTUACIONES AISLADAS

Todas las modificaciones de la alineación marcadas en plano y que no respondan a regulaciones varias leves o que no estén incluidas en ningún sector, deben seguir la tramitación propia de las Actuaciones Aisladas (AA), diseñadas para articular ciertas operaciones de remate encaminadas a la incorporación definitiva en la trama urbana de pequeños enclaves.

Actuaciones aisladas de urbanización y normalización de fincas (AA-UN)

Se han definido 3 en Escorial de la Sierra y se localizan al sureste y suroeste, apoyadas todas en la travesía. Su objetivo es la adaptación de la configuración física de las parcelas a las determinaciones del planeamiento urbanístico y también la compleción de las infraestructuras urbanas, haciendo especial hincapié en la adecuada inserción de los cauces de los arroyos en el SU.

ACTUACIONES AISLADAS EN SU-C			
Nº actuación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso	Ordenanza
AA1	2.292,60	Residencial	Casco; Adosada/Pareada
AA2	1.622,07	Residencial	Casco; Adosada/Pareada
AA3	3198,54	Residencial	Casco; Adosada/Pareada

#### 3.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las NUM delimitan dos sectores de SU-NC, el primero y más pequeño se sitúa al nordeste (0,18 ha); el segundo, de un tamaño considerablemente superior (1,14 ha) y emplazado al oeste, se extiende sobre terrenos contiguos al casco consolidado, al pie de la carretera de Tejada. En su definición se han tenido en cuenta no sólo las diferentes condiciones de estructura parcelaria y situación urbanísticas, sino las mejoras en cuanto a la estructura y la escena urbana generales, el

reparto del aprovechamiento que el planeamiento ofrece y una respuesta razonable, ventajosa y acorde con la legislación vigente.

La definición de sectores de SU-NC se ha reservado para aquellos ámbitos en los que son precisas actuaciones de urbanización o reforma interior y que necesariamente exigen equidistribución entre los afectados.

El sector, denominado "La Ermita", reordena una zona vacía del núcleo urbano con expectativas de crecimiento y difíciles condiciones para un desarrollo directo adecuado. recoge varias parcelas completas y parte de otras ubicadas en la manzana entre las calles de Garzón, Hospital y del Rey. Se trata de un área carente en su mayor parte de servicios y pavimentación adecuada, cuyo sistema de parcelación se identifica más con las características de un espacio rústico que urbano. Algunas de sus parcelas son interiores, sin frente público a vial que les permita materializar sus derechos urbanísticos. El desarrollo del área pretende su conexión con las áreas adyacentes ya afianzadas por la edificación.

Por su parte, la razón de ser del sector "Carretera Tejeda" es la de organizar la demanda edificatoria que parece concentrarse de manera especial al oeste de la población, como demuestran las últimas iniciativas habidas. Se ha preferido incluir una bolsa de suelo de tamaño aceptable para su desarrollo conjunto en lugar de seguir estimulando el crecimiento longitudinal a lo largo de la carretera.

#### 4. SUELO URBANIZABLE

##### 4.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

Las NUM establecen 3 sectores en suelo urbanizable delimitado (SUR-D) con una extensión total de 4,14 hectáreas. Conviene recordar que la clasificación de SUR tiene carácter discrecional y que, por tanto, no está sujeta a los estrictos criterios que rigen a la hora de decidir qué es o qué no es urbano. Existen, no obstante, varios principios que inspiran la legislación urbanística autonómica y que tienen que ver con la sostenibilidad económica y ambiental y que, como no podía ser de otra manera, han sido asumidos por las NUM. De acuerdo con ellos, se ha evitado la definición de modelos urbanos de carácter disperso o basados en la sobreclasificación injustificada de suelo. Por lo demás, las zonas de expansión que figuran en los planos de ordenación que forman parte de este documento, responden a criterios trasladados al equipo redactor por la Corporación Municipal, que a su vez se ha hecho eco de las demandas presentadas por sus vecinos durante el período de sugerencias abierto con motivo de la elaboración de estos trabajos.

##### 4.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Los sectores de SUR-D son contiguos al asentamiento urbano de Escorial de la Sierra y se sitúan al este y sur de la población. Su uso predominante previsto es el residencial. En conjunto, las zonas de crecimiento diseñadas ofrecen la oportunidad de absorber y canalizar la demanda residencial prevista a medio plazo sin renunciar a un modelo compacto, evitando de esta forma los crecimientos descontrolados al margen de la legislación y las características morfológicas del núcleo.

Se trata de áreas de borde con claros indicios de desarrollo urbanístico y una estructura parcelaria no asimilable a la urbana. Esta situación, unida a la no inmediatez de las conexiones a las redes de servicios, obliga a proponer una ordenación que transforme la naturaleza esencialmente rústica de los predios y, por tanto, a la delimitación de sectores de desarrollo conjunto a través Planes Parciales (PP).

Los sectores "La Iglesia" y "Los Rodeos", con superficies de 1,89 ha y 0,66 ha, respectivamente, se sitúan al sur del SU: el sector "Los Rodeos" se desarrolla sobre una parcela de propiedad municipal en la que el Ayuntamiento quiere promover y gestionar viviendas; su expectativa de desarrollo se completa y vincula a la del sector "La Iglesia", limítrofe con el SU.

El sector "Carretera de Hondura", con superficie de 1,58 ha, se ubica en la zona este del núcleo urbano, en conexión con la carretera hacia Hondura que establece su límite oriental. Son destacables en este caso las afecciones derivadas de la aplicación de las legislaciones en materia de aguas y carreteras. La existencia de algunas dotaciones, un área de juegos infantiles y de canchas deportivas, así como la existencia de terrenos de propiedad municipal, marcarán el modo de gestión en el sector.

Los tres sectores posibilitan el crecimiento en continuidad del asentamiento urbano, con una adecuada inserción en la trama existente, y alejan las tensiones de crecimiento disperso que comienzan a aparecer en las zonas de entorno urbano. En la normativa se detallan las condiciones de desarrollo específicas para cada uno de ellos.

#### 5. LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS

La LUCyL señala, en su artículo 38, que el planeamiento urbanístico tiene como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población, y con tal fin debe señalar reservas de suelo para las siguientes dotaciones urbanísticas, definiendo varios subsistemas (vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos).

##### 5.1. EL SISTEMA VIARIO

En cuanto a las vías públicas, la propuesta de ordenación pretende reforzar la estructura urbana de Escorial, articulada por la carretera que interconecta las poblaciones de Linares de Riofrío y Tamames, atravesando el núcleo en sentido zonal, y secundariamente, por el camino de vecinal asfaltado que llega hasta

Hondura y constituye el límite oriental de la población que nos ocupa. Desde el punto de vista territorial, el papel más relevante corresponde igualmente a la carretera Tamames-Linares (DSA-230, de acuerdo con la nomenclatura empleada por la Diputación Provincial de Salamanca).

Con objeto de estructurar y acondicionar las vías de conexión y actividad de nivel municipal, se proponen condiciones de urbanización diferenciadas para los distintos tipos de recorridos (peatonales, rodados o de coexistencia). Los criterios generales de diseño del viario son:

- Dimensionamiento y cualificación de los enlaces entre diferentes tipos de ejes (carreteras y redes internas), a fin de que los accesos se realicen garantizando óptimas condiciones de visibilidad y velocidad, subsanando, así mismo, las deficiencias de conexión existentes.
- En conexión con el punto anterior, y de acuerdo con las determinaciones establecidas en la legislación en materia de carreteras, establecimiento de retranqueos de la alineación en las manzanas limítrofes con la travesía y en las calles General Mola, Solano, de la Iglesia y de la Cuesta, con el fin de abrir el ángulo de visibilidad sobre el recorrido de la travesía en el que las condiciones de seguridad y visibilidad se han manifestado deficientes.
- Jerarquía, mejora y regularización de la trama viaria, otorgando mayor importancia a los recorridos principales (especialmente si conectan con caminos estructurantes en SR), pero sin olvidar la necesaria incorporación de callejones y fondos de saco existentes al sistema urbano.
- Puesta en valor del carácter patrimonial de los entornos de la iglesia y de la ermita, junto a los espacios de centralidad generados por el Ayuntamiento, el centro juvenil y el centro de mayores, mediante una urbanización singular que contribuya a su diferenciación dentro de la escena urbana.

##### 5.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Existe un eje principal a lo largo del cual se articulan tres espacios libres públicos: la plaza de España, el área delimitada por el Ayuntamiento y la casa de juventud y, por último, el espacio libre de borde en la confluencia de la carretera de Tamames con la calle Queipo de Llano. A su vez, la centralidad generada por dos puntos situados en los límites del SU, como son la iglesia de Santa Marina y la ermita del Humilladero, origina la creación de sendos espacios libres al servicio de estos dos equipamientos religiosos. Por último, aparece como espacio público de una cierta envergadura el asociado a las pistas polideportivas del municipio, en posición tangencial en este caso. El resto de los espacios libres del municipio, de ámbito vecinal, se engendran de forma cuasi espontánea por esponjamiento producidos en la trama urbana.

Salvo la plaza de España, la plaza de borde en la calle Queipo de Llano y el pequeño parque infantil asociado a las pistas polideportivas, el resto de espacios públicos carecen de un acondicionamiento y tratamiento adecuados como espacios de interrelación y encuentro de los habitantes de Escorial y para ellos se propone desde la normativa un tratamiento singular y acorde con la potenciación de una escena urbana sencilla y acogedora, estimulando al tiempo la conectividad entre todos ellos a través de recorridos peatonales.

Esta estructura básica se verá ampliada por las operaciones de consolidación de la trama urbana: cesiones obligatorias previstas como consecuencia del desarrollo del SUR-D, y que, sin duda, contribuirán a mejorar la dotación de espacios libres de Escorial de la Sierra.

##### 5.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El artículo 38 de la LUCyL define el subsistema de equipamientos como las construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios.

Tras el diagnóstico realizado en el trabajo de campo, presentado en el documento de información urbanística, se establece que, en términos globales, y teniendo en cuenta las dimensiones y la población del término de Escorial de la Sierra, el sistema de equipamientos cuenta con un nivel aceptable en lo que a satisfacción de servicios básicos se refiere.

La cobertura de una serie de equipamientos, que por las características de población y dinámica de crecimiento, así como por el rango de los servicios de Escorial de la Sierra no es posible prestar a nivel municipal, quedan satisfechos en el ámbito comarcal o provincial. Se produce de esta forma una relación de dependencia del núcleo de población respecto de los medianos y grandes nodos urbanos: Linares de Riofrío y Tamames en un primer nivel; Béjar en la escala intermedia, y Salamanca, capital, como último escalón.

Aunque, como se ha dicho, las instalaciones destinadas a estos fines se consideran suficientes para las necesidades actuales del núcleo, la particular situación del consultorio médico (dentro de la edificación del Ayuntamiento), requiere la definición de nuevas reservas de suelo que garanticen el servicio futuro.

A pesar de las disposiciones generales establecidas por la Normas Subsidiarias de Ámbito provincial de Salamanca respecto al equipamiento escolar a nivel municipal, estipulado en dos unidades de EGB (actual E.S.O.), la escasez de la población infantil en el municipio no permite la existencia de un equipamiento escolar con dichas características, quedando éste supeditado a Linares de Riofrío.

Es previsible que a medio plazo, y gracias a las cesiones obligatorias vinculadas al desarrollo urbanístico de los terrenos clasificados como SU-C y SUR-D,

mejore sustancialmente el nivel dotacional en el municipio. En general, no se señalan reservas de suelo para equipamientos con carácter vinculante y quedan pues a expensas de los preceptivos ED y PP. Como criterio general para la ubicación de dichas cesiones, así como para las correspondientes a espacios libres públicos y viario, se debe atender a criterios de accesibilidad y a la funcionalidad, inserción y continuidad con la estructura general. Únicamente se establece con carácter vinculante la delimitación y alineación del área existente de espacio libre y uso de equipamiento deportivo en el sector 3 "Carretera de Hondura".

#### 5.4. RED DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Los servicios urbanos municipales presentan varias deficiencias que impiden satisfacer plenamente las necesidades de la población local. Las carencias en algunos ámbitos específicos requieren de la delimitación de ámbitos de gestión conjunta (AA-UN o AA-U) para completar la urbanización y que cada una de las parcelas clasificadas como SU-C por el planeamiento pueda alcanzar así la condición de solar.

El Ayuntamiento, en el momento de la tramitación de los correspondientes proyectos de urbanización, debe indicar las ampliaciones y conexiones a las redes generales exigibles en cada caso (ámbitos AA-U, AA-UN, ED o PP). Los proyectos de urbanización deben dimensionar adecuadamente las redes, atendiendo de manera especial a la demanda estacional máxima.

### 6. SUELO RÚSTICO

#### 6.1. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN

Para la clasificación y categorización del SR se han tomado dos criterios principales de entre los establecidos en el artículo 30 del RUCyL:

Criterio de protección singular: que los terrenos estén sometidos a algún régimen de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo con la normativa territorial y urbanística o con la normativa sectorial: aguas, infraestructuras, etc., u otras normas que justifiquen la necesidad de protección o de establecer limitaciones de aprovechamiento.

A pesar de no existir ningún documento específico de ordenación territorial para el ámbito subregional en el que se inserta el municipio de Escorial de la Sierra, hemos creído oportuno tomar en consideración las líneas maestras contenidas en el Documento de Propuesta de las Directrices de Ordenación Territorial de ámbito provincial de Salamanca.

Este documento recoge la presencia en Escorial de un único yacimiento arqueológico; el capítulo de patrimonio ambiental es, en cambio, mucho más amplio y en él se apunta la existencia del Espacio Natural de Quilamas (que es además LIC y ZEPA), de varios Montes de Utilidad Pública y de la inclusión del término dentro de una Zona de Importancia para la Cigüeña Negra. En los planos de ordenación se diferencia además entre las zonas de pastizales, que en el término de Escorial se extienden fundamentalmente por su centro, y las zonas de monte (considerando aquí tanto los encinares más o menos adeshados como el robleal serrano) que se asocian a los parajes periféricos del territorio municipal.

Las determinaciones contenidas en las Directrices de Ordenación Territorial, en general, y en el documento denominado "Normas y criterios para la ordenación urbanística de la provincia de Salamanca", en particular, han sido tomadas en consideración, como no podía ser de otra manera, en la elaboración del documento de planeamiento. De acuerdo con los criterios establecidos en la legislación territorial, y a pesar de que éstos tienen carácter de mera propuesta en tanto no sean aprobados definitivamente, la ordenación de SR establecida en las NUM reserva las categorías de protección y, en consecuencia, los regímenes de uso y edificación más restrictivos, para todos los ámbitos municipales considerados de especial valor por las Directrices.

De acuerdo con lo anterior, y también en consonancia con los criterios clasificatorios contemplados por el RUCyL, las nuevas NUM modifican significativamente el tratamiento otorgado al suelo no urbanizable municipal por parte de las Normas Provinciales vigentes. Ahora, en aplicación de los criterios descritos, una parte sustancial del territorio municipal queda incluida en alguna de numerosas categorías de suelo rústico con protección (o de suelo rústico común específicas) que la LUCyL establece y que las Directrices trasladan y desarrollan.

Esta forma de proceder tiene por objeto la diferenciación de áreas homogéneas dentro del SR municipal susceptibles de recibir tratamientos urbanísticos diferenciados en función de su capacidad de acogida o fragilidad. Mención especial hay que hacer, en este sentido, a la categoría de suelo rústico común específico adeshado (SR-C-ea) que las Directrices definen y reservan para las grandes extensiones de encinar de la penillanura tradicionalmente dedicadas a la ganadería y, secundariamente, a las actividades agrícolas. En síntesis, las NUM establecen la siguiente traslación: el rústico común sin especificar (SRC-SE) de las Directrices pasa a denominarse suelo rústico común (SR-C) en nuestro documento de planeamiento; el (SR-C-ea) mantiene su denominación al igual que lo hace el suelo rústico con protección natural (SR-PN). El reajuste de límites se justifica siempre por el detalle propio de la escala empleada (1/10.000). En cualquier caso, toda homogeneización que persiga la consecución de unidades territoriales coherentes queda efectuada a favor de la categoría de SR más restrictiva como se explica más adelante.

En consonancia con lo anterior, los planos de ordenación del suelo rústico municipal recogen ya una primera diferenciación entre aquellos espacios del término para los que las Directrices aconsejan un tratamiento urbanístico diferenciado y especialmente restrictivo en función de sus especiales valores y aquellos otros que no reúnen tales condiciones y que, por tanto, tienen una mayor capacidad de aco-

gida. Como iremos viendo, la aplicación de este criterio converge con la de los que a continuación se relacionan, otorgando así coherencia a la propuesta urbanística.

Centrando ahora nuestro análisis en lo dispuesto en la normativa sectorial y urbanística sobre los terrenos sometidos a algún régimen de protección incompatible con su urbanización, hay que señalar que la legislación urbanística, en este caso el RUCyL, ha hecho ya un importante esfuerzo por trasladar a su cuerpo normativo algunas de las determinaciones sectoriales con más trascendencia urbanística y territorial. Así, por ejemplo, el artículo 35 alude a la legislación sectorial en materia de infraestructuras cuando señala que los terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras deben incluirse, junto con sus zonas de defensa, dentro de la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI) siempre que la citada legislación sectorial exija preservar los terrenos de la urbanización. De acuerdo con este artículo se han incluido dentro del SR-PI los terrenos ocupados por las carreteras provinciales y por los caminos vecinales asfaltados que atraviesan el término, así como sus correspondientes zonas de defensa. El mismo tratamiento se otorga a las infraestructuras de transporte energético y a sus zonas de servidumbre. Respecto a los terrenos a ocupar por la futura estación depuradora, éstos quedarán adscritos también a la categoría de SR-PI cuando se conozca su ubicación definitiva.

De la misma manera, el artículo 36, relativo al suelo rústico con protección cultural (SR-PC), apunta que los terrenos ocupados por B.I.C.s declarados o en proceso de declaración, así como sus entornos de protección, además de los terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, deben incluirse dentro de la categoría de SR-PC. En cumplimiento de este artículo se han clasificado dentro de esta categoría los terrenos ocupados por el único yacimiento arqueológico inventariado en el término municipal de Escorial de la Sierra.

En fin, y conforme a lo dispuesto en el artículo 37, referente al SR-PN, las NUM clasifican dentro de esta categoría los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, así como las zonas de servidumbre de las riberas, y los terrenos definidos en la legislación de espacios naturales como zonas de reserva, zonas de uso limitado y zonas húmedas de interés especial. En ambos supuestos, y en función de los peculiares condicionantes jurídicos que acompañan al dominio público hidráulico (con sus zonas de defensa) y a los espacios naturales incluidos en el Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León, la normativa urbanística remite a las determinaciones sectoriales de aplicación en cada caso.

Dentro de esta categoría debe hacerse una mención especial al Espacio Natural de Quilamas (que es además LIC y ZEPA "4150108 Quilamas" y se integra, por tanto, dentro de Red Natura 2000), y a los montes nº 74 "La Cebrera", nº 75 "La Dehesa" y nº 76 "La Sierra". La legislación sectorial de aplicación en este último caso obliga igualmente al planeamiento a incorporar a la categoría de SR-PN todos los terrenos que forman parte de del Catálogo de Montes de Utilidad Pública.

Criterio de valor intrínseco: que los terrenos presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento, entendiéndose incluidos entre ellos los valores paisajísticos, ecológicos, ambientales, históricos, artísticos, arqueológicos, científicos, educativos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural.

De acuerdo con este criterio se ha procedido clasificando como SR-PN a aquellos espacios arbolados de Escorial de la Sierra que, por sus condiciones de densidad y desarrollo, adquieren significación desde el punto de vista ecológico y paisajístico. Nos estamos refiriendo a todas las formaciones vegetales de desigual cobertura arbórea que, pese a encontrarse fuera de los límites de los montes gestionados por la Consejería de Medio Ambiente, dan continuidad a los enclaves municipales de mayor valor ambiental y, a menudo, tienen consideración de Hábitats Naturales de Interés Comunitario; cuatro son, en concreto, los hábitats representados en el término municipal de entre los incluidos en el Anexo I del R.D. 1997/1995, de 7 de diciembre, sobre medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales de la flora y fauna silvestre: 4090, "Brezales orediterráneos endémicos con aliaga"; 6510, "Prados pobres de siega de baja altitud (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)"; 9230, "Robledales galaico-portugueses de *Quercus robur* y *Quercus pyrenaica*"; 9260, "Bosques de castaños". Todos ellos quedan protegidos dentro de la categoría de SR-PN en la totalidad o en la práctica totalidad de su extensión, asumiendo así la recomendación de la Sección de Espacios Naturales y Especies Protegidas.

En particular, se ha creído razonable hacer extensiva la protección natural a todos aquellos pagos municipales situados inmediatamente al norte del límite septentrional del Espacio Natural de Quilamas en el término de Escorial, pagos que, pese a no haber sido incluidos dentro del mismo, participan de idénticos o similares valores ecológicos.

Criterio de prevención de riesgos: que los terrenos estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.

La protección de numerosos pagos municipales, bien se trate de ámbitos serranos especialmente anfractuados y sometidos a evidentes procesos de erosión, bien de los entornos inmediatos a los cauces que están presentes en el término y en los que el riesgo tiene que ver con las avenidas de carácter extraordinario, obedece a este criterio.

Con carácter general, la clasificación de suelo del territorio municipal ha estado presidida por dos principios metodológicos que se superponen a los criterios reglamentarios (RUCyL) ya enunciados:

- La clasificación de SR pretende ser consecuente con la vocación territorial de cada una de las unidades ambientales diferenciadas y descritas en la memoria informativa. Así por ejemplo, las unidades de mayor calidad ecológica y paisajística son las que se incluyen en la categoría de SR-PN.
- La clasificación del SR procura en todo caso la consecución de unidades territoriales coherentes, evitando, por ejemplo, la aparición de pequeñas islas de SR-C dentro de zonas de suelo protegido. Estos enclaves surgen a menudo como consecuencia de la aplicación de la legislación sectorial (Ley de Aguas básicamente), así como por la consideración de los límites de los montes señalados por el Servicio Territorial de Medio Ambiente. En este documento de planeamiento que ahora se presenta para su aprobación provisional, el tipo de isleos referido se ha salvado apostando en la mayor parte de los casos por la homogeneización a favor de la categoría urbanística más restrictiva (SR-PN).

En sentido contrario, pero en aplicación del mismo criterio, se ha desestimado la clasificación como SR-PN de algunas manchas con arbolado disperso. En estos casos se ha preferido su inclusión en la categoría de SR-C-*ea* por tratarse de explotaciones agrarias claramente identificables con la dehesa.

## 6.2. DESCRIPCIÓN DE LA CLASIFICACIÓN. MODELO TERRITORIAL

La mayor parte de la superficie municipal se clasifica como rústico. En función del modelo y estructura territorial propuestos se han establecido las categorías citadas en el epígrafe anterior. La diferenciación principal estriba en la distinción entre rústico protegido por distintas razones (naturales, culturales...) y el común no específico que, sin albergar valores tan singulares, tiene un papel fundamental en la estructuración económica y territorial del municipio y que debe preservarse por tanto como espacio abierto y no urbanizado donde el aprovechamiento agrario es el uso dominante. Entre ambos, el SR-C-*ea* supone un nivel intermedio que reconoce la singularidad de un sistema de explotación agropecuaria extraordinariamente respetuoso con los ecosistemas sobre los que se desarrolla ya que permite el mantenimiento de considerables niveles de madurez de las formaciones arbóreas. Dentro de esta última categoría se incluye el sector más septentrional del territorio municipal, aquél que participa ya plenamente de las singularidades geográficas que caracterizan a la comarca salmantina del Campo Charro.

