NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES (NUM)

MUNICIPIO

GARCIBUEY

EXCMA.
DIPUTACION DE SALAMANCA

ARQUITECTO REDACTOR
DAVID EMILIANO FDEZ. MATEOS

FECHA
OCTUBRE 2020

Firmado digitalmente por FERNANDEZ MATEOS DAVID EMILIANO - 70864334P
Nombre de reconocimiento (DN): cn=FERNANDEZ MATEOS DAVID EMILIANO - 70864334P, ou=CIUDADANOS, o=CIUDADANOS, c=ES, serialNumber=IDCES-70864334P
Fecha: 2020.10.23 10:33:58 +02'00'

Índice

1. Memoria informativa

1.1 Estudio del territorio..... 5
1.1.1 Encuadre territorial..... 5
1.1.2 El medio físico..... 5
1.1.2.1 Encuadre geológico..... 5
1.1.2.2 Estratigrafía..... 7
1.1.2.3 Geomorfología..... 11
1.1.2.4 Historia geológica..... 14
1.1.2.5 Geología económica..... 15
1.1.2.6 Hidrología..... 16
1.1.2.7 Flora..... 17
1.1.2.8 Fauna..... 25
1.1.2.9 Clima..... 27
1.2 El Medio humano..... 29
1.2.1 Reseña histórica..... 29
1.2.2 Elementos de interés..... 29
1.2.3 Evolución demográfica..... 31
1.2.4 Actividad económica..... 32
1.3 El Medio urbano..... 34
1.3.1 Desarrollo urbano..... 34
1.3.2 Planeamiento vigente..... 34
1.3.3 Usos del suelo urbano..... 34
1.3.4 Tipología urbana y edificatoria..... 35
1.3.5 Equipamientos..... 38
1.3.6 Infraestructuras..... 39
1.4 Repercusiones de la legislación, planeamiento y disposiciones sectoriales..... 40
1.5 Grado de cumplimiento del planeamiento vigente..... 41

2. Análisis y diagnóstico urbano y territorial

2.1 Análisis..... 42
2.1.1 Crecimiento urbano..... 42
2.1.2 Estructura urbana..... 42
2.1.3 Patrimonio urbano..... 43
2.1.4 Grado de urbanización..... 43
2.1.5 Patrimonio cultural y natural..... 43
2.2 Diagnóstico..... 44

3. Memoria vinculante

3.1 Objetivos..... 45
3.2 Propuesta de ordenación general..... 46
3.2.1 Suelo urbano..... 46
3.2.1.1 Suelo urbano consolidado..... 46
3.2.1.2 Suelo urbano no consolidado..... 47
3.2.2 Suelo urbanizable..... 48
3.2.3 Suelo rústico..... 48
3.3 Justificación de los objetivos y de la propuesta de ordenación general..... 55
3.4 Determinaciones de ordenación general..... 57
3.4.1 Clasificación del suelo..... 57
3.4.2 Dotaciones urbanísticas..... 58
3.4.3 Catalogación..... 61
3.4.4 Ordenación general en suelo urbano no consolidado y urbanizable..... 63
3.4.5 Ordenación general en suelo rústico..... 63
3.4.6 Otras determinaciones de ordenación general potestativas..... 63
3.5 Resumen ejecutivo..... 68
3.5.1 Ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente..... 68
3.5.2 Ámbitos donde se suspende el otorgamiento de licencias..... 68

4. Normativa

4.1 Disposiciones generales..... 69
4.1.1 Objeto y ámbito de aplicación..... 69
4.1.2 Vigencia, ejecutividad y vinculación..... 69
4.1.3 Supletoriedad..... 69
4.1.4 Interpretación y ajuste de las determinaciones..... 69
4.1.5 Desarrollo y gestión de las normas urbanísticas municipales..... 70
4.1.5.1 Planeamiento de desarrollo..... 70
4.1.5.2 Gestión urbanística..... 70
4.1.5.3 Intervención en el uso del suelo..... 72
4.2 Normas urbanísticas generales..... 81
4.2.1 Normas generales de uso..... 81
4.2.1.1 Usos..... 81
4.2.1.2 Uso residencial..... 81
4.2.1.3 Uso agropecuario..... 83
4.2.1.4 Uso industrial..... 84
4.2.1.5 Uso terciario..... 85
4.2.1.6 Uso dotacional..... 88
4.2.1.7 Uso garaje/aparcamiento..... 90
4.2.1.8 Zonificación acústica..... 91
4.2.2 Normas generales de edificación..... 95
4.2.2.1 Parcela..... 95
4.2.2.2 Volumen y forma..... 97
4.2.2.3 Calidad e higiene..... 102
4.2.2.4 Dotación de servicios..... 104
4.2.2.5 Seguridad..... 105
4.2.2.6 Estética..... 105
4.2.2.7 Calidad ambiental..... 107
4.2.2.8 Accesibilidad..... 108
4.2.3 Normas generales de urbanización..... 109
4.2.3.1 Vías públicas..... 109
4.2.3.2 Espacios libres públicos..... 111
4.2.3.3 Servicios urbanos..... 111
4.2.4 Normas generales de protección..... 115
4.3 Ordenanzas de uso del suelo en suelo urbano consolidado..... 119
4.3.1 Ordenanza 1ª residencial..... 119
4.3.2 Ordenanza 2ª industrial..... 123
4.3.3 Ordenanza 3ª equipamientos..... 125
4.3.4 Ordenanza 4ª espacios libres públicos..... 126
4.3.5 Ordenanza 5ª zonas verdes..... 127
4.3.6 Ordenanza 6ª vías públicas..... 127
4.3.7 Ordenanza 7ª servicios urbanos..... 128
4.4 Fichas de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada..... 129
4.5 Fichas de suelo urbanizable sin ordenación detallada..... 130
4.6 Normas de protección del suelo rústico..... 131
4.6.1 Normas generales..... 131
4.6.2 Normas específicas..... 136
4.6.2.1 Suelo rústico común..... 136
4.6.2.2 Suelo rústico con protección de infraestructuras..... 137
4.6.2.3 Suelo rústico con protección cultural..... 139
4.6.2.4 Suelo rústico con protección natural..... 140

5. Catálogo

5.1 Criterios de catalogación……143
5.1.1 Ámbito y normativa de aplicación……143
5.1.2 Categorías de los elementos……143
5.2 Grados de protección……144
5.3 Criterios de intervención……144
5.4 Elementos catalogados……145
5.5 Fichas del catálogo……147

6. Planos

Planos de información
PI-1 Estructura territorial (N)
PI-2 Estructura territorial (S)
PI-3 Planeamiento vigente: suelo urbano
PI-4 Infraestructuras: red de abastecimiento
PI-5 Infraestructuras: red de saneamiento
PI-6 Infraestructuras: alumbrado público y red eléctrica
Planos de ordenación
PO-1 Ordenación general: municipio (N)
PO-2 Ordenación general: municipio (S)
PO-3 Ordenación detallada: suelo urbano (N)
PO-4 Ordenación detallada: suelo urbano (S)

1. Memoria informativa

1.1 Estudio del territorio

1.1.1 Encuadre territorial

Garcibuey se encuentra en al Sur de la provincia de Salamanca, dentro de la Comunidad de Castilla y León, cerca del límite con la comunidad de Extremadura.

La provincia de Salamanca está integrada en la Comunidad de Castilla y León, dentro del territorio español se encuentra situada en el centro-oeste, en la frontera con Portugal, entre los 40º 15' y 41º 20' de latitud Norte y los 5º 6' y 6º 56' de longitud Oeste del Meridiano de Greenwich. Dicha provincia limita al Norte con las provincias de Zamora y Valladolid, al Este con la de Ávila, al Sur con la de Cáceres y al Oeste con Portugal. Tiene una extensión de 12.321,37 km².

El municipio de Garcibuey está situado a unos 86 kilómetros al Sur de la capital provincial. Su término municipal tiene una superficie de 12,66 km² con un único núcleo urbano de 8,86 hectáreas de extensión que se encuentra 691 metros de altitud sobre el nivel del mar.

Por el término municipal discurren cinco carreteras. Las dos de titularidad de la Junta de Castilla y León (JCyL) y son la SA-220, de Béjar a Ciudad Rodrigo, que atraviesa el municipio de Norte a Sur, y la SA-225, de SA-220 a Riomalo de Abajo, con conexión la citada SA-220 por el Sur con el municipio de Miranda de Castañar; y las carreteras DSA-235, de San Miguel de Valero a los Puentes de Alagón por Valero, DSA-255, de SA-220 a Miranda del Castañar, y DSA-266, acceso a Garcibuey desde SA-220; estas tres últimas de titularidad de la Diputación de Salamanca, de las cuales la primera atraviesa el municipio de Sur a Este, la segunda conecta la carretera SA-220 con el núcleo urbano de Miranda de Castañar y la tercera permite el acceso rodado al núcleo urbano de Garcibuey desde la carretera SA-220.

Respecto a las vías pecuarias, no se tiene constancia de que atraviese el municipio de Garcibuey cañada, cordel, vereda o colada alguna.

Las coordenadas geográficas de Garcibuey se encuentran a 40º 31' de latitud Norte y a 5º 59' de longitud Oeste del Meridiano de Greenwich.

El término municipal de Garcibuey linda con los siguientes términos municipales:

- Norte: San Miguel de Robledo, Cilleros de la Bastida y Valero.
- Sur: Molinillo.
- Este: Santibáñez de la Sierra.
- Oeste: Villanueva del Conde y Miranda de Castañar.

1.1.2 El medio físico

1.1.2.1 Encuadre geológico

Garcibuey está situado en el Sur de la Hoja Nº 527 (Tamames) del Mapa Geológico de España. Dicha Hoja se encuentra situada el Suroeste de la provincia de Salamanca, próxima al límite provincial con Cáceres, y limita al Norte con la Hoja 502 (Matilla de los Caños del Río), al Sur con la 552 (Miranda del Castañar), al Este con la 528 (Guijuelo) y al Oeste con la 526 (Serradilla del Arroyo).

El marco geológico se encuadra dentro del Macizo Hespérico, y más concretamente, en la parte meridional de la Unidad Geológica Centro Ibérica (Julivert, M. et al., 1947).

Los materiales que configuran la Hoja donde se sitúa el término municipal de Garcibuey se encuentran representados por metasedimentos del Cámbrico, Ordovícico y Silúrico, con una superficie del 60 por 100 del total, sedimentos neógenos y cuaternarios con un 15 por 100 y el resto por rocas graníticas que forman parte del área Béjar-Plasencia.

La estructura responde a las mismas características regionales en la que se encuadra. Destaca como la más acusada la existencia de una primera fase de deformación hercínica que origina los pliegues de dirección Noroeste-Sureste, de plano axial subvertical y esquistosidad S_1 asociadas, características de toda la región.

Para esta área tienen lugar otras dos fases hercínicas y posteriores movimientos tardihercínicos.

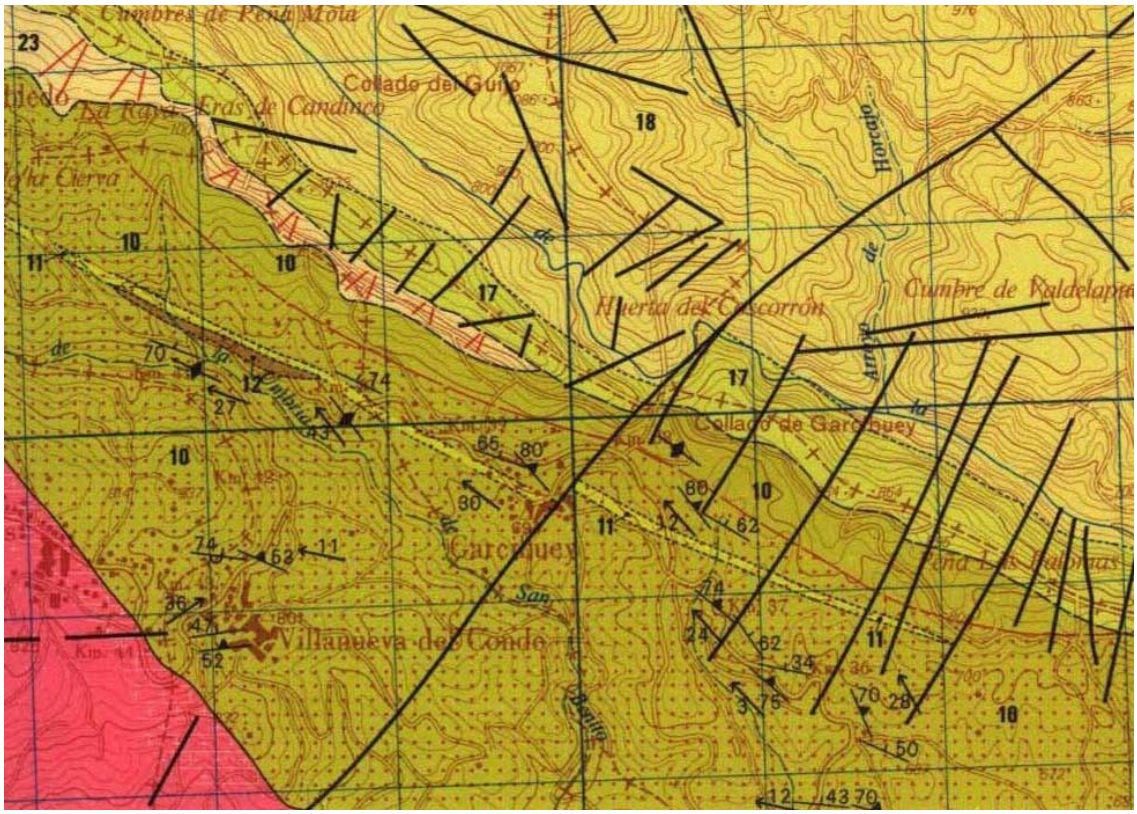
Con anterioridad a la deformación hercínica se reconoce una fase (Sárdica) que separa los sedimentos cámbricos de los ordovícicos, y que es característica general en todo el ámbito salmantino y extremeño. Limítrofe a la Hoja por el Sur y Suroeste aparecen también dos deformaciones precámbricas.

La morfología de la zona viene reflejada por un contraste marcado preferentemente por la diversidad geográfica. Los relieves que configura la Peña de Francia, Sierra de Tamales y las últimas elevaciones en donde se ubican las rocas graníticas existentes en esta Hoja, constituyen la vertiente Norte de un conjunto montañoso que forma parte de los relieves suroccidentales del Sistema Central.

Las cotas más elevadas de la zona donde se sitúa Garcibuey se localizan en la Peña de Francia (1.723 m.) y en Tamales (1.446 m.), y se van disminuyendo hacia el Norte y Noroeste, hasta alcanzar los 800 m.

Los valles son encajados con sus zonas altas, y los arroyos, muy abundantes, discurren hacia el Sur y Norte para verter sus aguas a las Cuencas del Tajo y Duero, respectivamente.

A continuación se muestra el mapa geológico de la zona de Garcibuey facilitado por el Instituto Tecnológico Geominero de España.



Cámbrico Inferior: pizarras y limolitas (10), pizarras microbandeadas (11) y conglomerados y areniscas (12). **Ordovícico Inferior**: cuarcita armoricana (17). **Cuaternario (Pleistoceno-Holoceno)**: bloques y cantos angulosos con matriz arenosa. Derrubios de ladera y canchales (23).

1.1.2.2 Estratigrafía

Los metasedimentos presentes en la zona de Garcibuey pertenecen en su mayor parte al Cámbrico Inferior y Ordovícico Inferior y Medio, y, en menor mediad, al Silúrico Inferior, situado en el núcleo de la estructura sinclinal que configura la Sierra de Tamames.

El resto de los sedimentos tienen escasa representación y corresponden a detríticos neógenos y cuaternarios.

Cámbrico Inferior

Corresponde este ciclo al "Grupo de Valdelacasa", que, de acuerdo con Díez Balda, Mª A., comprendía cuatro Formaciones, las cuales, de más antigua a más moderna, serían: Monterrubio, Aldeatejada, Areniscas de Tamames y Calizas de Tamames.

No se ha observado ninguna discordancia entre ellas, existiendo un tránsito gradual entre las distintas formaciones.

Estas cuatro Formaciones comprenderían el denominado "Complejo Esquisto Grauváquico" definido por Carrington da Costa en Portugal, con conglomerados, grauvacas y calizas sin que se pudieran establecer unidades litoestratigráficas ni dataciones. Sin embargo, ya Díez Balda, Mª A., en su Tesis, las diferencia y restringe el término a las dos inferiores, dejando las dos superiores (Serie de la Rinconada) como Cámbrico Inferior datado.

Posteriormente, de acuerdo con las Unidades litoestratigráficas establecidas por Álvarez Nava, H., el término "Complejo Esquisto Grauváquico" debe quedar en desuso por su excesiva amplitud e imprecisión, utilizándose los nombres ya establecidos para los Grupos y Formaciones que se han definido dentro de él.

Pizarras y limolitas

Las limonitas (pizarras arenosas), de color verde-grisáceo, presentan el característico bandeado definido por niveles centimétricos o milimétricos de color más claro y más arenoso, con granoclasificación positiva, aunque poco marcada por ser el tamaño de grano bastante homogéneo, laminación paralela muy regular y continua o cruzada, de "ripples" muy tendidos. Cuando estos niveles arenosos tienen un cierto contenido en carbonatos, destacan fácilmente por el color marrón rojizo que toman al alternarse.

Las intercalaciones arenosas más potentes (dm) presentan a veces estratificación "wavy" (ondulada), con "ripples" de cresta recta a techo, aunque frecuentemente están budinados, por lo que es difícil reconocer estas estructuras.

Pizarras microbandeadas, conglomerados y areniscas

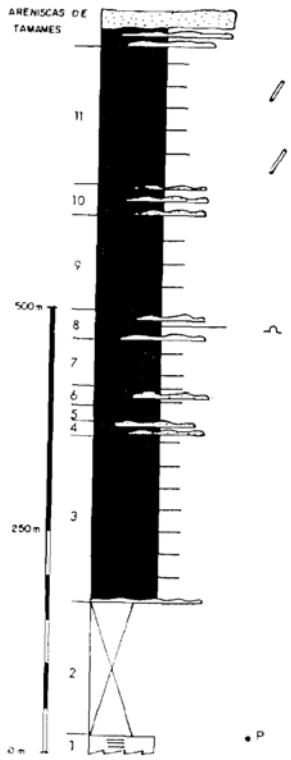
Las pizarras microbandeadas y los conglomerados y areniscas son idénticos a los de la Formación Monterrubio. El nivel de conglomerados intercalados entre pizarras microbandeadas correspondientes al cierre del Anticlinal de Iñigo a nivel de Aldeatejada, está formada por pudingas centimétricas de cuarzo y local y excepcionalmente clastos fosfatados, pero los afloramientos son de muy mala calidad.

Al igual que en Monterrubio (parte baja), presenta algunos niveles "slumpizados" y se intercalan niveles de "debris-flows". Estos tienen el aspecto de limonitas masivas (desorganizadas), con bolos o cantos blandos (intraclastos) de más de 15 cm. de diámetro, de contornos difusos o netos, dependiendo de la litología o granulometrías. En el campo y por las características de los afloramientos, son difíciles de reconocer, salvo que se trate de afloramientos "lavados", como ocurre en el río Huebra, junto a Escuril de la sierra, aguas abajo.

En la siguiente figura se presenta la serie levantada a 2 km. al Oeste de Linares de Riofrío, en donde se aprecia la parte media y alta de la Formación de Aldeatejada. En ella aparecen los siguientes tramos, de muro a techo:

1) Lutitas microbandeadas y lutitas negras con niveles de nódulos discontinuos de fosfato. Potencia: 20 m.