El SR protegido es el más importante en términos superficiales y, además, desde el punto de vista cualitativo, su significación es máxima ya que en él se encuentran tanto los valores patrimoniales (naturales y culturales) más relevantes del municipio como las infraestructuras de transporte que permiten su inserción comarcal y regional. La protección del SR cumple, pues, una doble función. Por una lado, las categorías de SR-PN y SR-PC garantizan la preservación del patrimonio que el territorio municipal alberga: montes, entornos fluviales, paisajes singulares, yacimientos arqueológicos, elementos de interés etnológico, etc. La práctica totalidad de los espacios de mayor riqueza ecológica y paisajística circundan el ruedo central de pastizales que abraza al poblado y se congregan de manera especial en el tercio meridional del término. Al contrario, los elementos de interés cultural sitos en SR (yacimiento arqueológico, cercados de piedra mampuesta y otras construcciones de interés etnológico como los hornos de cal, etc.) se concentran de forma llamativa en el aludido ruedo.

En fin, hay que dar cuenta de la presencia de una tupida red de cursos fluviales que, a modo de corredores verdes, atraviesan a lo ancho y largo el territorio municipal e interconectan así los distintos espacios de valor ambiental que se conservan en el término.

Por otro lado, en la categoría de SR-PI se incluye igualmente una red, aunque, en este caso, no está integrada por corredores verdes sino por ejes de comunicación, transporte energético e infraestructuras de saneamiento. El carácter montañoso y apartado del municipio, unido a sus modestas dimensiones, hace que la densidad y capacidad de esta red no sea significativa y, consecuentemente, tampoco lo sean los impactos que de ella podrían llegar a derivarse.

El resto del territorio municipal se incluye dentro de la categoría de SR-C y se corresponde, esencialmente, con el ruedo central del término donde predominan los pastizales desprovistos casi por completo de vegetación arbórea o arbustiva.

## 6.3. CONDICIONES NORMATIVAS

### 6.3.a. GENERAL

Se ha otorgado una especial relevancia a la definición de condiciones "cualitativas" dentro de la normativa en SR. Este sería el caso de las normas estéticas y de integración paisajística o las relativas a la dotación de infraestructuras y servicios; todas ellas intentan mantener las señas de identidad del ámbito rural y evitar el deterioro ambiental que supone la actividad edificatoria. Con este fin, y sin perjuicio de lo establecido en el régimen de usos del suelo, se recogen nuevas determinaciones de aplicación sobre las instalaciones en SR. En general, se trata de propiciar el establecimiento de los usos urbanos en los núcleos edificados y evitar la dispersión de nuevas edificaciones sobre el SR municipal.

Desde el punto de vista formal hay que reconocer la imposibilidad de regular de forma específica todos los tipos y usos edificatorios que puede albergar el SR. En cualquier caso, el régimen de usos se corresponde con el establecido por la LUCyL que se ha matizado convenientemente en función del modelo de desa-

rollo y los objetivos territoriales definidos para cada ámbito por estas NUM. El régimen del suelo rústico con protección es el más restrictivo respecto a la implantación de edificaciones y se permiten únicamente los usos característicos del espacio rural, condicionando a su autorización el resto de actividades y prohibiéndose dos tipos de usos: aquellos que originan fuertes impactos ambientales negativos (actividades extractivas, escombreras...) y los que por su carácter urbano deben instalarse en el núcleo edificado (vivienda) o en áreas especializadas y convenientemente acondicionadas (usos industriales...). En el SR-C la permisividad es superior al haberse constatado la mayor capacidad de acogida de los terrenos adscritos a esta categoría. Entre ambas se sitúa el régimen propio del SR-C-*ea*.

Ha sido objeto de largo debate la conveniencia o no de considerar a la vivienda unifamiliar aislada como un uso sujeto a autorización dentro del SR municipal, tal y como contempla el RUCyL en su régimen mínimo de protección, o bien ir más allá y prohibir su construcción en todos los predios municipales no urbanos o urbanizables. Finalmente, y considerando que el término que nos ocupa constituye una de las puertas naturales de acceso al Espacio de Quilamas y que es éste su gran patrimonio y activo de desarrollo futuro, y considerando también que las Directrices de Ordenación Territorial de Castilla y León impiden el desarrollo de viviendas aisladas en el SR de todo el Área Funcional de Béjar-Guijuelo (a la que pertenece Escorial), se ha optado por prohibir definitivamente este uso para así orientar las iniciativas hacia la rehabilitación de las edificaciones ya existentes y estimular la recuperación del caserío tradicional. Y es que, conocida la fragilidad paisajística de la mayor parte de los parajes municipales, parecía una temeridad dejar las puertas abiertas a la llegada de usos construidos completamente ajenos a la naturaleza rústica de los terrenos y obviamente incompatibles con su limitada capacidad de carga.

En contrapartida, la clasificación de SUR es generosa, incorporándose al desarrollo urbanístico varias hectáreas contiguas al asentamiento consolidado. De esta manera se ofrece una alternativa razonable para encauzar la significativa demanda inmobiliaria existente pero reduciendo al mínimo su impacto ambiental.

### 6.3.b. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

En la normativa reguladora se establecen, con carácter general, algunas condiciones básicas relativas a la estética de las edificaciones. Pues bien, en el epígrafe titulado "Condiciones específicas del SR" se recoge el deber de adaptación al entorno, exigido por otro lado en el artículo 17 del RUCyL, haciendo hincapié en dos supuestos en los que la fragilidad paisajística y el impacto visual se consideran máximos: en los ámbitos de especial valor natural y cultural y en los entornos urbanos. Y es que es muy frecuente que las nuevas edificaciones de uso agrícola, ganadero o industrial causen fuertes impactos visuales en las zonas de mayor valor ambiental y, por su elevada concentración y visibilidad, en los entornos urbanos. En este sentido, la normativa no sólo establece una regulación de tipo paramétrico sino que además fija requisitos irrenunciables desde el punto de vista estético.

### 6.3.c. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Se recoge aquí la normativa que regula la implantación de infraestructuras en SR, incidiendo de manera especial en las condiciones de vertido y relación con los asentamientos urbanos de las instalaciones ganaderas.

### 6.3.d. EN RELACIÓN CON EL RÉGIMEN DE USOS

Los regímenes del SR-PN, SR-PC y de SR-PI son los más exigentes. En las dos primeras categorías las restricciones guardan relación con la fragilidad de los valores ambientales y patrimoniales que se protegen y su vulnerabilidad ante cualquier acto de uso del suelo que implique su edificación o urbanización, mientras que en la tercera las limitaciones tienen que ver con el aseguramiento de la funcionalidad de las distintas infraestructuras. En principio, para estos suelos protegidos se permiten o autorizan únicamente los usos propios de las actividades agrarias y los relacionados con las obras públicas o las infraestructuras ya planificadas.

En contrapartida el SR-C es un ámbito de transición en el que se permiten o autorizan una mayor diversidad de usos, aunque con las cautelas suficientes para garantizar su adecuada inserción en el medio rural. La normativa tiene en cuenta de forma específica las posibles demandas asociadas a dos tipos de actividades: por una parte, los específicos requerimientos de las explotaciones agrarias como las naves, para las que se habilitan condiciones normativas que regulan su implantación y evitan su dispersión indiscriminada; por otra, se fijan también las condiciones para la implantación de actividades ligadas al aprovechamiento del espacio rústico como un lugar de ocio, afirmando así la nueva funcionalidad del territorio.

Pero, como ya se ha comentado, la presencia del Espacio Natural de Quilamas introduce un mayor número de condicionantes que necesariamente deben ser considerados. En este sentido, la normativa urbanística establece un régimen básico de protección (el conferido por la categoría de SR-PN) para los terrenos incluidos dentro de los límites del mismo y deja el establecimiento de medidas de gestión concretas para el documento de ordenación y gestión de los recursos naturales que en su día se redacta. Apuntar simplemente que la protección natural no se ciñe de manera estricta a los límites del Espacio sino que los sobrepasa, haciendo extensiva así la protección a todos aquellos ámbitos que, a juicio de este equipo redactor, participan de similares condiciones ambientales y son, por tanto, merecedores de recibir el mismo tratamiento urbanístico. Es así como se justifica la inclusión en la categoría de SR-PN de algunos cientos de hectáreas al norte del límite septentrional del M.U.P. nº 76.

Señalar, en fin, que el régimen de usos establecido en el territorio municipal protegido por estas Normas no debe entenderse como un obstáculo para el normal funcionamiento de las actividades agrarias; antes al contrario, la restricción de usos como los extractivos, los industriales y los residenciales pretende garantizar la ausencia de interferencias (ocupación física de terrenos productivos, fragmentación del territorio con usos construidos ajenos a la lógica agraria, aparición de tensiones especulativas, etc.) que pudieran perjudicar el rendimiento de las explotaciones agropecuarias.

### 6.3.e. EN RELACIÓN CON LAS CONDICIONES DE PARCELACIÓN, VOLUMEN Y SUPERFICIE

En la definición de las condiciones normativas que regulan la implantación de usos construidos en SR se ha tenido en cuenta, además de la variada casuística existente en lo que a actividades y valor/fragilidad ambiental del medio receptor se refiere, la peculiar estructura parcelaria del SR municipal. Ésta se define por su carácter dual: alto grado de trituration parcelaria en las inmediaciones del asentamiento urbano que contrasta con la considerable extensión de los predios vinculados al monte. Entre ambos extremos el Proyecto de Concentración Parcelaria recientemente ejecutado ha configurado una estructura parcelaria intermedia; se trata de un ámbito de vocación eminentemente ganadera que se extiende más allá del ruedo de cortinas que circunda el poblado hasta llegar a los pagos de monte.

Es éste un aspecto básico a la hora de interpretar el territorio del municipio y fundamentar las propuestas de su ordenación. La definición de parcelas mínimas en la normativa reguladora no ha sido ajena a este hecho, procurándose en todo momento la concertación entre los intereses de los promotores de usos construidos en SR con el interés general de la preservación de esta clase de suelo como un espacio abierto, productivo desde el punto de vista agrario y atractivo desde el punto de vista ambiental.

Así, y dentro del SR-C, se han tomado los 5.000 m<sup>2</sup> como parcela mínima exigible para las construcciones vinculadas al uso agrario, al dotacional y a las instalaciones asociadas a las infraestructuras. Las edificaciones necesarias para el desarrollo de las actividades extractivas e industriales requieren una parcela no menor de 20.000 m<sup>2</sup>.

En las categorías de SR protegido los requerimientos urbanísticos son más elevados por considerar que se trata de los espacios más valiosos desde el punto de vista ambiental y patrimonial de todo el municipio y en los que, en consecuencia, la vocación urbanística del territorio debe ser relegada a un segundo plano. En el caso del SR-PI, las restricciones se justifican por las servidumbres que la legislación sectorial introduce para garantizar la funcionalidad de las infraestructuras.

### 6.3.f. EN RELACIÓN CON LAS INSTALACIONES EXISTENTES

Para las obras de rehabilitación, reforma y ampliación son de aplicación las condiciones de edificación específicas establecidas en cada categoría y las definidas con carácter general para todo el SR. Como regla general se debe mantener el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste podrá cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de SR en la que se ubique la instalación.

El objeto de estas medidas es reconocer y evitar la calificación como fuera de ordenación de las instalaciones existentes; con ello se impide la consolidación indiscriminada de las edificaciones y usos presentes en el SR y, al mismo tiempo, se valoran nuevas circunstancias que recogen otro tipo de funciones de las edificaciones ya construidas.

### 6.3.g. EN RELACIÓN CON LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Para impedir la formación de nuevos núcleos de población, además del cumplimiento de las condiciones referidas con carácter general en el epígrafe "Condiciones específicas del suelo rústico", debe observarse en particular lo dispuesto en su apartado "Núcleo de población". No obstante, y por encima de cualquier otra consideración, no debe olvidarse que las NUM prohíben la vivienda unifamiliar aislada en todo el suelo rústico municipal.

### 6.4. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN

Con frecuencia, la falta de referencias en el territorio que se clasifica como rústico propicia la desarticulación de un extenso espacio, que, sin embargo, alberga funciones (productivas, paisajísticas, culturales...) de gran importancia. La recalificación de ciertos ejes contribuye a formar una red capaz de dotar de acceso al territorio, enfatizando al mismo tiempo ciertos elementos de interés (arbolado, espacios agrarios, patrimonio...) que forman parte del paisaje de Escorial de la Sierra. De acuerdo con este planteamiento se ha seleccionado un gran eje de trazado meridiano que conecta la población con el paraje más emblemático del término: la Sierra de Quilamas. Éste se recoge en el correspondiente plano de ordenación y a continuación se describe.

- Camino de Quilamas: La senda grafiada sigue, en realidad, un viejo camino cuya plataforma y firme han sido recientemente ampliados y mejorados con ocasión de la concentración parcelaria. No hace mucho tampoco que su trazado se ha señalado como integrante de la denominada Ruta de Las Quilamas: el tramo que recogen estas Normas se identifica, concretamente, con una de las conexiones entre las poblaciones próximas -Escorial en este caso- y la referida ruta. La primera porción del camino discurre entre las cortinas más próximas al núcleo urbano para, enseguida, abrirse camino por algunos de los paisajes adhesionados más característicos de este confín meridional del Campo Charro. Su último

tramo es eminentemente serrano y serpentea por la falda norte de estas serranías de roble y castaño hasta llegar a la base del Pico Cervero.

- Aunque era intención del equipo redactor señalar algunos otros caminos de interés paisajístico o vertebrador dentro del término para su señalización y acondicionamiento, se ha tenido que desestimar la idea finalmente ante la imposibilidad de obtener trazados de cierta continuidad como consecuencia de la notable densidad de caminos privados vinculados a cotos y fincas valladas para el aprovechamiento ganadero.

### 7. NORMATIVA SECTORIAL

La legislación urbanística tiene por objeto "la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación" según se señala el artículo 2 de la LUCyL. Sobre la ordenación del territorio y el uso del suelo inciden también distintas normativas sectoriales cuya aplicación tiene igualmente claras implicaciones en la distribución final de los usos del suelo. El resultado final está pues directamente condicionado por el cumplimiento simultáneo de la normativa urbanística y sectorial. En este sentido conviene no olvidar que, a pesar del carácter global de la normativa urbanística, sus disposiciones no incorporan todas y cada una de las determinaciones, exigencias y autorizaciones necesarias para la implantación de un determinado uso o actividad con todas las garantías legales. Sólo el cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial correspondiente, en función del uso y actividad de que se trate, y de la legislación urbanística, garantiza la implantación adecuada de cada uso o actividad.

El texto articulado de estas NUM incluye una relación abierta de las principales disposiciones con implicaciones urbanísticas más claras. Sin embargo, queremos señalar la dificultad de incluir en esta relación todas y cada una de las diversas disposiciones referidas a todos los usos y actividades posibles por lo que la relación incluida debe entenderse de manera enunciativa y no limitativa. Se han incorporado las disposiciones tanto estatales como autonómicas con implicaciones urbanísticas más evidentes: patrimonio, aguas, carreteras, sector ferroviario, montes, vías pecuarias o prevención ambiental.

Cada una de estas legislaciones desarrolla determinaciones propias que deben cumplirse simultáneamente a la normativa reguladora de las NUM. Así por ejemplo, tanto la propuesta de ordenación como su normativa recogen las determinaciones de la Ley de Aguas a propósito de las restricciones de uso establecidas en las zonas de servidumbre y policía; sin embargo ello no exime al propietario del cumplimiento de los trámites dispuestos en la correspondiente legislación sectorial.

No es posible, decíamos, que la normativa reguladora de las NUM recoja de forma precisa y pormenorizada las determinaciones derivadas de todas estas legislaciones concurrentes. No obstante, tanto la propuesta de ordenación como la normativa reguladora incorporan determinaciones que aúnan de forma coherente la propuesta urbanística y las disposiciones sectoriales.

En algunas ocasiones además las determinaciones de las distintas legislaciones sectoriales convergen sobre los mismos ámbitos espaciales, caso por ejemplo de los cruces de carreteras sobre ríos y arroyos. Este tipo de solapamientos se han solventado haciendo prevalecer gráficamente en los planos de ordenación las zonas de defensa que han podido ser acotadas con mayor precisión y en las que las restricciones son mayores desde el punto de vista urbanístico.

En el supuesto citado, el más frecuente sin duda de cuantos se presentan en la ordenación del SR, se ha optado por grafiar en primer plano la línea límite de edificación que la legislación de carreteras establece en torno a cada una de ellas a una distancia mayor o menor en función de su categoría. Estas líneas de límite de edificación se imponen en todos los casos a las zonas de policía que establece la legislación sobre aguas ya que, en ausencia de delimitación exacta por parte de las Confederaciones Hidrográficas del dominio público hidráulico de cada cauce, en los términos que establece la Ley de Aguas, la definición de las mencionadas zonas de policía tiene un carácter meramente orientativo. Además, los usos que las Confederaciones pueden llegar a autorizar en esas bandas resultan incompatibles con el régimen de protección establecido por la Ley de Carreteras. De ahí que, siguiendo el criterio de prevalencia del régimen más restrictivo en el caso de convergencia de legislación sectorial sobre un mismo ámbito, enunciado al principio de este párrafo y asumido por las presentes NUM, se haya optado por remitir a todas las bandas en torno a las carreteras (independientemente de la concurrencia de otras legislaciones sectoriales) a las determinaciones específicas recogidas en la legislación de carreteras, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística establecida con carácter general en este documento de planeamiento.

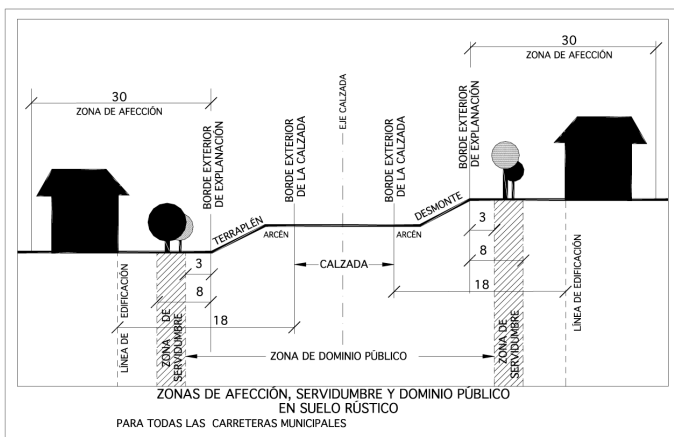
#### 7.1. LEGISLACIÓN SOBRE CARRETERAS

El marco legal está constituido actualmente por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, por la Ley 2/1990, de carreteras de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, y, en ausencia de desarrollo reglamentario de este texto, por el Reglamento general de carreteras, aprobado por R.D.1812/1994 de 2 de septiembre. El término municipal de Escorial de la Sierra aparece atravesado tanto por carreteras de titularidad provincial como por caminos vecinales asfaltados de carácter municipal. Una de ellas, la de mayor rango, es la que, siguiendo el piedemonte septentrional de la Sierra de Quilamas, conecta las dos cabeceras funcionales próximas más relevantes (Tamames y Linares de Riofrío) y permite la inserción comarcal y provincial del municipio de Escorial.

No existe en el término, pues, ningún trazado propio de las vías de alta capacidad y velocidad con curvaturas de amplio radio, restricción en las incorpora-

ciones, dos calzadas, etc. Consecuentemente, tampoco están presentes las fuertes servidumbres legales asociadas a los grandes corredores de transporte y cuyo objeto es garantizar su correcta explotación y unos adecuados niveles de seguridad. Al contrario, todas las carreteras que cruzan los límites municipales están dimensionadas para soportar un tráfico poco denso. En función de su rango menor, la legislación contempla zonas de defensa (dominio público, servidumbre, límite de edificación y afección) inferiores a las establecidas para los grandes ejes de transporte. En este caso, sin embargo, la incidencia en el planeamiento no se encuentra tanto en la escala territorial como en la urbana, al menos en el caso de la carretera que une las poblaciones de Linares y Tamames, ya que ésta, al atravesar en sentido zonal el asentamiento urbano de Escorial, tiene consideración de travesía, o, en su caso, de tramo urbano.

**7.1.a. RESPECTO A LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN QUE ESTABLECEN LA LEY 25/1988, DE 29 DE JULIO, DE CARRETERAS, Y LA LEY 2/1990, DE 16 DE MARZO, DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN**



Se incluyen en todos los planos de ordenación los esquemas que indican gráficamente las determinaciones a las que obliga la legislación en materia de carreteras, de acuerdo con el rango de las vías que atraviesan el término municipal.

Asimismo, en la normativa reguladora, en el capítulo en el que se tratan las "Condiciones generales de normativa sectorial", se relacionan los textos legales estatales y autonómicos que son de aplicación a este respecto.

**7.1.b. RESPECTO A LAS REDUCCIONES SOBRE LA LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN A SU PASO POR EL SUELO URBANO**

Se expone a continuación como se ha resuelto la interacción entre las determinaciones de la legislación en materia de carreteras y las propias de la ordenación urbanística (alineaciones y retranqueos de la edificación) en aquellos corredores inmediatos a las carreteras que cruzan el asentamiento urbano consolidado o sus zonas de expansión previstas.

Antes de enunciar los criterios y justificación respecto a la línea máxima de edificación en las zonas urbanas, se quiere aclarar la diferencia entre los dos tipos de grafismo empleados en los planos: la línea continua (alineación) es la que separa el espacio público del privado (ver definiciones en la normativa), mientras que la grafiada en trazos discontinuos representa la distancia mínima de retranqueo de la edificación (línea límite de edificación, según carreteras). Esto significa que, cuando nos referimos urbanísticamente a la alineación, no se debe identificar con la línea de fachadas en todos los casos. La continuidad de la línea de edificación y su coincidencia con la alineación es, pues, una cuestión exclusivamente urbanística (de tipologías y ordenación urbana), y no de cumplimiento de la Ley de Carreteras. Sí, sin embargo, se entiende referido a los frentes urbanos consolidados, donde se rectifican algunos "dientes" sobre el frente, esta vez sí, de fachadas. Como criterios generales, los retranqueos cumplen las siguientes condiciones en la ordenación propuesta:

- En ningún caso la alineación urbanística debe ser inferior a 6 m desde el eje de la calzada, en conformidad con el criterio técnico de la Administración competente. Esta banda garantiza la posibilidad de construcción de aceras de dimensiones suficientes para albergar las conducciones de todos los servicios públicos que deban quedar enterrados. Se ha procurado, así mismo, que esta línea se sitúe respetando una banda de dominio público de 3 metros desde el borde exterior de la calzada, siempre que lo permita el tamaño de parcela, o bien que los predios puedan incorporarse a algún área de gestión que compense esa cesión.
- Condiciones por razón de visibilidad: La prioridad en los criterios de la ordenación de los bordes de la carretera a su paso por el SU es que se garantice la visibilidad recomendable desde los viales que acceden al mismo. Así, y en los casos en que es urbanísticamente posible, se modifica la alineación existente para mantener los 6 m sobre la calzada establecidos en el informe de carreteras emitido por el Servicio correspondiente de la Diputación.
- Criterio de continuidad de tramos: Se evitan los escalonamientos entre los tramos de condiciones diferentes.

Sobre la propuesta concreta de ordenación:

- Con los criterios generales enunciados se presenta esta propuesta de ordenación en la que se fijan retranqueos superiores sobre el área central de la travesía. El fin es abrir el ángulo de visibilidad sobre el mayor tramo de calzada posible, aprovechando que en este punto central de la curva de la DSA-230 la reducida consolidación de la edificación y los retranqueos ya existentes permiten asegurar unos corredores razonables; son estas las distancias que las NUM afianzan con las nuevas alineaciones. En los casos en que los vallados llegan a dificultar la visibilidad, se toma como línea de referencia el campo de visión para establecer una alineación consecuente, intentando asegurar siempre 3 m desde el borde de la calzada.
- La DSA-230, a su paso por el núcleo de Escorial de la Sierra, presenta a veces tramos consolidados en >2/3 partes de su longitud en los que no se ha considerado establecer mayores retranqueos de la edificación que los propuestos en plano, habida cuenta de que el tamaño actual de las parcelas y su configuración hubiera paralizado el derecho a edificar sin mediar una intervención basada en ámbitos de gestión conjunta de resolución casi imposible en un pequeño municipio rural como el que nos ocupa. En la zona oeste de la travesía, en donde la distancia mínima exigible de 6 m respecto del eje no conseguiría aumentar significativamente la visibilidad y sí que entraría en conflicto con los derechos urbanísticos ya adquiridos por los propietarios, se ha actuado de la misma manera.
- Para el sector de SUR-D al este del núcleo, y haciendo valer su carácter de zona de expansión, se establecen los retranqueos a 12 m desde el eje de las dos carreteras aledañas.

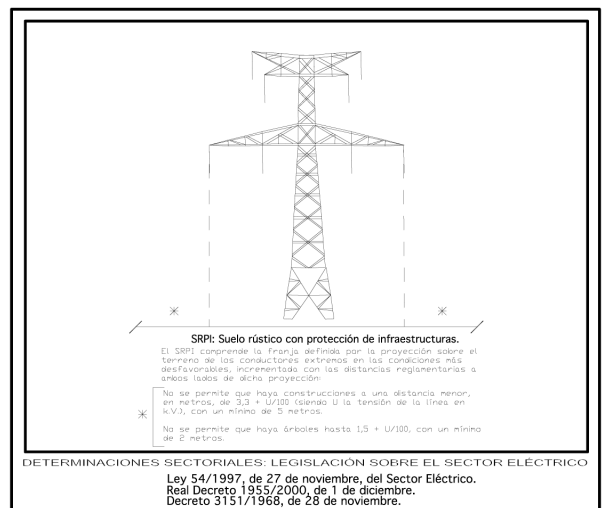
**7.2. LEGISLACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS**

El marco legal básico en esta materia está constituido por la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

De acuerdo con el informe emitido por el Jefe de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Salamanca, no existen ni están planificadas infraestructuras eléctricas o de gas natural de las pertenecientes a la red básica de competencia de la Administración General del Estado.

Sí que existen, en cambio, varias líneas eléctricas de entidad menor que, según lo señalado por el Servicio de Ordenación y Planificación Energética de la Junta de Castilla y León, son gestionadas por la empresa Iberdrola. Hasta el momento no se ha recibido información por parte de la referida entidad sobre las características y trazado de la red de su propiedad aunque el trabajo de campo realizado permite descartar cualquier afección directa sobre áreas pobladas.

En cualquier caso, y considerando que la normativa reguladora de estas Normas incorpora las infraestructuras como uno de los usos permitidos o autorizables siempre que estén previstos en alguno de los instrumentos de planificación sectorial, la futura implantación en el SR de nuevas infraestructuras de este tipo no representaría ningún problema.



En las inmediaciones de las mismas queda prohibido todo uso construido, salvo los que la administración competente juzgara necesarios para su mantenimiento, y cualesquiera otros que pudieran suponer algún riesgo a las personas y sus propiedades o perjudicaran de alguna manera el funcionamiento de las propias instalaciones. De esta manera, los promotores de actuaciones como las edificaciones, las plantaciones de árboles o la apertura de caminos en las proximidades de este tipo de infraestructuras deberían cumplir la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los artículos 158 y 162.3 del Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, y el artículo 35 del Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre.

Por su especial relevancia, se trasladan aquí los siguientes textos legales que, en cualquier caso y como ya se ha señalado más arriba, han sido tomados

en consideración en la ordenación urbanística establecida en las Normas de Escorial de la Sierra:

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos (B.O.E. de 8/10/1998), que en su artículo 5 especifica: La planificación de instalaciones de transporte de gas y de almacenamiento de reservas estratégicas de hidrocarburos, así como los criterios generales para el emplazamiento de instalaciones de suministro de productos petrolíferos al por menor, deberán tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio, de ordenación urbanística o de planificación de infraestructuras viarias según corresponda, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.

La planificación de instalaciones a que se refiere la letra g) del número 3 del artículo 4 también será tomada en consideración en la planificación de carreteras.

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico (B.O.E. de 28/11/1997), que en su artículo 5 recoge: La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurren en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualesquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.
- El Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía (B.O.E. 27/12/2000), señala lo siguiente en su artículo 158: La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:
  - El vuelo sobre el predio sirviente.
  - El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.
  - El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
  - La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

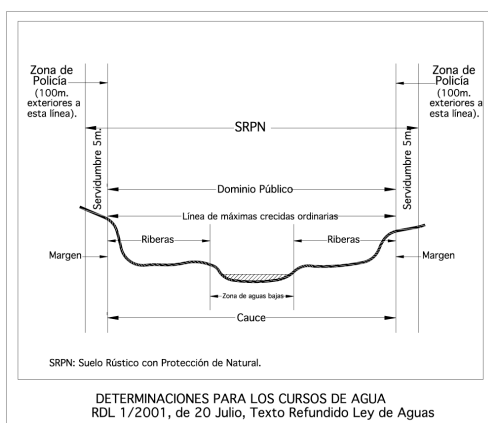
Asimismo, de acuerdo con el punto 3 del artículo 162: En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

El cálculo de la proyección y la distancia reglamentaria se realiza según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3.158/68 (B.O.E. 27/12/68). (Ver sección tipo incorporada en los planos de ordenación de las Normas).

7.3. LEGISLACIÓN EN MATERIA AMBIENTAL

La creciente sensibilización social por todas aquellas cuestiones relacionadas con la protección medio ambiental y el desarrollo sostenible ha tenido su traslación jurídica en la producción de una creciente cantidad de textos legales sobre esta temática en los últimos tiempos. A esta corriente de pensamiento no ha sido ajeno el urbanismo y, en este sentido, las NUM pretenden ser un documento capaz de compatibilizar el normal desarrollo urbanístico del municipio con la protección de sus valores naturales.

7.3.a. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE AGUAS



El Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico constituyen los textos legales de referencia. En el término municipal de Escorial de la Sierra no existen grandes colectores fluviales y el drenaje se organiza a través de una red de pequeños arroyos y regatos de escaso caudal que a menudo tienen un carácter estacional. Sólo el río Huebra, que cruza la mitad meridional del término en sentido meridiano, tiene cierta relevancia. En todo caso, y con independencia de la reducida entidad de los mismos, la normativa reguladora y los planos de ordenación de las Normas recogen las implicaciones legales de carácter sectorial existentes en las zonas de servidumbre (5 metros) y policía (100 metros), así como todos los aspectos de tipo procedimental a tener en cuenta en la tramitación de las autorizaciones de usos excepcionales en SR.

Con carácter excepcional, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 18 del RUCyL, podrán promoverse estudios hidrológicos e hidráulicos para aquellos entornos fluviales cuya incorporación al desarrollo urbanístico municipal pueda entrañar riesgos para las personas y sus propiedades. Sin embargo, y atendiendo a las conclusiones extraídas del trabajo de diagnóstico realizado, la ordenación urbanística en Escorial ha sido consecuente con los resultados obtenidos y ha minimizado tanto el riesgo como el impacto ambiental, no previendo la incorporación al desarrollo urbanístico de ningún terreno situado en las inmediaciones del cauce del Huebra. Por tanto, no se ve en principio la necesidad de elaborar ningún informe complementario de tipo hidrológico o hidráulico.

7.3.b. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE MONTES, HUMEDALES Y VÍAS PECUARIAS

La producción legal sobre estas materias específicas es especialmente abundante y tiene ya una larga tradición dentro del derecho ambiental español. En el término de Escorial de la Sierra no existen vías pecuarias ni humedales catalogados. Si que están presentes, en cambio, tres montes gestionados por la Consejería de Medio Ambiente (montes número 74, 75 y 76 de Utilidad Pública) cuyas características se resumen a continuación:

	M.U.P. nº 74	M.U.P. nº 75	M.U.P. nº 76
<b>Nombre</b>	La Cebrera	La Dehesa	La Sierra
<b>Partido judicial</b>	Béjar	Béjar	Béjar
<b>Pertenencia</b>	Ayto. Escorial de la Sierra	Ayto. Escorial de la Sierra	Ayto. Escorial de la Sierra
<b>Sup. pública</b>	228,60 ha	358,00 ha	308,75 ha
<b>Enclavados</b>	No existen	2 reconocidos de 1,15 ha	5 reconocidos de 22,10 ha
<b>Sup. total</b>	228,60 ha	359,15 ha	338,85
<b>Especies</b>	<i>Quercus pyrenaica</i>	<i>Quercus pyrenaica</i> , <i>Quercus ilex</i> y <i>Pinus pinaster</i>	<i>Quercus pyrenaica</i>
<b>Límites:</b>			
<b>Norte</b>	Vértice perteneciente a los términos de Escorial y Barbalos.	Finca "Los Arévalos", finca particular y comunales del Ayto. de Escorial.	Fincas de particulares de Escorial de la Sierra.
<b>Este</b>	Finca de propiedad particular en término de Barbalos y finca de propiedad particular en término de Herguijuela del Campo.	Fincas particulares.	Monte "La Cebrera" del término y propios de Escorial, nº 74 del catálogo y monte "Dehesa, Sierra Mayor, Honfrías, Coquilla, Mata Corcera y Majada Liana" del término y de la pertenencia de Linares de Riofrío, nº 80 del catálogo.
<b>Sur</b>	Monte "Dehesa, Sierra Mayor, Honfrías, Coquilla, Mata Corcera y Majada Liana" del término y de la pertenencia de Linares de Riofrío, nº 80 del catálogo.	Fincas particulares, río Huebra y regato de Arroyovecinis.	Montes "Dehesa, Sierra Mayor, Honfrías, Coquilla, Mata Corcera y Majada Liana" del término y de la pertenencia de Linares de Riofrío y "Sierra Mayor y Agregados" en los términos de Navarredonda de la Rinconada, nº 80 y 98 del catálogo, respectivamente, en su parte incluida en el término de San Miguel de Valero.
<b>Oeste</b>	Monte "La Sierra" del término y propios de Escorial, nº 76 del catálogo y labrados de particulares	Finca de particular, comunales del Ayto. de Rinconada y finca "Los Arévalos".	Monte "Sierra Mayor y Agregados", nº 98 del catálogo.

Debe observarse en todos ellos lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. Las singulares características ambientales y el particular régimen jurídico de este tipo de ámbitos han justificado su tratamiento especial por parte de las NUM a través de su inclusión en la categoría de SR-PN.

7.3.c. DE LA REN Y RED NATURA 2000

La singularidad y riqueza ecológica de Quilamas ha sido reconocida con su incorporación al Plan de Espacios Naturales de Castilla y León, mediante Decreto 95/2004, de 26 de agosto, y con su propuesta de inclusión en la Red Natura 2000 (el ámbito es LIC: código ES4150108-Quilamas y ZEPA: código ES4150039-

Quilamas). La superficie total del Espacio es de 11.100 hectáreas y algunos cientos de éstas corresponden al término de Escorial.

Los principales valores del Espacio Natural de Quilamas son botánicos, faunísticos y paisajísticos. La gran belleza del paisaje, la diversidad y el excelente estado de conservación de las masas arbóreas y la riqueza de su fauna, hacen de esta zona un enclave de gran interés para su conservación y merecedor, más que ningún otro ámbito, de una protección especial por parte del documento de planeamiento.

### 7.3.d. SOBRE LAS ZONAS DE IMPORTANCIA PARA LA CONSERVACIÓN DE LA CIGÜEÑA NEGRA

De acuerdo con el Decreto 83/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Plan Regional de la Cigüeña Negra, se considera como hábitat de la cigüeña negra todos los terrenos no urbanizables incluidos en las denominadas Zonas de Importancia para la Conservación de la Cigüeña Negra que se delimitan en el Plan de Recuperación. Aparte de unas mínimas condiciones en la regulación de las actividades forestales y de pesca, no se establecen explícitamente directrices para la ordenación del suelo. Únicamente, sobre los sectores incluidos en las Áreas Críticas se incluyen disposiciones adicionales para al desarrollo de las actividades económicas, aunque interesa especialmente que se asimilen a las necesidades de conservación de las ZEPAs. En el término municipal de Escorial de la Sierra no se ha definido ningún Área Crítica, a pesar de estar incluido en su totalidad en una de las denominadas Zonas de Importancia. En todo caso, las NUM protegen la mayor parte de las zonas arboladas municipales y todos los entornos fluviales.

### 7.3.e. DE LA LEGISLACIÓN SOBRE PREVENCIÓN AMBIENTAL

La entrada en vigor de la Ley 11/2003 de 8 de Abril de Prevención Ambiental de Castilla y León define un nuevo escenario que integra al establecido con carácter parcial por las legislaciones de actividades clasificadas e impacto ambiental. Esta Ley define el sistema intervención administrativa de las actividades, instalaciones o proyectos susceptibles de afectar al medio ambiente y lo hace además de una manera gradual, a través de los procedimientos de Autorización Ambiental, Licencia Ambiental o Comunicación. En consecuencia, las NUM adecuan los distintos regímenes de uso por ellas establecidos (tanto en SR como en SU y SUR), así como los procedimientos de carácter administrativo que pudieran entrar en conflicto con lo dispuesto en la Ley de Prevención Ambiental.

### 7.4. LEGISLACIÓN SOBRE PATRIMONIO

La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León es el marco jurídico de referencia. En el capítulo de esta memoria en el que se justifica y describe el catálogo de elementos protegidos se analiza, entre otros aspectos, la manera en que este documento de planeamiento ha tomado en consideración el referido texto legal. Adelantaremos únicamente aquí el compromiso adquirido por las Normas en la preservación de los Bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León; compromiso que se materializa en la incorporación al catálogo de las Normas de las iglesias (iglesia de Santa Marina), ermitas... y de los demás inmuebles destacados de la arquitectura tradicional. Idéntico reconocimiento se otorga a los bienes integrantes del patrimonio etnológico: chozos, hornos de cal, cerramientos singulares, etc.

## 8. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

La Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, señala la obligación de los Ayuntamientos de proteger y promover la conservación y el conocimiento de los bienes integrantes del patrimonio cultural regional que se ubiquen en su ámbito territorial. De acuerdo con este principio, y en consonancia con el artículo 44, apartado c, de la LUCyL, las NUM incluyen un catálogo en el que se contienen todos los elementos que, por su valor monumental, histórico, etnológico, arqueológico, etc., deben ser objeto de conservación o mejora. Por su parte, el texto articulado del documento de planeamiento establece regímenes de autorizaciones y licencias específicos para yacimientos arqueológicos e inmuebles catalogados, así como consideraciones concretas para los Bienes de Interés Cultural cuando procede.

En virtud de la diferente naturaleza de los elementos catalogados se han establecido distintos regímenes de protección que, a su vez, se traducen en condiciones de intervención diferenciadas según las características y ubicación de los elementos que se quieren preservar. Es así como las 6 fichas elaboradas recogen otros tantos elementos sobresalientes desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico o etnológico. De esta manera, mientras la iglesia o la ermita han sido elegidas por su notable valor, tanto artístico como sociocultural, un pequeño chozo y el horno de cal, situado este último en suelo rústico, al suroeste de la población, se han destacado por su significado etnológico; otros elementos, caso de fuentes y abrevaderos, han sido puestos de relieve por su significación como hitos dentro de la trama urbana. En fin, el único yacimiento arqueológico existente recibe la consideración que le corresponde y un nivel de protección adecuado a sus especiales características.

Dentro de cada una de las fichas se establecen unas determinaciones particulares para cada elemento, además de remitir a uno de los cuatro niveles de protección definidos y al resto de las condiciones generales para la protección y conservación del patrimonio contenidas en el texto articulado. Los cuatro niveles aludidos son los siguientes:

- Integral: Se aplica a inmuebles de valor histórico o artístico sobresaliente.

- Estructural: Se aplica a inmuebles en los que tiene especial interés su estructura interior original.
- Ambiental: Se aplica a inmuebles en los que su fachada o, en general, su aspecto exterior, caracterizan el paisaje urbano.
- Arqueológico: Se aplica a todos los yacimientos recogidos en el catálogo arqueológico.

### 8.1. CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO

La información contenida en el catálogo arqueológico recoge la localización (referencias catastrales, coordenadas geográficas...) del único yacimiento de cuya existencia se tiene constancia dentro de los límites del término municipal de Escorial. Además de la ubicación, la correspondiente ficha contiene la siguiente información de interés: atribución cultural, tipología, superficie total delimitada, restos atestiguados y estado de conservación.

Las determinaciones de intervención sobre estos espacios quedan articuladas en torno a un doble sistema: en primer lugar, la clasificación (SR-PC) establece el régimen urbanístico básico (usos permitidos, autorizables y prohibidos); en segundo lugar, las matizaciones detalladas convenientemente (cuando es necesario) a través de las determinaciones establecidas en cada una de las fichas del catálogo.

### 8.2. CONTENIDO DEL CATÁLOGO

Para facilitar la consulta del catálogo se han desarrollado una serie de fichas donde se incluye la localización del elemento catalogado y una breve descripción (estado de conservación, uso, y razones por las que se incluye en el catálogo), así como el grado de protección propuesto y otras determinaciones específicas, que en cualquier caso prevalecen sobre el resto de las condiciones generales.

Las fichas que integran el catálogo completo se agrupan en categorías, en función de su diferente naturaleza y de las distintas fórmulas de preservación que la legislación contempla:

- Yacimientos arqueológicos
- Bienes inmuebles

Nº ficha	Denominación/Localización	Nivel de protección
00	San Mateo	Arqueológico
01	Iglesia de Santa Marina	Integral
02	Ermita del Humilladero	Integral
03	Chozo	Ambiental
04	Horno de cal	Estructural
05	Fontanas	Ambiental

## 9. LA PROPUESTA EN NÚMEROS

CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO	SUPERFICIE EN HA
<b>Suelo urbano consolidado</b>	19,16
<b>Suelo urbano no consolidado</b>	1,32
	<b>20,48</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	
<b>Suelo urbanizable delimitado</b>	4,14
	<b>4,14</b>
<b>SUELO RÚSTICO</b>	
<b>SUELO RÚSTICO COMÚN NO ESPECÍFICO</b>	192,79
<b>SUELO RÚSTICO COMÚN ESPECÍFICO ADEHESADO</b>	200,99
<b>SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN:</b>	
<b>NATURAL</b>	1.312,47
cultural	0,11
de infraestructuras	367,44
<b>Total suelo rústico</b>	<b>2.073,80</b>
<b>TOTAL TÉRMINO</b>	<b>2.098,42</b>

## 2. NORMATIVA REGULADORA.

### DISPOSICIONES BÁSICAS Y NORMAS GENERALES

#### DISPOSICIONES BÁSICAS

Naturaleza. Las Normas Urbanísticas Municipales de Escorial de la Sierra (NUM) son el instrumento de planeamiento general definido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL); a ella dan cumplimiento y también a todas las disposiciones que la modifican o desarrollan.

Objeto y finalidad. Establecer la ordenación detallada en el suelo urbano consolidado y la ordenación general en todo el territorio municipal.

Ámbito de aplicación. Todo el término municipal.

Vigencia. Indefinida en tanto el documento no sea revisado.

Ejecutividad. A partir del día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el correspondiente Boletín Oficial.

Documentos que integran las NUM:

- Memoria informativa y planos de información
- Memoria vinculante
- Normativa reguladora
- Catálogo
- Planos de ordenación.
- Anexos: Informe arqueológico.
- Relación de los documentos gráficos:
- Plano de ordenación de suelo rústico (escala 1/10.000, 1 hoja).
- Plano de ordenación de suelo urbano y urbanizable delimitado (escala 1/1000, 1 hoja).
- Planos de infraestructuras: Abastecimiento, saneamiento, alumbrado público y pavimentación (escala 1/2.000, 4 hojas).

Vinculación. 1. Son vinculantes para las Administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

2. En el caso de que existan normas sectoriales de obligado cumplimiento u ordenanzas específicas que incidan en aspectos regulados por esta normativa, prevalecen aquéllas teniendo la presente regulación carácter supletorio.

3. El carácter vinculante de los documentos que integran las NUM es el que les confiere la LUCyL, con las siguientes particularidades:

- La memoria de ordenación tiene carácter vinculante y debe observarse con carácter general y, en particular, en todos aquellos aspectos insuficientemente regulados o interpretables de la normativa.
- La normativa está constituida por un texto articulado cuyas determinaciones son vinculantes en todos sus extremos.
- El catálogo complementa a los anteriores y es igualmente vinculante.
- Los planos de ordenación urbanística tienen carácter vinculante, salvo que el artículo de la normativa que corresponda (respecto a la ordenación de los sectores, las alineaciones, los retranqueos o las condiciones de uso y edificación) establezca otro carácter en su vinculación o matice sus condiciones. La escala, indicada literal y gráficamente en cada uno de ellos, determina todas las cotas de la ordenación, aun sin estar expresamente indicadas.
- En caso de discrepancia, y siempre que no pueda deducirse claramente del contexto cual es el documento erróneo, prevalecen: a) los textos escritos sobre los documentos gráficos; b) las determinaciones específicas por ámbitos sobre las generales; c) los planos de mayor escala sobre los de otras menores; d) las determinaciones contenidas en las fichas de catálogo en lo que a protección patrimonial se refiere.
- Si persistiera dudas en la interpretación, prevalecen con carácter general aquellos criterios más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés de la colectividad.

Consideración del carácter general y detallado de las NUM. 1. Estas NUM establecen todas sus condiciones diferenciadas en función del carácter general o detallado que se atribuye a cada determinación. El Bloque 1º define condiciones normativas exclusivamente de carácter general y de aplicación a todas las clases de suelo. El Bloque 2º diferencia por ámbitos las condiciones que establece (cada Título se corresponde con una categoría de suelo: I. Suelo urbano consolidado; II. Suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado; III. Suelo rústico); de forma que en cada uno de ellos se determinan las condiciones de carácter general que sólo afectan a esa categoría de suelo, así como las de carácter detallado que les sean de aplicación.

2. Respecto a las fichas del catálogo de protección, su contenido debe considerarse de carácter detallado en todo aquello no recogido en el capítulo general específicamente dedicado a la protección del patrimonio.

Ajuste de las determinaciones contenidas en las NUM. 1. Constituyen ajuste de las determinaciones de las NUM aquellas concreciones posteriores que tengan por objeto una definición más precisa o regularizada y coherente con los límites y finalidades de las mismas, expresadas en la memoria, sin causar con ello perjuicios a terceros.

2. Los trazados, delimitaciones y alineaciones a los que las NUM asigna valor indicativo o que quedan referidos a elementos existentes no suficientemente precisos o irregulares son susceptibles de ajuste. Dicha labor se realizará a iniciativa municipal y a través de la figura de planeamiento adecuada a los fines perseguidos: Actuación Aislada (AA), Estudio de Detalle (ED), Plan Especial (PE), etc.

3. No es necesario el trámite de información pública en el caso de ajustes irrelevantes, esto es, que no modifiquen el sentido de la ordenación. Los servicios municipales realizarán estos ajustes previamente a la concesión de la licencia co-

rrespondiente. En el caso de los sectores, el máximo porcentaje de superficie que puede considerarse como ajuste irrelevante es el 5% sobre el total.

## NORMAS GENERALES

### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Integración con la ordenación del territorio. Se enumeran a continuación los proyectos, instrumentos y planes de índole supramunicipal con incidencia en la ordenación urbanística del municipio:

- Normas Subsidiarias Municipales de Ámbito Provincial de Salamanca

Clasificación del suelo. Toda la superficie del término municipal queda incluida en alguna de las siguientes clases y categorías de suelo:

- Suelo urbano (SU)
- Suelo urbano consolidado (SU-C)
- Suelo urbano no consolidado (SU-NC)
- Suelo urbanizable (SUR)
- Suelo urbanizable delimitado (SUR-D)
- Suelo rústico (SR)
- Suelo rústico común (SR-C) y suelo rústico común específico adecuado (SR-C ea)
- Suelo rústico con protección:
- Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI)
- Suelo rústico con protección cultural (SR-PC)
- Suelo rústico con protección natural (SR-PN)

Dotaciones urbanísticas públicas. 1. Las condiciones de uso y edificación de las dotaciones urbanísticas existentes al servicio de toda la población son las propias de las zonas en las que se ubican. En cualquier caso, se reconoce la edificabilidad de las instalaciones o construcciones actuales.