2) Cubierto. Potencia: 150 m.
3) Pelitas grises con escasas intercalaciones de arena muy fina y espesor milimétrico. Tramo con barras arenosas en la base. Potencia: 190 m.
4) Tramo con predominio arenoso. Está compuesto por una alternancia de barras de arena media a fina y pelitas con numerosas intercalaciones arenosas de espesor centimétrico. Las barras arenosas presentan abundantes amalgamaciones, su potencia oscila entre 0,4 y 2 m., y tienen los techos ondulados o con desarrollo de "ripples". En conjunto, este tramo configura un ciclo positivo y se acuña lateralmente. Potencia: 15 m.
5) Pelitas grises con intercalaciones de arena muy fina y potencia milimétrica. Potencia: 15 m.
6) Pelitas grises con capas de arena fina, cuya potencia oscila entre 5 y 35 cm. Las capas arenosas pueden presentar "ripples" a techo. Potencia: 21 m.
7) Pelitas grises con intercalaciones de arena muy fina, de potencia milimétrica. Potencia: 54 m.
8) Alternancia de pelitas grises con capas arenosas de potencia decimétrica. Éstas presentan, frecuentemente, "ripples" a techo. En la parte media del tramo se encuentra un nivel desorganizado de un metro de potencia, con matriz arenoso-limolítica. Potencia: 31 m.
9) Pelitas grises con escasas intercalaciones de arena muy fina. Potencia: 109 m.
10) Alternancia de pelitas grises con capas y barras arenosas. Los términos arenosos presentan laminación de "ripple" y esporádicamente estratificación cruzada. Potencia: 31 m.
11) Pelitas grises casi masivas. Presentan escasas intercalaciones arenosas. A 30 m. de la base de este tramo se encuentra una capa de arena gruesa brechoide-ferruginosa de 15 cm. de espesor. Por encima de esta capa se observan abundantes evidencias de bioturbación. Potencia: 154 m.
12) Areniscas de Tamames. Esta formación está compuesta por ciclos negativos de capas y barras arenosas entre pelitas.



Formación de Aldeatejada. Serie de Linares de Riofrío.

A la vista de las observaciones realizadas en esta serie de Linares de Riofrío, se puede interpretar que la serie se inicia con unas pelitas microbandeadas con indicios de fosfato (nivel 1), situadas en una zona interna de la plataforma, donde no llega ningún tipo de aporte detrítico. En este momento el nivel del mar estaría relativamente alto, estadio en el cual la posibilidad de formarse "in situ" nódulos fosfatados en las zonas más propensas es más favorable (serie condensadas).

Por encima de un tramo cubierto continúan los depósitos de plataforma, constituidos por pelitas con turbiditas diluidas. Posteriormente se intercala un conjunto de barras arenosas de "off shore" (nivel 4). El resto de la serie sigue siendo de plataforma, con pelitas e intercalaciones de turbiditas diluidas. Los niveles 7, 8 y 9 corresponden a zonas relativamente deprimidas de la plataforma, donde las corrientes con un porcentaje de capas arenosas respecto a la fracción política es más elevado. En el nivel 11 aparece abundante bioturbación e icnofauna. La serie progresivamente tienen características más someras, culminando con las areniscas de Tamames, interpretadas como de "near shore".

Ordovícico Inferior

A este sistema pertenecen los materiales que configuran las estructuras que con dirección Noroeste-Sureste dan lugar a los relieves que se conocen como los Sinclinales de la Peña de Francia y Tamames.

La peña de Francia forma parte de una gran sinforma que se extiende por el Sur de la Hoja 552 (Miranda de castañar) y que continúa hacia el Noroeste por la Hoja 526 (Serradilla del Arroyo), hasta desaparecer bajo los sedimentos terciarios de la Fosa de Ciudad Rodrigo.

A continuación se exponen las características más destacadas y sus rasgos locales más significativos de las cuarcitas presentes en el ámbito de Garcibuey.

Cuarcita armoricana

Culminando la serie ordovícica en el área de la Peña de Francia se encuentra un tramo eminentemente cuarcítico que a nivel regional corresponde a la "cuarcita armoricana".

Los afloramientos se localizan en núcleos de sinclinales que quedan colgados dentro del conjunto cuarcítico-areniscoso que constituye la región de las Batuecas, con una potencia del orden de los 200 m.

Constituyen paquetes en los que dominan claramente las cuarcitas, separados por otros de alternancias de cuarcitas con términos más finos. Los tramos cuarcíticos forma crestones continuos con potencias que oscilan entre 30 y 50 m. o más, constituidos por ortocouarcitas de grano fino a medio, blancas o blanco grisáceas, frecuentemente teñidas por tono rojizos. Se encuentran bien estratificadas en bancos muy continuos, limitados por superficies planares netas y erosivas, generalmente ferruginizadas. Ocasionalmente, se observan superficies con montículos ("hummocky"). Las potencias extremas de los bancos oscilan entre 0,20 y 2 m., aunque las más frecuentes son de 0,30 a 0,70 m. Como estructuras más comunes aparecen la estratificación cruzada a media escala, planar con láminas asintónicas basales, y en surco. La laminación "hummocky" es excepcional, apareciendo normalmente laminación de "ripples". Como estructuras orgánicas más características se pueden citar las de desarrollo vertical, siendo, por lo general, escasas.

Subordinados aparecen tramos cuya potencia oscila de 10 a 20 m., constituidos por alternancias de cuarcitas y lutitas o limolitas.

Constan de areniscas o cuarcitas de tamaño fino a medio, de tonos grises, de claro a oscuros, que aparecen bien estratificadas en bancos cuya potencia oscila entre 0,10 y 0,40 m. Excepcionalmente son menores, de hasta 5 cm., y llegan a alcanzar hasta 0,50 m. y, en ocasiones, tienen un aspecto lajeado. Las superficies límites son, por lo general, netas, planares o alabeadas, siendo frecuente su desaparición y fusión, produciendo acuñamientos de capas.

Presentan gran número de estructuras, entre las que destacan las superficies de “ripples” de crestas rectas y linguoides, y es frecuente la laminación paralela, de “ripples”, lenticular, “hummocky” y de “ripples” de olas. Aparece estratificación cruzada planar y ocasionalmente entre los tramos de lutitas existen trenes de formas positivas conservadas (“megaripples”). También se encuentran estructuras de deformación interna.

La unidad responde a un claro carácter secuencial con megasecuencias de 20 a 100 m. Se trata de megasecuencias negativas correspondientes a la propagación de formas arenosas sobre zonas más lutíticas dentro de un ambiente de plataforma marina somera y abierta, eventualmente afectada por tormentas.

Para el Sinclinal de Tamames se puede observar en el flanco Norte que estas cuarcitas aparecen directamente sobre el tramo microconglomerático-conglomerático de la base del Ordovícico con una potencia aproximada de unos 180 m.

En esta serie hay tramos en los que se observan morfologías de barras de unos 2 m. de longitud de onda retocados a techo con “ripples” que lateralmente pasan a facies de interbarra o más distales, caracterizadas por alternancias de cuarcitas y pizarras con estratificación lenticular y laminación de “ripples”. Existen tramos de cuarcitas en los que hay gran profusión de Vexillum.

También aparecen secuencias negativas estratocrecientes y granocrecientes que comienzan por facies heterolíticas en las que predominan cuarcitas lajeadas y tableadas con laminación de “ripples” de olas, acuñamientos y superficies onduladas que pasan en vertical a cuarcitas en bancos de 0,40 a 1 m., con estratificación cruzada planar.

Por último, se encuentran tramos de cuarcita con estratificación cruzada en surco definiendo secuencias estratocrecientes.

Al microscopio se han reconocido cuarcitas con textura granoblástica-blastosemítica, cuyo componente esencial es el cuarzo. Con escasa proporción se observan fragmentos de roca, sericita y feldespato. El conjunto ha sufrido una fuerte recristalización.

También se han reconocido metapelitas arenosas bandeadas con texturas blastopelítica compuesta por filosilicatos y cuarzo. Las bandas quedan definidas por el diferente contenido de los dos componentes.

Asimismo, son abundantes las estructuras orgánicas con restos de Vexillum, Scholitos y Cruzianas típicos del Ordovícico Inferior.

Cuaternario (Pleistoceno-Holoceno)

A falta de datos cronológicos precisos como la existencia de fauna, industria, etc., que nos sirviera para realizar una cronología más precisa, se intenta dar una secuencia de procesos realizados a escala regional, en donde se ha tomado como base los distintos niveles de terrazas.

Seguidamente se describe el material cuaternario presente en el ámbito de Garcibuey, el cual destaca por su gran desarrollo de derrubios de ladera y canchales.

Bloques y cantos angulosos con matriz arenosa. Derrubios de ladera y canchales

Los derrubios de ladera y canchales se encuentran muy desarrollados en todo el área ocupada por la Peña de Francia y Tamames.

Su litología corresponde a bloques y cantos de naturaleza cuarcítica, angulosos y heterométricos, con tamaños muy variables de centimétricos a métricos, con una matriz arenosa grosera muy escasa.

Estos sedimentos se adosan a las laderas de los relieves cuarcíticos y en muchos puntos constituyen pedregales con formas cónicas de cabecera de torrente.

1.1.2.3 Geomorfología

La zona donde se encuentra Garcibuey está localizada dentro de la Meseta en la vertiente Norte de un conjunto montañoso que forma parte de los relieves suroccidentales del Sistema Central.

El territorio de Garcibuey comprende el extremo oriental de la Sierra de Francia y la prolongación septentrional de la misma en la Sierra de Tamames, que atraviesa prácticamente en diagonal Noroeste-Sureste la Hoja donde se sitúa el término municipal de Garcibuey.

Hacia el Noroeste estos relieves se sumergen suavemente bajo los depósitos neógenos que constituyen el piedemonte de esta vertiente de la sierra. La continuidad de los mismos en esta dirección nos adentra en los dominios terciarios de la Cuenca de Ciudad Rodrigo.

Hacia el Norte y Noreste, tras la ruptura de pendiente con el frente de sierra, constituido por el flanco Norte del Sinclinal de Tamames, también se observa una notable suavización topográfica. Pero, en contraste con lo que ocurre hacia le Noroeste, la ausencia de depósitos terciarios nos revela, en este sector, que los morfología de esta zona, es la tendencia a la planitud con existencia de relieves residuales cuya disposición y forma pone de manifiesto el control estructural de los mismos.

El sector central y meridional de la Hoja donde se encuentra Garcibuey esta dominado por los rasgos morfográficos de las sierras. Este dominio se prolonga hacia el Oeste y Suroeste con los relieves Hurdanos y la Sierra de Gata. El límite oriental y suroriental constituye la “caída” de la Sierra, brusca o escalonada, hacia el “pasillo de Béjar”, una de tantas hendiduras que articulan los distintos conjuntos montañosos del Sistema Central y que, en este caso, separa el conjunto Gata-Francia del de Béjar-Gredos.

En el área comprendida en dicha Hoja, los rasgos morfográficos y orográficos que le caracterizan, se asientan sobre el zócalo Paleozoico de este sector de la Zona Centro Ibérica del Hercínico peninsular. Dichos afloramientos, fundamentalmente preordovícicos, presentan una gran variedad litológica (pizarras, esquistos, niveles conglomeráticos, areniscas, cuarcitas, calizas) a la que se suman los afloramientos graníticos orientales y surorientales, que se harán extensivos hasta la Sierra de Béjar.

Si bien la variedad litológica es, o ha sido, importante en la morfogénesis del zócalo hercínico, los factores estructurales han sido determinantes en el control de las formas y su evolución.

En esta zona hay una estructura hercínica que conlleva este significado importante de control morfogenético: el Sinclinal de Tamames. Y un factor de origen tectónico con evidentes implicaciones morfológicas: la red de fracturas generadas por la tectónica frágil del Alpino.

Rasgos orográficos

El área que nos ocupa se caracteriza por el dominio de los relieves serranos cuyas cumbres se dibujan definiendo perfectamente la dirección estructural hercínica y las directrices de los accidentes tectónicos.

Las cotas más elevadas (1.723, 1.621 y 1.611 m.) corresponden al Sinclinal de la Peña de Francia. Las alineaciones de cumbres de ambos flancos del Sinclinal de Tamames son algo más bajas y descienden paulatinamente hacia los extremos de la estructura (1.466 y 1.091 m.).

La disección fluvial se lleva a cabo por arroyos de poca envergadura, tributarios de dos afluentes del Duero (Yeltes y Huebra), que drenan la vertiente Norte. Los ríos Francia, de la Palla y Quilamas son los colectores principales de las aguas que discurren hacia el Sur y sureste y que pertenecen al sistema del Alagón, afluente del Tajo. A ello es debido que la labor de erosión, degradación y encajamiento fluvial, en esta vertiente Sur, sea más eficaz que en el Norte.

Dominio con control estructural

Los factores de carácter estructural han ejercido un evidente control en la génesis del relieve de la zona. La estructura del Sinclinal de Tamames determina, con prioridad sobre cualquier otra, la orientación de las alineaciones de cumbres a favor de afloramientos cuarcíticos a lo largo de ambos flancos del mismo, así como las directrices fluviales de los colectores principales.

El resultado de la tectónica frágil alpina, con direcciones principales Norte 20-70º Este y sus conjugadas, tiene expresión morfológica por una clara adaptación de la red fluvial. Esta adaptación es muy evidente en la zona de contacto de los afloramientos graníticos con las series metasedimentarias, y por el aprovechamiento de tales direcciones tectónicas en la disección fluvial que segmenta las alineaciones rocosas de la estructura sinclinal.

El piedemonte

El piedemonte del conjunto serrano Francia-Tamames presenta dos aspectos netamente distintos, como se describe a continuación.

El piedemonte como registro sedimentario neógeno

El piedemonte de la Sierra de Francia desarrolla, en todo su entorno, una secuencia de superposición de cuerpos abanicos aluviales, a lo largo de la etapa neógena.

Estos sedimentos de carácter conglomerático, que evoluciona a facies arenoso-arcillosas, constituyen las “Series rojas neógenas”, bien presentadas en las diferentes zonas marginales de las cuencas meseteñas. Sobre ellas se desarrolla un perfil de alteración de carácter caolinítico (alteritas “Ocres”), que culminan con el glacis de la raña.

Restos de estos sedimentos neógenos, y de las rañas que constituyen el techo de los mismos, evidencian su existencia rellenando ensenadas o los amplios valles dibujados entre los relieves cuarcíticos. Aunque están localmente desmantelados por la disección y encajamiento cuaternarios, dejan patente la coincidencia direccional con el sistema fluvial actual. La diferencia entre ambos radica en que la etapa neógena constituye un periodo de sedimentogénesis y, por tanto, de desarrollo de piedemonte, y la etapa cuaternaria lo es de desmantelamiento o destrucción del mismo. En este sentido, puede considerarse la raña como fin o principio de estas dos etapas consecutivas, no teniendo el valor, ni el sentido cronoestratigráfico, ni las implicaciones tectónicas, que hasta ahora le han sido atribuidas. Su génesis se explicaría entonces, como un proceso de captura remontante, intrameseteña, de carácter heterocrono y de expresión morfológica casi general en la Meseta.

El piedemonte desnudo

Constituye toda la caída de los relieves del flanco Norte del Sinclinal de Tamames y el descenso de la misma sierra hacia el Este.

En referencia al flanco Norte del Sinclinal, tras la ruptura de pendiente del frente de sierra (entre los 1.000 y 1.100 m. en el sector central y hacia los 900 m. en el extremo noroccidental del mismo), se pasa a una superficie con cierta homogeneidad topográfica que desciende paulatinamente hasta los 800 m., aproximadamente, hacia el Norte. En ella tan sólo destacan algunos relieves residuales, más acentuados y de mayor entidad conforme nos desplazamos al Norte, donde éstos empiezan a definir una morfología pseudoapalachiana de sucesión de suaves hondonadas y altos de forma alargada (generalmente, flancos de sinformas) de rocas mitológicamente más resistentes al proceso de degradación.

Este relieve senil es un relieve heredado y que posteriormente ha sido exhumado.

Respecto al sector oriental, el relieve senil presenta rasgos morfológicos algo diferentes debido al cambio de ámbito litológico. El paisaje pseudoapalachiano del hercínico metasedimentario da paso al paisaje berrocal, donde los relieves residuales son característicos “inselbergs” o prolongados diques de cuarzo, que destacan sobre el nivel general de la topografía.

En la zona de contacto entre estos dos dominios litológicos se pone de nuevo de manifiesto la adaptación de la red fluvial a las diferentes direcciones de fracturación. Este hecho queda aún más patente por el fuerte encajamiento de todo el sistema del Alagón.

Las rañas

Marcan el inicio del sistema fluvial actual y se han definido como un sistema de abanicos aluviales.

Conforman el techo del conjunto sedimentario, que constituye el piedemonte de la Sierra de Francia. Se inician hacia los 1.000-950 m. y descienden hasta los 880-840 m., con una extensión horizontal de unos 9 km. aproximadamente. Estos conglomerados se disponen sobre los neógenos o sobre el zócalo alterado, con una potencia máxima de 5 m.

La superficie en la que culminan es de gran planitud, constituyendo perfectos glacis de piedemonte actualmente rotos por el encajamiento de la red fluvial que los detecta longitudinalmente.

Están constituidas por acumulaciones de cantos de cuarcita, fundamentalmente, con variaciones de tamaño notables en la horizontal y en la vertical.

En superficie, sobre todo en la parte distal de estos cuerpos, presentan el característico nivel de cantos rubefactados, cuya génesis ha sido atribuida al sometimiento repetido de procesos de humedecimiento y secado por oscilaciones del nivel freático.

Aun a pesar de su escasa potencia, pueden distinguirse, en diferentes cortes de su afloramiento, los siguientes horizontes que le caracterizan:

- Superior: de lavado con cantos fragmentados y rubefactados, con matriz arenosa. Muy degradado por la intervención human.
- Medio: de cantos color ocre. Cantos alterados y abundante matriz arenoso-arcillosa, en gran parte heredada de la alteración de la fracción gruesa. Con acumulaciones importantes de óxidos de hierro, llegando, incluso, a constituir cemento entre los cantos.
- Inferior: con cantos de color blanco o rojizo, a veces también en vías de alteración. En conjunto presenta un aspecto versicolor con procesos de hidromorfismo. La matriz arcillosa es de naturaleza caolinítica. El contacto con los materiales infrayacentes es difícil de establecer, cuando éstos son conglomerados neógenos, existiendo aparente continuidad entre ambos.

En esta zona, tanto a nivel de afloramiento como a la hora de cartografiar, existe una tremenda dificultad de separa fielmente los conglomerados neógenos de los depósitos de raña. Si a éstas se les puede considerar cuerpos sedimentarios independientes o distintos de los precedentes.

Depósitos coluvionares

Estos dos tipos de derrubios están presentes en la zona con las características que siguen a continuación:

- Derrubios de tipo canchal de vertiente o pedrizas, de cantos angulosos, sin apenas matriz, que, generalmente, han perdido movilidad y se localizan bajo crestas rocosas cuarcíticas y zonas de pendiente acusada. Es frecuente también su localización en zonas de cabecera de barrancos o arroyos.
- Derrubios de ladera con matriz limo-arenosa, frecuentes, sobre todo en el extremo occidental de la Sierra de Francia. Son coluviones con cierto ordenamiento interno que corresponden a los denominados “gres liteés” interpretados como depósitos de origen periglaciar. O bien son coberteras de derrame de las alteritas conservadas o generadas en estas zonas de relieve, que, por su poca adhesión, se predisponen con facilidad a ser erosionadas por arroyada superficial o caer por gravedad.

Aluvial y terrazas

Son depósitos aluviales propiamente dichos, que rellenan las llanuras aluviales de los cursos más importantes y los fondos de valle, generalmente, de cursos de carácter efímero.

Se distinguen dos tipos por tamaño del material arrastrado y depositado y litología del mismo, lo que suele ir ligado a morfología del valle fluvial y localización del mismo:

- Depósitos aluviales de cursos fluviales que transcurren por el dominio terciario, encajándose o disectando los cuerpos sedimentarios neógenos que conforman el piedemonte de la sierra. Son depósitos de cantos con tamaños desde bloques entre 10.12 cm. hasta gravas, de naturaleza, fundamentalmente, cuarcítica, heredados de los conglomerados neógenos o rañas en que se encajan.
- Depósitos aluviales de valles de fondo plano, generalmente de gran amplitud. Son depósitos heterométricos donde abundan el material de tamaño arcilla heredado de las alteritas del zócalo. Son los aluviales de los arroyos que discurren hacia el Norte y Noroeste del sistema del Huebra, y de gran parte de los que, a través del dominio granítico, drenan hacia el Alagón.