2. Enumeración:

- Dotaciones generales existentes:
- Red viaria: Carretera provincial DSA-230 que cruza el término en sentido zonal y atraviesa por su centro el núcleo urbano. Carreteras de ámbito local: una, la que lleva a Hondura, discurre tangencialmente al límite oriental de suelo urbano; la otra, alejada en este caso del asentamiento, conduce hasta Navarredonda de La Rinconada.
- Servicios urbanos: Redes de abastecimiento y saneamiento. Depósito de agua potable y tratamiento por cloración. Tratamiento residual de aguas mediante depuradora en deficientes condiciones actualmente. Servicio de recogida y eliminación selectiva de residuos gestionada por la mancomunidad "Las Dehesas". Estación eléctrica transformadora.
- Equipamientos: Consultorio médico ubicado en el interior del Ayuntamiento y botiquín farmacéutico en el centro juvenil Ernesto Guevara. Pistas polideportivas en la salida de la carretera a Hondura. Iglesia de Santa Marina y ermita del Humilladero. Cementerio en las cercanías de la Iglesia. Equipamiento administrativo prestado por el Ayuntamiento. Residencia de la Tercera Edad "Casa Grande" y Centro Cultural de Mayores que actúa como centro social. Centro Cultural y Juvenil "Ernesto Guevara".
- Zonas verdes y otros espacios libres existentes: Plaza de España, plaza en la confluencia de la calle Queipo de Llano con la carretera de Tamales y espacios anexos a la iglesia de Santa Marina y ermita del Humilladero.

## INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

### REGULACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA

Actos sujetos a licencia. 1. Requieren la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, los actos de uso del suelo que excedan de la normal utilización de los recursos naturales, y al menos los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones de nueva planta.
- b) Ampliación de construcciones e instalaciones.
- c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
- f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos, incluso las que se produzcan sobre suelo rústico.
- g) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, gravas y análogas.
- h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- i) Desmontes, excavaciones y movimientos de tierra en general.
- j) Cambio de uso de construcciones e instalaciones.
- k) Cerramientos y vallados.

- l) Corta de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable.
  - m) Vallas y carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
  - n) Construcciones e instalaciones móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados.
  - o) Otros usos del suelo que al efecto señale el planeamiento urbanístico.
2. No obstante, no requerirán licencia urbanística municipal:
- a) Las obras públicas eximidas por la legislación sectorial y de ordenación del territorio.
  - b) Los actos amparados por ordenes de ejecución.
  - c) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.
3. Las ordenes de ejecución y los acuerdos municipales a los que hace referencia el apartado anterior tendrán el mismo alcance que los actos de otorgamiento de licencia urbanística.

Clasificación general de las obras. 1. Atendiendo a sus características y envergadura, las obras se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Obras de nueva planta.
- b) Obras de reforma y ampliación.
- c) Obras menores.
- d) Demoliciones.
- e) Obras o proyectos de urbanización.

Contenido de la licencia y definición del tipo de obra. 1. La licencia debe tener el contenido mínimo siguiente:

- a) Especificación de las obras o actividades para las que se otorga.
- b) Plazo de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras.
- c) Condiciones y compromisos a que está sujeto el promotor de la licencia otorgada.

2. Atendiendo a la clasificación general de las obras, además debe contener lo siguiente:

- a) Obras de nueva planta, ampliación y reforma: Se consideran dentro de este apartado las obras de construcción, ampliación y aquellas de modificación que afecten a elementos estructurales, fachadas, cubiertas e instalaciones de toda clase y, en especial, las siguientes: obras en edificación existente y obras de nueva planta. Se debe acompañar a la solicitud de licencia de dos proyectos técnicos de obras, básico y de ejecución, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de las obras proyectadas. El proyecto básico sirve para la concesión de licencia, pero no es suficiente para el comienzo de las obras, que sólo se iniciarán cuando se apruebe el correspondiente proyecto de ejecución, y se nombren responsables técnicos de la dirección de las obras. Los proyectos de reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las presentes ordenanzas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstos según lo señalado.

La licencia caduca si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a seis meses, y si no se finalizaran antes de dos años desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación vigente. Incumplidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en el artículo 103 de la LUCyL.

- b) Obras menores: Se consideran obras menores las que se realicen en edificaciones o instalaciones existentes que no modifiquen la estructura, el aspecto exterior y las instalaciones generales del edificio existente, y las obras menores independientes, como vallados, etc. En concreto, se consideran obras menores las siguientes:
  - Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores sin modificar los huecos.
  - Derribo y reconstrucción de tabiques no estructurales.
  - Sustitución de soleras.
  - Reparación y construcción de cielos rasos.
  - Sustitución y reparación de instalaciones parciales.
  - Reparación de goteras.
  - Reparaciones generales de enlucidos, enfoscados, pintura, etc.

Las obras menores no necesitan proyecto ni dirección de obra. Con la solicitud de la licencia se presentarán los croquis acotados suficientes para definir las obras e instalaciones y una memoria descriptiva de las mismas, en la que se indiquen los materiales a utilizar, presupuesto de realización y se justifique el cumplimiento de las condiciones fijadas en el planeamiento vigente.

La licencia caduca si las obras no se inician en el plazo máximo de seis meses desde la notificación de la misma, por la interrupción superior a tres meses, y si no se finalizaran antes de un año desde el otorgamiento, sin perjuicio de las prórrogas que procedan con arreglo a la legislación urbanística vigente. Incum-

plidos estos plazos se iniciará expediente de caducidad con los efectos establecidos en el artículo 103 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

- c) Demoliciones: Debe presentarse el proyecto de derribo firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional, redactado con el detalle y características necesarias y suficientes que requiera la ejecución de la demolición proyectada, debiendo asimismo comunicarse a los técnicos encargados de la dirección de la obra de demolición. Se exceptúan los supuestos de ruina inminente previstos en la legislación urbanística.
- d) Proyectos de urbanización. Se consideran obras de urbanización las destinadas al acondicionamiento del suelo y subsuelo, tales como:
  - Excavaciones y movimientos de tierra (si no están incluidas en proyectos de obras ordinarias o de edificación), así como las explanaciones, desmontes y terraplenados, excluyéndose de éstas las necesarias y ligadas a los aspectos agrarios.
  - Pavimentación de vías.
  - Redes de riego, abastecimiento, incendios, alcantarillado, depuración, vertidos, suministro de energía eléctrica, alumbrado, redes de gas, y en general todas las obras de instalaciones de servicios públicos.

Para la realización de obras de urbanización es necesario, en todo caso, la elaboración de un proyecto firmado por técnico competente.

Son también proyectos de urbanización los que tienen por objeto la definición técnica para la ejecución de todas las previsiones del planeamiento que desarrollan. En este supuesto no es exigible la solicitud de licencia, sino que se entenderá otorgada con el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización, siguiéndose para ello los trámites y documentación previstos.

- e) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos. Se debe acompañar a la solicitud de licencia una memoria técnica en la que quede perfectamente reflejada la situación y características de la finca matriz, la segregación prevista y las parcelas resultantes.

Licencia de primera ocupación. 1. Finalizada totalmente la obra (no menor) para la que se concedió licencia, el titular de la misma debe solicitar licencia de primera ocupación, aportando para ello certificado de final de obra y liquidación de la misma, suscrito por el arquitecto redactor del proyecto, y certificado de la dirección facultativa de las obras, firmado conjuntamente por arquitecto y aparejador o arquitecto técnico y visado por los colegios oficiales correspondientes.

2. Para su concesión debe de cumplirse la adecuación de la obra realizada al proyecto aprobado y que las obras de urbanización vinculadas a la misma, en su caso, hayan sido ejecutadas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.

3. En los casos de edificación y urbanización simultánea, la licencia de primera ocupación del edificio incluirá la recepción definitiva de la obra urbanizadora aprobada.

Competencia y procedimiento. 1. Además de lo dispuesto en materia de competencia y procedimiento por la legislación de régimen local, las licencias urbanísticas se deben otorgar conforme a las siguientes reglas:

- a) Las solicitudes se acompañarán de la documentación necesaria para valorarlas.
- b) Los servicios jurídicos y técnicos municipales, o en su defecto de la Diputación Provincial, emitirán informe sobre la conformidad de la solicitud a la legislación y al planeamiento aplicables.
- c) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.
- d) Cuando además de licencia urbanística se requiera licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que, si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
- e) Cuando la licencia urbanística imponga condiciones especiales que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

2. Las solicitudes de licencia citadas en los apartados a) a h) del artículo 13 "Actos sujetos a licencia", se resolverán en el plazo de tres meses, y las demás en el plazo de un mes, salvo que el acto solicitado requiera también licencia o autorización ambiental, y sin perjuicio de la interrupción de dichos plazos en los siguientes supuestos:

- a) Requerimiento municipal para la subsanación de deficiencias en la solicitud.
- b) Períodos preceptivos de información pública e informe de otras Administraciones públicas.
- c) Suspensión de licencias.

3. Transcurridos los plazos señalados en el número anterior sin que se haya resuelto la solicitud, podrá entenderse otorgada la licencia conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, excepto cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos o al dominio público. No obstante, en nin-

gún caso podrán entenderse otorgadas por silencio administrativo licencias contrarias o disconformes con la legislación o con el planeamiento urbanístico.

Limitaciones a las licencias de parcelación. 1. Son en todo caso indivisibles, y por tanto no se pueden conceder licencias urbanísticas para su segregación, división o parcelación:

- Las parcelas de superficie igual o inferior a la mínima establecida en estas Normas salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos con ellos y formar una nueva finca.
- Las parcelas de superficie inferior al doble de la mínima establecida en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

2. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar los lotes resultantes de parcelaciones o reparcelaciones efectuadas con infracción de lo dispuesto en este artículo.

#### AUTORIZACIONES Y LICENCIAS SOBRE ELEMENTOS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN

Licencia sobre elementos catalogados. Cualquier solicitud de obra o intervención sobre los elementos catalogados en estas NUM debe acompañarse como mínimo de la siguiente documentación, con independencia de la general exigida por el tipo de obra que se proponga:

- Documentación fotográfica, en color, referida a las partes afectadas por la catalogación y las obras.
- Levantamiento a escala mínima 1/100 de las fachadas o alzados y arranque de la cubierta en su estado actual, en los que se prevea la ejecución de obras.

Autorización y licencia en yacimientos arqueológicos. Las autorizaciones y licencias de actividades con incidencia en los yacimientos arqueológicos catalogados deben seguir el siguiente procedimiento:

- Con carácter previo al otorgamiento de licencia o autorización, el proyecto de que se trate debe someterse a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca.
- Este órgano indicará los estudios previos necesarios, en función de los cuales se determinará la viabilidad del proyecto y, en su caso, las medidas correctoras oportunas.

#### RUINAS

Declaración y procedimiento: 1. El Ayuntamiento debe declarar el estado de ruina de un inmueble cuando el coste de las obras para mantener o reponer las condiciones adecuadas de seguridad exceda del límite del deber legal de conservación o cuando se requiera la realización de obras de seguridad y estabilidad que no puedan ser autorizadas por encontrarse el inmueble fuera de ordenación.

2. El procedimiento de declaración es el establecido por el RUCyL en su Sección 3ª, Capítulo II, Título IV.

#### DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

##### CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Condiciones generales de la edificación. 1. Las edificaciones nuevas están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones generales de volumetría de los edificios (altura, cubierta, patios...).
- Condiciones de accesibilidad.
- Condiciones de la sección: habitabilidad y seguridad interior de los edificios.
- Condiciones relativas a instalaciones y servicios.
- La edificabilidad: concepto y cómputo.
- El aprovechamiento (m2 construibles de cada parcela).

2. Las casas prefabricadas u otras instalaciones temporales o construcciones efímeras para uso de vivienda (como roulottes, caravanas o casas prefabricadas) deben adaptarse íntegramente a las exigencias de uso, ordenación, edificación, urbanización, gestión y procedimiento; tanto de las condiciones generales como particulares de cada tipo de suelo y cada zona dentro de él.

##### CONDICIONES DE LA PARCELA

Parcela mínima. 1. Es la establecida por el planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona.

2. Son considerados como no edificables todos los solares que no cumplen la condición de parcela mínima fijada por la ordenanza particular de la zona en que estén situados. Excepcionalmente pueden edificarse solares que no cumplan las condiciones anteriores cuando estén situados entre dos edificaciones que por su estado no sea previsible su derribo.

3. Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes el día de la aprobación inicial de las presentes Normas.

##### CONDICIONES GENERALES DE LOS EDIFICIOS

Sólido capaz. El volumen dentro del cual debe quedar inscrito el edificio se define:

- En planta, mediante la definición de la alineación y, en las zonas que corresponda, la determinación de los patios y los retranqueos mínimos.
- En sección, estableciendo las alturas máximas de la edificación y la profundidad máxima de los sótanos.

Alineaciones y retranqueos. 1. Se denomina alineación a la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de los adscritos a otros usos. Las condiciones particulares de edificación o el plano de ordenación, pueden señalar un retranqueo obligatorio del plano de fachada respecto de la alineación. Este retranqueo, en suelo urbano, se indica en el plano de ordenación con una línea discontinua. De forma general la alineación marca la posición del plano de fachada o del cerramiento, y se indica en el plano de ordenación. Puede coincidir o no con la actual.

Límite de zona. Es la línea que separa zonas de suelo de distintas características de la edificación o los usos. Se indica en el plano de ordenación.

Rasante. Es la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las NUM, del viario del núcleo urbano. Se indica, para el suelo urbano, en el plano de ordenación; en esta clase de suelo, y en viales y espacios libres ya ejecutados, se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera (o el viario si es plataforma única). Para los nuevos viales se mantendrá, en lo que posibilite los materiales de acabado y mantenimiento, las cotas actuales y sobre ellas se situará la nueva cota de la rasante.

Altura máxima. 1. En suelo urbano es la indicada en el plano de ordenación o en la ordenanza de zona correspondiente y se entiende como la altura medida desde la rasante de la acera o el vial (si es plataforma única), hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta (Ver esquema siguiente). Normalmente, y para tramos no superiores a 20 m, las alturas se deben medir en el centro de la fachada. En SUR-D se limita además la altura de la cumbrera en sus condiciones específicas para los usos no residenciales.

2. Para el suelo rústico se define la altura máxima en el capítulo correspondiente.

##### ALTURA DE CORONACIÓN (ALERO).

Cubierta. 1. Se admite cubierta inclinada con pendiente siempre inferior a 30°. Dentro de las posibilidades que ofrece esta pendiente y las condiciones de la altura de la edificación, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, en las zonas en que se permita el uso residencial. Nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 4,5 m medidos perpendicularmente desde la línea que define la altura máxima (el punto más alto del alero) hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).

2. En general, no se admite la solución de cubierta plana, salvo que se permita específicamente en la ordenanza correspondiente.

3. Por encima de la cubierta sólo pueden disponerse los siguientes elementos: barandillas (transparentes) chimeneas, paneles de energía solar, antenas y otras instalaciones de servicios o para la seguridad. Las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deben revestirse con materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada. Respecto a los otros elementos emergentes (instalaciones), se debe tender a colocarlos en el faldón posterior a patio, siempre que ello sea posible. No se admiten las troneras y tampoco las terrazas, petos o similares por encima de la altura de la cubierta.

Huecos. 1. En fachadas, la superficie de macizo tiene que predominar sobre el hueco. Para los usos dotacionales debe justificarse la necesidad del cambio de las proporciones de los huecos por necesidades de desarrollo del uso asignado. En cada ámbito urbanístico u ordenanza de zona se regulan las condiciones de materiales.

2. En cubierta pueden abrirse huecos siempre que se cumplan las condiciones del artículo anterior, es decir, sólo pueden abrirse huecos e instalar elementos de carpintería de los mismos en el plano de mayor inclinación de la cubierta o por debajo de él (tipo velux). Los huecos de cubierta se tienen que situar en los ejes compositivos de los huecos de fachada.

En cualquier caso, y para evitar la excesiva proliferación y visibilidad de huecos en las cubiertas, la separación del paramento de los mismos en relación con la alineación de fachada no debe ser inferior a 1 m. Asimismo, la separación entre ellos debe ser, como mínimo, de 3 m, y el ancho de cada uno no superior a 1,75 m.

Fondos de edificación. Definidos como la distancia máxima edificable desde la alineación, expresada en el plano. Son variables para cada zona, determinándose en cada una de las ordenanzas particulares.

Ocupación de parcela. Se define como la proyección en planta de la edificación construida dentro de la parcela. Será variable para cada zona, quedando determinada en cada una de las ordenanzas particulares.

La regulación de los patios. Los patios interiores tienen que superar unas dimensiones mínimas para que sean efectivos a las estancias que deban iluminar y ventilar: lado menor 3 m de longitud y superficie mínima 9 m<sup>2</sup> para edificaciones en planta baja. Lado menor 3 m de longitud y superficie mínima 11 m<sup>2</sup> para edificaciones en planta baja+1 o baja+2 o altura superior a 4 m al alero. No se permite reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

##### CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

El acceso a las edificaciones debe hacerse siempre desde una vía pública, con las condiciones que exige el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto.

La regulación de los accesos a los garajes. 1. Los accesos a garajes con una capacidad de más de tres vehículos y situados bajo rasante, deben hacerse de forma que siempre se garantice un espacio previo a la rampa de acceso, si la hubiera. Se permite su disposición tanto dentro como fuera de la edificación, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). La regulación en cuanto a longitud y pendientes máximas de la plataforma de acceso tienen que atenderse al Documento Básico de Seguridad de Utilización contenido en el C.T.E.

2. Además, el sistema de apertura de los mismos debe hacerse de forma que en cualquier posición (abierto, cerrado o en movimiento), ningún elemento de la misma invada el espacio de paso de acera o vial en una altura mínima de 2 m.

Para los edificios de uso colectivo (equipamientos) es de aplicación el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, aprobado por el Decreto 217/2001, de 30 de agosto. Se tienen que realizar las pertinentes modificaciones, tanto exteriores como interiores, en los edificios públicos existentes para adecuarse a las exigencias de dicho Reglamento, siempre que las modificaciones sean de escasa entidad y bajo coste, según lo dispuesto en el Reglamento.

#### CONDICIONES DE LA SECCIÓN: HABITABILIDAD Y SEGURIDAD INTERIOR DE LOS EDIFICIOS

Planta baja. Se entiende por planta baja de un edificio aquélla cuyo suelo está por encima de la cota -1 m, medida desde la rasante de la acera o calle (en caso de plataforma única). La altura desde esta rasante, hasta la cara inferior del forjado (techo de la planta baja), será como mínimo de 2,80 m y como máximo de 3,20 m. Pueda superarse esta altura en los casos de instalaciones especiales que quieran dejarse vistas (aire acondicionado u otros) y sólo en la altura necesaria para albergarlos. La planta baja puede unirse con la planta primera o semisótano para optar por un diseño interior de altura libre única, siempre que respeten las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.

Altura libre interior. 1. Es la distancia vertical medida entre suelo y techo. En planta de piso se establece una altura libre interior mínima de 2,50 m. En plantas de sótano o semisótano se fija en 2,30 m, también como mínima. En el caso de que pudiese elevarse una segunda planta o más conforme a las condiciones de cada ordenanza, las alturas entre ellas podrán unirse en alturas libres totales o por tramos, siempre que se respeten las alturas libres interiores entre cada planta (parcial de suelo a techo), además de las condiciones de altura máxima (al alero) definidas para cada ordenanza.

2. Las alturas mínimas libres citadas anteriormente (2,80 m en planta baja y 2,50 en las restantes) pueden reducirse hasta 2,20 m de altura libre interior en un porcentaje no superior al 40% de la superficie total de planta en el caso de ubicación de instalaciones que así lo requieran y siempre en zonas no estanciales de la edificación. Puede reducirse, asimismo, la altura libre interior total hasta 2,40 m cuando se trate de la rehabilitación de una edificación tradicional existente.

#### ESQUEMA DE SÓLIDO CAPAZ.

Espacio bajo cubierta. Dentro de las posibilidades que ofrece la pendiente de la cubierta y la altura de la edificación, comentadas en el apartado de condiciones volumétricas, se admite el uso de vivienda (o equipamiento en cada caso) en este espacio bajo cubierta, desván o sobrado, con la siguiente consideración: No se computa como superficie útil aquella con una altura libre inferior de 1,50 m, medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la cara inferior del plano de cubierta.

Escaleras y rampas: El diseño de escaleras y rampas debe ajustarse a las exigencias de la normativa técnica aplicable: Código Técnico de la Edificación (CTE) y Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Antepedios y barandillas: Igualmente el diseño estos elementos tiene que adecuarse a las exigencias de la normativa técnica aplicable.

#### DEFINICIÓN DE TIPOS EDIFICATORIOS

Casco tradicional. 1. Se define este tipo de edificación como aquel semejante a las manzanas tradicionales dentro del casco urbano consolidado. Este grupo de manzanas destaca por su forma de ocupación como conjuntos funcionales de usos tradicionalmente mezclados. En cada parcela, alargada y adosada a otras dos en sus linderos longitudinales, la edificación puede optar por:

- Situarse no alineada a vial, con el corral o patio ubicado delante de la parcela y la vivienda volcada al interior del patio, manteniendo el cerramiento de la parcela (muro de piedra o cortina), al que se adosan las principales construcciones auxiliares, vinculadas al uso de la vivienda o a los usos compatibles con ella.
- Alinearse a vial, aunando en el mismo espacio construcciones vivideras y productivas o desplazando éstas últimas hacia parcelas únicas que conviven con otras exclusivamente vivideras y de carácter más urbano.

Edificación adosada. 1. Disposición continua de las fachadas situadas sobre la misma línea de frente edificable, adosándose las edificaciones a ambos linderos laterales. La edificación debe alinearse al vial, respetando las nuevas alineaciones a calles públicas que se dibujen en los planos. Se puede adosar a un solo lindero lateral en los casos siguientes: cuando la parcela colindante tenga una edificación aislada de reciente construcción o cuando el frente de parcela sea superior a 12 m; en este último caso se debe dar prioridad al lindero que ya tenga una edificación adosada o se prevea que así deba hacerse (por ejemplo, parcela colindante de frente menor a 12 m).

2. Se plantea este tipo de edificación para ciertas áreas de borde en las que se ha producido un desarrollo urbano ajeno a las características formales y esté-

ticas del casco tradicional, así como para zonas parcialmente consolidadas con parcelas vacías en las que ya se están produciendo asentamientos alejados de los tipos urbanos característicos.

Edificación pareada. 1. Disposición de la edificación en agrupaciones de dos unidades: Dos parcelas contiguas adosan sus edificaciones sobre la medianera coincidente, sin dejar ninguna pared medianera libre. Para optar por esta modalidad es necesario presentar un proyecto conjunto.

2. Se plantea este tipo de edificación para las áreas de nuevo crecimiento que han surgido en las áreas de borde.

Edificación aislada. 1. La que se sitúa a una distancia mínima de todos los linderos de la parcela ocupada.

2. Comparte áreas de ubicación en las ordenanzas con el tipo anterior.

Edificio asumido: Construidos hace algunos años (no muchos). Para evitar conflictos con la nueva regulación se respeta su existencia y condiciones, aunque evitando que sirvan de pauta o referencia para nuevas construcciones.

#### CONDICIONES RELATIVAS A INSTALACIONES Y SERVICIOS

Instalaciones en fachada. 1. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase puede sobresalir del paramento exterior de fachada. Deben situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio. Sólo la canalización de agua de lluvia, puede instalarse por el exterior, siempre que guarde relación en su material y color con el resto de la fachada (cobre, zinc o tuberías coloreadas; nunca materiales brillantes, color aluminio ni grises plásticos, ni blancas).

2. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a 3 m sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.

3. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado, deben ubicarse enterradas, en el caso de ser instalación nueva y en todas las calles de nueva urbanización (parcial o total) o remodelación de las existentes; en dichos casos deben señalarse los registros debidamente sobre el pavimento y recogerse sobre los planos facilitados al efecto por el Ayuntamiento. Si es absolutamente necesaria su instalación exterior, esta tiene que ser objeto de Proyecto detallado, en el que se planteen medidas de ocultamiento o disimulo de la instalación. Igualmente, las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se deben situar en lugares que no perjudiquen la imagen urbana y siempre en las zonas de menor impacto visual, debiendo contar, en todo caso, con la correspondiente licencia municipal.

4. Las bajantes de pluviales provenientes de la cubierta que discurren vistas por fachada no pueden desaguar libremente al vial público, debiendo reconducirse al interior del edificio hasta conectar con la red de saneamiento del mismo.

Salida de humos. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admite la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

#### CONCEPTO Y CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

Concepto y cómputo de la edificabilidad. 1. Define la cantidad máxima de edificación que las NUM atribuyen a las distintas parcelas, expresada en m<sup>2</sup> construibles sobre m<sup>2</sup> de parcela bruta. En algunas zonas se determina por las condiciones del sólido capaz.

2. A efectos de edificabilidad y m<sup>2</sup> construibles se consideran todo tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos. Se computa la superficie edificada en sótanos, semisótanos y bajo cubiertas (sobrados) siempre que su uso sea distinto de garaje o trastero. Computan, además, todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja.

3. No computan, a estos efectos, el 50% de las terrazas y porches cubiertos.

#### CONCEPTO Y CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Concepto y cómputo del aprovechamiento lucrativo: Es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, expresada en m<sup>2</sup> construibles, que las NUM atribuyen a las distintas parcelas según las condiciones de edificación definidas para cada zona de ordenanza diferente, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas y excluyendo las públicas.

Uso predominante: Aquel uso pormenorizado que supone el mayor aprovechamiento lucrativo del sector.

#### CONCEPTO Y CÓMPUTO DE LA DENSIDAD

Densidad de edificación. Para cada sector de SU-NC o de SUR-D las NUM fijan una densidad máxima de edificación, entendida como la edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector.

Densidad de población. 1. Sólo para aquellos sectores con uso predominante residencial, las NUM definen las densidades máxima y mínima de población, o números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector.

2. Para el cálculo de las densidades máxima y mínima de población pueden considerarse como una sola vivienda dos de superficie útil inferior a 50 m<sup>2</sup>, con la condición de que el número de éstas últimas no supere el 25% del total de viviendas resultantes en el sector.

## CONDICIONES GENERALES DE USO

## USOS BÁSICOS

Definiciones de los usos básicos. 1. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad contempladas en las NUM. Pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio. A efectos de aplicación de las presentes Normas se consideran los siguientes:

1. Residencial: Todo edificio o parte de él destinado a uso autónomo, que haga posible el desarrollo de la vida privada de carácter permanente; ya sean estudios, apartamentos o alojamientos de programa completo, para una o varias personas.
2. Comercio y servicios: Locales abiertos al público destinados a la exposición y venta de mercancías o a la prestación de servicios privados al público de carácter no administrativo.
3. Oficinas: Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, de carácter administrativo o profesional.
4. Hostelería. Locales abiertos al público con fines de restauración y expedición de bebidas: bares, restaurantes y similares.
5. Alojamiento turístico: Todo edificio o parte de él destinado a uso colectivo para la estancia temporal: hoteles, pensiones, hostales, casas de turismo rural y similares. No se incluyen los campamentos de turismo.
6. Espectáculo y reunión: Locales abiertos al público, no incluidos entre los anteriores, con fines de cultura y recreo como cines, teatros, salas de fiestas, discotecas, salas de exposiciones y de conferencias, y similares.
7. Taller: Locales destinados a la realización de artes u oficios como artes gráficas, joyería, reparación de automóviles y análogos.
8. Industria: Establecimientos dedicados a la obtención o transformación de materias primas, preparación para otras transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.
9. Almacén: Locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y distribuidores y, en general, sin servicio de venta directa.
10. Agrícola y ganadero: Construcciones o instalaciones al servicio de la actividad agraria.
11. Equipamiento edificado: Vinculado a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, etc., en los que el uso construido es predominante.
12. Equipamiento no edificado: Vinculado a la prestación de servicios básicos a la comunidad, normalmente de carácter deportivo, en los que el uso construido es accesorio.
13. Zonas verdes: Parques y jardines destinados específicamente a la plantación de especies vegetales.
14. Otras áreas libres: Áreas de libre acceso, no vinculadas al transporte ni complementarias de vías públicas o de equipamientos, destinadas al ocio, expansión y recreo de la población.
15. Garaje y estacionamiento: Locales y espacios para la estancia de vehículos automóviles. Incluye los espacios de acceso.
16. Viario y comunicación: Espacios de movimiento de carácter público que se destinan al tránsito de personas o al transporte de mercancías. Incluye además zonas de estancia y celebración, como las plazas públicas, no incorporadas al sistema de parques y jardines.
17. Infraestructuras: Usos construidos vinculados al transporte, la energía, el abastecimiento y el saneamiento, la recogida y tratamiento de residuos, las telecomunicaciones y a otros sistemas así calificados por la legislación sectorial.
18. Usos especiales: No incluidos en ninguna otra categoría: gasolineras, transformadores eléctricos, instalaciones de energía fotovoltaica, etc.

Compatibilidad entre usos básicos. 1. Pueden coexistir en un mismo edificio todos los usos básicos si no existe legislación sectorial que lo impida. En cualquier caso, las viviendas deben disponer de acceso independiente.

2. Cuando se de integración de usos en un mismo local, por ejemplo, tienda y obrador, exposición y venta, las determinaciones urbanísticas se deben aplicar proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos, si puede cuantificarse; o al régimen más exigente si no es posible hacerlo.

## CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS BÁSICOS

Condiciones del uso de vivienda. 1. Tipo edificatorio. Edificio unifamiliar (con un máximo de 2 viviendas) y acceso directo a calle.

2. Usos compatibles. El uso de vivienda es compatible con el ejercicio dentro de la misma de profesión, función pública, oficina o pequeña industria o taller doméstico, de que sea titular el inquilino o cualquier otro de los miembros que compongan el hogar. Es compatible el uso de garaje.

3. Situación. El uso de vivienda no puede situarse en sótanos ni semisótanos; sí lo pueden hacer, en cambio, dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda, como garajes, almacenes o cuartos de instalaciones. Si las plantas bajas se destinan a vivienda, será obligatorio aislar el suelo de las mismas de las humedades del terreno mediante cámaras de aire.

4. Habitabilidad. Son de aplicación las condiciones establecidas en la legislación que regula el régimen de las viviendas protegidas.

5. Servicios. Debe disponer de acometidas normalizadas a las redes de servicios urbanos (al menos agua, energía eléctrica, saneamiento y telefonía).

Condiciones de los usos de comercio y servicios, hostelería, oficina, alojamiento turístico y espectáculo y reunión. 1. La zona destinada al público no puede servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda. La altura libre interior mínima de la zona destinada al público en locales comerciales y oficinas es de 2,80 m. En esta misma zona debe tenerse en cuenta además lo especificado en la normativa relativa a accesibilidad. La anchura de los espacios de circulación en los locales debe atenerse a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE)

2. No se admiten locales comerciales en sótano o semisótano. Los usos de hostelería (salvo espacios destinados a bodega), oficina y alojamiento turístico, no pueden situarse en estas zonas.

3. Para los usos de hostelería y espectáculo y reunión, los conductos de ventilación de evacuación de humos no pueden servir ni servirse de los de otros locales o viviendas del edificio en que esté situado.

Condiciones de los usos taller, industria, almacén, agrícola y ganadero. 1. La altura máxima de cornisa y la ocupación máxima de parcela se regula en las condiciones generales y la ordenanza específica de cada zona.

2. Los talleres y pequeñas industrias o sus usos auxiliares pueden instalarse en las plantas bajas, primera y sótanos de edificios que incluyan otros usos básicos compatibles, si la legislación sectorial de aplicación, caso de que la hubiera, no lo imposibilita.

3. Debe preverse el aparcamiento de todos los vehículos vinculados a la actividad industrial, taller o al almacén en el interior de la parcela, así como las superficies necesarias para el uso exclusivo de carga y descarga. Estos ámbitos se tienen que localizar en los espacios libres interiores de la parcela, en retranqueos laterales o posteriores, y sólo en el interior de la edificación cuando se delimite físicamente un recinto para este tipo de uso.

4. La cubierta puede tener la inclinación óptima que requieran las normas tecnológicas aplicables, con un máximo de 30°.

Condiciones del uso de equipamiento. Tienen que cumplir las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales cuyas características les sean más afines y las disposiciones vigentes según el tipo de actividad.

Condiciones de las zonas verdes. 1. Las especies dominantes deben ser autóctonas y preferentemente xerófitas (adaptadas a medios secos), limitándose pues las superficies de césped y de flores de temporada.

2. En los ámbitos cuya superficie permita la inscripción de un círculo de al menos 6 m de diámetro, el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%.

3. Se debe optar preferentemente por el riego por goteo para árboles y arbustos.

4. Al menos el 50% de la superficie no ajardinada de los parques debe ser de terriza.

Condiciones de otras áreas libres: Son las señaladas por las NUM como condiciones de urbanización para las plazas y espacios singulares. No pueden coincidir con las vías de comunicación rodada, ni con espacios específicos para aparcamiento. Son espacios exclusivos para el uso y estancia de los individuos, pudiendo ocuparse en parte por arbolado y plantas de adorno.

Condiciones de garaje y estacionamiento: 1. Para algunos usos básicos se establece un número de plazas de aparcamiento (pueden ser privadas) que se resume a continuación: Comercio y servicios en edificio exclusivo, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos; alojamiento turístico, 1 plaza por cada 4 habitaciones; taller, industria y almacén, 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos; equipamiento no deportivo, 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos; deportivo y espectáculo y reunión, 1 plaza por cada 25 espectadores.

2. Deben resolverse en el interior de la parcela en que se encuentre la edificación, en suelo o sótano. El número total de plazas a proveer para una construcción, será la suma de la que corresponda a los usos básicos que albergue.

3. Las plazas de estacionamiento deben tener unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,50 m y estar debidamente señalizadas. La anchura mínima de calles y espacio de acceso a las plazas se fija en 5,00 m y su altura en 2,20 m, libre de obstáculos.

4. Las rampas no deben superar los parámetros: 16% de pendiente en tramos rectos y 12% en curvos. Anchura mínima 3,00 m y superficie antideslizante.

Condiciones del uso de viario y comunicación. Las condiciones son las impuestas por las NUM como condiciones generales de urbanización.

Condiciones de las infraestructuras. Son las establecidas en cada caso por la legislación sectorial correspondiente.

## CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Obligatoriedad: 1. En los planos de ordenación se marcan las líneas generales que debe de seguir la urbanización, tanto en las calles del casco tradicional como en las zonas de expansión, de nuevo trazado, dentro de los sectores con ordenación grafiada. Esta ordenación de la red viaria y los espacios libres se considera mínima y vinculante (ordenación de aceras, dimensión de la calzada, disposición de los espacios libres...) para todo el SU-C; salvo la ordenación de los

árboles, que es indicativa, como ya se señala en la leyenda de los planos correspondientes.

2. En todo proyecto de urbanización (nuevo o de mejora del existente) se debe observar de manera especial las determinaciones en materia de accesibilidad de las leyes vigentes, incluso si algunas de éstas llegaran a contradecir a las NUM.

3. Para los sectores de SU-NC, las líneas que se grafían se pueden considerar indicativas salvo que se establezca lo contrario en el capítulo correspondiente. En el caso de vías afectas a la legislación sectorial en materia de carreteras se debe atender a lo dispuesto en ella, no pudiéndose, por ejemplo, arborar dentro de los terrenos constitutivos de dominio público.

Nueva urbanización: 1. En toda nueva urbanización, viario nuevo o existente, se tiene que respetar una distribución equitativa entre el espacio para peatones y para vehículos de motor, dependiendo del tipo y anchura de vía.

2. Las dimensiones mínimas de calzada para las nuevas vías son:

- En SU-C: Tamaño de vías existentes, con excepción de algún tramo que se ha considerado necesario ampliar.
- En SU-NC: 8 m para vías de estructura general.
- En SUR-D: 12 m. para vías de la estructura general.

9 m para vías de segundo orden.

7 m para vías de tercer orden.

3. En los casos en que surjan cambios de secciones, éstas se tienen que resolver con embocaduras adecuadas. Si la sección del existente es mayor a los mínimos anteriores, entonces se debe adoptar esta sección en toda la longitud del primer tramo continuo.

4. En las áreas de nuevo desarrollo (SUR-D) hay que reservar siempre superficie para arbolado, en grupos o en alineación, en vías de más de 10 m de sección total.

5. Las calles señaladas en el plano de ordenación como pavimentación especial y, en general, todas las de menos de 5 m, se deben urbanizar preferentemente como plataforma única.

6. Todas las instalaciones urbanas que necesiten cableado o conducciones deben ser subterráneas, señalizando los registros debidamente sobre el pavimento. Si fuera absolutamente necesaria su instalación exterior, ésta será objeto de proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo pertinentes.

#### CONDICIONES GENERALES DE LA NORMATIVA SECTORIAL

Concurrencia de la normativa sectorial. Simultáneamente a la observancia de estas NUM son de aplicación, por lo menos y sin que esta relación tenga un carácter cerrado, las determinaciones derivadas de la siguiente legislación sectorial concurrente:

##### RELATIVA A PATRIMONIO CULTURAL:

1º) Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre Protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. Decreto 58/1994, de 11 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas, utilización y publicidad de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al Patrimonio Arqueológico de la Comunidad de Castilla y León.

2º) Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

##### RELATIVA A COMUNICACIONES Y TRANSPORTE ENERGÉTICO:

3º) Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

4º) Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, y por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.

5º) Ley 2/1990, de 16 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León.

6º) Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87 .

7º) Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

8º) Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

9º) Decreto 267/2001 de 29 de noviembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.

10º) Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

11º) Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión.

12º) Decreto 189/1997, de 26 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de electricidad a partir de la energía eólica.

##### RELATIVA A MEDIO AMBIENTE:

13º) Real Decreto-Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

14º) Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

15º) Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 agosto, de Aguas.

16º) Ley 6/1992 de 18 de diciembre de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la pesca en Castilla y León (LPEA).

17º) Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

18º) Decreto 485/1962 de 22 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Montes.

19º) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias .

20º) Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo. Decreto 148/2001, de 17 de mayo, de modificación parcial del Decreto 168/1996, de 27 de junio, de Regulación de los Campamentos de Turismo.

21º) Apartados 3,4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el artículo 4, en lo que se refiere a las Auditorías Ambientales, el apartado 2 del artículo 5, los Títulos II y III y los Anexos III y IV del Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental y Auditorías Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.

22º) Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

23º) Ley 4/1989 de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

24º) Ley 8/1991 de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

25º) Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres

26º) Directiva 92/43 CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y Flora Silvestres.

27º) Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

##### RELATIVA A LA ACCESIBILIDAD Y LA EDIFICACIÓN:

28º) Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

29º) Código Técnico de la Edificación, RD 314/2006 de 17 de marzo.

##### OTROS:

30º) Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

#### CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

##### CONTENIDO DEL CATÁLOGO

Bienes inmuebles: 1. Por su localización en la estructura urbana, los solares que albergan los inmuebles catalogados se clasifican como SU-C.

- Ficha nº 1: Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción

- Ficha nº 2: Ermita del Humilladero

- Ficha nº 3: Chozo

- Ficha nº 5: Fontanas junto a la Avda. Primo de Rivera y del Pilar de Abajo

2. Por su localización exterior al núcleo urbano, el predio sobre el que se asienta el inmueble catalogado se clasifica como SR-C.

- Ficha nº 4: Horno de Cal

Yacimientos arqueológicos: Por su localización exterior al núcleo urbano, los terrenos que albergan restos arqueológicos se clasifican como SR-PC.

- Ficha nº 0: Yacimiento de San Mateo

##### TIPOS DE ACTUACIONES

Tipos de actuaciones: Se definen las siguientes: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y reconstrucción.

Restauración. 1.Actuación de conservación o restitución de las características constructivas originarias de un inmueble.

2. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter analógico y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

3. Se admiten las obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a la normativa técnica de aplicación, exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.

Consolidación. Actuaciones, por inadecuación de uso, deterioro o deficiencias, para adecuación y afianzamiento del inmueble mediante obras que modifiquen la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio.

2. Puede comportar obras de sustitución de elementos estructurales y de forjados; la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios así como la redistribución de los espacios libres interiores.

Conservación. 1. Preservación y, en su caso, recuperación de las características formales originarias de un inmueble.

2. Incluye operaciones como restitución de elementos ornamentales, de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes con el elemento original, supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio, etc.

Rehabilitación. 1. Adecuación funcional en un inmueble que presente unas condiciones inapropiadas para un uso específico autorizado, ya sea por su estado de deterioro, ya por su inadecuada distribución interior, a través de la ejecución de obras que permitan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica originaria.

2. Las actuaciones de rehabilitación incidentes en los espacios interiores del edificio pueden suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica primigenia.

Reconstrucción. Reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen.

#### NIVELES DE PROTECCIÓN

Niveles de protección. En función de las características y condiciones de los elementos catalogados se definen 4 niveles de protección, señalándose los tipos generales de actuaciones permitidas y, en su caso, concretas en cada una de las fichas.

Nivel de protección integral. 1. Se aplica a inmuebles de valor histórico o artístico sobresaliente.

2. El objeto es preservar todas las características formales, la forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizar cada inmueble como elemento integrante del patrimonio construido. La protección se extiende a la conservación integral de fachadas y cubiertas, de las estructuras y de la organización espacial interior.

3. Las obras permitidas son las de conservación y restauración, siempre encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.

4. Se admiten, en casos muy excepcionales y siempre que se justifiquen con un informe técnico (de ruina o riesgos de seguridad), las obras de rehabilitación y consolidación; así como la reconstrucción parcial que dicho informe considere necesaria. No se admite la ampliación del volumen edificado, ni la adición de nuevos elementos estructurales (salvo los necesarios para la consolidación), ni decorativos.

Nivel de protección estructural. 1. Se aplica a inmuebles en los que tiene especial interés su estructura interior original.

2. El objeto es proteger una tipología de construcción y distribución tradicional, destacable como señal de identidad del asentamiento o municipio.

3. Los tipos de actuaciones generales autorizadas son: rehabilitación, restauración y conservación.

4. No obstante, el Ayuntamiento, previo informe de técnico competente, puede autorizar la realización de actuaciones de reconstrucción media o mayoritaria cuando se justifique el estado de ruina estructural del edificio o si fuese imprescindible para la organización funcional del nuevo uso. Puede exigirse el mantenimiento o restitución del núcleo de escaleras y portal u otros elementos de interés.

5. Las actuaciones generales excluidas son: reestructuración interior transformando su organización tipológica, reestructuración media o mayoritaria (salvo en los casos anteriormente señalados), ampliación, demolición y sustitución.

Nivel de protección ambiental. 1. Se aplica a inmuebles en los que su fachada o, en general, su aspecto exterior, caracterizan el paisaje urbano general.

2. El objeto es conservar el aspecto de fachadas, cubiertas y, en general, de todos los elementos visibles desde el exterior que caracterizan una determinada imagen urbana.

2. Además de las obras dirigidas al mantenimiento del edificio se permiten las de rehabilitación, restauración, consolidación y reconstrucción.

3. En los casos de rehabilitación, reconstrucción o conservación de fachadas, las condiciones de edificación y uso deben ser las que se indican en el plano de ordenación de suelo urbano, salvo la altura y número de plantas, que no podrán variar. Los nuevos forjados que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que las precedentes y, en el caso de las cubiertas, idénticas pendientes y soluciones de encuentro. Todo ello salvo que en las condiciones particulares indicadas en el catálogo se permitan actuaciones especiales.

Nivel de protección arqueológico. 1. Se aplica a todos los yacimientos recogidos en el catálogo arqueológico de este término municipal, que por ahora se reduce al enclave de "San Mateo". El régimen de uso y edificación es el señalado para la categoría de SR-PC. Cualquier iniciativa que se plantee en estos lugares con incidencia probable sobre los yacimientos debe ser sometida a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Salamanca, al efecto de indicar los estudios previos necesarios que sea preciso ejecutar y, en su caso, determinar las medidas correctoras preceptivas.

2. Hallazgos aislados. En el caso de los hallazgos arqueológicos aislados, las obras que pudieran afectar al subsuelo en estos puntos deben hacerse con seguimiento efectuado por técnico arqueólogo, para lo cual el promotor se pondrá previamente en contacto con el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Salamanca, a fin de indicar el procedimiento administrativo a seguir. En función de los resultados del seguimiento se determinará la necesidad de establecer otro tipo de medidas correctoras, siempre de acuerdo, al igual que en el caso de los yacimientos, con las prescripciones determinadas por los organismos oficiales competentes en temas de patrimonio arqueológico.

3. Obras de gran incidencia espacial. Las obras de infraestructura civil promovidas por organismos estatales, regionales o provinciales cuentan en su planeamiento con Estudios de Impacto Ambiental que incluyen las revisiones arqueológicas pertinentes. No es así en los casos en que la promoción corresponde a los propios órganos municipales o a promotores privados. Por ello, y sobre todo en el caso de intervenciones de gran impacto territorial, como es el caso de urbanizaciones, explotaciones de áridos, acometidas de agua o desagües, etc., se deben tomar las pertinentes medidas de investigación y protección, con prospecciones preliminares, seguimiento arqueológico de las remociones de tierra y cuantas otras acciones se consideren oportunas de común acuerdo con los técnicos de la administración autonómica, quien ostenta las competencias en materia de patrimonio histórico. Cualquier actuación que se acometa en este sentido debe contar con las preceptivas autorizaciones del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Salamanca.

4. Hallazgos casuales. En cualquier otro punto no contemplado en los dictámenes anteriores, se debe aplicar lo dispuesto en la legislación actualmente vigente en materia de patrimonio, en particular los aspectos contemplados en la Ley 12/2002. Especialmente para este caso es de aplicación el artículo 60 de la citada Ley, en todos sus puntos. En el primero de ellos se contempla la descripción de lo que se considera hallazgo casual, en el segundo los casos de exclusión, en el tercero la obligatoriedad de comunicar el lugar y circunstancias del hallazgo a las autoridades competentes en materia de cultura, mientras que en el cuarto se desarrolla la obligación de paralizar las actuaciones que hubieran provocado el hallazgo casual, si ese fuera el caso, hasta la resolución de la administración competente. El punto quinto expresa la prohibición de extraer los hallazgos de su lugar de localización, mientras que el sexto obliga a la aplicación de las normas del depósito legal.

#### NORMAS POR ÁMBITOS

##### DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

###### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

###### DETERMINACIONES PARA LAS EDIFICACIONES

###### CONDICIONES ESTÉTICAS RELATIVAS A LA IMPLANTACIÓN

Implantación. Las edificaciones deben implantarse dentro de las parcelas, según las condiciones de alineación obligatoria o posibles retranqueos indicados en los planos de ordenación y que marcan la posición del plano de fachada de la construcción.

###### CONDICIONES ESTÉTICAS RELATIVAS AL DISEÑO

Diseño. Existe total libertad de diseño siempre que se sigan las condiciones tipológicas y estéticas fijadas en las respectivas ordenanzas de edificación.

Salientes y vuelos. 1. No se permiten cuerpos volados de fábrica. Los volados únicamente se admiten en balcones (o miradores) con barandillas de forja o de madera, de diseño que no permita sean escalables y con un vuelo máximo de 0,25 m para calles de hasta 4 m de anchura; 0,40 m para calles de hasta 6 m y 0,60 m para calles de más de 6 m. En cualquier caso, no se permite el diseño de balcones corridos que ocupen más de un 80% de la longitud total de la fachada. No se admiten petos de fábrica maciza como cierre de balcones.

2. El vuelo máximo para aleros y cornisas es de 0,40 m.

3. La altura mínima de los rótulos y otros salientes sobre la rasante de la acera es de 3 m. Ninguno de ellos puede sobresalir más de 0,30 m sobre el paño de fachada, salvo los balcones con las limitaciones anteriores. No se permiten banderines de publicidad perpendiculares a la fachada.

4. Tampoco se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, salvo las terrazas rehundidas en la fachada, aunque sólo para las nuevas tipologías con ordenanzas adosada/pareada; quedan prohibidas en el casco tradicional.