Dentro de la Hoja a la que pertenece Garcibuey, las terrazas no están suficientemente representadas, debido a la localización de las mismas, que abarcan más zonas de cabecera que los tramos más avanzados de jerarquización.

1.1.2.4 Historia geológica

Durante el Precámbrico Superior tiene lugar la sedimentación de los materiales más antiguos que se depositaron sobre una corteza silícea erosionada e inmediatamente después de una fase distensiva. Esta serie correspondería al denominado Complejo Esquisto Grauváquico.

La sedimentación de los materiales de la Serie Inferior del Complejo Esquisto Grauváquico durante el Precámbrico Superior tuvo lugar en un ambiente submarino relativamente profundo, en el que se depositaron un conjunto de facies cuya asociación y organización corresponde, por un lado, a una sedimentación turbidítica propiamente dicha, y, por otro, a la deposición autóctona de la cuenca. En la Serie Superior, con la sedimentación de los niveles de pizarras negras carbonosas, se constata la presencia de condiciones muy restringidas típicas de las facies anóxicas, entre las que se intercalan de nuevo facies probablemente turbidíticas. Dichos metasedimentos revelan un área de aporte múltiple (sedimentaria, volcánica, metamórfica e ígnea) y la presencia de un vulcanismo contemporáneo con la sedimentación. Parte de estos sedimentos podrían pertenecer ya al Cámbrico Inferior.

La Serie Superior está constituida en esta área por las Formaciones Monterrubio y Aldeatejada, que presentan facies turbidítica con paso a aguas más someras. En tránsito gradual se sedimentan las areniscas de Tamames que corresponden a facies de plataforma, sobre las que se sitúan las calizas arrecifales en un medio de predominio de mareas.

La sedimentación continuaría durante el Cámbrico Medio y Superior, de los cuales no quedarían testimonios en esta área a causa de la Fase Sárdica.

Esta Fase Sárdica se produce después del Cámbrico Medio y daría lugar a suaves pliegues de dirección Noreste-Suroeste sin esquistos, al mismo tiempo que va acompañada o seguida por una fase erosiva importante. La discordancia Sárdica es probable que sea al menos anterior al Tremadoc Inferior.

La sedimentación del Ordovícico se inicia con niveles conglomeráticos y facies areniscosas, que, junto con la presencia de superficies erosivas, cuerpos que se acuñan, etc., sugieren ambientes aluviales de alta energía, con gran capacidad de arrastre y erosión, en donde predominan las zonas canalizadas.

Seguidamente tiene lugar una sedimentación de materiales más finos, tramos cuarcíticos y pizarrosos, que hacen pensar en un depósito en ambientes marinos litorales de transición y en una plataforma marina afectada por tormentas. Estas condiciones continuarían iguales, ya que la serie sigue con un marcado carácter secuencial con megasecuencias negativas de 20 a 100 m. de potencia.

El Ordovícico Medio, representado aquí por pizarras negras, indica una sedimentación en un medio más profundo y con ligera actividad volcánica en su tramo superior.

La ausencia de sedimentos del Ordovícico Superior nos indica bien su no sedimentación o su erosión antes del Silúrico.

Esta discordancia podría estar ligada a la fase Tacónica, pero debió de ser muy suave en esta zona, quedando sólo reflejada, en su caso, por la emersión y posterior erosión del Ordovícico Superior.

Las condiciones transgresivas se inician, por tanto, en el Silúrico, con sedimentos cuarcíticos, grauváquicos y pizarrosos, típicos de plataforma con gran actividad volcánica, puesta de manifiesto por la interestratificación de las coladas submarinas con quimismo básico (basaditas alcalinas).

En el área de la provincia de Salamanca no se conocen sedimentos más antiguos a los del Silúrico Inferior. Esto no quita para que la serie continuara sedimentándose y sufriera una posterior erosión.

Todos estos metasedimentos serán deformados por la Orogenia Hercínica, que en sucesivas etapas produce micro y macroestructuras, así como fracturas paralelas y oblicuas a ellas. Aparte, y durante la deformación más intensa, se produce un metamorfismo regional de diversa intensidad.

De forma sincrónica y antes de los últimos movimientos que van a originar las fracturas transversales a las estructuras mayores, se produce el inicio de la intrusión de masas graníticas que origina un metamorfismo de contacto que afecta, en este caso, a parte de los materiales anteordovícicos y ordovícicos del área.

Seguidamente, tienen lugar las fracturas de desgarre menestras y dextras que doblan o fracturan a todo el conjunto y, a continuación, se producen las deformaciones tectónicas que originan diversos sistemas de fracturas tardi y posthercínicas, entre los cuales cabe destacar los sistemas de dirección Norte 20-70º Este y Norte 120-150º Este, que originan desplazamientos claramente visibles en los relieves que configuran las Sierras de Francia y Tamames. Todas las fracturas originadas en la Orogenia Hercínica sufrirán una reactivación en la Alpina, fundamentalmente con rejuegos en la vertical.

Es en el Paleógeno cuando comienza el relleno de la cuenca terciaria de Ciudad Rodrigo, al Norte de la Hoja a la que pertenece Garcibuey, que presenta un claro control estructural. Su relleno se realiza en condiciones continentales por medio de sistemas aluviales y fluviales. Los relieves previstos, su naturaleza litológica y grado de alteración, van a condicionar el tipo de sedimentación registrado en ella.

Las sucesivas etapas erosivas y el posterior encajamiento de la red hidrográfica, configurarán en el Cuaternario la actual morfología de la zona.

1.1.2.5 Geología económica

Minería

Los indicios mineros existentes en la zona son escasos, sin actividad extractiva en la actualidad y de poca entidad. En base a su mena se pueden agrupar de la siguiente manera:

- Indicios mineros de estaño-wolframio: se localizan indicios en el término municipal de El Cabaco. Corresponden a filones hidrotermales de cuarzo que rellenan fracturas tardihercínicas, dando lugar a campos filonianos. Las direcciones presentes son Norte 20-70º Este y sus conjugados.

  La wolframita presenta mayor contenido de arsenopirita y pirita que los indicios de estaño, y es escasa o nula la moscovitización en salbandas.

  La scheelita suele encontrarse finamente dispersa en las salbandas y recristalizada en diaclasas dentro del cuarzo filoniano. La wolframita se localiza en la proximidad de los hastiales y los sulfuros hacia el centro del filón.

Los filones de cuarzo arman en granitos y en pizarras de la Serie Superior (Formación de Aldeatejada) del Cámbrico Inferior.

- Indicios de oro: sólo existe un indicio al Suroeste de el Cabaco, en los sedimentos aluvionares del Neógeno, con antiguas labores romanas, que se extienden a lo largo de casi 3 km.

Canteras

En la demarcación de la Hoja a la que pertenece Garcibuey no existen en la actualidad explotaciones activas para su utilización como rocas industriales. Como base se ha tenido en cuenta la información procedente del Mapa de Rocas Industriales del Instituto Tecnológico Geominero de España.

En general, la actividad extractiva para la obtención de materiales de construcción y áridos han sido de poca entidad, pero muy numerosos los puntos dedicados a esta actividad.

Los materiales que han sido objeto de explotación son los siguientes: arenas, arcillas, cuarcitas, gravas, granitos y pizarras.

Las canteras existentes en granito corresponden a pequeñas extracciones con el fin de uso local, distribuidas en los municipios de Nava de Francia, Tamames, San Esteban de la Sierra y la Mata.

Por otro lado, como áridos se emplean principalmente las arenas, gravas y arcillas de los depósitos aluviales existentes en los cauces actuales, así como los granitos y las cuarcitas ordovícicas dedicadas a la construcción y como firme para carreteras.

1.1.2.6 Hidrología

Hidrología superficial

La Hoja donde se sitúa Garcibuey pertenece a las cuencas hidrográficas de los ríos Tajo y Duero.

A la Cuenca del Duero vierten sus aguas los ríos Hueltes y Huebra y los arroyos que drenan la vertiente Norte de los relieves más acusados. Por otra parte, los ríos Francia, de la Palla y Quilamas, junto con los arroyos existentes de la vertiente Sur, pertenecen al sistema del río Alagón, afluente del Tajo.

La zona de Garcibuey pertenece a la Cuenca Hidrográfica del Tajo y más concretamente a la Cuenca del Alagón. Este discurre, con curso amplio y sinuoso de Noreste a Suroeste, entre montañas por valles estrechos y profundos, ensanchándose en su tramo inferior en que comienza a formar el embalse de Gabriel y Galán, cuya presa se encuentra unos 15 km. más abajo. El caudal del Alagón se ve consideradamente aumentado por varios afluentes a lo largo de su curso:

- Por el margen izquierdo afluyen Sangusín y Cuerpo de Hombre, que discurren en sus últimos tramos por estrechos, sinuosos y profundos valles.
- Por el margen derecho afluyen el Francia, Batuecas (con su afluente Ladrillar), y Hurdano, entre valles estrechos, rocosos y con pendientes muy fuertes en algunos casos (Batuecas).

Tanto el Alagón como sus afluentes son alimentados en toda época por un sinnúmero de afluentes secundarios, arroyos, torrentes y manantiales de montaña, discurriendo en general sobre pendientes y formando cárcavas, barrancos y cascadas entre las rocas.

Hidrogeología

En general, los cursos de agua discurren con mayor o menor grado de encajamiento a favor de líneas estructurales, tanto en materiales graníticos como en los metasedimentos.

Desde el punto de vista hidrogeológico los diferentes materiales aflorantes en la zona se pueden agrupar según sus distintos comportamientos en los siguientes grupos:

- Materiales graníticos. En estos materiales, que ocupan aproximadamente un 50 por 100 de la superficie de la zona, sería factible “a priori”, captar caudales de cierta entidad en aquellas áreas con disgregación acusada y con intensa fracturación, o bien en aquellas áreas que se encuentran en contacto con los sedimentos preordovícicos.
- Metasedimentos. De todos ellos únicamente los paquetes cuarcíticos del Ordovícico presentan una permeabilidad media-alta debida a la intensa fracturación que han sufrido. Por tanto, pueden dar lugar a caudales medios con surgencia de aguas subterráneas en las zonas de contacto con los tramos pizarrosos intercalados en toda la serie. Son numerosas las fuentes existentes en las Sierras de Francia y Tamames.

  En el resto de los materiales las perspectivas son muy escasas debido a que presentan una permeabilidad muy baja por porosidad y en la originada por fracturación, aunque puede ser importante, las discontinuidades se encuentran selladas.
- Sedimentos cuaternarios. De estos materiales son los derrubios de ladera los que parecen en mejores condiciones para constituir acuíferos de cierta importancia, como se pone de manifiesto por la existencia de diversas fuentes.

1.1.2.7 Flora

En este apartado correspondiente a la flora haremos, en primer lugar, una evaluación del uso de la tierra en el municipio de Garcibuey. Dada la escala de trabajo y la cartografía utilizada (mapas de cultivo a escala 1/50.000 facilitados por el Ministerio de Medio Ambiente) es evidente que existen terrenos con cultivos o aprovechamientos no cartografiables, los cuales o quedan englobados en otros o se manifiestan mediante un mosaico con un porcentaje estimado para cada uno de sus componentes.

Los grandes grupos de cultivos y aprovechamientos existentes en la zona a la que pertenece el municipio de Garcibuey presentan los porcentajes que se muestran en la siguiente tabla:

Cultivos / Aprovechamientos	Porcentaje (%)
Huerta	1
Viñedo	17
Olivar	10
Praderas	3
Pastizal	8
Matorral	12
Pastizal/Matorral	7
Superficie arbolada	40
Improductivo	2

Como se ve en la tabla anterior, en la zona de Garcibuey domina la superficie arbolada, siendo la extensión cultivada de viñedos y olivares similar a la de praderas, pastizal, matorral y la combinación de pastizal y matorral.

A continuación se describirán los distintos cultivos y aprovechamientos presentes en el municipio de Garcibuey.

Huerta

Se trata de pequeños núcleos de huertos familiares, muy parcelados; cuyos productos se destinan a consumo local. Se riegan por gravedad y con aguas procedentes de pozos, o bien directamente de los arroyos y ríos donde éstos pasan junto a las parcelas.

Las especies, variedades y producciones varían mucho según las zonas, tipo de ganado existente, riego y estación del año, poniendo en general cada año sobre la misma parcela dos o tres especies diferentes consecutivas. Las más usuales son:

- Patata temprana (abril-junio). Variedades: Desirée y Red Pontiac. Producciones de 30.000 kg/Ha.
- Berzas, coles forrajeras y acelgas, con ciclos de invierno, obteniendo unas 25.000 plantas/Ha.
- Maíz forrajero, con ciclos cortos (julio-septiembre) que se recoge en verde para forraje (verde o ensilado) y da unos 60.000 kg. en verde por Ha. Variedades híbridas americanas.
- Judías verdes, de enrame, ciclo estival. Se obtienen 8.000 kg. de vainas/Ha.
- Alfalfa. Dura de 4 a 5 años, dando 5 cortes, para henificar y obteniendo 15.000 a 16.000 kg. heno/Ha y año. Ecotipos Aragón y Moapa. Para autoconsumo en el establo al igual que el resto de los productos forrajeros.
- Otras especies: tomates, pimientos, habas, repollos, fresas, cebada, trigo y avena.

Huerta con frutales y olivos

Muchas de las parcelas de huerta tienen doble aprovechamiento, ya que se cultivan en plantaciones de frutales y olivos, con lo que éstos aprovechan las labores y riesgos de la huerta, dando buenas producciones.

Los marcos de plantación de olivos y frutales, así como sus características, son los mismos que en secano, pero aumentando las producciones en un 40-50%, y el tipo de riego, labores, especies y producciones de la huerta son los mismos que se han descrito para la huerta.

Frutales

Existen algunas parcelas, para consumo familiar o local, de frutales en regadío, predominando los cerezos, repartidas entre las huertas en mosaico con éstas. El resto son pequeñas parcelas de perales, melocotoneros y manzanos.

Viñedo

Se localizan algunas masas de viñedo en las proximidades de los núcleos urbanos de la zona de Garcibuey.

Existen algunas bodegas locales para transformación y venta de vino, también hay parcelas de uva de mesa para consumo familiar, y alguna bodega particular. Las cepas son bastantes viejas en general, siendo algunas sustituidas por olivos o frutales, o bien se asocian a olivos, sobre la misma parcela.

Por otra parte, se observan algunas viñas nuevas sobre laderas abancaladas:

- Las parcelas son muy pequeñas y no está mecanizado el cultivo, teniendo marcos de plantación de 2 x 1,5 m.
- Los abonados son a base de estiércol cada 3 o 4 años y complejo 4-12-8 ó 9-18-27, a razón de 400 kg/Ha, y año.
- Se injertan sobre patrón Rupestris de Lot, predominando las variedades blancas Tempranillo y Pedro Ximénez, Bufete y Blanca de Jerez, y en menor proporción la tinta Garnacha.
- Están bien cuidadas y tratadas, y se obtienen de 2,5 a 3 kg/cepa con densidades de 3.000-3.500 cepas/ha.

Olivar

Predomina y va en aumento el cultivo del olivo en el área de Garcibuey, sustituyendo a veces el castaño viejo o formando asociación con viñedo y cultivos herbáceos, aunque en general se plantan sobre tierras de matorral (jarales) o pastos, incluso en bancales sobre laderas de monte bajo, con la condición de que exista suficiente profundidad de suelo y materia orgánica.

La variedad predominante es la Manzanilla cacereña y algo de Gordal.

Las plantaciones se realizan en hoyos por el método de estaca-plantón, previo abonado del mismo con superfosfato, sulfato potásico y estiércol. Se consiguen olivos de 1 pie, a marcos de 6x6 a 7x7 m., ó a 6 m. de distancia sobre bancales de 4 a 6 m. de anchura.

Las labores se reducen a abonados anuales de restitución con complejo 8-15-15 o similar y uno nitroamónico en primavera, dando dos o tres labores de escarda y arado. El cultivo está poco mecanizado, utilizándose aún arado romano y tracción animal.

Los árboles son pequeños y propensos a ataques y enfermedades, por lo que son tratados continuamente. Los ataques más frecuentes son el prays y el barrenillo, además de las heladas primaverales tardías y lluvias que abren vías a la tuberculosis. Se dan podas ligeras, con supresión de ramón. Aun así presentan un buen aspecto general y se obtienen rendimientos de 8 a 12 kg/pi, utilizándose en general para almazara, con recolección en diciembre. Parte se destina a verdeo, en cuyo caso se cosecha en octubre; sólo la variedad Manzanilla.

Praderas

Se distinguen dos tipos, según las praderas estén o no arboladas.

Praderas sin arbolado

Existen varios núcleos de praderas naturales en la zona de Garcibuey, coincidiendo con lops valles más frescos y húmedos.

Se aprovechan a diente con ganado vacuno, excepto en los meses de abril a junio en que se dejan crecer para dar un corte a principios del verano. Dicho corte se henifica en campo, amontonándolo luego en haces o almiares que se dejan sobre la parcela misma para autoconsumo del ganado en la época que se seca el pasto, hasta la otoñada, y en invierno. El rendimiento de estas praderas oscila sobre 0,8 cabezas G.M./Ha, en pastoreo, más una producción de heno en el corte de 2.000 kg/Ha.

El ganado dominante en este entorno es vacuno de carne de razas cruzadas Morucha o Avileña con Holandés y cruces industriales con Charolés. En menor proporción, existe también vacuno de leche de raza Frisona.

La composición herbácea de estas praderas es a base de gramíneas (70%) y leguminosas (30%), con especies muy variadas, predominando el dáctilo (*Dactilys glomerata*), ballico (*Lolium perenne*) y trébol ladino (*Trifolium repens*).

De vez en cuando se resiembran las praderas son leguminosas. El abonado mineral se realiza mediante aporte de complejos fotopotásicos.

Praderas con arbolado

Corresponden a praderas de iguales características que las descritas en el apartado anterior, salvo que se han originado sobre masas arboladas mediante aclareo y limpieza de matorral. Los árboles están bien cuidados y cumplen la misión de sombrear el ganado. Las praderas se abonan y resiembran periódicamente. El arbolado más frecuente es el castaño silvestre y el fresno, estando muy repartidas y aisladas las masas entremezcladas con la pradera sin arbolar.

Otras parcelas sólo tienen arbolado en las lindes, por lo que no se pueden considerar estrictamente pradera con arbolado.

Pastizal

Los pastizales están repartidos por toda la zona agrícola y ganadera, en pequeños núcleos o en masas mayores en las dehesas, encontrándose en estos casos asociados con arbolado de rebollo y cantidades variables de matorral, mientras que en otras zonas predomina la asociación con castaños y algunos rebollos o nogales.

Los pastos sin arbolado se dan en general sobre antiguas parcelas de labor abandonadas, que se limpian periódicamente de matorral de jara que se desarrolla con profusión en estas tierras.

Estos pastos están en general sobre suelos pobres y pedregosos, y son de escasa calidad, compuestos por:

- Gramíneas (80%): fleo (*Phleum pratense*), festuca (*Festuca elatior*), poa (*Poa bulbosa*), bromo (*Bromus sp.*) y otras.
- Leguminosas (10%): melilotos, loto (*Lotus corniculatus*) y tréboles (*Trifolium sp.*).
- Otras familias (10%): Umbelíferas, Compuestas, Papaveráceas, etc.

Se aprovechan con todo tipo de ganado, en especial ovino de raza Churra y Caprino (razas autóctonas), muchos de los cuales son rebaños trashumantes que vienen del Norte de Cáceres en verano y otoño.

En menor proporción se da el vacuno en las dehesas y de cerda o caballar, estos dos en régimen de explotación familiar.

El rendimiento del pasto se estima en 1 a 2 cabezas G.M./Ha y año. Se agostan en verano, pero se aprovechan igualmente secos con ovejas o cabras.

En el caso de pastizales con arbolado, los rendimientos son similares y además el arbolado sombrea el ganado. La cabida cubierta media del arbolado es de un 20%.

Matorral

Se distinguen dos tipos, según el matorral esté o no arbolado.

Matorral sin arbolado

Abunda el matorral por toda la zona, tanto entre las masas agrícolas como forestales, allá donde el abandono de las tierras o la imposibilidad de aprovecharlas favorece la proliferación de especies arbustivas o rastreras que pronto se adueñan del terreno e impiden cualquier tipo de vegetación herbácea. En general se dan sobre suelos muy superficiales y rocosos y de escasa fertilidad.