###### CONDICIONES ESTÉTICAS RELATIVAS A LOS MATERIALES

Condiciones generales. 1. Como criterio general se debe procurar el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de algunos de sus componentes. Los paramentos de estos inmuebles son muros portantes de mampostería de pizarra, dispuesta en lajas y ayudados de un sistema estructural de madera. Pueden aparecer vistos o bien revocados con cal morena. Dinteles de madera y el recercado de huecos en calados o pintados de color claro, en gamas de ocre y grises o blancos, al igual que algunos zócalos. Cubiertas a dos aguas, con cobertura de teja cerámica árabe y chimeneas sobresalientes de gran desarrollo. Destacan los grandes portones carreteros de acceso a las parcelas.

2. En edificaciones nuevas, como norma general, se debe buscar la utilización de acabados similares a los que poseen las construcciones tradicionales del núcleo.

Acabados de fachadas: Se admite libertad de diseño y composición, con las limitaciones que establece cada ordenanza de edificación en los artículos siguientes y con las siguientes particularidades:

- Se deben emplear preferentemente como acabado del paramento enfoscados de colores blancos, ocreos o terrosos similares a los colores tradicionales, quedando prohibidos los acabados en cualquier material de colores que no estén dentro de la gama posible de la tierra o piedra tradicional de la zona. Así mismo, se permiten los paramentos vistos de mampostería de pizarra, de características similares a la tradicional del municipio.
- Se permite el uso de enfoscados diferenciados (de características similares a las presentes en la edificación tradicional municipales) en los zócalos de las viviendas, en la gama de ocreos, grises o blancos.
- Se prohíben los aplacados que no sean de pizarra propia de la zona o similar. Se prohíben así mismo los enfoscados plásticos, los paramentos de fibrocemento o de chapa vista, la pizarra negra y el ladrillo visto, en cualquiera de sus variedades.

Huecos: 1. Para las carpinterías y demás elementos auxiliares, se elegirán colores acordes con las gamas utilizadas en el acabado de fachada. Se prohíben las carpinterías de aluminio en su color. Los balcones deben cerrarse con rejerías metálicas, nunca de fábrica, y si se eligen diseños tradicionales de forja se pintarán en su color o en color negro.

Elementos constructivos que sobresalen del plano de fachada. 1. Para aleros y cornisas se deben emplear materiales tradicionales como la madera y la teja curva, prohibiéndose elementos metálicos discordantes o de fibrocemento sin al menos un tratamiento de colores adecuados.

2. El resto de elementos que sobresalgan del plano de fachada deben igualmente respetar las condiciones de materiales de acabado similares a las definidas anteriormente.

Cerramientos laterales. 1. Todos los paramentos vistos de esta naturaleza deben presentar un acabado cuidado que, sin que necesariamente asemejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas. Se prohíbe en las mismas tendidos de cemento bruñido, asfalto y otros impermeabilizantes que queden al descubierto. Se debe procurar el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de mampostería de pizarra.

Acabados de las cubiertas: Deben ser obligatoriamente de faldones acabados con tejas cerámicas o prefabricadas, curvas o mixtas de colores rojizos o tierra, y en ningún caso esmaltados. No se permiten chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio.

- Las instalaciones de captación de energía solar deben quedar integradas en el faldón de cubierta.
- No se admiten, por encima de la altura de cubierta las terrazas, petos o similares.
- No se permiten los faldones partidos, es decir, saltos en la pendiente de los faldones de cubierta.
- Queda expresamente prohibida la construcción de troneras o elementos similares sobresalientes de los faldones de cubierta.

#### CONDICIONES ESTÉTICAS RELATIVAS AL CIERRE DE PARCELA

Cierre de parcelas. 1. Deben respetar las alineaciones marcadas en los planos de ordenación. Éstas son las que establecen la posición del vallado o del plano de fachada, se dibujan y acotan gráficamente y pueden coincidir o no con las actuales.

2. Se debe mantener la imagen tradicional de tapias, empleando para ello preferentemente materiales tradicionales o, en su defecto, otros de colores y texturas semejantes. En cuanto a los huecos de acceso, el cerramiento de los mismos se realizará con acabados de madera o metálicos que la simulen.

3. En aquellas parcelas que den frente a travesía y atendiendo a la mejora de las condiciones de visibilidad en ella, se permite y favorece el cerramiento de dicho frente según las siguientes condiciones: hasta 1,20 m, empleando los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo igualmente las condiciones generales sobre acabados. El resto, hasta 2,50 m de altura, mediante cierre transparente.

4. La altura máxima de los cierres de parcelas se establece en 2,50 m desde la rasante exterior de la acera o calzada.

#### DETERMINACIONES PARA LOS USOS

Compatibilidades entre usos básicos. El uso básico viario y comunicación es compatible con todos los demás y por tanto está incluido implícitamente en cada calificación aunque no se indique expresamente, salvo en los espacios libres, donde sólo se admite implícitamente el uso de viario destinado a peatones, ciclistas y acceso a garajes.

#### DETERMINACIONES PARA LAS DOTACIONES URBANÍSTICAS

##### SOBRE EL SISTEMA VIARIO Y SU URBANIZACIÓN

Viario de coexistencia. 1. Pavimentación con plataforma única de todas las vías interiores del núcleo de Escorial de la Sierra así señaladas en el plano de ordenación, así como de las calles de menos de 5 m de anchura. En ellas los peatones y vehículos deben convivir en una vía de tratamiento continuo.

2. Todas estas calles, de escasa anchura, con poco tráfico y aceras insuficientes, deben recibir, como mínimo, un tratamiento continuo con una base de hormigón para pavimento (capa de hormigón hidráulico compactado mediante vibrado). No obstante, se recomienda la elección de acabados adoquinados o de piezas para pavimento exterior en colores de la gama ocre o marrón que armonicen con la estética tradicional del pueblo. Es preferible el empleo de piedra aunque pueden ser válidos los adoquines de mortero u hormigón envejecido siempre que sean de las tonalidades anteriormente comentadas y que no deslicen. Se debe evitar la tierra sin compactar, la grava o guijarros sueltos.

3. A pesar de ser vías de plataforma única, según las posibilidades que su anchura ofrezca, conviene distinguir, por el tratamiento de la pavimentación (nunca por un cambio de cota o escalonamiento), las zonas de tránsito de las zonas con un carácter más estancial. También se debe variar la textura y el color del pavimento, para indicar puntos singulares de la trama urbana, como salidas de garajes, comienzo y final de escaleras públicas y otros elementos del diseño de la urbanización, respetando siempre la normativa sobre accesibilidad.

4. El mobiliario urbano que se ubique en este tipo de vías: tales como farolas, alcorques, rejillas de canalización, señales de tráfico, indicadores de dirección o puntos de interés turístico, bancos... debe ser compatible con el tránsito de vehículos por ellos, dejando el espacio pertinente para posibilitar el tráfico rodado. Estos elementos de diseño urbano deben respetar la escena tradicional aunque pueden tener diseños modernos compatibles con ella, ni discordantes, ni que por su volumen, forma o color invadan la imagen urbana, entrado en clara competencia con las formas ambientales tradicionales a las que se intenta revalorizar.

Callejones: Para los callejones las condiciones de urbanización son las de espacio libre mixto adoquinado u hormigonado, permitiendo la estancia no permanente de vehículos para la carga y descarga de servicio a las viviendas.

Urbanización especial: 1. Para el entorno de la iglesia de Santa Marina, tramo de la calle Satorio aledaño a ésta y el eje conformado por ella, el Ayuntamiento, centro juvenil "Ernesto Guevara" y el centro de mayores, así como los espacios libres anexos a éstos y calles que los comunican y entorno de la ermita del Humilladero (todos indicados en plano), se define un tratamiento que diferencia estas zonas del resto de las superficies de espacios libres del núcleo; principalmente como atractivo para el desarrollo singular de unas zonas hoy degradadas y desconectadas de la trama urbana.

2. Se propone el empleo de acabados adoquinados o piezas de pavimento exterior a base de hormigón o piedra en colores de la gama ocre o marrón, con tonalidad y despiece considerablemente distinto de la pavimentación de las vías de coexistencia, de manera que resalten la singularidad y representatividad de estos espacios. En cualquier caso debe tenerse en cuenta que el pavimento ha de ser no deslizante tanto en seco como en mojado, continuo y duro.

3. El encuentro entre las pavimentaciones de estos espacios singulares con el resto de las vías debe producirse al mismo nivel.

4. El espacio libre debe disponerse en diferentes líneas arboladas y zonas de estancia, con una concepción unitaria de estos espacios representativos, empleando para ello elementos de mobiliario urbano similares y de diseño cuidado.

Zonas libres de bordes de arroyos y regueras: Para los cauces y regueras de agua que discurren por la población se propone un tratamiento que permita su incorporación, siempre que sea posible, en el recorrido urbano. En los planos de ordenación se indican como zonas libres de urbanización especial, estableciendo la posibilidad de incorporar una pavimentación que posibilite el tránsito de vehículos. Cuando estas canalizaciones de agua impidan el desarrollo normal de los viales y aceras, pueden ser cubiertas o entubadas sin alterar su curso natural, optando sólo por su desvío en último término y siempre con la autorización del Organismo de cuenca. En los cauces inmediatos a la travesía, se condiciona cualquier intervención al consentimiento expreso de la Administración titular.

Viarios que separen los tráfico (peatonal y rodado). 1. En el resto del núcleo, en vías de más de 5 m de anchura en las que se pueden garantizar aceras de, al menos, 1,20 m de anchura, libres de paso y continuas en todo su tramo, se opta por aceras a distinta cota de la calzada. El criterio es que la calzada ocupe la menor superficie necesaria para un correcto tránsito de los vehículos, dando prioridad a los espacios destinados a recorridos peatonales y bicicletas.

2. En cualquier caso, y sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones anteriores, se establece como tamaño de vía el existente, con excepción de alguna calle en la que se considera necesario ampliarlo y que se señala en el plano como nuevas alineaciones.

Mejora de la pavimentación de la calle principal del núcleo. Para todo el recorrido de la travesía, se debe priorizar la mejora y consolidación del asfaltado y la creación de un acerado de dimensiones holgadas, respetando el discurso de las acequias existentes y siempre que el ancho general lo permita. Se debe igualmente regularizar y ordenar el espacio libre (al menos con la anchura que se señala en los planos de ordenación) en diferentes zonas: líneas arboladas, zonas estanciales y recorridos principales peatonales.

Pavimentación de las calles del núcleo. Para completar la urbanización en las zonas noreste y sur deficitarias se delimitan actuaciones aisladas de urbanización.

Parques y jardines públicos. Sus condiciones de urbanización son las que se derivan del uso y edificación que les atribuye la ordenanza correspondiente.

#### GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Condicionamiento general. Cualquier obra de nueva planta, ampliación, reforma o conservación, así como cualquier parcelación en suelo urbano, precisa de licencia

previa del Ayuntamiento y sujeción a las condiciones que en los artículos siguientes se determinan.

Condiciones previas a la edificación. Antes de proceder a la edificación, la parcela correspondiente y el vial principal de acceso a la misma deben poseer las características que se determinan a continuación:

- Condiciones de la parcela edificable. Toda parcela en suelo urbano, para ser edificable, ha de tener una superficie, un frente y un fondo iguales o superiores a los mínimos que para cada zona se fijan en las ordenanzas, teniendo en cuenta además las alineaciones marcadas en plano.
- Condiciones del vial principal de acceso. El vial de acceso de una parcela urbana, para que ésta sea edificable, ha de estar dotado, a pie de parcela, de abastecimiento de agua potable, energía y saneamiento, pavimentado de acuerdo con las exigencias de la actuación y del tipo de vial.

Edificación y urbanización simultáneas. 1. Se puede solicitar la licencia de edificación con anterioridad a la adquisición de la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización en los términos que, sin perjuicio de las disposiciones reglamentarias, se fijan a continuación:

- En las Actuaciones Aisladas (AA) y sectores de planeamiento ha de garantizarse que al terminar la edificación, se halle asimismo finalizada la urbanización de toda la unidad o sector, debiendo presentarse compromiso expreso del obligado a urbanizar.
- En los supuestos en que la obra de urbanización sea consecuencia de cambios de alineaciones o de ejecución de la ordenación prevista, corresponde la urbanización de la zona al particular solicitante, previa presentación del proyecto correspondiente. El proyecto de urbanización se presentará por el solicitante, cargando su importe dentro del coste total de la obra.

Actuaciones Aisladas. Todas las parcelas incluidas dentro de AA, tanto actuaciones sobre la propia parcela, como formando parte de unidades pluriparcelarias (señaladas o no en el plano de ordenación), deben alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de AA según se contempla en la legislación urbanística autonómica.

Actuaciones Aisladas de Urbanización y de Normalización (AA-UN). Para este tipo de actuaciones se han delimitado tres ámbitos. Cada uno de ellos debe desarrollarse mediante el instrumento de gestión denominado Proyecto de Normalización (PN).

Modificaciones de las AA. Las AA ya delimitadas pueden modificarse mediante los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos del planeamiento urbanístico. Además, si sólo se pretende la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización o unidades de urbanización, en todo caso sin alterar ninguna otra determinación del planeamiento, pueden tramitarse por el procedimiento simplificado previsto en el artículo 58.3.b) de la LUCyL.

#### DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO

##### ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN

##### RELACIÓN DE ZONAS SEGÚN SU CALIFICACIÓN: ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DEL SUELO

Relación de zonas. 1. La identificación de cada una de estas zonas se recoge en el plano de ordenación por medio de un icono circular que indica sobre cada ámbito los datos correspondientes a: el uso básico predominante de la zona (dato que ocupa la primera posición), la identificación de zona u ordenanza (dato que ocupa la segunda posición), el número máximo de plantas (tercera posición) y la altura máxima de la edificación en metros (última posición).

2. En los artículos siguientes se describen y detallan las condiciones particulares para cada una de las diferentes zonas (ordenanzas) en las que se ha subdividido el SU-C. Cada una de ellas representa una calificación diferenciada del suelo y tiene condiciones particulares en cuanto a los siguientes parámetros: los usos pormenorizados (predominante, compatibles y prohibidos), la edificabilidad y la intensidad de los usos, la tipología edificatoria y las condiciones de la parcela edificable. Las diferentes ordenanzas definidas son las siguientes:

- ZONA 1. Residencial casco. (CASCO)
- ZONA 2. Edificación adosada. (AD)
- ZONA 3. Edificación aislada o pareada (AIS-PAR)
- ZONA 4. Equipamiento. (EQUIP)
- ZONA 5. Espacio libres, parques y jardines
- ZONA 6. Vialio y comunicación.

##### ZONA 1, RESIDENCIAL CASCO (CASCO)

ZONA 1, Residencial casco (CASCO). 1. Comprende las manzanas constitutivas del asentamiento urbano primigenio.

- 2. Usos pormenorizados:
  - a) Uso básico predominante: Residencial.
  - b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad:

- De forma general, son compatibles todos los usos básicos siempre que no exista ninguna disposición sectorial que establezca lo contrario y que no deban emplazarse en suelo rústico o en polígonos industriales a causa de sus específicos requerimientos.

- El uso ganadero sólo hasta el nivel de corral doméstico.
- Los usos de taller, industria, almacén, agrícola o ganaderos hasta los 200 m<sup>2</sup> construidos por parcela.
- Sólo los usos de oficina, alojamiento turístico y equipamientos pueden ubicarse por encima de los espacios de vivienda.
- c) Usos prohibidos: Los no incluidos en los umbrales de compatibilidad anteriores.
- d) Intensidades de los usos sobre la edificabilidad total de cada parcela:
  - Los usos de industria, agrícola y ganadero: máximo 20%, en total.
  - Los usos de taller y almacén: máximo 30 %, en total.
  - Los usos de hostelería y alojamiento turístico: hasta el 100%.

3. Edificabilidad. Con carácter general se establece una edificabilidad máxima de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a aplicar sobre la superficie bruta de la parcela. No obstante, todas las parcelas existentes que por aplicación de este índice no pudieran llegar a construir 130 m<sup>2</sup>, podrán hacerlo con este valor construible máximo y siempre dentro de su volumen capaz. Las parcelas que por sus dimensiones, y en aplicación del índice de edificabilidad anterior, permitan edificar dentro de su volumen capaz una superficie mayor a 130 m<sup>2</sup> construidos, deben ajustarse al valor (índice de edificabilidad máximo) general indicado anteriormente. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

4. Tipo edificatorio: Casco tradicional.

5. Parámetros de ocupación y volumen:

- a) Número de plantas: Baja + 1 + bajo cubierta.
  - b) Altura máxima: Como norma general 7 m, salvo que se trate de inmuebles catalogados cuyas fichas establezcan una altura máxima diferente. En calles de ancho superior a 7,5 m se puede aumentar 0,5 m esta altura con objeto de abrir un orden superior de huecos de iluminación en el bajo cubierta.
  - c) Fondo máximo de la edificación: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 m, pudiendo superarse si la edificación se retranquea al menos 3,5 m de los linderos.
  - d) Altura máxima para las edificaciones en los patios de parcela: La altura máxima para las edificaciones en el patio de parcela, situadas más allá del fondo que ocupa la edificación principal y de forma contigua a la misma, es de 4,5 m al punto más elevado de la cubierta y una altura libre interior máxima de 3,80 m, incluso para las naves que ocupen la planta baja sobre toda la parcela. Las edificaciones en los patios de parcela que no dan continuidad al uso de la planta baja, situándose de forma discontinua a la edificación principal y a las que se accede desde el propio patio o por medio de un zaguán o portalón, únicamente pueden desarrollarse en planta baja pudiendo hasta una altura máxima de cornisa de 3,5 m. Las condiciones de altura de cubierta para este último caso se remiten a las condiciones generales ya definidas.
  - e) Ocupación de la parcela: En parcelas de menos de 100 m<sup>2</sup> la ocupación máxima es del 100%. En parcelas de 100 a 250 m<sup>2</sup>, los primeros 100 m<sup>2</sup>, el 100%; a partir de ahí, el 80%. Para las parcelas de más de 250 m<sup>2</sup>, los primeros 100 m<sup>2</sup>, el 100%; a partir de ahí, el 75%.
  - f) Posición de la edificación: La edificación se debe disponer alineada al vial principal, manteniendo obligatoriamente las alineaciones señaladas en plano. Las nuevas edificaciones deben adosarse a ambos laterales, salvo en parcelas de frente superior a 12 m, que podrán adosarse a uno sólo, dando prioridad a aquél que ya tenga una edificación adosada al lindero y siempre procurando eliminar en lo posible medianeras vistas. Se puede adoptar la posición de la edificación existente si, por sustitución, se ubica la nueva edificación sobre la antigua tradicional incluso cuando esta se retranquea, manteniendo el espacio original del corral delantero. Nunca se podrá optar por esta solución si es al contrario, es decir, que se sustituya una edificación que sobrepasa la alineación dibujada en el plano de ordenación.
6. Condiciones estéticas y de protección de la tipología tradicional.
- a) Acabados: Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados.
  - b) Cierre de la parcela: El cierre de las mismas debe ser coherente con su carácter urbano y tradicional, empleando para ello tapias opacas de entre 2,00 y 2,50 m de altura, con los mismos materiales u otros acordes con la fachada de la edificación y cumpliendo también las condiciones generales sobre acabados y las excepciones señaladas para las travessías. Dentro de lo posible, deben conservarse los muros de pizarra que conforman la imagen típica de portones y altos muros de los corrales del pueblo, siempre que éstos coincidan con las alineaciones establecidas.

- c) Condiciones de protección del tipo edificatorio tradicional: En los casos en que todavía se conserven elementos de fachada originales, se permiten las obras de sustitución, además de la rehabilitación o reestructuración, siempre que la nueva edificación reutilice los elementos propios de la arquitectura tradicional de la tierra (portones traseros, etc.) para organizar la nueva fachada. Ésta se diseñará no necesariamente de forma semejante, pero sí con elementos, materiales y acabados que acompañen y enriquezcan la imagen del conjunto; esto es, mampostería de pizarra vista, enfoscados en ocres y terrosos (similares al tradicional enfoscado de cal morena), tonos claros de grises y blancos o combinaciones entre ellos. En los casos de rehabilitación o reestructuración sobre construcciones en que el aparejo del muro principal sea de mampuestos o sillarejo de difícil rejuntado, se recomienda el enfoscado de la fachada, como recuperación de una técnica tradicional. También en intervenciones de rehabilitación o reestructuración debe mantenerse la composición, forma y tamaño de los huecos de fachada originales, dejando las carpinterías a haces interiores. Se prohíbe en esta zona la construcción de buhardillas, troneras o elementos similares sobre la cubierta.
- d) Condiciones especiales de protección de los portones-guardacarros: Los portones de acceso a los patios y corrales de parcela constituyen un elemento característico que debe ser conservado, observando las siguientes condiciones:
- Las carpinterías originales de madera pueden ser restauradas o bien sustituidas por otras de este mismo material.
  - La tejares para la protección de los portones deben ser de teja curva cerámica o prefabricada en colores de la tierra.
  - Los dinteles y jambas cuyos materiales constructivos originales hayan sido sustituidos por otros nuevos, deben ser recubiertos, así como los muros de cerramiento de las parcelas, mediante un enfoscado en tonos acordes con los de la tierra, para no romper la estética de la escena urbana.
7. Condiciones de parcela edificable:
- a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial y las nuevas no inferiores a 100 m<sup>2</sup>. Podrá considerarse una superficie menor a 100 m<sup>2</sup> en todas aquellas parcelas resultantes de procesos de agregación-segregación, cuando mejoren las condiciones urbanísticas y de calidad urbana con respecto a las que tienen actualmente las parcelas existentes, siempre que la suma de las parcelas agregadas sea inferior a 200 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m de diámetro.

#### ZONA 2, RESIDENCIAL ADOSADA (AD)

ZONA 2, Residencial adosada (AD). 1. Se plantea para ciertas áreas de borde en las que se ha producido un desarrollo urbano ajeno a las características formales y estéticas del casco tradicional, así como para otras zonas parcialmente consolidadas con parcelas vacías en las que ya se están produciendo desarrollos ajenos a los tipos urbanos característicos.

2. Usos pormenorizados:
- a) Uso básico predominante: Residencial.
- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Los señalados para la Zona 1.
- c) Usos prohibidos: Los señalados para la Zona 1.
- d) Intensidades de usos: Para el uso de vivienda se establece una intensidad mínima del 80%.
3. Edificabilidad. Con carácter general se establece una edificabilidad máxima 1,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>. En caso de derribo o ruina de alguna de las construcciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.
4. Tipo edificatorio: Edificación adosada.
5. Parámetros de ocupación y volumen:
- a) Número de plantas: Baja + 1+ bajocubierta.
- b) Altura máxima: 7 m medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta.
- c) Fondo máximo de la edificación: No se regula en planta baja, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima. Para el resto de las plantas se fija un fondo máximo de 15 m. A los efectos de este artículo no se admite en planta baja una altura libre interior mayor de 3,5 m si se ocupa un fondo mayor de 15 m; incluso para naves.
- d) Ocupación máxima de la parcela: 80%.
- e) Alineación de la edificación: Se deben mantener las alineaciones señaladas en plano. No se permiten retranqueos, entendiéndose por tales los desplazamientos de la fachada de la edificación o el cierre de la parcela hacia el interior.
6. Condiciones estéticas:

- a) Acabados: Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados.

#### 7. Condiciones de parcela edificable:

- a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 120 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 6 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 6 m de diámetro.

#### ZONA 3, RESIDENCIAL AISLADA-PAREADA (AIS-PAR)

ZONA 3, Residencial aislada-pareada (AIS-PAR). 1. Se plantea para las áreas de nuevo crecimiento con desarrollo urbano ajeno a las características formales y estéticas del casco tradicional. Se puede optar por la tipología pareada siempre que se mantenga una distancia mínima de 3 m al lindero sobre el que no se adosa la edificación y, además, la parcela conserve la dimensión de su frente mínimo desde su frente hasta la línea de máximo fondo edificable. En cualquier caso, para optar a la tipología pareada es necesario presentar un proyecto conjunto para las dos viviendas.