La especie de matorral que más abunda es la jara pringosa (*Cistus ladaniferus*), que, tanto en parcelas de labor abandonadas como en laderas de montes sin cultivar, se desarrolla con profusión, llegando a dominar todo el terreno y formando grandes jarales. No tienen aprovechamiento directo, pero se observan colmenas artificiales, que proporcionan miel en cantidad y calidad. Se dan principalmente entre las masas de labor abandonadas.

Otros matorrales que abundan, pero ya en las zonas montañosas, son:

- Brezo (*Erica arborea*), entre las grandes masas de pinos, coincidiendo con los suelos más ácidos y pizarrosos.
- Retama (*Spartium junceum*), muy repartida también por todas las masas de matorral. Alcanza portes bastante altos, al igual que el brezo, pero siempre en forma arbustiva.
- Helecho (*Pteridium aguilinum*), se usan las hojas para camas del ganado en algunas partes. Más abundantes entre los bosques de robillos y castaños.
- Otras especies rastreras: tomillo (*Thymus sp.*), cantueso (*Lavandula pendunculata*), etc. Los aprovechamientos son prácticamente nulos.

Matorral con arbolado

Corresponde a masas de matorral de similares características a la anterior, pero mezclados con otras especies leñosas arbóreas o arbustivas, entre las que se pueden citar, sin predominio apreciable de ninguna, las siguientes:

- Rebollos (Quercus toza), madroños (Arbustus unedo), enebros arbóreos (Juniperus communis), encinas y carrascas (Quercus ilex) y castaños (Castannea sativa).

El aprovechamiento es muy escaso o nulo y su distribución es muy similar a la del matorral y especies arbóreas correspondientes.

Pastizal/Matorral

Corresponde a asociaciones de especies herbáceas y leñosas con las características conjuntas de ambos grupos. Se aprovecha con ganado caprino y ovino, con rendimiento variable según la producción de pasto entre 0,8 y 1 cabezas G.M./Ha y año. A veces se encuentra asociado también con otras especies arbóreas o arbustivas, en especial con rebollos (*Quercus toza*).

Superficie arbolada

Se distinguen dos tipos, según el monte sea o no maderable.

Monte maderable

- Pinos

  Constituyen una gran parte de la superficie de la zona de Garcibuey, siendo el principal aprovechamiento el de las comarcas de las Hurdes y las Batuecas, formando inmensos pinares, correspondiendo casi todo a la especie *Pinus pinaster*, excepto unas cuantas repoblaciones de *Pinus silvestris*.

  El estado de los pinos es variable desde repoblación a fustal predominando en este orden:

  - Latizal 50%.
  - Monte bravo 25%.
  - Repoblación 20%.
  - Fustal 5%

  Presentan un buen desarrollo, aunque deben ser tratados anualmente contra procesionaria con avionetas. Se destina a madera, aunque las entresacas se emplean para la industria del papel. Los turnos de corta para madera son de 40 a 50 años y se estima un crecimiento medio de 2,5 m³/Ha y año para una cabida cubierta de media en estado adulto del 80%.

- Abetos y cipreses

  Sólo existe algún núcleo aislado de estas especies por la zona, en estado de monte bravo y con carácter particular, no habiendo alcanzado tamaños maderables.

  Uno de estos núcleos se de *Abies pectinata* y otro de ciprés (*Cupressus sempervirens*).

- Eucaliptos

  Siguen incrementándose las repoblaciones de eucaliptos, sustituyendo masas de matorral sobre los montes de la zona. En una especie que se adapta bien al terreno y presenta rápidos crecimientos, siendo además poco afectada de plagas y enfermedades. Se destina a la industria del papel, además de tener aplicaciones industriales sus hojas y frutos. Al no destinarse para madera, se cortan en estado latizal, con turnos de 10 a 14 años, según el crecimiento, apreciándose éste en unos 6 m³ de madera/Ha y año para una cabida cubierta del 80%.

  La especie más abundante es el *Eucaliptos rostrata*.

- Castaños

  Son también importantes como especie maderable las masas de castaño silvestre o “rebollo” (*Castannea sativa*), que se desarrollan naturalmente en algunos montes de la zona. Los árboles se destinan en última instancia a madera, con turnos de 40 a 60 años, aunque se hacen aclareos periódicos cada 10 ó 15 años, cortando los más delgados para traviesas, al tiempo que se favorece el crecimiento de los restantes.

  La madera es de buena calidad, estimándose un crecimiento de 2,5 a 3 m³/Ha y año para cabidas cubiertas del 80%.

Monte no maderable

- Encina

  Perteneciente a la especie Quercus ilex, arbóreas o arbustivas, no aprovechadas, sobre suelos rocosos y pobres de laderas soleadas (solanas). Algunas se dan en las dehesas, en cuyo caso son pies viejos, gruesos y bien cuidados, sobre pastos que aprovecha el ganado. En este caso la encina sombrea al ganado y proporciona bellota que son o pueden ser aprovechadas por ganado de cerda; además se obtiene leña en las podas.

- Alcornoque

  En pequeños núcleos entre las encinas, espontáneos o cultivados, en cuyo caso alcanzan gruesos troncos que son descortezados cada 9 a 10 años para la obtención del corcho, con producciones de 30 a 40 kg/pie en los mejores alcornocales. Los situados en laderas, espontáneos y mal cuidados, alcanzan escaso desarrollo y apenas son aprovechados.

  La especie propia es la *Quercus suber*.

- Rebollo

- La *Quercus toza* puede llegara ser abundante en algunas zonas, especialmente en las dehesas. Los árboles no alcanzan porte maderable en general y su utilización es escasa, únicamente para leña. Crece de forma espontánea en un área de expansión similar a la del castaño, alternando en los mismos montes con núcleos de castaños silvestres, aunque algunas veces es la especie forestal dominante.

- Chopo y aliso

  Son especies (*Populus sp. y Alnus sp*.) que crecen espontáneamente en las riberas de los ríos, no revistiendo importancia agrícola ni forestal, pues no tienen un aprovechamiento definido.

- Enebro

  El enebro (*Juniperus communis*) es de porte arbóreo pero de escasa altura, creciendo de forma natural en algunas laderas rocosas. No tienen un aprovechamiento definido y no reviste importancia como especie forestal.

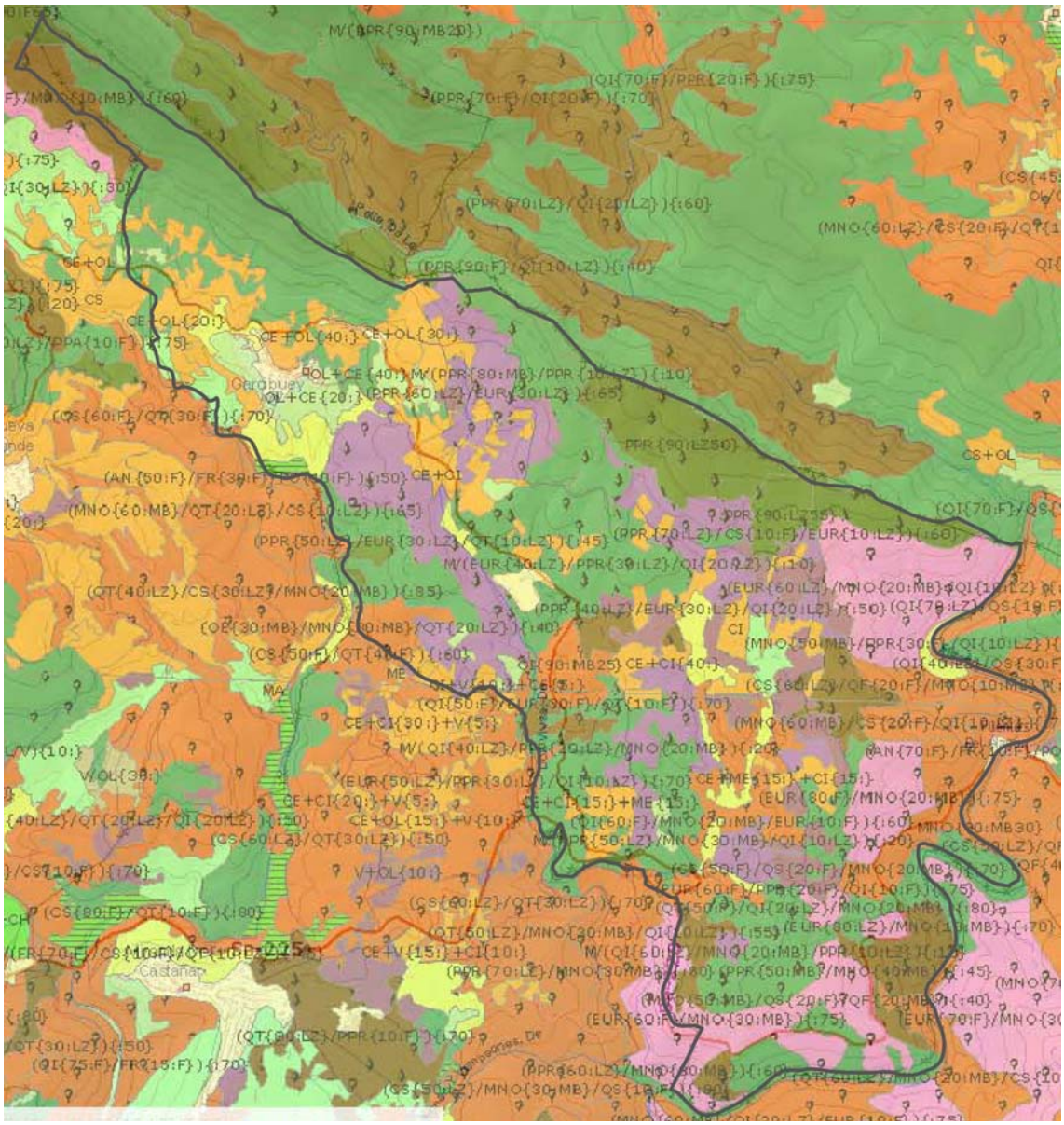
- Madroño

  Abunda bastante en forma arbustiva entre el monte bajo de matorrales del brezo y retamas y las masas de castaños o rebollos. No se utiliza agrícolamente, aunque da un fruto muy apetecible.

Improductivo

Están incluidos en este tipo la superficie ocupada por el núcleo urbano de Garcibuey, las carreteras, caminos, afloramientos rocosos y, en general, todos aquellos terrenos sin aprovechamiento agrícola dentro del término municipal.

A continuación se muestra el mapa de cultivos del municipio de Garcibuey correspondiente a los años 2000-2010 facilitado por el Ministerio de Medio Ambiente.



Leyenda

Sobrecarga

- No codificado
- Arroz
- Huerta
- Cítricos
- Frutales en regadío
- Olivar en regadío
- Viñedor en regadío
- Espartizal
- Coníferas
- Frondosas
- Coníferas y frondosas

Uso

- Regadío
- Labor secano
- Frutales en secano
- Olivar en secano
- Viñedo en secano
- Asociación de viñedo y olivar
- Prados naturales
- Pastizal
- Matorral
- Pastizal-matorral
- Coníferas
- Chopo y álamo
- Eucalipto
- Otras frondosas
- Asociación de coníferas y eucalipto
- Asociación de coníferas y otras frondosas
- Improductivo
- Improductivo agua
- Asociación de viñedo y frutales

Dentro del término municipal de Garcibuey se encuentran los montes de utilidad pública nº 115 “Campanario y otros” y nº 143 “Cueva la Mora, Peña las Palomas y el Piélago”, protegidos por la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León y la Ley 4/2015, de 24 de marzo de Patrimonio Natural de Castilla y León, y los siguientes hábitats naturales de interés comunitario, cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación incluidos en el anexo I de la Directiva Hábitat 92/43/CEE:

- Brezales y matorrales de zona templada [4]: brezales secos europeos [4030] y brezales oromediterráneos endémicos con aliaga [4090].
- Hábitats rocosos y cuevas [8]: pendientes rocosas con vegetación casmofítica [82] (pendientes rocosas silíceas con vegetación casmofítica [8220]).
- Bosques [9]: bosques mediterráneos caducifolios [92] (robledales galaico-portugueses con *Quercus robur* y *Quercus pyrenaica* [9230]) y bosques esclerófilos mediterráneos [93]: encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia* [9340].

A su vez, la ribera del río Alagón a su paso por el término municipal de Garcibuey se encuentra clasificada como LIC (Lugar de Importancia Comunitaria) en la Red Natura 2000. Este LIC, denominado *Riberas del río Alagón y afluentes*, pertenece a la región biogeográfica mediterránea y en él se encuentran los siguientes hábitats naturales de interés comunitario, cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación incluidos en el anexo I de la Directiva Hábitat 92/43/CEE:

- Hábitats de agua dulce [3]: aguas corrientes – tramos de cursos de agua con dinámica natural y seminatural (lechos menores, medios y mayores), en los que la calidad del agua no presenta alteraciones significativas [32] (ríos mediterráneos de caudal permanente con *Glaucium flavum* [3250] y ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de *Ranunculion fluitantis* y de *Callitricho-Batrachion* [3260]).
- Formaciones herbosas naturales y seminaturales [6]: prados húmedos seminaturales de hierbas altas [64] (prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion* [6420]).
- Bosques [9]: bosques de la Europa templada [91] (fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia* [91B0] y bosques aluviales de *Agnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*) [91E0]*) y bosques mediterráneos caducifolios [92] (bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba* [92A0]).

  * Hábitat prioritario

En la tabla que sigue a continuación se muestra la flora protegida presente en el municipio de Garcibuey, indicándose su especie y catalogación correspondiente según el Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crea el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada Microrreserva de Flora.

Especie	Catalogación (Decreto 63/2007)
Epipactis tremolsii C. Pau	«De atención preferente»
Erica lusitanica Rudolphi	«De atención preferente»
Leuzea rhaponticoides Graells	«Vulnerables»
Narcissus bulbocodium L.	«Otra protección»
Narcissus pseudonarcissus subsp. major (Curtis) Baker	«Con aprovechamiento regulado»
Narcissus triandus L.	«Otra protección»
Narcissus triandrus subsp.pallidulus (Graells) D.A.Webb	«Otra protección»
Paradisea lusitanica (Coutinho) Samp.	«De atención preferente»
Pholiurus pannonicus (Host) Trin.	«De atención preferente»
Ranunculus granatensis Boiss.	«De atención preferente»
Ruscus aculeatus L.	«Con aprovechamiento regulado»

Por último, hay que señalar que el término municipal de Garcibuey no presenta coincidencia geográfica con ningún espacio incluido en el Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León y que dentro de dicho municipio no hay ningún árbol ni ninguna zona húmeda incluida en el Catálogo de Especimenes Vegetales de Singular Relevancia de Castilla y León, creado por el Decreto 63/2003, y en el Catálogo de Zonas Húmedas de Interés Especial de Castilla y León, creado por el Decreto 194/1994 y ampliado por el Decreto 125/2001, respectivamente. En referencia al Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León, creado por el Decreto 63/2007, no existe en este ámbito especie alguna protegida por dicho decreto.

1.1.2.8 Fauna

Dentro de los distintos grupos faunísticos presentes en Garcibuey se distinguen dos grupos: los que poseen una gran movilidad y áreas de campeo, como son las mamíferos, aves y peces, y los que se hallan ligados a sus biotipos y no realizan desplazamientos importantes, como son los anfibios y reptiles. Ambos grupos cuentan con las siguientes especies dentro del término municipal:

- Mamíferos

  Lobo (*Canis lupus signatus*), zorro (*Vulpes vulpes*), gato montés (*Felis sylvestris*), gineta (*Genetta genetta*), tejón (*Meles meles*), turón (*Mustela putorius*), nutria (*Lutra lutra*), garduña (*Martes foina*), comadreja (*Mustela nivalis*), liebre (*Lepus capensis*), conejo (*Oryctolagus cuniculus*), jabalí (*Sus scrofa*), erizo (*Erinaceus auropeus*), lirón careto (*Elyomis quercinus*), topillo común (*Pytymys duodecimcostatus*), topillo campesino (*Microtus arvalis*), ratón de campo (*Apodemos sylvaticus*), rata de agua (*Arvicola sapidus*), rata negra (*Rattus rattus*), rata gris (*Rattus norvegicus*), topo común (*Talpa norvegicus*), musaraña (*Crocidura russula*), musgaño (*Nemys anomalus*), murciélago común (*Pipistrellus pipistrellus*) y murciélago de herradura (*Rhinolophus ferrum-equinum*).

- Aves

  Buitre leonado (*Gyps fulvus*), águila culebrera (*Circaetus gallicus*), águila ratonera (*Buteo buteo*), águila calzada (*Hieräetus pennatus*), azor (*Accipipiter gentilis*), gavilán (*Accipiter nisus*), milano real (*Milvus milvus*), milano negro (*Milvus migrans*), alcotán (*Falco subbuteo*), cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*), cernícalo primilla (*Falco naumanni*), búho real (*Bubo bubo*), búho chico (*Asio otus*), cárabo (*Strix aluco*), autillo (*Otus scops*), mochuelo común (*Athene noctua*), lechuza campestre (*Asio flammeus*), lechuza común (*Tyto alba*), cigüeña negra (*Ciconia nigra*), cigüeña común (*Ciconia ciconia*), totovía (*Lullula arborea*), cogujada común (*Galerida cristata*), torcecuello (*Jynx torquilla*), pito real (*Picus viridis*), pico menor (*Dendrocopos minor*), pico picapinos (*Dendrocopos major*), carraca (*Coracius garrulus*), abubilla (*Upupa epops*), abejaruco (*Merops apiaster*), cuco (*Cuculus canorus*), críalo (*Clamator glandarius*), paloma torcaz (*Columba palumbus*), paloma zurita (*Columba oenas*), tórtola (*Streptopelia turtur*), garza real (*Ardea cinerea*), perdíz común (*Alectoris rufa*), codorniz (*Coturnix coturnix*), avefría (*Vanellus vanellus*), mirlo acuático (*Cinclus cinclus*), martín pescador (*Alcedo attis*), ánade real (*Anas platyrhinchos*), polla de agua (*Gallinula chloropus*), alcavarán (*Burhinus oedicnemus*), zampullín chico (*Podiceps ruficollis*), papamoscas cerrojillo (*Fidecula hypoleuca*), bisbita común (*Anthus pratensis*), lavandera blanca (*Motacilla alba*), lavandera boyera (*Motacilla flava*), lavandera cascadeña (*Motacilla cinerea*), trepador azul (*Sitta europaea*), agateador común (*Certhia brachidactyla)*, mito (*Aegithalos caudatus*), herrerillo común (*Parus caeruleus*), carbonero común (*Parus major*), golondrina común (*Hirundo rustica*), estornino negro (*Sturnus unicolor*), cuervo (*Corvus corax*), urraca (*Pica pica*), arrendajo común (*Garrulus glandarius*), grajilla (*Corvus monedula*), corneja (*Corvus corone*), rabilargo (*Cyanopica cyanea*), gorrión molinero (*Passer domesticus*), alcaudón común (*Lanius senatur*), chochín (*Troglodytes troglodytes*), oropéndola (*Oriolus oriolus*), acentor común (*Prunella modularis*), chotacabras gris (*Caprimulgus europaeus*), vencejo común (*Apus apus*), pardillo común (*Acanthis cannabina*), verdecillo (*Serinus serinus*), verderón común (*Chloris chloris*), camachuelo común (*Pyrrhula pyrrhula*), jilguero (*Carduelis carduelis*), pinzón vulgar (*Fringilla coelebs*), escribano montesino (*Emberiza cia*), escribano soteño (*Emberiza cirlus*), tarabilla común

(*Saxicola saxifraga*), collalba rubia (*Oenanthe hispanica*), petirrojo (*Erithacus rubecula*), ruiseñor común (*Luscinia megarhynchos*), colirrojo tizón (*Phoenicurus ochrurus*), zorzal común (*Turdus philomenos*), mirlo común (*Turdus merula*), zarcero común (*Hippolais poyglotta*), mosquitero común (*Phylloscopus collybita*), curruca capirotada (*Sylvia atricapilla*), curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*), curruca carrasqueña (*Sylvia cantillans*) y reyezuelo listado (*Regulus ignicapillus*).

- Peces

  Trucha (*Salmo trutta*), barbo (*Barbus barbus*), boga (*Chondrostoma polypelis*) y tenca (*Tinca tinca*).

- Anfibios

  Sapo partero ibérico (*Alytes cisternassi*), sapo común (*Bufo bufo*), sapo corredor (*Bufo calamita*), sapo de espuelas (*Pelobates cultripes*), rana común (*Rana perezi*), ranita de San Antonio (*Hyla arborea*), salamandra común (*Salamandra salamandra*), tritón ibérico (*Triturus boscai*) y tritón jaspeado (*Triturus marmoratus*).

- Reptiles

  Víbora común (*Vipera latasti*), culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*), culebra lisa meridional (*Coronella girondica*), culebra de escalera (*Elaphe scalaris*), culebra viperina (*Natrix maura*), lagarto ocelado (*Lacerta lepida*), lagarto verdinegro (*Lacerta schreiberi*), lagartija ibérica (*Lacerta hispanica*), lagartija colilarga (*Psammodromus algirus*), lagartija cenicienta (*Psammodromus hispanicus*), salamanquesa común (*Tarentola mauritanica*), eslizón ibérico (*Chalcides bedriagai*), eslizón tridáctilo (*Chalcides chalcides*), galápago leproso (*Clemys caspica*) y galápago europeo (*Emys orbicularis*).

La conservación de esta fauna depende en gran medida del cumplimiento de la legislación específica orientada a la protección y conservación de dicha fauna. Son de aplicación la Directiva de Aves 79/409/CEE, que tiene como objetivo la conservación de las aves en estado silvestre en la Comunidad Europea a través de la protección, administración y regulación de su explotación y que ha sido ampliada por la Directiva 91/294 CE, y la Ley 42/2007 que establece las medidas para contribuir a la biodiversidad mediante la conservación de los hábitat naturales de la fauna silvestres en el ámbito de la Unión Europea y cuya recogida en la naturaleza y cuya explotación pueden ser objeto de medidas de gestión.

Una de las figuras de protección y conservación de la fauna, mencionadas en el párrafo anterior, presente en Garcibuey es la clasificación de la ribera del río Alagón a su paso por el municipio como ZEPA (Zona de Especial Protección para las Aves) en la *Red Natura 2000*. En dicha ZEPA, denominada *Riberas del río Alagón y afluentes*, se encuentran las siguientes especies de aves a conservar incluidas en el anexo I de la Directiva de Aves 79/409/CEE:

Terrera común (*Calandrella brachydactyla*), halcón abejero (*Pernis apivorus*), cigüeña blanca (*Ciconia ciconia*), milano negro (*Milvus migrans*), milano real (*Milvus milvus*), culebrera europea (*Circaetus gallicus*), aguililla calzada (*Hieraaetus pennatus*), búho real (*Bubo bubo*), cigüeña negra (*Ciconia nigra*), martín pescador (*Alcedo atthis*), cernícalo primilla (*Falco naumanni*), cogujada montesina (*Galerida theklae*), totovía (*Lullula arborea*), bisbita campestre (*Anthus campestris*), collalba negra (*Oenanthe leucura*), curruca rabilarga (*Sylvia undata*), chova piquirroja (*Pyrrhocorax pyrrhocorax*), escribano hortelano (*Emberiza hortulana*), alimoche (*Neophron percnopterus*) y chotacabra gris (*Caprimulgus europaeus*).

También se incluirán como especies a conservar dentro del municipio las siguientes aves migratorias de presencia regular no incluidas en el anexo I de la Directiva de Aves 79/409/CEE:

Gavilán (*Accipiter nisus*), colirrojo real (*Phoenicurus phoenicurus*), roquero solitario (*Monticola solitarius*), golondrina dáurica (*Hirundo daurica*), vencejo real (*Apus melba*), chotacabras pardo (*Caprimulgus ruficollis*) y críalo (*Clamator glandarius*).

Así mismo, la ribera del río Alagón a su paso por Garcibuey se encuentra clasificada como LIC (Lugar de Importancia Comunitaria) en la Red Natura 2000. Esta clasificación conlleva la inclusión de las siguientes especies animales de interés comunitario, cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación incluidos en el anexo II de la Directiva Hábitat 92/43/CEE:

- Mamíferos

  Nutria (*Lutra lutra*).

- Peces

  Boga de río (*Chondrostoma polylepis*), pardilla (*Rutilus lemmingii*), bermejuela (*Rutilus arcasii*), calandino (*Rutilus alburnoides*) y colmilleja (*Cobitis taenia*).

- Anfibios y reptiles

  Galápago leproso (*Mauremys leprosa*).

- Plantas

  Veronica micrantha y *Festuca elegans*.

Por otro lado, también hay que tener en cuenta que el término municipal de Garcibuey se encuentra dentro de las áreas críticas denominadas “Río Alagón III” y “Arroyo de la Palla” y situadas dentro del Área de Importancia para la Cigüeña Negra, establecida por el Decreto 83/1995 por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan las medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León. Además de ello, este municipio se encuentra incluido en el ámbito de aplicación de las Zonas de Protección para la Alimentación de Especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN) por necesidades de conservación y recuperación de estas especies, tal como lo establece el Decreto 17/2013, de 16 de mayo, y el Plan de Conservación del Águila Perdicera en Castilla y León, aprobado por el Decreto 83/2006, de 23 de noviembre.

De igual modo, Garcibuey cuenta con la presencia de una especie animal, en concreto la del milano real, *Milvus milvus*, clasificada como especie en peligro de extinción según el CEEA e incluida en el anexo I de la Directiva de Aves y anexo IV de la Ley 42/2007 y además, respecto a la herpetofauna, alberga poblaciones de galápago europeo y leproso, cuyas poblaciones vienen sufriendo un fuerte declive en dicha comunidad. No obstante, en este municipio no se ha definido ninguna área crítica para la recuperación de estas especies. En este sentido, hay que apuntar también que Garcibuey también está dentro del ámbito de aplicación del Plan de Conservación y Gestión del Lobo, como lo está toda la provincia de Salamanca, sin que tenga dicho plan ningún tipo de clasificación de zonas ni consideraciones urbanísticas especiales que puedan incidir sobre la conservación de la especie.

Finalmente, es preciso señalar que no se tiene constancia de la presencia de vías pecuarias en Garcibuey y que en dicho municipio se encuentran los siguientes terrenos cinegéticos: Cotos Privados de Caza SA-10966, SA- 11010, SA 11121 y SA-11404.

1.1.2.9 Clima

Garcibuey posee un clima que, ateniéndonos a la clasificación agroclimática de Papadakis, se puede definir como mediterráneo templado. Según la calsificación climática citada y el régimen de humedad imperante en todo el término municipal, se define como mediterráneo húmedo y el régimen térmico como pampeano.

A continuación se muestran los distintos datos agroclimáticos correspondientes al término municipal de Garcibuey obtenidos a partir de las series de datos termométricos y pluviométricos, facilitados por el Instituto Meteorológico Nacional. Dichos datos fueron procesados para todas las estaciones meteorológicas y después se han modelizado los diferentes parámetros mediante métodos geoestadísticos de interpolación (Kriging) para todo el territorio nacional:

- ETP media anual (evapotranspiración potencial media anual según Thornthwaite). Índice de evapotranspiración: 750 mm.
- Factor R (modelo del factor R de la ecuación universal de pérdidas de suelo de Wischmeier y Smith). Índice de erosividad de la lluvia: 280.
- Índice de aridez (P/ETP): mayor de 0,75.
- Índice Turc en regadío (potencialidad agrícola): 45.
- Índice Turc en secano (potencialidad agrícola): 25.
- Duración media del periodo cálido (meses en que la Tª media de máximas es mayor de 30ºC): 2 meses.
- Duración media del periodo frío (meses en que la Tª media de mínimas es menor de 7ºC): 5-6 meses.
- Duración media del periodo seco (meses con falta de agua [diferencia entre evapotranspiración potencial y la real]): 3 meses.
- Pluviometría media anual: 1.000 mm.
- Regimen de humedad (clasificación agroclimática de Papadakis): mediterráneo húmedo.
- Régimen térmico (clasificación agroclimática de Papadakis): pampeano.
- Tª máxima (mes más cálido): 34ºC.
- Tª mínima (mes más frío): 0-2ºC.
- Tª media anual: 14ºC.
- Tipo de invierno (clasificación agroclimática de Papadakis): avena cálido.
- Tipo de verano (clasificación agroclimática de Papadakis): maiz.

1.2 El medio humano

1.2.1 Reseña histórica

En este punto se tratará la evolución histórica de Garcibuey, tanto de su término municipal como de su núcleo urbano. Para su redacción se ha utilizado como guía lo establecido por el historiador D. Ramón Grande el Brío.

El término de Garcibuey estuvo habitado desde el Neolítico. De la I Edad del Bronce datan las pinturas rupestres descubiertas por Ramón Grande del Brío en el valle del Palla. Además, existen restos de varios castros prehistóricos, uno de los cuales se localiza en el "Pico del Gancho", próximo al "Collado de Garcibuey", Un segundo castro se encuentra junto al margen izquierda del río Palla. Por otra parte, la llamada "Cueva del Rayo" o "del Tío Papas", fue ocupada en algún momento de la Edad del Hierro.

En las proximidades del núcleo urbano se observan vestigios de lo que fuera el asentamiento prehistórico de Cargamancos, cuyo poblamiento conocería cierta continuidad hasta el siglo XIV. No hay constancia de que fuera repoblado posteriormente de forma continuada. Pascual Muñoz lo cita como despoblado, indicando que se conservan "algunos escombros".

Por las inmediaciones del citado despoblado, discurre una calzada romana que enlazaba con Sotoserrano y Santibáñez de la Sierra y atravesaba cerca de Valdáguila, en el término de Garcibuey, donde hubo población hasta bien avanzada la Baja Edad Media.

A media ladera de la vertiente meridional de la sierra de las Quilamas, entre los municipios de Garcibuey y Villanueva del Conde, se ubica la famosa "Cueva de la Mora". Se trata de una cavidad natural, abierta en una formación de caliza y en la que, según la tradición, habitó una mora que "salía a peinarse los cabellos con un peine de oro". Arqueológicamente, dicha cueva es conocida por haberse hallado en su interior, a comienzos del siglo XX, varias pizarras escritas con caracteres cursivos de época visigoda (siglos VI-VII).

En el camino de Garcibuey a Miranda de Castañar, se conservan las ruinas de un modesto acueducto medieval, en un entorno que, en esa misma época, constituyó un cazadero de osos, según consta en el *Libro de la Montería*, escrito por Alfonso IX en el siglo XIV.

1.2.2 Elementos de interés

A continuación se describen los distintos elementos incluidos en el catálogo de las presentes normas urbanísticas municipales. En este punto sólo se hace una breve descripción de los elementos de interés del municipio, siendo en las fichas de dicho catálogo donde se muestra una completa información de cada elemento, con la aportación de los datos de identificación, características, documentación, estado de conservación, grado de protección, criterios de intervención y apartado gráfico.

Iglesia de San Andrés

La Iglesia de San Andrés se localiza en la calle de la Iglesia, en la zona Sudeste de la localidad. Es de estilo románico y con espadaña. En su interior se conserva un Cristo del siglo XIII, obsequio de los vecinos de San Martín del Castañar. Es de una sola nave, rectangular –con pequeña sacristía adosada en el lateral Norte- y acceso de entrada con arco escarzado, precedido por un portalillo. En el *Libro de Lugares y Aldeas del Obispado de Salamanca* se dice que esta iglesia era "muy pobre y mal enmaderada", lo que significa que ya existía, al menos, a finales del siglo XVI.

Ermita Humilladero del Cristo del Amparo

La Ermita Humilladero del Cristo del Amparo se localiza en el nº 8 de la calle Eras, frente al frontón. Se trata de un pequeño edificio de planta cuadrangular con acceso de entrada con arco escarzado y con dos ventanas limosneras a los lados con la misma forma. Está construida con mampostería, aunque la portada, que está encalada, deja ver partes de ladrillo en torno a las ventanas. En su interior alberga el Santo Cristo y presenta una cuidada cubierta de madera, construida mediante el sistema de pendolón, que sustenta el tejado a cuatro aguas. Frente a la

puerta, en un lateral, hay un monolito de piedra coronado con una cruz de hierro y una pequeña campana a modo de cruz-campanario. En el *Diccionario geográfico-estadístico histórico de España y sus posesiones de ultramar* se menciona esta ermita, por lo que debió construirse en los siglos XVII y XVIII.

Almazara

Edifico situado en el nº 28 de la Avenida de la Paz. Esta pequeña edificación alberga los restos de maquinaria de la almazara creada en 1945, actualmente en desuso. Cuando se creó constaba de cuatro molejones tirados por caballería y la masa se prensaba de forma natural con la fuerza de cuatro a seis personas. Con la llegada de la corriente eléctrica en los años 50 del siglo pasado desapareció la tracción animal y en la década de los 60 del mismo siglo se creó la Cooperativa de la vid y del Olivo de San Andrés, la cual ha estado en funcionamiento hasta hace pocos años. En el interior de la edificación se conserva parte de la maquinaria original y en el exterior, en una pequeña explanada al otro lado de la avenida, se encuentra a la intemperie el resto de la maquinaria, estando por ello en peor estado de conservación.

El Pilar de Abajo

Pilón localizado en la calle Altozano, a la altura del nº 39. Consta de una base rectangular de piedra de cinco metros de longitud por un metro de ancho, construida en el año 1889, según consta en una pequeña placa conmemorativa de hierro ubicada sobre uno de sus dos caños. La pared del pilón alberga los dos citados caños, está construida mediante sillarejo de granito trabado en su mayoría con mortero y se encuentra integrada en la escalera de acceso de la vivienda ubicada inmediatamente atrás. En la piedra de la que asoma uno de los caños está esculpida una cabeza de cuya boca sale el caño y en uno de los sillares próximos se pueden ver una serie de signos indescifrables.

Puente del Alagón

Puente de treinta metros de largo, tres metros de ancho y diez metros de luz de arco, situado sobre el río Alagón en el paso del término municipal de Garcibuey y Santibáñez de la sierra. Se ubica en el extremo Este de Garcibuey, a unos doscientos metros aguas debajo de un puente construido recientemente al realizar la carretera SA-220, por lo que el uso del Puente del Alagón es muy limitado en la actualidad. Se trata de un puente de tres ojos, realizados mediante arcos de medio punto con bóvedas de cañón, siendo el de mayor luz el situado en la zona central, y sustentados por cuatro grandes pilares, presentando un tajamar el situado más al Este, y reforzados todos ellos en su parte inferior con una fábrica de mampostería que oculta la sillería original de piedras escuadradas. El tajamar triangular continúa hasta la coronación del puente, creando un pequeño espacio o apartadero que facilita el tránsito por el puente, dada su estrechez. La solera está empedrada con cantos de río y cuenta con una nervadura central que permite la escorrentía del agua. El potril es posterior y está realizado en mampostería bastarda de piedras irregulares. La tipología del puente concuerda con la de los del bajomedievo cristiano.

Casas tradicionales

En el casco urbano de Garcibuey todavía se conservan ejemplos de la casa tradicional típica de la Sierra de Francia. Estas viviendas se caracterizan por estar edificadas entre medianeras, generalmente en parcelas estrechas con grandes fondos, y usar granito de la zona aparejado de forma tradicional en la planta baja, enfoscado pintado con color ocre o blanco o entramado de madera para armar en su color con galerías y balconadas en las plantas superiores y teja curva cerámica en las cubiertas. Las edificaciones más significativas se encontrarían en torno al centro urbano, donde se sitúa el Ayuntamiento y la Iglesia de San Andrés, y a lo largo de las vías de más solera, como son las calles Altozano y Miranda.

Elementos etnográficos

Los únicos elementos etnográficos reseñables en el municipio de Garcibuey serían los dos molinos harineros localizados en el margen izquierdo del arroyo de la Umbría de San Benito, muy próximos al casco urbano. Ambos se encuentran en estado ruinoso, dada su falta de uso y el alto grado de abandono.

Yacimientos arqueológicos

Al igual que en el caso de los elementos etnográficos nombrados en el párrafo anterior, no hay en el término municipal yacimientos arqueológicos de especial relevancia. No obstante, de los enclaves existentes aquellos que presentan restos arqueológicos más reseñables serían los de la Cueva de Los Letreros, el Cerro, la Mata del Horno y las Herrerías. Mención aparte hay que hacer de los restos de la Fuente del Arca y de Los Arcos, elementos pertenecientes probablemente al antiguo complejo del acueducto que surtía de agua a Miranda de Castañar.

1.2.3 Evolución demográfica

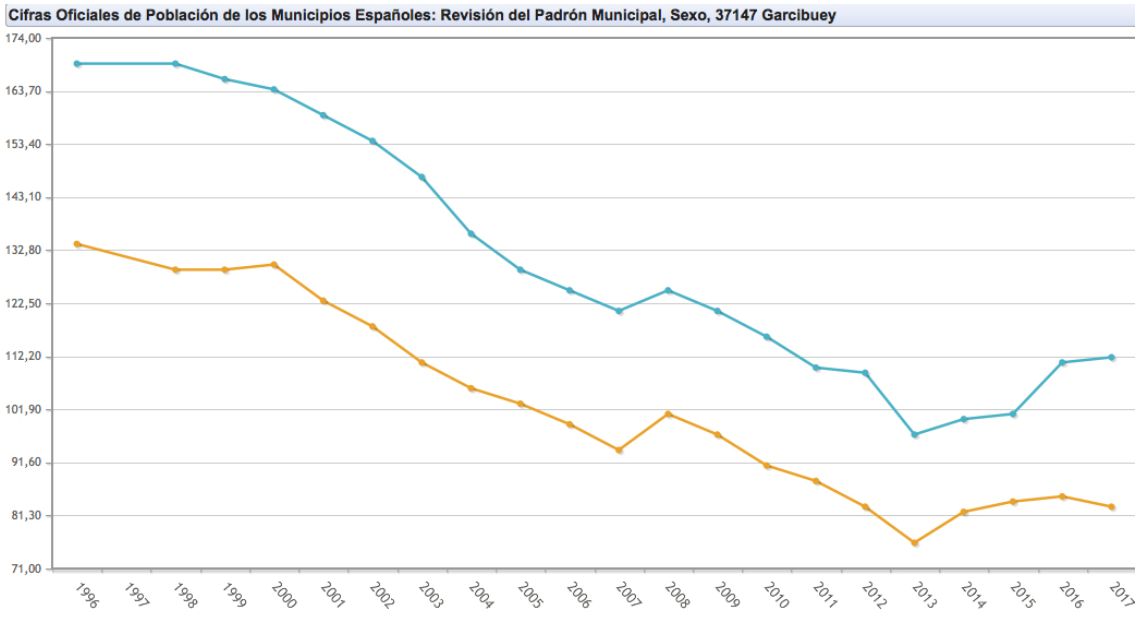
Población

A continuación se muestran los datos demográficos del término municipal de Garcibuey, obtenidos del Instituto Nacional de Estadística (INE) sobre poblaciones de derecho desde 1996 hasta 2007 y series de población hasta 2017, según las cifras oficiales de la revisión anual del padrón municipal a 1 de enero de cada año.

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
37147 Garcibuey	195	196	185	182	173	192	198	207	218	226

Total												
2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996
215	224	232	242	258	272	282	294	295	298		303

Como se puede comprobar en la gráfica de las Cifras Oficiales de Población del término municipal de Garcibuey que sigue a continuación, desde finales del siglo XX hasta principios del XXI el municipio experimenta una pérdida demográfica paulatina, nunca llegando a estar por debajo de los 200 habitantes. Es en la primera década del siglo XXI donde se experimenta una bajada más acusada, llegando incluso a bajar de los 200 el año 2001, debido al envejecimiento de la misma y al proceso de emigración de la población activa.



Poblamiento

El término municipal de Garcibuey engloba un único núcleo de población con 195 habitantes, según las cifra oficial del INE de la revisión anual del padrón municipal a 1 de enero del año 2017.