#### 2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Residencial.
- b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Los señalados para la Zona 1, siempre incorporados a la tipología propia del uso de vivienda.
- c) Usos prohibidos: Los señalados para la Zona 1.
- d) Intensidades de usos: Para el uso de vivienda se establece una intensidad mínima del 80%.

#### 3. Edificabilidad: 0,80 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

#### 4. Tipo edificatorio: Edificación aislada o pareada.

#### 5. Parámetros de ocupación y volumen:

- a) Número de plantas: Baja + 1+ bajocubierta.
- b) Altura máxima: 7 m medidos desde la rasante en el punto medio de la fachada hasta el punto más alto del alero que remata la cubierta.
- c) Ocupación máxima de la parcela: 60%.
- d) Alineación de la edificación: Se establecen retranqueos a todos los linderos de 3 m como mínimo. En caso de señalarse otro mínimo en los planos de ordenación de suelo urbano, debe cumplirse el mayor. En caso de existir previamente una construcción colindante medianera u optar por la tipología pareada, se sobreentiende que solo se obliga a un retranqueo lateral de esa misma dirección. Los cierres de parcela deben mantener las alineaciones señaladas en plano.

#### 6. Condiciones estéticas:

- a) Acabados: Deben atender a las condiciones generales de acabados de suelo urbano consolidado. Se debe evitar la formación de medianeras nuevas si la ordenación y las condiciones de edificación ofrecen alternativas. Si no fuese así, entonces el tratamiento exterior de las mismas debe adecuarse a las condiciones generales de acabados.

#### 7. Condiciones de parcela edificable:

- a) Parcela mínima: Las existentes el día de la aprobación inicial (sólo para las zonas que están fuera de los sectores), y nuevas no inferiores a 300 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo: A los efectos de segregaciones del parcelario actual o reparcelación, las parcelas resultantes deben tener un frente de fachada a vial público igual o superior a 8 m, además de permitir la inclusión de un círculo de 8 m de diámetro.

#### ZONA 4, EQUIPAMIENTO (EQUIP)

ZONA 4, Equipamiento (EQUIP). 1. Se aplica a los ámbitos destinados a la prestación de servicios básicos.

#### 2. Usos pormenorizados:

- a) Uso básico predominante: Equipamiento.
- b) Usos básicos compatibles: Vivienda, para las personas que prestan o reciben el servicio, garaje y estacionamiento, comercial, deportivo y parque y jardín.
- c) Usos prohibidos: El resto.
- d) Intensidades de los usos: Para el uso comercial se establece una intensidad máxima del 2%.

3. Edificabilidad: Con carácter general, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice establecido como máximo. Si el edificio no está catalogado con nivel integral o estructural, tendrá la misma edificabilidad que la del resto de parcelas de la manzana en la que se encuentre o,

en caso de ser una edificación aislada, similar a la de las manzanas de su entorno. En el pueblo, los edificios con uso de equipamiento catalogados son la iglesia de Santa Marina y la ermita del Humilladero. El resto de edificios con uso de equipamiento no lo ésta y, según la condición anterior, su edificabilidad es 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo en el caso de los espacios reservados a la práctica deportiva al aire libre, cuya edificabilidad es de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (para vestuarios y otros anejos al uso principal).

4. Tipo edificatorio. Se reconoce el propio de la manzana o zona en la que se ubica.

5. Parámetros de ocupación y volumen. Se reconocen las condiciones de edificación existentes para los equipamientos ya ejecutados y definidas en los correspondientes proyectos, si los hubiera. En caso de derribo o ruina su superficie edificada no puede acumularse como derecho de aprovechamiento si con ello se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos. La nueva edificación se debe ceñir a la ordenanza de aplicación en la zona.

a) Número de plantas y altura máxima: Planta baja+1 (9,25 m) para espacios deportivos cerrados. Planta baja (4 m a alero) si es deportivo abierto.

6. Parámetros estéticos: Las construcciones deben adecuarse al paisaje urbano en el que se pretenden instalar, incorporando para ello estudios de vistas.

7. Condiciones de parcela edificable: De forma general se establece la parcela y frente mínimo existentes en el momento de aprobación inicial.

### ZONA 5, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

ZONA 5, Espacios libres públicos. 1. Son los destinados a actividades públicas al aire libre: zonas ajardinadas, áreas de juego y recreo, espacios destinados a protección y mantenimiento de las vías de comunicación, etc.

2. Usos pormenorizados:

a) Uso básico predominante: Zonas verdes.

b) Usos básicos compatibles y condiciones de compatibilidad: Otras áreas libres, hostelería, equipamientos, espectáculo y reunión, deportivo, garaje y estacionamiento y comunicación.

– Los usos de espectáculo y reunión sólo se admiten de forma temporal y en instalaciones provisionales.

– El uso deportivo sólo es admisible en instalaciones abiertas.

– El uso de garaje y estacionamiento se admite sólo bajo rasante y en el espacio necesario para sus accesos.

– El uso de comunicación debe ser exclusivamente peatonal, para bicicletas y rodado sólo para el acceso a los garajes de las viviendas a las que dé frente este espacio público.

c) Usos prohibidos: El resto.

d) Intensidades de los usos: Se toma respecto a la superficie total de ordenación.

– El uso de zona verde: mínimo 50%, favoreciendo la vegetación autóctona.

– El uso de hostelería: máximo 5%.

3. Edificabilidad: Sólo se permiten usos construidos hasta un máximo de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para no comprometer su carácter abierto.

4. Tipo edificatorio. Debe adaptarse a las singularidades de cada uso posible.

5. Parámetros de ocupación y volumen:

a) Altura máxima: 3 m, excepto para los templetos o similares que deben adaptarse a las necesidades del espectáculo para el que se instalen.

b) Disposición de la edificación y ocupación de la parcela: No se regula.

### ZONA 6, VIARIO Y COMUNICACIÓN

ZONA 6, Viario y comunicación: 1. Son los espacios lineales que interconectan los distintos ámbitos urbanos.

2. Usos pormenorizados

a) Uso básico predominante: Viario y comunicación.

b) Usos básicos compatibles: Garaje y estacionamiento al aire libre o bajo rasante, zonas verdes, otras áreas libres y deportivo.

c) Usos prohibidos: El resto.

3. Edificabilidad: No existe edificabilidad propiamente dicha, sólo la imprescindible para materializar los usos básicos posibles.

### ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN. TABLA RESUMEN

Parámetros Usos	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>				
Uso básico predominante	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Equipamiento
Edificabilidad	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Según zona; 0,1 en equipamiento deportivo abierto
<b>TIPO EDIFICATORIO</b>				
Tipo edificatorio	Casco tradicional	Adosada	Aislada pareada	Según zona
<b>PAR. DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN</b>				
Número de plantas	Baja+1+bajo cubierta	Baja+1+bajo cubierta	Baja+1+bajo cubierta	Según zona
Altura máxima	7 m; en calles >7,5 m de ancho, 7,5 m de altura máxima	7 m	7 m	Según zona, 9,25 m para espacios dep. cerrados
<b>Fondo máximo</b>	En PB no se regula, en el resto de plantas 15 m	En PB no se regula, en el resto de plantas 15 m	En PB no se regula, en el resto de plantas 15 m	En PB no se regula, en el resto de plantas 15 m
<b>Ocupación</b>	<100 m <sup>2</sup> , 100%; 100-250 m <sup>2</sup> , 100% los primeros 100 m <sup>2</sup> , resto 80%; >250m <sup>2</sup> , 100% los primeros 100 m <sup>2</sup> , resto 75%	80%	60%	Según zona
<b>Posición</b>	Alineada a vial y adosada a linderos, salvo en parcelas de frente >12m, que pueden adosarse a uno sólo	Alineaciones marcadas en plano. No se permiten retranqueos	Alineaciones marcadas en plano. Retranqueos en todos los linderos >3,0m	Según zona
<b>CONDICIONES DE PARCELA</b>				
Parcela mínima	Existentes y nuevas >100 m <sup>2</sup>	Existentes y nuevas >120 m <sup>2</sup>	Existentes y nuevas >300 m <sup>2</sup>	Existente
Frente mínimo	6 m	6 m	8 m	Existente

### ACTUACIONES AISLADAS

Ámbito. 1. En SU-C, las parcelas afectadas por retranqueos o nuevas alineaciones y señaladas en plano como AA deben alcanzar su derecho a edificar mediante la gestión de las mismas, completando la urbanización que señala el planeamiento.

2. En plano se señalan las AA delimitadas por las NUM por entender que deben gestionarse conjuntamente para completar la urbanización y para adaptarse adecuadamente a las condiciones de ordenación del planeamiento.

3. Deben realizarse, previa o simultáneamente a la edificación, las obras necesarias de urbanización; así como la normalización de las fincas o la reparcelación, si fuese necesaria, en los casos de unidades de normalización.

### ACTUACIONES AISLADAS DE URBANIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN

A.A.1: Sus condiciones derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

- Localización: Zona este del núcleo urbano, al pie de la DSA-230.
- Objeto: Completar las redes de abastecimiento, saneamiento y alumbrado en el área delimitada y adaptar la configuración física de las parcelas conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico.
- Instrumento de gestión: Proyecto de Normalización.
- Uso: Residencial.
- Condiciones de edificación y uso: Las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en plano).
- Retranqueos y alineaciones: Los definidos en plano.
- Condiciones de urbanización: Las definidas con carácter general.

A.A.2: Sus condiciones derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:

- Localización: Zona este del núcleo urbano, lindando con la Aislada A.A.1.
- Objeto: Urbanizar la calle existente (pavimentación y alumbrado), ampliar su anchura y adaptar el parcelario conforme al planeamiento urbanístico.
- Instrumento de gestión: Proyecto de Normalización.
- Uso: Residencial.
- Condiciones de edificación y uso: Las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en plano).
- Retranqueos y alineaciones: Los definidos en plano.

- Condiciones de urbanización: Las definidas con carácter general.
- A.A.3: Sus condiciones derivan de la ordenación gráfica y de los siguientes puntos:
- Localización: Zona suroeste del núcleo, junto a la calle de La Cuesta.
  - Objeto: Urbanizar la calle existente (pavimentación y alumbrado), ampliar su anchura y adaptar el parcelario conforme al planeamiento urbanístico.
  - Instrumento de gestión: Proyecto de Normalización.
  - Uso: Residencial.
  - Condiciones de edificación y uso: Las correspondientes a la ordenanza a la que pertenezcan (definida en plano).
  - Retranqueos y alineaciones: Los definidos en plano.
  - Condiciones de urbanización: Las definidas con carácter general.

**DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE DELIMITADO**

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

**ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE NO DELIMITADO**

**CONDICIONES GENERALES PARA TODOS LOS SECTORES**

Definición y sectorización. Las NUM sectorizan el suelo clasificado como SU-NC (2 sectores) y SUR-D (3 sectores) según se refleja en plano.

Actuaciones sobre los sectores. 1. En los artículos siguientes se establecen todas las condiciones de uso, edificación y gestión generales y particulares para cada uno de los sectores definidos.

2. Los sectores en SU-NC y en SUR-D precisan para su desarrollo de la redacción de Estudios de Detalle (ED) y Planes Parciales (PP), respectivamente. Son estos los instrumentos de planeamiento de desarrollo que tienen que definir la ordenación, usos, condiciones de edificabilidad y resto de parámetros de forma pormenorizada ya que las NUM se limitan a establecer una ordenación general para garantizar la adecuada inserción de las nuevas áreas de crecimiento en la trama urbana consolidada.

3. El desarrollo de todos ellos debe estar precedido del cumplimiento de los deberes urbanísticos señalados en la LUCyL.

Parámetros generales: 1. Para todos los sectores se establecen los siguientes parámetros generales, que se desarrollan en los artículos posteriores:

- Condiciones de uso
- Condiciones de edificación
- Condiciones de las dotaciones urbanísticas públicas
- Condiciones de ordenación (Se dibujan en plano)
- Condiciones de urbanización (Las fijadas de forma general por las NUM)

2. El resto de parámetros de carácter general que completan las determinaciones para los sectores se incluyen en las correspondientes fichas.

Condiciones generales de uso. 1. Se establecen condiciones para los usos de cada sector desagregados en predominantes, compatibles y prohibidos. Se debe entender compatible cualquier uso no designado como predominante o prohibido.

2. El régimen de los usos en los sectores es el establecido en las condiciones específicas de cada uno de ellos.

Condiciones generales de la edificación. 1. Deben ser determinadas por los instrumentos de planeamiento de desarrollo. No se asignan, pues, las calificaciones de las parcelas, a la espera de que sean ED o PP los documentos que decidan los usos permitidos (además del predominante), intensidad de los mismos y los tipos de edificación más adecuados a la ordenación y aprovechamiento establecidos.

2. En los sectores de SU-NC se deben respetar íntegramente las condiciones generales y particulares establecidas sobre el SU-C en relación con el uso y el tipo edificatorio. Cada ED debe resolver la asignación de los mismos a las parcelas resultantes, de forma que puedan materializar la totalidad de su aprovechamiento lucrativo (entendido como los m<sup>2</sup> máximos construibles en el uso predominante).

3. En los sectores de SUR-D son los PP los que deben definir todos los usos y tipos edificatorios específicos de cada ámbito. No obstante, los parámetros de cada uso y tipo de edificación no podrán superar los de aquellos que les resulten más afines de los definidos en las NUM para SU. Para el resto de usos compatibles elegidos, deben ponderarse los valores antes de su cómputo real a efectos constructivos.

Condiciones generales de las dotaciones urbanísticas:

1. Vías públicas. En los sectores afectados por la infraestructura viaria, tales vías tendrán la sección que se acota en plano y se resolverán como vías rodadas o de coexistencia. En su diseño se deben tener en cuenta:

- Condiciones generales de urbanización establecidas por las NUM.
- Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Establecimiento de redes peatonales continuas, seguras, densas y adecuadas. En cualquier calle con segregación de tráfico se debe disponer, al menos, de una acera con ancho no inferior a 1 m para SU y 1,6 m para el SUR.

- Continuidad del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno.
- Permeabilidad. Mantener en lo posible el viario que se dibuja como indicativo.
- Jerarquía de la red interna. Mínimo: dos niveles.
- Diversificación y legibilidad de las calles según el tipo de tráfico.
- Arbolado. Al menos un 50% de la longitud del viario o (marco medio de plantación: 6 m.).

2. Espacios libres. Deben distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 m<sup>2</sup> y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 m de diámetro.

3. Servicios urbanos. Se deben resolver las conexiones a los servicios generales municipales y diseñar y dimensionar de manera adecuada las nuevas redes. No se establece, con carácter general, la obligatoriedad de proyectar colectores separativos.

Medidas cautelares en relación con tendidos eléctricos. Los sectores afectados por líneas eléctricas deben desarrollarse cumpliendo la legislación sectorial existente en materia eléctrica y, en particular, los artículos 158 y 162.3 del RD 1955/2000, de 1 de diciembre, y el artículo 35 del Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre.

Medidas cautelares para la protección del patrimonio arqueológico. Son las señaladas en las NUM en el nivel de protección arqueológico.

Medidas cautelares para la protección de las riberas de los cauces. Los ED y PP que desarrollen ámbitos próximos a cauces deben aportar estudio hidrológico-hidráulico, suscrito por técnico competente, en el que queden determinadas las máximas avenidas en períodos de retorno de 100 y 500 años y demás aspectos que el Organismo de cuenca considere oportunos. Las zonas de policía (100 m) que establece la legislación en materia de aguas son vinculantes en todos los casos.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA SECTOR**

Sector U1 "La Ermita". Sector de SU-NC. La deficiente trama viaria en esta zona y la existencia de parcelas interiores carentes de servicios hacen necesario un control especial de la ordenación del viario que defina la estructura general para todas las iniciativas de este ámbito.

- Tipo edificatorio predominante: Adosada-pareada
- Uso predominante: Vivienda
- Altura máxima: 7 m
- Sistema de actuación: El que prevea el ED

Sector U2 "Carretera Tejeda". Sector de SU-NC. La ausencia de trama viaria en esta zona y la existencia de parcelas interiores carentes de servicios hacen necesario un control especial de la ordenación del viario que defina la estructura general para todas las iniciativas de este ámbito.

- Tipo edificatorio predominante: Adosada-pareada
- Uso predominante: Vivienda
- Altura máxima: 7 m
- Sistema de actuación: El que prevea el ED

Sector D1 "La Iglesia": Sector de SUR-D para la construcción de viviendas de gestión privada.

- Uso predominante: Vivienda
- Altura máxima: 7 m
- Sistema de actuación: El que prevea el PP
- Viario: Se considera indicativo todo el viario grafiado en el sector

Sector D2 "Los Rodeos": Sector de SUR-D para la construcción de viviendas de gestión privada.

- Uso predominante: Vivienda
- Altura máxima: 7 m
- Sistema de actuación: El que prevea el PP
- Viario: Se considera indicativo todo el viario grafiado en el sector

Sector D3 "Carretera Hondura": Sector de SUR-D para la construcción de viviendas de gestión mixta pública-privada:

- Uso predominante: Vivienda
- Altura máxima: 7 m.
- Sistema de actuación: El que prevea el PP.
- Viario: Se considera indicativo todo el viario grafiado en el sector. La alineación y el retranqueo de la edificación respecto de la carretera señalados en son vinculantes. Deben respetarse las bandas de dominio público de la carretera en continuidad con los espacios públicos y el tránsito peatonal. El PP debe estudiar donde abrir, a través de ellas, los accesos necesarios a la carretera (siempre en cumplimiento de la O.M. de 16/12/1997 sobre las condiciones de los accesos a las carreteras).
- Espacios libres y equipamiento deportivo: Las cesiones para este tipo de espacios se hacen coincidir con un ámbito en el que existe cierta tradición en este sentido. Esta circunstancia debe ser observada por el PP.

SECTOR EN SU-C					
Nº	Nombre	Uso predominante	Dens. max. edif.	Viv./ha max.	Sup. (m <sup>2</sup> )
1	La Ermita	Residencial	0,50	30	1.810
2	Ctra. Tejada	Residencial	0,50	30	11.412

SECTORES EN SUR-D					
Nº	Nombre	Uso predominante	Dens. max. edif.	Viv./ha max.	Sup. (m <sup>2</sup> )
1	La Iglesia	Residencial	0,50	30	18.932
2	Los Rodeos	Residencial	0,50	30	6.646
3	Ctra. Hondura	Residencial	0,50	30	15.852

#### GESTIÓN Y PROCEDIMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y URBANIZABLE DELIMITADO

Documentación de ED y PP. La establecida reglamentariamente: artículo 136 del RUCyL, caso de los ED; artículo 142 del RUCyL, caso de los PP.

El Proyecto de Actuación: 1. Una vez aprobado el PP o ED y definidas las actuaciones integradas y su sistema de actuación, debe redactarse el PA.

2. Para solicitar la licencia de edificación debe de haberse culminado la gestión urbanística de la actuación integrada. La aprobación del PA corresponde al Ayuntamiento, y con ella se otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho PA; la aprobación de los Proyectos de Reparcelación (PR) y Urbanización (PU), cuando estos no se contuvieran en el primero, corresponde igualmente al Ayuntamiento. De no estar contenidos en el anterior (en cualquier caso el PA debe contener, como mínimo, sus bases), tienen que presentarse en el plazo máximo de seis meses, contados desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del PA y corresponde también al Ayuntamiento su aprobación.

El Proyecto de Urbanización. Debe aprobarse conforme al procedimiento señalado en la LUCyL. Cuando se presuponga la instalación de otros servicios, tales como gas, teléfonos, galerías de servicio, transportes públicos con infraestructuras de superficie, etc.; en un plazo inferior a 5 años a partir de la finalización de las obras proyectadas, también debe incluirse dentro del PU el correspondiente proyecto específico.

Condiciones y garantías. En los pliegos de condiciones técnicas y económico-administrativas, deben figurar los plazos y etapas de realización y recepción de las obras, recogiendo las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las mismas.

#### FICHAS RESUMEN DE LOS PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Se presentan a continuación, para cada sector de SU-NC y SUR-D, las fichas resumen con los parámetros de ordenación general.

#### DETERMINACIONES PARA EL SUELO RÚSTICO

##### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Concepto y destino. Tienen la condición de suelo rústico aquellos terrenos del término municipal que deban ser preservados del proceso urbanizador por:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, conforme a la legislación de ordenación del territorio o a la normativa sectorial.
- Presentar manifiestos valores naturales, culturales o productivos, así como los terrenos que, habiendo presentado dichos valores en el pasado, deban protegerse para facilitar su recuperación.
- Estar amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización.
- Constituir terrenos inadecuados para su urbanización.

Derechos en suelo rústico. 1. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza rústica, pudiendo destinarlos sin restricciones urbanísticas a cualesquiera usos no constructivos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y que no alteren la naturaleza rústica de los terrenos.

2. Asimismo, en suelo rústico pueden autorizarse como usos excepcionales (con sus construcciones asociadas) los relacionados a continuación siempre que se respeten las condiciones establecidas para cada categoría de suelo y atendiendo en todo caso a su interés público y a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos:

- Usos agrarios.
- Actividades extractivas.
- Obras públicas e infraestructuras:
- El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.
- La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.
- La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.
- El saneamiento y depuración de aguas residuales.
- La recogida y tratamiento de residuos.

- Las telecomunicaciones.
- Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.
- Obras de rehabilitación, reforma y ampliación.
- Usos dotacionales.
- Usos comerciales, industriales y de almacenamiento.

Definición de usos. Los usos excepcionales citados en el artículo anterior se definen como:

- Usos permitidos: los compatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico; estos usos no precisan una autorización expresa, sin perjuicio de la exigibilidad de licencia urbanística y de las demás autorizaciones administrativas sectoriales que procedan.
- Usos sujetos a autorización: aquellos que deben obtener una autorización de uso excepcional previa a la licencia urbanística; en este procedimiento deben evaluarse las circunstancias de interés público que justifiquen la autorización de uso excepcional, e imponerse las cautelas que procedan.
- Usos prohibidos: los incompatibles con la protección de cada categoría de suelo rústico y que por tanto no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional.

Deberes y limitaciones en suelo rústico. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico tienen la obligación de cumplir los siguientes deberes:

- Realizar o permitir realizar a la administración competente los trabajos de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas.
- Respetar el régimen mínimo de protección establecido en estas Normas, así como las demás condiciones que imponga la normativa sectorial y de ordenación del territorio, según las características específicas de cada uso o cada terreno.

Condiciones generales de urbanización. Acondicionamiento de caminos estructurantes: 1. Para todos los caminos considerados estructurantes y así recogidos en el plano de ordenación de suelo rústico se propone, en el caso de que éstos no estén ya asfaltados, un tratamiento a base de zahorras naturales. Para ello se recomienda el uso de material granular procedente de rocas comunes en el municipio, con objeto de abaratar costes de transporte y, al tiempo, favorecer la integración paisajística de los mismos. Estas zahorras deben ser apisonadas con el objeto de conseguir una plataforma que tolere las cargas previstas y que favorezca el bombeo del agua, potenciando así el carácter relativamente impermeable de los materiales empleados. Se quiere conseguir con ello los mayores índices de impermeabilidad posibles para favorecer el paso de la maquinaria que presta servicio a las explotaciones agrarias existentes, ya sean éstas de carácter ganadero, forestal o agrícola.

2. Todos los caminos considerados estructurantes deben señalizarse a lo largo de su itinerario. Estas señales han de disponerse con la frecuencia necesaria para favorecer el fácil seguimiento de las rutas propuestas y ofrecer información de interés acerca de los hitos y lugares de mayor relevancia histórica o ambiental.

3. Opcionalmente, y de manera especial en aquellos parajes desprovistos de cualquier tipo de vegetación, puede preverse al menos una línea de arbolado autóctono en toda la longitud del recorrido, situándose de forma que pueda ofrecer el mayor tiempo de sombra en verano.

Condiciones generales de edificación. 1. En la regulación del régimen de edificación se definen cuatro tipos de condiciones diferentes: volumen y superficie, protección mínima de las vías públicas y retranqueos, estéticas y de integración paisajística e higiénicas y de infraestructuras básicas.