1.2.4 Actividad económica

En relación a las características socioeconómicas de Garcibuey hay que destacar que dicho municipio se encuentra en un entorno cuya densidad media de población es de 16 habitantes por kilómetro cuadrado, muy inferior a la media provincial que es de 30 habitantes por kilómetro cuadrado.

El entorno de Garcibuey se trata de una zona poco poblada, especialmente donde la escasez de recursos agrícolas contribuye a una emigración continua de la juventud. En este ámbito los pueblos son muy antiguos, con calles estrechas y poco urbanizadas, siendo típica la vivienda unifamiliar con un pequeño alojamiento en la parte inferior para el poco ganado (dos o tres cabezas) del que vive cada familia, unido a un pequeño huerto y alguna actividad secundaria. Aunque cada vez disminuye más la actividad agrícola y aumenta la forestal.

Como núcleos principales de la zona de Garcibuey pueden destacarse la alberca y Mogarraz, éste ya con actividad vitícola y olivarera. Próximos a esta zona, más rica agrícolamente, con abundancia de praderas y pastizales donde se explotan ganaderías en plan extensivo. Aquí los núcleos son más modernos y poblados, manteniéndose la población, aunque disminuye la juventud trabajadora. No existe la concentración parcelaria en ningún término, dado el carácter forestal o ganadero de los mismos.

El régimen de tenencia que predomina es la propiedad en las zonas vitícolas y olivareras. La explotación típica es la familiar y la mano de obra es escasa, estando la propiedad muy dividida tanto en vitícolas y olivareras como en las explotaciones ganaderas.

La distribución de las explotaciones, según su extensión superficial, es como sigue:

- Menos de 2 Ha 39,7%
- Entre 2 y 5 Ha 31,0%
- Entre 5 y 10 Ha 15,8%
- Entre 10 y 20 Ha 8,1%
- Entre 20 y 50 Ha 3,8%
- Entre 50 y 100 Ha 0,8%
- Mayores de 100 Ha 0,8%

El grado de parcelación se puede definir con los siguientes datos de tamaño de las parcelas:

- Menores de 0,5 Ha 75,2%
- Entre 0,5 y 1 Ha 13,4%
- Entre 1 y 5 Ha 9,2%
- Mayores de 5 Ha 2,2%

Respecto al régimen de tenencia de la tierra, la distibución en la superficie es:

- En propiedad 53,3%
- En arrendamiento 13,1%
- En aparcería 0,3%
- Otros 33,3%

Domina el régimen de propiedad y tiende a desaparecer el de aparcería, que no llega al 1%.

Los datos de distribución porcentual de las explotaciones agrarias, grado de parcelación y régimen de tenecia de la tierra anteriormente citados han sido obtenidos del *Mapa de Cultivos y Aprovechamiento (Hoja 527-Tamames)* de la Evaluación de Recursos Agrarios del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Las comunicaciones de la comarca de Garcibuey son aceptables en general, dadas las limitaciones que impone el relieve, existiendo carreteras a todos los núcleos urbanos, y caminos en buen estado a los caseríos, aldeas y alquerías. Existen también caminos vecinales afirmados, en buen estado, así como numerosos caminos forestales con firme de tierra.

Según el Censo Agrario de 2009, Garcibuey tiene 59 explotaciones agrarias, estimándose una superficie de aprovechamiento de las tierras y una superficie agrícola de 736,26 Ha (726,98 Ha de secano y 9,28 Ha de regadío) y 5 explotaciones ganaderas totales.

A continuación se presenta una serie de tablas que clarifican y concretan los datos censados en el término municipal de Garcibuey a los que se ha hecho referencia en el párrafo anterior:

Aprovechamiento de tierras (Ha)			
Totales	Labradas	Pastos permanentes	Otras
736,26	171,87	450,33	114,06

Régimen de tenencia (Ha)			
Totales	Titular	Arrendamiento	Aparcería/Otros
622,20	594,95	6,86	20,39

Tierras labradas (Ha)			
Totales	Cultivos herbáceos	Huerto	Cultivos leñosos
171,87	594,95	6,86	20,39

Cultivos herbáceos (Ha)				
Totales	Patata	Forrajeros	Hortalizas, melones y fresas	Barbecho
4,92	0,06	0,50	0,66	3,70

Huerto (Ha)	
Totales	Huerto para consumo familiar (superficie menor a 500 m²)
0,70	0,70

Cultivos leñosos (Ha)					
Totales	Frutales	Aceituna	Uva (mesa)	Uva(vinificacion)	Otros
166,25	79,90	30,97	0,20	54,58	0,60

Ganadería por especies (explotaciones ganaderas)					
Totales	Bovinos	Equinos	Porcinos	Ovinos/Caprinos	Colmenas
5	-	-	1	-	4

En Garcibuey, según las empresas que se dedican a cada sector de actividad, tenemos que la casi totalidad de ellas pertenecen al sector agropecuario e industrial, siendo testimonial el de servicios y casi nulo el de la construcción.

Dentro del sector servicios, hay seis equipamientos en activo, siendo cuatro de servicio básico (uno de salud, otro educativo, un tercero sociocultural y un cuarto administrativo) y dos comerciales, uno dedicado al comercio y el otro al uso recreativo.

El parque automovilístico de Garcibuey lo forman 205 vehículos, según consta en los datos actualizados a fecha de 11 de noviembre de 2016 en la Dirección General de Tráfico, concretamente: 125 turismos, 36 camiones, 22 furgonetas, 15 motocicletas y 7 ciclomotores.

La población activa en Garcibuey, de 15 a 64 años, es de 48 personas, de las cuales figuran registradas como afiliadas 36 y 12 en paro, según los datos de 2015 obtenidos del Informe del Mercado de Trabajo de Salamanca elaborado por el Servicio Público de Empleo Estatal en 2016.

Por lo demás, sólo queda por incluir la población dedicada al Ayuntamiento, consultorio médico, etc.

1.3 El medio urbano

1.3.1 Desarrollo urbano

La trama del núcleo urbano de Garcibuey se ha ido configurando a lo largo de los años mediante la sucesiva creación de una serie de agrupaciones de edificaciones, de formas principalmente alargadas y generadas en torno a las principales vías que lo cruzan de Noroeste a Este, como son la Avenida de la Paz y las calles Prosperidad, Altozano y Miranda. Asimismo, dichas agrupaciones se encuentran delimitadas en el lado Sur por las calles Nueva y de la Iglesia de San Andrés. En el centro de dicha trama urbana nos encontramos con cuatro edificaciones singulares, el Ayuntamiento, la Ermita Humilladero del Cristo del Amparo, el frontón y el consultorio médico, junto con un espacio público abierto, la Plaza de la Constitución, a partir de los cuales ha ido configurándose un conjunto de manzanas con formas irregulares que se ha ido acomodando a las distintas calles que las generaban y adaptando a la topografía, principalmente en pendiente, del terreno.

Por otro lado, es en el lado Noroeste del casco urbano y al principio de la Avenida de la Paz y de la calle Prosperidad donde nos encontramos las edificaciones singulares del Colegio Público Rural Agrupado “Altozano” y de distintas naves industriales. En esta zona hay un importante cambio de nivel por el que transcurre la carretera SA-220 y que actúa como barrera natural frente al crecimiento urbano del núcleo, al cual termina de configurar.

Finalmente, el núcleo urbano de Garcibuey se ha ido desarrollando en dirección Suroeste, Este y Noreste con la construcción de una serie de viviendas unifamiliares aisladas que han ido edificándose respectivamente en los márgenes de los caminos del cementerio y de Villanueva, el camino de Garcibuey a Santibáñez y la carretera DSA-266. También se han edificado viviendas unifamiliares al Norte del casco urbano, más allá del límite de la carretera SA-220, aunque de forma mucho más esporádica y dispersa, con lo que actualmente esta zona no tiene el grado de consolidación suficiente para poder ser considerada un área de desarrollo urbano factible para el actual centro de población de Garcibuey.

1.3.2 Planeamiento vigente

Según los datos consultados en el Servicio de Vivienda y Urbanismo de la JCyL sobre los instrumentos de ordenación del territorio aprobados y en vigor en la provincia de Salamanca, el término municipal de Garcibuey no cuenta con planeamiento urbanístico municipal propio, siendo de aplicación las Normas Subsidiarias Municipales en el Ámbito Provincial de Salamanca (NSMAPS), aprobadas al 4 de julio de 1989 por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la JCyL y publicadas el 13 de julio de 1989 en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCyL).

1.3.3 Usos del suelo urbano

En el suelo urbano de Garcibuey coexisten en la actualidad el uso residencial, el terciario, el industrial, el agropecuario y el dotacional, siendo claramente predominante el primero sobre los demás. Dentro de cada uno de estos usos se distinguen las siguientes clases: en el residencial, vivienda unifamiliar; en el terciario, comercio y recreativo; en el industrial, industria local y naves de almacenamiento industrial; en el agropecuario, naves de almacenamiento agrícola; y en el dotacional, equipamientos, vías públicas, servicios urbanos y equipamientos.

Hay que señalar, para el uso agropecuario, la incompatibilidad, establecida por la normativa sectorial del ganado porcino y el resto de especies, de la ganadería con los otros usos del suelo urbano y la obligación de respetar unas distancias mínimas, en aplicación de dicha normativa, de las nuevas explotaciones ganaderas a suelo urbano. Dichas distancias mínimas no serán de aplicación a las naves de almacenamiento de productos agrícolas y las de la industria agroalimentaria.

Respecto al uso dotacional, en los puntos 1.3.5 y 1.3.6 del presente documento se hace una descripción detallada de los equipamientos e infraestructuras presentes en el término municipal que nos ocupa.

1.3.4 Tipología urbana y edificatoria

El núcleo urbano de Garcibuey conserva la trama urbana original, descrita anteriormente en el punto 1.3.1, al no haberse modificado a lo largo de los años ninguna parte significativa de la misma con edificaciones o actuaciones urbanísticas desproporcionadas respecto a los espacios urbanos que las soportan, manteniéndose así intacta la imagen tradicional de núcleo urbano en el medio rural que este pueblo representa.

La tipología urbana del casco de Garcibuey varía según el grado de consolidación edificatoria de su trama urbana. Las manzanas más edificadas se encuentran situadas en el centro y la parte Este del núcleo urbano, en torno a la Iglesia de San Andrés y a la Plaza de la Constitución y a las calles Altozano y Miranda, que crean un espacio urbano muy configurado, con un alto grado de clausura y vertebrado por calles estrechas y sinuosas que se han ido adaptando, de forma orgánica, al terreno y los caminos existentes. En esta zona, donde la ocupación es más intensa, las edificaciones se han ido agrupando formando manzanas irregulares con parcelas poco desarrolladas en superficie y adosadas en sus medianeras y fondos. Estas agrupaciones, al desarrollarse de forma desordenada y carecer de una planificación urbanística previa, han generado un espacio urbano improvisado y poco reglado. No obstante, la edificación que lo soporta se ha adaptado bien al emplazamiento, con aprovechamientos adecuados que no suponen la aparición de volúmenes fuera de lugar ni repercuten negativamente en las vistas y en los entornos de los elementos que constituyen el núcleo urbano tradicional.

Según nos alejamos de la zona central del núcleo urbano de Garcibuey en dirección Noroeste, nos encontramos con un menor grado de consolidación edificatoria y con distintas tipologías edificatorias. Es en esta zona menos consolidada, delimitada por la avenida de la Paz y la calle Prosperidad, donde el espacio urbano tiende a regularizarse y las manzanas cuentan con un parcelario de mayor desarrollo en planta que favorece el asentamiento de nuevas tipologías edificatorias, como son el Colegio Público Rural Agrupado “Altozano”, distintas naves industriales y diferentes viviendas unifamiliares aisladas. Hay que indicar que esta zona del casco de Garcibuey también se ha adaptado bien a su emplazamiento con un aprovechamiento edificatorio adecuado, el cual no ha supuesto tampoco la aparición de elementos fuera de lugar que repercutieran negativamente sobre el conjunto y el entorno que constituye el núcleo urbano de este municipio.

Asimismo, a lo largo de los últimos años se ha ido construyendo una serie de viviendas unifamiliares aisladas, retranqueadas respecto a los límites de sus parcelas, con una o dos plantas de altura, en terrenos que han ido adquiriendo progresivamente la condición de solar y que se encuentran situados en distintas zonas periféricas del núcleo urbano y en torno a las diferentes vías de comunicación que conectan el casco urbano con los principales poblados vecinos. Son éstas los caminos del cementerio y de Villanueva por el Suroeste, el camino de Garcibuey a Santibáñez por el Este, la carretera DSA-266 por el Noreste y, en menor medida, la carretera SA-220 por el Norte.

En referencia a la tipología edificatoria, distinguiremos entre las edificaciones singulares, la arquitectura tradicional en el núcleo urbano y las nuevas tipologías.

La edificación singular nos ofrece poca variedad tipológica. Sólo se pueden destacar como edificios religiosos la Iglesia de San Andrés y la Ermita Humilladero del Cristo del Amparo, y como arquitectura civil el Ayuntamiento, edificación de dos plantas situada en la Plaza de la Constitución y carente de cualquier interés arquitectónico. Dichos elementos destacan de forma significativa en el conjunto urbano, tanto por su singularidad, en el caso de la iglesia y la ermita, como por su situación, en el caso del Ayuntamiento.

La arquitectura tradicional de esta zona, la de la Comarca Urbanística IV establecida en las NSMAPS, se caracteriza por ser unas construcciones edificadas entre medianeras, en parcelaciones pequeñas de proporción muy alargada. El número de plantas habitual es el de dos, baja más una primera. No obstante, puede llegarse hasta las tres plantas con aprovechamiento bajo cubierta, pudiendo estar éste último peraltado sobre el techo de la última planta. La superficie de los huecos generalmente es superior a la del macizo (grandes portones) en la planta baja, invirtiéndose esta proporción y apareciendo galerías abalconadas en las plantas superiores. La forma de los huecos es cuadrada, adaptándose habitualmente al

entramado, y rectangular en las balconeras. Los materiales constructivos más comunes en esta comarca son el granito o bien piedra del lugar, aparejado de forma tradicional, en la planta baja, enfoscado pintado con color ocre o blanco o entramado de madera para armar en su color con galerías y balconadas en las plantas superiores y teja curva cerámica en las cubiertas.

Finalmente, la introducción de las nuevas tipologías edificatorias es debida a los nuevos usos y necesidades de la población y su ubicación en zonas más periféricas del núcleo urbano. Así nos encontramos con la vivienda unifamiliar, naves industriales, naves agropecuarias y los distintos equipamientos del municipio (colegio, consultorio médico, frontón, hogar de la tercera edad, etc.).

En todo el casco urbano nos podemos encontrar diversos estados de conservación de la edificación existente. Desde construcciones aparentemente abandonadas o en estado ruinoso hasta edificaciones totalmente renovadas en las que se introducen nuevos materiales y soluciones constructivas que conviven con las más tradicionales. Estas nuevas construcciones no han hecho variar sustancialmente la configuración del núcleo de población originario, ya que no han introducido excesivos cambios en lo referente a la configuración, aprovechamiento y ocupación volumétrica preexistente.

A continuación se muestran los datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) respecto al estado y al uso de las viviendas existentes en el núcleo urbano del término municipal de Garcibuey.

Viviendas según clase de vivenda			
Total	Principales	Secundarias	Vacías
195	80	105	10

Viviendas familiares según clase de vivienda		
Total	Principales	No principales
195	80	115

Viviendas principales según clase de vivienda		
Total	Convencionales	Alojamiento
80	80	0

Viviendas no principales según clase de vivienda			
Total	Secundarias	Vacías	Otro tipo
115	105	10	-

Viviendas según número de plantas del edificio					
Total	1 Planta	2 Plantas	3 Plantas	4 Plantas o más	Bajo rasante
195	50	140	5	-	-

Viviendas según periodo de construcción del edificio					
Total	Antes 1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	No consta
195	30	40	30	45	50

Viviendas según estado del edificio					
Total	Ruinoso	Malo	Deficiente	Bueno	No consta
195	5	5	25	150	10

Viviendas según instalación de ascensor		
Total	Sin ascensor	No consta
195	185	10

Viviendas según accesibilidad			
Total	Accesible	No accesible	No consta
195	-	185	10

Viviendas según disponibilidad de garaje			
Total	Sí tiene	No tiene	No consta
195	95	90	10

Viviendas según disponibilidad de gas			
Total	Sí tiene	No tiene	No consta
195	-	185	10

Viviendas según disponibilidad de tendido telefónico			
Total	Sí tiene	No tiene	No consta
195	75	110	10

Viviendas según disponibilidad de agua caliente central			
Total	Sí tiene	No tiene	No consta
195	125	60	10

Viviendas según evacuación de aguas residuales				
Total	Alcantarillado	Otro tipo	No tiene	No consta
195	185	-	-	10

1.3.5 Equipamientos

Administrativo

- Ayuntamiento, situado en la C/ Altozano Nº 44.

Asistencial

- Hogar de la tercera edad, situado en la C/ Altozano Nº 46.

Deportivo

- Frontón, situado en la C/ Altozano Nº 34 (D).

Educativo

- Colegio Público Rural Agrupado “Altozano”, situado en la C/ Prosperidad Nº 19.

Religioso

- Iglesia de San Andrés, situada en la C/ Iglesia Nº 40.
- Ermita Humilladero del Cristo del Amparo, situada en la C/ Eras Nº 8.

Sanitario

- Consultorio médico, siuado en la C/ Eras Nº 40.

Servicios

- Almazara (en desuso), situada en la Avda. de la Paz Nº 28.
- Depósito de agua, situado en la Avda. de la Paz Nº 2 (D).

1.3.6 Infraestructuras

Abastecimiento de agua

El agua procede de una captación que proporciona abastecimiento al depósito de Garcibuey, situado al Norte del casco urbano. Desde aquí, después de clorarse el agua en la planta potabilizadora, se abastece a la tubería de impulsión que lleva el agua a la red de abastecimiento municipal del núcleo urbano. Las tuberías que conforman la red principal tienen una sección de 200 mm. y las de la red del casco urbano varían entre los 50, 60, 70, 80, 90 y 100.

Saneamiento

La red de saneamiento es de hormigón centrifugado con sistema unitario. La red se compone de varios pozos de registro y sus correspondientes cámaras de descarga distribuidos en las diferentes zonas que conforman el núcleo urbano. Los puntos de vertido de la red de saneamiento municipal son, mediante un emisario de 1.500 m.l., aguas abajo del regato de la Fuente y del regato del Prado. Las respectivas estaciones depuradoras de aguas residuales (E.D.A.R.) se sitúan al Sur del núcleo urbano, en las proximidades del límite municipal de Garcibuey con el municipio de Villanueva del Conde, y comunican con el río Benito.

Pavimentación

La parte del núcleo urbano con tráfico rodado perteneciente al acceso desde la carretera SA-220, de Béjar a Ciudad Rodrigo, y la carretera DSA-266, acceso a Garcibuey desde SA-220, tiene pavimento de aglomerado asfáltico sobre losa de hormigón y su estado es regular. Las calles principales del casco urbano están pavimentas con hormigón y su estado también es regular. En cuanto al viario secundario, existen calles sin pavimentar y la mayoría de ellas carecen del encintado de las aceras. Es reseñable que en cuanto más nos alejamos de las calles con mayor tránsito y más nos adentramos en el viario secundario más nos encontramos con calles sin urbanizar.

Alumbrado público y energía eléctrica

El alumbrado público se compone de lámparas fluorescentes y de sodio, todas ellas bien distribuidas y en buen estado. El sistema empleado es el de báculos de diferentes alturas y tipos (luminaria en columna y en brazo).

La red eléctrica está suministrada mediante una línea de alta tensión que distribuye energía en baja tensión al núcleo urbano a través del correspondiente transformador.

Gestión de residuos

Existe servicio de recogida, traslado, tratamiento y destrucción de basuras y residuos sólidos urbanos de la Mancomunidad de la Sierra de Francia.

Espacio libre público y zonas verdes

Tanto los espacios libres públicos como las zonas verdes están distribuidos en torno a los edificios singulares del casco urbano como son la Iglesia de San Andrés, la Ermita Humilladero del Cristo del Amparo y el Ayuntamiento. Los demás espacios libres público y zonas verdes que se encuentran en el núcleo urbano de Garcibuey se encuentran distribuidos de forma alternada y en su mayoría son de dimensiones reducidas e importancia poco significatitiva.

1.4 Repercusiones de la legislación, planeamiento y disposiciones sectoriales

En estos últimos años, durante el período de aplicación de las NSMAPS vigentes desde el año 1989 en la provincia de Salamanca, se han promulgado numerosas leyes que afectan sustancialmente al planeamiento y gestión urbanística municipal.

En este sentido cabe resaltar la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones Urbanas; a continuación la sentencia derogatoria del Tribunal Constitucional, la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, el correspondiente Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Con posterioridad a la aprobación de las NSMAPS, han entrado en vigor con distinto grado de aplicación según sus correspondientes Disposiciones Transitorias:

- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por el Decreto 22/2004 de la Junta de Castilla y León de 29 de enero de 2004 y modificado por el Decreto 45/2009 de la Junta de Castilla y León de 9 de julio de 2009.
- Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la policía sanitaria mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de Medidas Financieras.
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley de la Comunidad Autónoma de Castilla y León 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (actual texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).
- Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León.
- Ley 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- Orden FOM/1803/2007, de 12 de junio, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- Orden FOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Castilla y León.
- Orden 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Tecnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1.5 Grado de cumplimiento del planeamiento vigente

En lo referente al cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación en el suelo urbano de Garcibuey, es decir, las condiciones de edificación en suelo urbano de la Comarca Urbanística IV de las NSMAPS, tenemos que distinguir lo realizado en las diferentes áreas del casco urbano.

En el casco tradicional, debido a la escasa actividad urbanística y edificatoria, no ha habido problema alguno por parte del Ayuntamiento en controlar el cumplimiento de la legalidad urbanística, con lo que podemos constatar la inexistencia de infracciones urbanísticas que puedan ser señaladas en esta zona.

En la zona Noroeste del casco urbano, delimitada por la avenida de la Paz y la calle Prosperidad, la cual podría tener la consideración de ensanche urbano según las NSMAPS, tampoco se han encontrado actuaciones constructivas al margen de las condiciones fijadas en las NSMAPS para las viviendas unifamiliares aisladas y las naves industriales existentes en esta clase de suelo, cumpliéndose, por ello, con la normativa urbanística establecida.

Respecto a las zonas periféricas del casco tradicional que se han desarrollado en torno a los caminos del cementerio y de Villanueva, el camino de Garcibuey a Santibáñez y las carreteras SA-220 y DSA-266, hay que destacar que se está produciendo una consolidación edificatoria no sólo en dichas zonas, las cuales han ido consiguiendo la condición de solar de forma paulatina, sino también fuera de ellas, estando estas últimas edificaciones, construidas sin permiso municipal. Por lo tanto, la corporación deberá tomar medidas legalizadoras y correctoras, ya que se trata de construcciones en suelo rústico y por consiguiente en situación ilegal.

Cabe destacar que en las zonas periféricas, donde no se ha alcanzado el grado de urbanización exigible, no se han desarrollado, ni por parte de las distintas corporaciones municipales ni por parte de los propietarios, los correspondientes proyectos de urbanización contemplados en las NSMAPS vigentes. La falta de este tipo de actuaciones de desarrollo urbanístico es la causante de la situación de las nuevas construcciones de viviendas en parcelaciones irregulares y que no poseen las correspondientes licencias municipales, incumpliendo así las exigencias urbanísticas establecidas por ley.

Fuera del suelo urbano la aplicación de la disciplina urbanística ha sido tan reducida que el grado de cumplimiento del planeamiento urbanístico vigente ha sido nulo. Se han producido algunas actuaciones sin contar con las autorizaciones y las licencias adecuadas de obligado cumplimiento: hay que recordar que en el suelo no urbanizable están prohibidas las parcelaciones urbanísticas y que debe regularse toda actividad y uso. Todas estas actuaciones irregulares se podrían haber evitado no sólo si se hubiese velado por el cumplimiento de la normativa de aplicación en el suelo urbano sino también si se hubiera hecho lo mismo y con igual seguimiento fuera de él. No obstante, sería injusto culpar de todo ello sólo a las distintas corporaciones municipales que han permitido este tipo de actuaciones, pues también habría que atribuirlo al alto grado de desconocimiento de los deberes y obligaciones de los propietarios que las llevan a cabo.

Como conclusión, deberíamos destacar que en el término municipal de Garcibuey el grado de cumplimiento del planeamiento vigente es bueno debido a la escasez de actos de uso del suelo que vulneren la normativa urbanística. El problema es que esta escasez de actos ilegales es más fruto de la baja actividad urbanística y edificatoria en dicho municipio que del ejercicio de las competencias municipales de protección de la legalidad.

En bien del cumplimiento de la normativa urbanística, se debería pedir el mismo compromiso a las autoridades municipales -que ya sea por falta de voluntad política de las distintas corporaciones a lo largo de estos años o por la falta de medios jurídicos, técnicos y económicos del Ayuntamiento no han podido cumplir el ejercicio de sus competencias- que a los propietarios a fin de que puedan tener una mayor participación social e informarse sobre sus derechos y deberes urbanísticos.

2. Análisis y diagnóstico urbano y territorial

2.1 Análisis

2.1.1 Crecimiento urbano

En las zonas periféricas al Suroeste, Este, Norte y Noroeste del núcleo urbano de Garcibuey, las áreas desarrolladas respectivamente en torno a los caminos del cementerio y de Villanueva, el camino de Garcibuey a Santibáñez y las carreteras SA-220 y DSA-266 son en las únicas zonas donde se puede apreciar un crecimiento urbano del núcleo original. En todas las demás zonas del núcleo no se dan actividades ni urbanísticas ni edificatorias. Si bien este crecimiento ha estado marcado por la tendencia natural del núcleo urbano a desarrollarse siguiendo las principales vías de comunicación que lo enlazan con los alrededores y por donde la topografía del lugar le es más favorable, la situación actual nos demuestra que la oferta de suelo urbana del casco urbano se ha quedado obsoleta y que hay una demanda de suelo urbano, generalmente con uso residencial, en estas zonas a la que hay que dar respuesta.

A lo largo de estos años la actividad edificatoria se ha reducido por un lado a la construcción de viviendas unifamiliares en las áreas anteriormente mencionadas y por otro a la reconstrucción de edificaciones situadas en el casco consolidado tradicional, en donde existen varios ejemplos de viviendas abandonadas y en mal estado, incluso algunas en estado ruinoso.

Tanto la construcción de viviendas unifamiliares -salvo algunas que se están construyendo fuera del núcleo urbano y sin licencia- como la reconstrucción del casco se ha realizado en su mayoría cumpliendo la ordenanzas urbanísticas de aplicación, con lo que la estructura urbana existente no se ha visto afectada ni la imagen del perfil urbano modificada.

En cuanto a la respuesta que se tiene que dar a la demanda de nuevo suelo urbano con uso residencial se debe tener en cuenta, por parte de los poderes públicos y en interés de los propietarios, el uso coherente y sostenible del suelo que se va a incluir en el proceso de desarrollo urbano del núcleo existente. Así se podrá evitar a medio y largo plazo por una parte la disgregación del núcleo urbano, con áreas pertenecientes a él pero sin relación entre sí, y por otra el encarecimiento de los servicios urbanos y su mantenimiento en lo que al Ayuntamiento se refiere.

2.1.2 Estructura urbana

La trama urbana con la que cuenta el núcleo de población de Garcibuey ha estado directamente vinculada a los usos y tipologías tradicionales que en ella se han ido desarrollando. Por lo que la implantación de nuevos usos y la introducción de nuevas tipologías edificatorias quedan descartadas no sólo por los problemas de adaptación y sostenibilidad que acarrearían, sino también por la falta de espacio urbano libre y la fragilidad de esta trama de cara a la adaptación a nuevas reestructuraciones urbanas.

En relación a las principales vías que delimitan el casco urbano de Garcibuey, a las que se hace referencia en el punto 1.3.1 del presente documento, tiene especial importancia la oportunidad que supone utilizar como línea generadora del límite urbano el espacio configurado en torno al eje de estas vías para poder llevar a cabo la consolidación urbana de las áreas limítrofes del actual casco urbano. Especial atención se debería prestar a las parcelas colindantes a las zonas periféricas, sobre todo las situadas en torno a los caminos de Villanueva y de Garcibuey a Santibáñez y las carreteras SA-220 y DSA-266, en donde la consolidación edificatoria es menor y la definición física del límite urbano es más difusa.

También hay que mencionar que, aunque la trama urbana en toda su extensión no se encuentra con ningún accidente topográfico insalvable, se da un fuerte cambio de nivel al Norte del poblado, el cual actúa como barrera natural al desarrollo de la estructura urbana que configura el núcleo de población existente.

2.1.3 Patrimonio urbano

El actual número de solares (tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y que cuenten con acceso por vía urbana y con sus correspondientes servicios urbanos) con el que cuenta el núcleo urbano de Garcibuey es bajo. Quedan en el casco consolidado tradicional unos pocos solares disponibles y en las zonas periféricas algunos solares más, habiendo más disponibilidad en la zona delimitada por la avenida de la Paz y la calle Prosperidad y la delimitada por los caminos del cementerio y de Villanueva.

A su vez, dentro del casco urbano nos encontramos con algunas edificaciones abandonadas o en estado ruinoso que pueden representar una oportunidad para reconstruir o rehabilitar edificaciones sobre suelo urbano ya existente, con todo lo que supondría para la regeneración de la estructura urbana actual y la pervivencia de tipologías edificatorias tradicionales respectivamente, además del consiguiente ahorro, al no tener que crear nuevo suelo urbano para incorporar al casco urbano que pudiera perjudicar la capacidad y funcionabilidad de las redes de servicios urbanos de interés general.

Por todo ello, teniendo en cuenta los datos demográficos obtenidos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE) –según los cuales se comprueba un claro descenso de la población del municipio de Garcibuey a los largo de las últimas décadas pasadas- y la baja demanda de suelo urbano que se prevé a corto y largo plazo en este término municipal, se considera más que suficiente el patrimonio urbano del que dispondrá el núcleo de población del municipio.

2.1.4 Grado de urbanización

Respecto al grado de urbanización en el núcleo urbano hay que decir que es suficiente. Aunque existen algunas calles secundarias con un grado de urbanización muy bajo y la mayoría de los espacios libres tienen escasas zonas verdes y carecen de mobiliario urbano. También se puede observar que la mayoría de las aceras no cumplen con los requisitos básicos de accesibilidad y así mismo que, según nos alejamos del casco y estando todavía en suelo urbano, el grado de urbanización es nulo.

En las zonas periféricas del casco urbano, tanto en las de las partes Norte y Noreste como las de las partes Suroeste y Este, la urbanización es claramente deficitaria.

2.1.5 Patrimonio cultural y natural

Todos los bienes patrimoniales con los que cuente el municipio de Garcibuey serán catalogados para que puedan ser protegidos, conservados y recuperados tanto por sus valores culturales o naturales, como por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística, o por su relación con el dominio público.

Respecto al patrimonio cultural de Garcibuey, según los datos obrantes en la base de datos de Patrimonio Cultural (PACU) del Servicio Territorial de Cultura en la Delegación Territorial de la JCyL en Salamanca, en el término municipal están catalogados los siguientes bienes: “Puente del Alagón” y los yacimientos arqueológicos de “Los Arcos”, “Cueva de los Letreros”, “El Cerro”, “La Mata del Horno”, “Las Herrerías”, “La Fuente del Arca y “La Mata del Horno II”. Asimismo, serán susceptibles de ser catalogados todos los elementos que integren el patrimonio histórico y etnológico de Castilla y León, como son las vías pecuarias, caminos y calzadas, puentes y pontones, molinos, chozos u otras muestras de arquitectura tradicional, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, los paisajes e infraestructuras de valor cultural o histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

En relación al patrimonio natural, el término municipal de Garcibuey cuenta con los montes de utilidad pública nº 115 “Campanario y otros” y nº 143 “Cueva la Mora, Peña las Palomas y el Piélago”, y además la ribera del río Alagón a su paso por este municipio se encuentra clasificada en la Red Natura 2000 como LIC (Lugar de Importancia Comunitaria), denominado *Riberas del río Alagón y afluentes*, y como ZEPA (Zona de Especial Protección para las Aves), denominada igualmente *Riberas del río Alagón y afluentes*.

2.2 Diagnóstico

Después de haber analizado las características, elementos y valores del municipio de Garcibuey, presentamos los siguientes diagnósticos:

a) Nos encontramos ante un municipio con un reducido núcleo de población, de los más pequeños de la zona, en un medio claramente rural. Su actividad económica está basada principalmente en la industria hortofrutícola y, en menor relación, en la agropecuaria. Aunque dicha actividad no muestra claros signos de agotamiento, la inexistencia de otras labores que la reactiven es uno de los mayores problemas para generar de nuevo riqueza y poder mantener así la población activa, que está abandonando este tipo de poblaciones rurales por núcleos urbanos con un mercado laboral mayor.

b) El descenso generalizado de la población en este tipo de municipios rurales, debido a la pérdida de población activa antes mencionada y al envejecimiento de los residentes autóctonos, hace que algunas de las edificaciones del casco urbano, muchas de ellas buenos ejemplos de arquitectura tradicional, y determinadas zonas del suelo urbano se encuentren en mal estado al encontrarse abandonadas y no contar con un buen mantenimiento.

c) Parte del desarrollo urbano del núcleo de población de Garcibuey pasa por la capacidad por resolver las áreas periféricas del casco urbano menos consolidadas, donde quedan tramas urbanas sin completar. A su vez, deberá solucionarse el problema de establecer unos parámetros urbanísticos que regulen las tipologías edificatorias y parcelarias actualmente demandadas.

d) La actual demanda de suelo urbano en este municipio, al no ser muy alta, quedaría resuelta con el desarrollo urbano de las zonas menos consolidadas y limítrofes del casco urbano. Este desarrollo completaría la trama actual del núcleo urbano y, lo que es más importante, no comprometería la capacidad y funcionabilidad de las redes de servicios urbanos existentes que a su vez deben garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente.

e) Respecto a la posible población de Garcibuey que es propietaria de suelo fuera del núcleo urbano y que tiene la intención de edificar viviendas unifamiliares para su uso en épocas estivales, si en un principio no se pudiera reubicar a estos propietarios en las áreas interiores del suelo urbano que estuvieran disponibles para poder construir edificaciones de nueva planta, una de las opciones a estudiar sería la de la reconstruir o rehabilitar antiguas edificaciones situadas en el casco urbano original. Esta última opción sería una buena forma de reactivar el casco tradicional y dar solución a parte de su mal estado reconstruyendo y rehabilitando las edificaciones abandonadas, siempre que se respetasen sus tipos edificatorios y que se mantuvieran la trama urbana, las alineaciones y las rasantes existentes.

f) Un valor a proteger por este municipio es su patrimonio cultural y natural. Dicho patrimonio podría convertirse en un nuevo recurso socioeconómico para el municipio, si se consiguiese que el término municipal fuese un atractivo para el denominado turismo rural. Por otro lado, se hará todo lo posible por preservar el paisaje tradicional, fomentando una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural y sus perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el núcleo urbano hacia su entorno natural como a la inversa. También se debería hacer por parte de la Corporación y las distintas administraciones públicas un intento por favorecer distintas actividades vinculadas al ocio que sean compatibles con la naturaleza rústica de estos paisajes.

g) Al carecer el término municipal de Garcibuey de un planeamiento urbanístico general que de respuesta a las actuales necesidades urbanísticas de este municipio, se redactan estas Normas Urbanísticas Municipales con el propósito de que el uso del suelo se realice conforme al interés general, con el objetivo de mejorar la calidad de vida y la cohesión social de su población mediante el acceso a una vivienda digna y a las dotaciones urbanísticas adecuadas y de forma compatible con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural.

3. Memoria vinculante

3.1 Objetivos

A partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del término municipal de Garcibuey, se formulan los siguientes objetivos:

1) Establecer una ordenación urbanística para todo el territorio municipal de Garcibuey, respetando lo dispuesto en la normativa urbanística y en la legislación sectorial aplicable, siendo coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y compatibles con el planeamiento sectorial que afecte a este término municipal, con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes (San Miguel de Robledo, Cilleros de la Bastida, Valero, Molinillo, Santibáñez de la Sierra, Villanueva del Conde y Miranda de Castañar) y con las demás políticas municipales.

2) Resolver las necesidades de dotaciones urbanísticas y de suelo que se deriven de las características del término municipal teniendo en cuenta todas las demandas en el marco de las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y la situación del municipio en áreas de influencia de otros centros urbanos, áreas susceptibles de desarrollo económico y áreas de atracción turística donde sean necesarios la previsión ordenada de suelo con diferentes usos.

3) Evitar la aparición de áreas de crecimiento urbano dispersas y discontinuas al núcleo urbano favoreciendo la compacidad del casco urbano tradicional y proponiendo como áreas de crecimiento aquellas áreas que sean colindantes al asentamiento urbano consolidado, en las que se concentre la mayor demanda de suelo urbano y que cuente con las mayores facilidades para ser incorporados al crecimiento urbano municipal, evitando comprometer o perjudicar la capacidad y funcionabilidad de las redes de servicios urbanos de interés general.

4) Mantener y conservar la actual estructura del núcleo urbano estableciendo unas ordenanzas de edificación dentro del núcleo en concordancia con las tipologías edificatorias y usos que se han desarrollado en él tradicionalmente. Para ello se fijarán unos parámetros urbanísticos de aplicación para las nuevas edificaciones en el casco urbano que velen por la pervivencia de estas tipologías edificatorias y que favorezcan la conservación de los elementos arquitectónicos más representativos de esta arquitectura tradicional.

5) Respetar la trama urbana actual manteniendo su trazado, las alineaciones y las rasantes existentes, salvo en los casos de actuaciones de reforma interior orientadas a su descongestión, de mejora de las condiciones de habitabilidad, de rehabilitación de las edificaciones o de obtención de suelo para dotaciones urbanísticas. A su vez se completarán las áreas interiores del suelo urbano donde la trama urbana esté inconclusa y se ordenarán las zonas de borde donde el grado de urbanización sea deficiente. En las áreas de crecimiento del núcleo urbano la nueva trama urbana se adaptará para completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes.

6) Delimitar las áreas de crecimiento urbano que se incorporen al proceso de urbanización atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes y procurando incluir fincas completas y facilitar su posterior gestión urbanística. Estas áreas se dividirán en sectores en los cuales se fijarán sus parámetros de ordenación general como son superficies, usos, densidades, tipos predominantes, plazos para establecer la ordenación detallada, objetivos y observaciones.

7) Proteger los terrenos de suelo rústico del proceso de urbanización por criterios de protección especial (normativa urbanística o legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transporte o comunicaciones), criterios de valor intrínseco (valores naturales, culturales, productivos, ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos o forestales), criterios de recuperación de dichos valores, criterios de prevención de riesgos (inundaciones, erosiones, hundimientos, deslizamientos, taludes, incendios o contaminación) y criterios de calidad de la urbanización (características topográficas, geológicas, geotécnicas o usos peligrosos).

3.2 Propuesta de ordenación general

A continuación se expone la ordenación general propuesta para el término municipal de Garcibuey.

3.2.1 Suelo urbano

Según el apartado 1 del artículo 23 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) se considerará suelo urbano al conjunto de terrenos ya urbanizados o incorporados al proceso de urbanización. A tal efecto deben clasificarse como suelo urbano los terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios del núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica. Tanto el acceso como los servicios citados deben cumplir los siguientes requisitos:

- Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que se prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
- Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela, y en el caso del acceso, en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

De acuerdo con los requisitos anteriores, se propone clasificar como suelo urbano del término municipal de Garcibuey el suelo urbano catastral actual, equiparable urbanísticamente al casco urbano consolidado, según lo definido en el apartado 1 del artículo 4 del título 2 de la Normativa para suelo urbano de las NSMAPS, y las zonas periféricas del núcleo urbano situadas en torno a los caminos del cementerio y de Villanueva, el camino de Garcibuey a Santibáñez y las carreteras SA-220 y DSA-266, equiparables urbanísticamente a los ensanches por existencia de servicios urbanísticos, conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo anteriormente citado.