2. El objetivo de la fijación de las condiciones de volumen y superficie es el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos. Para ello se establece en cada caso la superficie mínima de parcela, la superficie máxima construida y las alturas máximas. Se definen con carácter particular para cada una de las categorías de suelo rústico.

3. El objetivo de la protección mínima de las vías públicas y del establecimiento de retranqueos es garantizar, en conjunción con las medidas enunciadas en el punto anterior, la defensa del dominio público y el carácter aislado de las construcciones. Se definen a continuación con carácter general.

4. El objetivo de la fijación de las condiciones estéticas y de integración paisajística de la edificación es garantizar la adecuación al entorno mediante la utilización de soluciones constructivas adecuadas, de las edificaciones que se instalen en el suelo rústico. Se definen a continuación con carácter general.

5. El objetivo de la fijación de las condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas es evitar la ocupación urbana indiscriminada y la degradación de los recursos del suelo rústico. Se definen a continuación con carácter general.

Protección mínima de las vías públicas y retranqueos. 1. En suelo rústico no se permite que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, se sitúen a menos de 3 m del límite exterior de los caminos, cañadas y demás vías públicas, o si dicho límite no estuviera definido, a menos de 4 m del eje de las citadas vías.

2. En suelo rústico se establece un retranqueo mínimo a todos los linderos de la parcela de 5 m.

Condiciones estéticas y de integración paisajística. 1. Las edificaciones permitidas o autorizables en aplicación del régimen de usos previsto se deben adaptar a las condiciones generales de edificación previstas en estas Normas, atendiendo en particular a lo dispuesto en este artículo de la normativa reguladora.

2. En concreto, en pabellones agrícolas y construcciones similares de tipo nave y de uso ganadero o industrial, las condiciones estéticas son las establecidas con carácter genérico en todo el municipio; no obstante, para este tipo de construcciones pueden admitirse otros materiales de acabado en las cubiertas, siempre que éstas sean de color rojizo, y el empleo de bloques de hormigón, aunque éstos deben ser preferentemente de tonos ocres. En cuanto al diseño de las naves, se prohíben expresamente los de forma semicilíndrica.

3. Deber de adaptación general al entorno. Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo tienen que ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante. A tal efecto todas las construcciones deben armonizar con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios. Esto se debe observar de manera especial en los ámbitos de manifiesto valor natural o cultural y en las áreas de borde urbano en las que no se consiente que las nuevas construcciones impidan o deterioren la contemplación de la imagen del conjunto ni que los tipos edificatorios y los acabados resulten extraños a los tradicionales.

4. Movimientos de tierras y desmontes. Con carácter general hay que respetar los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención, de la naturaleza que sea, que precise la realización de grandes movimientos de tierra (desmontes o terraplenados con altura superior a 5 m.) debe tramitarse conforme al procedimiento expresado en el Artículo 25.2 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

5. Regulación de los cierres de parcela. En el suelo rústico todos los cierres han de ser transparentes o vegetales (altura máxima de zócalo: 1 m.), permitiéndose también los cerramientos tradicionales propios de la comarca tales como los pequeños muretes a base de mampostería en seco siempre y cuando no rebasen el 1 m. de altura. En todo caso deben cumplir el artículo 34.f. de la Ley 4/1989, de 27 de Marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, en relación a los vallados y cercados en terrenos cinegéticos.

6. Obligación de arbolado. Se establece la obligatoriedad de arbolado la parcela en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, sea cual sea su destino. Se deben disponer, al menos, 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación cuando la superficie de ésta sea inferior a 100 m<sup>2</sup>, y 1 más por cada 20 m<sup>2</sup> más construidos o fracción. Cualquier nueva construcción en suelo rústico de uso no agrario, además de lo especificado en el punto anterior, tiene que acompañarse del arbolado de todos los linderos de la parcela, con el fin de corregir el impacto visual de la nueva edificación. En todos los casos tienen que emplearse especies características correspondientes a las unidades ambientales sobre las que se extiende el término, optando preferentemente por el trasplante antes que por la tala, en el caso de que las instalaciones deban necesariamente ocupar zonas arboladas.

7. En imágenes. Los siguientes esquemas recogen gráficamente lo dispuesto en este artículo: a la izquierda, las soluciones más aconsejables en cada caso; a la derecha, intervenciones a evitar:



Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas. 1. Las obras que se autorizan en suelo rústico deben resolver por su cuenta, y garantizar previamente a la concesión de la licencia, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos (se prohíbe el vertido de efluentes de estabulación no depurados a las redes de saneamiento, cauces, vías públicas y subsuelo), de forma que no afecten nega-

tivamente a la funcionalidad del viario ni al abastecimiento municipal, ni contaminen el subsuelo.

2. En el caso de que los vertidos se realicen a cauce público se debe solicitar la correspondiente autorización, debiéndose cumplir lo establecido al efecto en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

### NÚCLEO DE POBLACIÓN

Concepto: Se entiende por núcleo de población toda agrupación de tres o más construcciones (situadas a menos de 250 m entre sí) bien identificable e individualizada en el territorio en la que esté presente el uso residencial.

Condiciones para impedir la formación de nuevos núcleos de población: Se prohíbe expresamente la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico.

### PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Parcelaciones y segregaciones. 1. Se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente. A tal efecto en los supuestos en los que la legislación agraria permite divisiones o segregaciones sin respetar la unidad mínima de cultivo, con finalidad constructiva, ésta queda subordinada al régimen de parcelación y segregación establecido en estas Normas para mantener la naturaleza rústica de los terrenos, y no puede dar lugar a la implantación de servicios urbanos o a la formación de nuevos núcleos de población.

2. Por la propia naturaleza del suelo rústico quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. En ningún caso la aplicación de las condiciones de parcelación establecidas en estas Normas puede justificar la parcelación urbanística de suelo rústico definida en el apartado anterior.

3. A los efectos de estas Normas se entiende que, cualquier división o segregación de terrenos en suelo rústico, de la que resulten parcelas inferiores a la UMC (40.000 m<sup>2</sup> en secano y 10.000 m<sup>2</sup> en regadío) con la finalidad de levantar en ellas cualquier género de edificación o construcción no autorizada mediante la correspondiente licencia urbanística, puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Actuación de la Administración. En suelo rústico las administraciones públicas nunca sufragarán ni ejecutarán obras de urbanización, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico.

### GESTIÓN EN SUELO RÚSTICO

Procedimiento de autorización de usos excepcionales. 1. La autorización de uso excepcional se tramita según lo regulado con carácter general en esta normativa, si bien respetando las siguientes particularidades:

a) Con la solicitud de licencia debe acompañarse la documentación necesaria para conocer el objeto y características esenciales del uso excepcional, debiendo contener al menos:

1. Nombre, apellidos (o en su caso, denominación social) y domicilio del solicitante.
2. Planos y fotografías del emplazamiento propuesto, que reflejen la situación, límites y accesos de la parcela, las construcciones e instalaciones existentes y propuestas, los elementos naturales del entorno y las determinaciones gráficas del planeamiento urbanístico vigente (el plano de situación se realizará sobre copia de los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas).
3. Memoria en la que conste:
  - Descripción del emplazamiento propuesto y, en su caso, de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes, indicando la superficie de la parcela y las determinaciones urbanísticas de aplicación.
  - Descripción de las características esenciales del uso solicitado y de las construcciones e instalaciones asociadas, tales como ocupación de parcela, distancias al dominio público y a los demás linderos, altura, volumen y materiales; en particular debe justificarse la dotación de los servicios necesarios y las repercusiones que puedan producirse en la capacidad y funcionalidad de los servicios urbanos y demás infraestructuras existentes. En caso de que las edificaciones se proyecten en zona de policía de cauces públicos, deben contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Duero, para lo cual, y previamente, el promotor deberá aportar un Estudio Hidrológico-Hidráulico del cauce que se trate en el que se recojan las zonas inundables correspondientes al menos a los periodos de retorno de 100 y 500 años.
  - Justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico así como las específicas circunstancias de interés público que concurren, teniendo en cuenta el uso de que se trate y las condiciones que señalan las Normas para la clase y categoría de suelo de los terrenos.
- b) Cuando sean preceptivos informes o autorizaciones de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento les remitirá el expediente para que resuelvan en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual los informes se

entenderán favorables y las autorizaciones concedidas, salvo cuando la legislación del Estado establezca un procedimiento diferente.

- c) Cuando además de licencia urbanística se requiera autorización o licencia ambiental, ambas serán objeto de resolución única, sin perjuicio de la tramitación de piezas separadas. La propuesta de resolución de la autorización o licencia ambiental tendrá prioridad, por lo que si procediera denegarla, se notificará sin necesidad de resolver sobre la licencia urbanística; en cambio, si procediera otorgar la autorización o licencia ambiental, se pasará a resolver sobre la urbanística, notificándose en forma unitaria.
- d) Una vez completa la documentación, el Ayuntamiento debe abrir un plazo de información pública de veinte días, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud sin que el Ayuntamiento haya publicado dichos anuncios, puede promoverse la información pública por iniciativa privada.
- e) Una vez terminado el plazo y a la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir informe sobre las alegaciones recibidas y sobre la propia solicitud, proponiendo su autorización simple o con condiciones o su denegación, y remitir el expediente completo a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de un mes desde que finalice la información pública.
- f) La Comisión Territorial de Urbanismo debe comprobar la adecuación de la solicitud y del procedimiento a lo dispuesto en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, y evaluando las circunstancias de interés público que concurren en cada caso, debe resolver de forma motivada sobre la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola. La resolución debe notificarse al interesado y al Ayuntamiento.
- g) Transcurridos dos meses desde la recepción del expediente completo sin que la Comisión Territorial de Urbanismo haya notificado su resolución, se entiende obtenida por silencio la autorización de uso excepcional.

#### INSTALACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO

Concepto: Se consideran instalaciones en suelo rústico todas las edificaciones existentes en el suelo clasificado como tal por estas Normas.

Condiciones de edificación en las instalaciones existentes en suelo rústico. Para las obras de rehabilitación, reforma y ampliación son de aplicación las condiciones de edificación específicas establecidas en cada categoría y las definidas con carácter general para todo el suelo rústico.

Régimen de uso en las instalaciones existentes en suelo rústico. Como regla general se debe mantener el uso de las edificaciones existentes, no obstante, éste puede cambiar siempre que el nuevo uso propuesto se encuentre entre los permitidos o autorizables dentro de la categoría de suelo rústico en la que se ubique la instalación.

#### DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESPECÍFICO

Categorías: En función de los valores que se quieren proteger se han distinguido, para su mejor comprensión, 5 categorías de suelo rústico:

- Suelo rústico común (SR-C): integrado por los terrenos que, a pesar de no albergar valores singulares, deben preservarse del proceso urbanizador, manteniendo su carácter de espacio abierto y no urbanizado.
- Suelo rústico común específico adhesionado (SR-C ea.): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las dehesas propias del norte del término.
- Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con los terrenos ocupados por las carreteras y sus zonas de defensa. Se incluyen también dentro de esta categoría los terrenos reservados para alojar las infraestructuras necesarias para la depuración de vertidos. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figure en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de servidumbre definidas en las correspondientes legislaciones sectoriales en materia energética.
- Suelo rústico con protección cultural (SR-PC): integrado por el ámbito señalado en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponde con el área sobre la que se ha documentado la presencia del único yacimiento arqueológico municipal inventariado hasta el momento.
- Suelo rústico con protección natural (SR-PN): integrado por los ámbitos señalados en el plano de ordenación de suelo rústico que se corresponden con las áreas de mayor valor ambiental entre las que se encuentran las zonas forestadas, estén o no incluidas dentro del Catálogo de Montes de Utilidad Pública, y, de manera especial, el Espacio Natural de Quilamas. Asimismo, y aunque por la escala de representación empleada no figuren en los planos, deben entenderse incluidas dentro de esta categoría las zonas de dominio público, según se definen en la Ley de Aguas, y las zonas de servidumbre de las riberas.

#### RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN

Régimen de usos en suelo rústico común (SR-C) y suelo rústico común específico adhesionado (SR-C ea):

1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de su naturaleza rústica como espacios abiertos y no urbanizados.
2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:
  - a) Están permitidos:
    - 1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.
    - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
      - la planificación sectorial
      - instrumentos de ordenación del territorio
      - en el planeamiento urbanístico
  - b) Están sujetos a autorización:
    - 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
    - 2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en:
      - la planificación sectorial
      - instrumentos de ordenación del territorio
      - en el planeamiento urbanístico
    - 3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.
    - 4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.
    - 5º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas que puedan considerarse de interés público.
  - c) Están prohibidos:
    - 1º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada
    - 2º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Régimen de edificación en suelo rústico común (SR-C.) y suelo rústico común específico adhesionado (SR-C ea.):

1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico común es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m<sup>2</sup> y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m<sup>2</sup> la superficie mínima de parcela se establece en 5.000 m<sup>2</sup> en SR-C. y en 10.000 m<sup>2</sup> en SR-C ea., al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales; para las instalaciones propias de las actividades extractivas y de los usos comerciales, industriales y de almacenamiento la parcela mínima se fija en 20.000 m<sup>2</sup> en SR-C. y en 40.000 m<sup>2</sup> en SR-C ea.
2. La superficie máxima construida se fija en 3.000 m<sup>2</sup> aunque excepcionalmente puede ser superada siempre que se garantice su adecuada inserción en el paisaje y se resuelva satisfactoriamente la dotación de infraestructuras. Para ello, en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico se debe justificar exhaustivamente la necesidad e idoneidad de utilización de esta clase de suelo, así como la resolución de vertidos, consumo de agua, tráfico generado y afección al paisaje de la nueva construcción.
3. La ocupación máxima de la parcela se establece en el 20% para todas las construcciones.
4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m. medidos desde la rasante del terreno a la cornisa y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%. Excepcionalmente pueden sobrepasarse ambas limitaciones (altura y pendiente) siempre que existan razones técnicas debidamente justificadas.

#### RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

- Régimen de usos en suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI):
1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de una reserva de suelo libre de edificación para el adecuado funcionamiento de las infraestructuras de comunicación y transporte energético existentes y para la futura implantación de las previstas o proyectadas.
  2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:
    - a) Están permitidos:

- 1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
  - la planificación sectorial
  - instrumentos de ordenación del territorio
  - en el planeamiento urbanístico
- b) Están sujetos a autorización:
  - 1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:
    - la planificación sectorial
    - instrumentos de ordenación del territorio
    - en el planeamiento urbanístico
  - c) Están prohibidos:
    - 1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
    - 2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.
    - 3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.
    - 4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Sobre las determinaciones que deben observarse en las inmediaciones de las carreteras de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente legislación sectorial. En los entornos de las carreteras el régimen urbanístico queda supeditado a la legislación sectorial en materia de carreteras y, en particular:

- Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 m de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 3 m en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización de la administración titular, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

- La zona de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el punto anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la administración titular. En todo caso, la administración titular puede utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

- La zona de afección de una carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 m en el resto de las carreteras estatales, y de 30 m en las demás carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o iniciales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requiere la previa autorización de la administración titular.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección pueden realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellos comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

- Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización. No obstante lo anterior, y de acuerdo con el artículo 89 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por R.D. 1812/94, de 2 de septiembre, no se consideran publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento, entendiéndose por carteles informativos los rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de su actividad [...].
- A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de

las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 m en autopistas, autovías y vías rápidas, a 25 m en el resto de las carreteras estatales y a 18 m en las demás carreteras, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- Debe tenerse en cuenta en la tramitación y otorgamiento de licencias urbanísticas que es preceptiva la autorización de la administración titular de la carretera que se trate para la ejecución de obras dentro de su zona de afección en los tramos no urbanos; para tramos urbanos o travesías es preceptivo informe vinculante cuando se trate de obras a realizar dentro de la zona de dominio público.

Régimen de usos en suelo rústico con protección cultural (SR-PC): 1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado al mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga. En esta categoría de suelo se han incluido los yacimientos arqueológicos.

2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:

a) Están sujetos a autorización:

1º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

2º Usos dotacionales vinculados a la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege.

b) Están prohibidos:

1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Régimen de usos en suelo rústico con protección natural (SR-PN): 1. El uso de los terrenos así clasificados está condicionado a su utilización racional y ecológica que posibilite el mantenimiento de las características acreedoras de la protección especial que se les otorga.

2. Es de aplicación el siguiente régimen de usos:

a) Están sujetos a autorización:

1º Construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario.

2º Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio cuando estén previstos en:

- la planificación sectorial
- instrumentos de ordenación del territorio
- en el planeamiento urbanístico

3º Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.

4º Usos dotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.

b) Están prohibidos:

1º Actividades extractivas y las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.

2º Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.

3º Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas.

4º Todos los no citados en los apartados anteriores.

Régimen de edificación en suelo rústico protegido: 1. La superficie mínima de parcela en todo el suelo clasificado como suelo rústico protegido es la existente el día de la aprobación inicial de estas Normas para las construcciones de hasta 15 m<sup>2</sup> y vinculadas al uso agrario, así como para los invernaderos e instalaciones similares independientemente de cual sea su superficie; para las construcciones de uso agrario de más de 15 m<sup>2</sup> la superficie mínima de parcela se establece en 20.000 m<sup>2</sup>, al igual que para las construcciones vinculadas a infraestructuras o a usos dotacionales.

2. Se establece una superficie máxima construida de 1.000 m<sup>2</sup> para todas las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización.

3. La ocupación máxima de la parcela se fija en el 10%.

4. La altura máxima de edificación para naves y construcciones equivalentes es de 7 m medidos en las mismas condiciones y con una pendiente máxima para cada faldón de cubierta del 25%.

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO	RÉGIMEN DE USOS								CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
	Agrario	Extractivo	Infraes. previstas	Infraes. no previstas.	Residen.	Rehab., reforma, ampl. (1)	Dotacional	Comercial, ind. y de almacén.	
SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)	Ext. (2)/5.000m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>			5.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	Superficie mínima de la parcela
	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)			3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	Superficie máxima construida
	20%	20%	20%	20%			20%	20%	Ocupación máxima de la parcela
	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)			7 m (4)	7 m (4)	Altura máxima de la edificación
SUELO RÚSTICO COMÚN EA (SR-C ea)	Ext. (2)/10.000m <sup>2</sup>	40.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>			10.000 m <sup>2</sup>	40.000 m <sup>2</sup>	Superficie mínima de la parcela
	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)			3.000 m <sup>2</sup> (3)	3.000 m <sup>2</sup> (3)	Superficie máxima construida
	20%	20%	20%	20%			20%	20%	Ocupación máxima de la parcela
	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)	7 m (4)			7 m (4)	7 m (4)	Altura máxima de la edificación
SUELO RÚSTICO PROTEGIDO									
Suelo rústico con protección de infraestructuras (SR-PI)			20.000m <sup>2</sup>	20.000m <sup>2</sup>					Superficie mínima de la parcela
			1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>					Superficie máxima construida
			10%	10%					Ocupación máxima de la parcela
			7 m	7 m					Altura máxima de la edificación
Suelo rústico con protección cultural (SR-PC)			20.000m <sup>2</sup>				20.000m <sup>2</sup> (6)		Superficie mínima de la parcela
			1.000 m <sup>2</sup>				1.000 m <sup>2</sup> (6)		Superficie máxima construida
			10%				10%(6)		Ocupación máxima de la parcela
			7 m				7 m(6)		Altura máxima de la edificación
Suelo rústico con protección natural (SR-PN)	Ext. (2)/20.000m <sup>2</sup>		20.000m <sup>2</sup>					20.000m <sup>2</sup>	Superficie mínima de la parcela
	1.000 m <sup>2</sup>		1.000 m <sup>2</sup>				1.000 m <sup>2</sup>		Superficie máxima construida
	10%		10%				10%		Ocupación máxima de la parcela
	7 m		7 m				7 m		Altura máxima de la edificación

1	Las condiciones de uso y edificación en las rehabilitaciones, reformas y ampliaciones son las fijadas en cada categoría
2	Parcela existente para construcciones de hasta 15 m <sup>2</sup> de uso agrario y para invernaderos y similares
3	La superficie máxima puede rebasarse con carácter excepcional si se justifica suficientemente tal necesidad en la solicitud de autorización de uso excepcional en suelo rústico.
4	La altura máxima puede superarse excepcionalmente si existen razones técnicas debidamente justificadas
5	Sólo los relacionados con la producción agropecuaria (NO PROCEDE EN ESTE CASO)
6	Sólo los relacionados con la puesta en valor del patrimonio arqueológico que se protege
7	Parcela existente. No se permiten segregaciones (NO PROCEDE EN ESTE CASO)

	Usos permitidos
	Usos sujetos a autorización
	Usos prohibidos

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamientos

#### Consorcio Transfronterizo de Ciudades Amuralladas

##### Anuncio

##### Presupuesto General. Ejercicio del año 2008.

En la Secretaría - Intervención de este Consorcio y conforme disponen los Artículos 112 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, art. 169.1 del R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas locales así como con el art. 20 del R.D. 500/1990, de 20 de Abril, se encuentra expuesto al público, a efectos de reclamaciones, el Presupuesto General para el Ejercicio de 2008, aprobado inicialmente por la Asamblea General de este Consorcio en Sesión celebrada el día 10 de Abril de 2008.

Los interesados que estén legitimados, según lo dispuesto en el Art. 170.4 del R.D. 2/2004 citado y por los motivos taxativamente enumerados en el número 2 de dicho artículo 170, podrán presentar reclamaciones con sujeción a los siguientes trámites:

a) Plazo de exposición y admisión de reclamaciones: Quince días hábiles, a partir del siguiente a la fecha de inserción de este Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

b) Oficina de presentación: Registro General del Consorcio sito en CI Florida, 22, 24.

c) Órgano ante el que se reclama: Asamblea General del Consorcio Transfronterizo de Ciudades Amuralladas.

El Presupuesto se considerará definitivamente aprobado si durante el citado periodo no se hubieran presentado reclamaciones, en caso contrario, la Asamblea General de este Consorcio dispondrá del plazo de un mes para resolver/as a partir del día siguiente a la finalización de la exposición al público.

Ciudad Rodrigo a 11 de abril de 2008.-El Presidente, Fco. Javier Iglesias García.

\* \* \*

### Vitugudino

##### Edicto

Por MARÍA HERRERO LÓPEZ, se solicita licencia ambiental y de obra para EXPLOTACIÓN DE BOVINO EN RÉGIMEN EXTENSIVO en la PARCELA 21, POLÍGONO 512 de este municipio.

Lo que en cumplimiento de lo establecido en el 27 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se hace público para que, los que pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad que se pretende instalar, puedan formular las alegaciones pertinentes, en el plazo de veinte días, a contar desde la inserción del presente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Vitugudino a 10 de abril de 2008.-El Alcalde, Julio Santiago Delgado.

\* \* \*

##### Edicto

Por MARÍA HERRERO LÓPEZ, se solicita licencia ambiental y de obra para EXPLOTACIÓN DE OVINO EN RÉGIMEN EXTENSIVO en la PARCELA 21, POLÍGONO 512 de este municipio.

Lo que en cumplimiento de lo establecido en el 27 de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se hace público para que, los que pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad que se pretende instalar, puedan formular las alegaciones pertinentes, en el plazo de veinte días, a contar desde la inserción del presente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Vitugudino a 10 de abril de 2008.-El Alcalde, Julio Santiago Delgado.

\* \* \*

##### Edicto

Por JUAN ANTONIO GONZALO RAMOS se solicita licencia ambiental y de obra para EXPLOTACIÓN DE BOVINO EN RÉGIMEN EXTENSIVO en la PARCELA 9, POLÍGONO 505 de este municipio.

**EQUIPO REDACTOR:**

Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por la empresa:  
**Urbanismo y Planificación Territorial, S.L. (URBYPLAN)**

**COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN TÉCNICAS:**

Gloria Hernández Berciano, arquitecta  
M<sup>a</sup> del Pilar Pérez Fernández, geógrafa

Diciembre 2011



Fdo.: M<sup>a</sup> del Pilar Pérez Fernández  
Geógrafa



Fdo.: Gloria Hernández Berciano  
Arquitecta