3.2.1.1 Suelo urbano consolidado

Conforme a lo definido en el apartado 1 del artículo 25 del RUCyL, dentro del suelo urbano, se incluirán en la categoría de suelo urbano consolidado:

- Los terrenos que tengan la condición de solar, así como los que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
- Los terrenos que sustenten dotaciones urbanísticas propias de las zonas urbanas en las condiciones establecidas por el planeamiento urbanístico, así como los terrenos donde se prevea ubicar dichas dotaciones mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

Así mismo, en el apartado 1 del artículo 24 del RUCyL, queda establecido que tienen la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento vigente, y que cuenten con:

- Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:
  1ª. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.
  2ª. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.
  3ª. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.
  4ª. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.
- Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.

2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.

3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

4º. Alumbrado público.

5º. Telecomunicaciones.

Cumpliendo con lo anteriormente expuesto, proponemos como suelo urbano consolidado el suelo urbano catastral actual, área donde se sitúa el núcleo de población y en donde todas las parcelas tienen la condición de solar, y las zonas periféricas del núcleo urbano situadas en torno a los caminos del cementerio y de Villanueva, el camino de Garcibuey a Santibáñez y las carreteras SA-220 y DSA-266, en donde la mayoría de sus parcelas tienen la condición de solar o la pueden alcanzar mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

En la siguiente tabla se detallan la relación entre los distintos usos existentes en el suelo urbano consolidado propuesto y sus correspondientes superficies.

Uso (suelo urbano consolidado)	Superficie (ha)
Residencial I	2,62
Residencial II	4,01
Industrial	0,28
Equipamientos	0,31
Espacios libres públicos	0,26
Zonas verdes	0,01
Vías públicas	1,56
Total	9,05

3.2.1.2 Suelo urbano no consolidado

Dentro del suelo urbano, además del suelo urbano consolidado, se incluirán los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado que estén en alguna de las siguientes situaciones que se mencionan en el apartado 1 del artículo 26 del RUCyL:

- Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma de interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deben ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.
- Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.
- Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.
- De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.

De acuerdo con lo establecido en este artículo, dentro del suelo urbano incluido en el término municipal de Garcibuey no existen terrenos en las situaciones mencionadas en el párrafo anterior y, por lo tanto, no hay terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano no consolidado.

3.2.2 Suelo urbanizable

El RUCyL define en el apartado 1 del artículo 27 el suelo urbanizable como el conjunto de terrenos aptos para ser incorporados al proceso de urbanización o en curso de incorporación al mismo y establece en el apartado 2 del mismo artículo las siguientes condiciones que deben cumplirse simultáneamente para que estos terrenos puedan clasificarse como suelo urbanizable:

- Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, rotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la memoria del instrumento que clasifique los terrenos.
- Que se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante en al menos un 20 por ciento con el suelo urbano del núcleo de población existente. Este requisito puede excusarse en los siguientes casos:
  1º. Cuando el sector que se va a clasificar tenga uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, entendiendo incluida la explotación agropecuaria intensiva.
  2º. Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por otro sector se suelo urbanizable, con el cual sea colindante en al menos un 20 por ciento de su perímetro.
  3º. Cuando el sector que se va a clasificar esté separado del suelo urbano por terrenos protegidos por la legislación sectorial, con una distancia máxima de 2.000 metros.
  4º. Cuando se trate de actuaciones previstas en un instrumento de ordenación del territorio.

De acuerdo con lo establecido en este artículo, dentro del suelo incluido en el término municipal de Garcibuey no existen terrenos en las situaciones mencionadas en el párrafo anterior y, por lo tanto, no hay terrenos que se puedan clasificar como suelo urbanizable.

3.2.3 Suelo rústico

Considerando el suelo rústico como el conjunto de terrenos que deben ser protegidos ante el proceso de urbanización, se han clasificado como pertenecientes a esta categoría los terrenos del municipio de Garcibuey que cumplen algunos de los criterios establecidos en el punto 1 del artículo 30 del RUCyL, y que son los siguientes:

- Criterio de protección singular: Los terrenos que estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su urbanización, establecido de acuerdo con la normativa urbanística o con la legislación sobre medio ambiente, aguas, montes, patrimonio cultural, obras públicas, infraestructuras, energía, transporte, telecomunicaciones u otras normas que justifiquen la protección o establezcan limitaciones de aprovechamiento.
- Criterio de valor intrínseco: Los terrenos que presenten manifiestos valores naturales, culturales o productivos que justifiquen la necesidad de protegerlos o de establecer limitaciones a su aprovechamiento. A tal efecto debe tenerse particularmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 17 del RUCyL (Deber de adaptación al entorno), y debe entenderse como merecedores de protección los valores ambientales, ecológicos, geológicos, litológicos, paisajísticos, científicos, educativos, históricos, artísticos, arqueológicos, etnológicos, turísticos, recreativos, deportivos, agrícolas, ganaderos, forestales y de riqueza natural, así como las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, los paisajes resultado de procesos seculares de transformación humana del medio físico y las construcciones e instalaciones vinculadas a la utilización de los recursos naturales.
- Criterio de recuperación de valores: Los terrenos que, habiendo presentado en el pasado algunos de los valores citados anteriormente, deban protegerse para facilitar o promover su recuperación, o para evitar una mayor degradación.
- Criterio de prevención de riesgos: Los terrenos que estén amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación,

erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. A tal efecto debe tenerse especialmente en cuenta lo dispuesto en el artículo 18 del RUCyL (Deber de prevención de riesgos).

- Criterio de calidad de la urbanización: Los terrenos que no reúnan las condiciones que aseguren que la urbanización alcance un nivel mínimo de calidad. A tal efecto se entiende que los terrenos no reúnen dichas condiciones cuando:

  1º. Presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes subterráneas cuya protección sea necesaria.

  2º. Resulten peligrosos para la salud por haber sustentado usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.

  3º. Su transformación altere el sistema de asentamientos mediante la formación de nuevos núcleos ajenos a la lógica histórica de ocupación humana del territorio.

  4º. Su transformación comprometa el desarrollo futuro o amenace la transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.

Una vez clasificados como suelo rústico los terrenos de nuestro municipio que cumplen algunos de los criterios anteriormente citados, se han incluido en alguna de las diez categorías contempladas en los artículos del 31 al 38 del RUCyL, las cuales son las que van a continuación:

Suelo rústico común

De acuerdo con el artículo 31 del RUCyL, se incluirán en esta categoría los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y no se incluyan en alguna de las otras categorías contempladas en el RUCyL.

Por lo tanto, todos los terrenos del término municipal de Garcibuey que cumplan con algunos de los criterios establecidos para ser considerados como suelo rústico y no precisen ser incluidos en algunas de las distintas categorías que se nombran a continuación serán clasificados como suelo rústico común

Suelo rústico de entorno urbano

De acuerdo con el artículo 32 del RUCyL, se incluirán en esta categoría los terrenos contiguos al suelo urbano o urbanizable que se clasifiquen como suelo rústico con alguna de las siguientes finalidades:

- Para no comprometer su desarrollo futuro.
- Para preservar el paisaje tradicional, fomentando una transición armónica entre el medio urbano y el medio natural.
- Para preservar las perspectivas y panorámicas de interés, tanto desde el núcleo hacia su entorno como a la inversa.
- Para favorecer actividades vinculadas al ocio compatibles con su naturaleza rústica.

Por lo tanto, no hay terrenos en el término municipal de Garcibuey que se puedan incluir en esta categoría.

Suelo rústico de asentamiento tradicional

De acuerdo con el artículo 33 del RUCyL, se incluirán en esta categoría los terrenos que se estime necesario proteger para preservar las formas tradicionales de ocupación humana del territorio que no se emplacen en suelo urbano, entendiendo incluidas las siguientes:

- Los elementos de arquitectura tradicional propios de los suelos rústicos, tales como aceñas, apriscos, batanes, bodegas, brañas, cabañas, casas de teito, casetas de eras, de pozo y de viña, chozos, cortines, esquileos, fuentes, guardaviñas, hórreos,

invernales, majadas, molinos, palomares, paneras, refugios, tenadas y otros análogos, tanto aislados como agrupados.

- Las alquerías y otros núcleos situados en el interior de dehesas, conjuntos monásticos desafectados y otras grandes explotaciones agropecuarias.
- Los núcleos vinculados al servicio de cañadas reales y demás vías pecuarias.
- Las zonas en las que se constate la existencia histórica de poblamiento disperso.
- Los núcleos de población abandonados, deshabitados o sin población permanente.

Por lo tanto, aunque existen en el municipio de Garcibuey elementos de arquitectura tradicional propios de los suelos rústicos, al incluirse estos elementos en el catálogo de las normas urbanísticas y, por tanto, tener mayores medidas de protección, conservación y recuperación de las que tendría por pertenecer a la categoría de suelo rústico de asentamiento tradicional, hemos considerado apropiado no incluir en esta última categoría terreno alguno del término municipal.

Suelo rústico de asentamiento irregular

De acuerdo con el artículo 33 bis del RUCyL, se incluirán en esta categoría los terrenos que hayan sido objeto de parcelación urbanística u ocupación por la edificación mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento.

Por lo tanto, no hay terrenos en el término municipal de Garcibuey que se puedan incluir en esta categoría.

Suelo rústico de actividades extractivas

De acuerdo con el artículo 33 ter del RUCyL, se incluirán en esta categoría los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico a fin de preservarlos para dichas actividades extractivas, lo que se justificará por la calidad y abundancia del recurso minero o por su proximidad a los lugares en los que resulte necesario.

Consultados los datos del Catastro Minero de Castilla y León (CAMI), no se tiene constancia de que, a fecha actual, haya derechos mineros solicitados u otorgados, al menos en parte, dentro de los terrenos que constituyen el municipio de Garcibuey.

Por lo tanto, no hay terrenos en el término municipal de Garcibuey que se puedan incluir en esta categoría.

Suelo rústico con protección agropecuaria

De acuerdo con el artículo 34 del RUCyL, se incluirán en esta categoría los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico con algunas de las siguientes finalidades:

- Para protegerlos por su interés, calidad, riqueza, tradición, singularidad u otras características agrícolas, ganaderas o forestales.
- Para no comprometer la funcionabilidad y rentabilidad de las instalaciones de regadío y demás infraestructuras agrarias existentes o previstas en la planificación sectorial.

Por lo tanto, los terrenos del término municipal de Garcibuey susceptibles de entrar en la categoría de suelo rústico con protección agropecuaria serían aquellos dedicados al uso agrícola, ganadero o forestal. Estos terrenos, al tener la consideración de ecosistemas seminatural y estar formados en gran medida por la acción humana, no podrían tener la consideración de protección natural. No obstante, dado que sus características agrícolas, ganaderas o forestales no son merecedoras de ser protegidas por las presentes normas, dichos terrenos tendrán la clasificación de suelo rústico común. Se ha optado por esta categoría ya que, al ser la menos proteccionista, no se verían comprometidas la funcionabilidad y rentabilidad de las instalaciones agropecuarias y forestales existentes y previstas. Así mismo, cualquier actuación sobre la masa arbórea antes citada precisará de la correspondiente autorización por parte del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la JCyL a fin de preservar, conservar y mejorar dicha masa.

Suelo rústico con protección de infraestructuras

De acuerdo con el artículo 35 del RUCyL, se incluirán en esta categoría los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- Los terrenos ya ocupados o afectados por obras públicas y otras infraestructuras de carácter ambiental, hidráulico, energético, de comunicaciones, de telecomunicaciones, de transportes o de cualquier tipo, siempre que no deban tener la consideración de dotaciones urbanísticas o que sean impropias de las zonas urbanas, así como sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.
- Los terrenos que conforme a lo previsto en los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico y planeamiento sectorial vayan a ser ocupados o afectados por las obras públicas y otras infraestructuras citadas en el párrafo anterior, así como por sus zonas de afección, defensa, protección, servidumbre o denominación equivalente, cuando la legislación sectorial exija preservarlas de la urbanización.

Por lo tanto, los terrenos del término municipal de Garcibuey que entran en la categoría de suelo rústico con protección de infraestructura son los siguientes:

- Los terrenos ocupados por las carreteras SA-220, de Béjar a Ciudad Rodrigo, y SA-225, de SA-220 a Riomalo de Abajo, de titularidad de la Junta de Castilla y León, cuyas zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como la línea límite de edificación están fijadas en la Ley 10/2008, de 9 de septiembre, de Carreteras de Castilla y León y son 3 metros desde la arista exterior de la explanación para la zona de dominio público, 8 metros desde la arista exterior de explanación para la zona de servidumbre, 30 metros desde la arista exterior de la explanación para la zona de afección y 18 metros desde la arista exterior de la calzada para la línea límite de edificación.
- Los terrenos ocupados por las carreteras DSA-235, de San Miguel de Valero a los Puentes de Alagón por Valero, DSA-255, de SA-220 a Miranda del Castañar, y DSA-266, acceso a Garcibuey desde SA-220, cuyas alineaciones en los márgenes de esta carretera en suelo rústico serán, de acuerdo con la vigente Ley de Carreteras, las de las Normas Subsidiarias Provinciales y el acuerdo plenario de la Diputación de Salamanca, vallados diáfanos a 12 metros del eje de la carretera y línea de edificación a 21 metros medidos así mismo desde el eje de la carretera.
- Los terrenos afectados por el paso aéreo de energía eléctrica, cuya servidumbre queda establecida en el RD 1995/2000, de 1 de septiembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía. Asimismo, y de acuerdo con el punto 3 del artículo 162 de dicho decreto, 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 las conducciones extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. El cálculo de la proyección y de la distancia reglamentaria se realizará según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3158/68.
- Los terrenos ocupados por la red de captación, depósito y abastecimiento de agua y por la red de evacuación, estaciones depuradoras de aguas residuales (EDAR) y saneamiento de agua de Garcibuey, cuyas reservas de suelo vinculadas a estas redes y a sus instalaciones protegerán los distintos elementos que la integran y facilitarán el mantenimiento de sus servicios. En el caso de no discurrir por zonas de dominio público, se establece un área de afección de 1,5 metros a cada lado de la red existente y de 6 metros al exterior de las respectivas instalaciones. Esta afección incumbe sólo a los terrenos exteriores al núcleo urbano por donde discurren las diferentes redes.
- Los terrenos ocupados por la red de caminos rurales que sirven de comunicación con otros núcleos y de acceso a las distintas parcelas rústicas y a sus correspondientes servidumbres de paso. La protección de estas vías se fija señalando un límite a la edificación respecto a los límites de la red de camino, según el cual todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las

existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, se situará a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de los caminos. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de los citados caminos.

Suelo rústico con protección cultural

De acuerdo con el artículo 36 del RUCyL, se incluirán en esta categoría los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en algunas de las siguientes circunstancias:

- Los terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección.
- Los demás terrenos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la legislación de patrimonio cultural, así como sus entornos de protección, en su caso.
- Los demás terrenos que se estime proteger:
  1º. Por su contigüidad, cercanía o vinculación con los citados anteriormente.
  2º. Por cualesquiera otros valores culturales acreditados, presentes o pasados.

Por lo tanto, los terrenos del término municipal de Garcibuey que entran en la categoría de suelo rústico con protección cultural son los terrenos ocupados por los yacimientos arqueológicos denominados "Los Arcos", "Cueva de los Letreros", "El Cerro", "La Mata del Horno", "Las Herrerías", "La Fuente del Arca y "La Mata del Horno II" y por todos los elementos arquitectónicos y etnográficos en suelo rústico incluidos en el catálogo de las presentes normas urbanísticas. Todos estos bienes arqueológicos y elementos catalogados serán delimitados y protegidos según los parámetros de aplicación de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Suelo rústico con protección natural

De acuerdo con el artículo 37 del RUCyL, se incluirán en esta categoría los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- Los terrenos que deban ser objeto de especial protección conforme a la normativa ambiental.
- Los terrenos definidos en la legislación de aguas como dominio público hidráulico, cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, lechos de los lagos, lagunas, zonas húmedas y embalses superficiales, así como las zonas de servidumbre de las riberas.
- Las vías pecuarias, excepto las que ya formen parte del suelo urbano o urbanizable y aquellas para las que se autorice un trazado alternativo conforme a su legislación reguladora.
- Los demás terrenos que se estime necesario proteger:
  1º. Para preservar o regenerar el suelo, la fauna, la flora o las masas forestales o porque deban ser objeto de restauración ambiental.
  2º. Por cualesquiera otros valores naturales acreditados, presentes o pasados.

Por lo tanto, los terrenos del término municipal de Garcibuey que entran en la categoría de suelo rústico con protección natural son los siguientes:

- Los terrenos que lindan con los cauces y que estarán sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. En estas zonas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, y con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

- Los montes de utilidad pública nº 115 “Campanario y otros” y nº 143 “Cueva la Mora, Peña las Palomas y el Piélago”, en conformidad con lo establecido en el punto 1 del artículo 79 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León y en la letra d) del punto 2 del artículo 21 de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, de Patrimonio Natural de Castilla y León.
- La ribera del río Alagón más una anchura de 200 metros en cada margen del cauce del río, terrenos clasificados como LIC (Lugar de Importancia Comunitaria) en la Red Natura 2000. Este LIC, denominado *Riberas del río Alagón y afluentes*, pertenece a la región biogeográfica mediterránea y en él se encuentran los siguientes hábitats naturales de interés comunitario, cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación incluidos en el anexo I de la Directiva Hábitat 92/43/CEE:
  - Hábitats de agua dulce [3]: aguas corrientes – tramos de cursos de agua con dinámica natural y seminatural (lechos menores, medios y mayores), en los que la calidad del agua no presenta alteraciones significativas [32] (ríos mediterráneos de caudal permanente con *Glaucium flavum* [3250] y ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de *Ranunculion fluitantis* y de *Callitricho-Batrachion* [3260]).
  - Formaciones herbosas naturales y seminaturales [6]: prados húmedos seminaturales de hierbas altas [64] (prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion* [6420]).
  - Bosques [9]: bosques de la Europa templada [91] (fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia* [91B0] y bosques aluviales de *Agnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*) [91E0]*) y bosques mediterráneos caducifolios [92] (bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba* [92A0]).

    * Hábitat prioritario

A excepción de los terrenos clasificados como LIC, no todos los terrenos incluidos en los hábitats anteriormente citados entrarán en la categoría de suelo rústico con protección natural por no ser sus valores naturales susceptibles de ser protegidos por las presentes normas urbanísticas, como se justificará en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) que formará parte de los anexos de la documentación definitiva de las presentes normas.

Es importante señalar que el término municipal de Garcibuey no presenta coincidencia geográfica con ningún espacio incluido en el Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León y que dentro de dicho municipio no hay ningún árbol ni ninguna zona húmeda incluida en el Catálogo de Especimenes Vegetales de Singular Relevancia de Castilla y León, creado por el Decreto 63/2003, y en el Catálogo de Zonas Húmedas de Interés Especial de Castilla y León, creado por el Decreto 194/1994 y ampliado por el Decreto 125/2001, respectivamente. En referencia al Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León, creado por el Decreto 63/2007, no existe en este ámbito especie alguna protegida por dicho decreto.

Respecto a los terrenos protegidos para preservar la fauna hay que indicar que el término municipal de Garcibuey se encuentra dentro de las áreas críticas denominadas “Río Alagón III” y “Arroyo de la Palla” y situadas dentro del Área de Importancia para la Cigüeña Negra, establecida por el Decreto 83/1995 por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan las medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León. Además de ello, este municipio se encuentra incluido en el ámbito de aplicación de las Zonas de Protección para la Alimentación de Especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN) por necesidades de conservación y recuperación de estas especies, tal como lo establece el Decreto 17/2013, de 16 de mayo, y el Plan de Conservación del Águila Perdicera en Castilla y León, aprobado por el Decreto 83/2006, de 23 de noviembre.

De igual modo, Garcibuey cuenta con la presencia de una especie animal, en concreto la del milano real, *Milvus milvus*, clasificada como especie en peligro de extinción según el CEEA e incluida en el anexo I de la Directiva de Aves y anexo IV de la Ley 42/2007 y además, respecto a la herpetofauna, alberga poblaciones de galápago europeo y leproso, cuyas poblaciones vienen sufriendo un fuerte declive en dicha comunidad. No obstante, en este municipio no se ha definido ninguna área crítica para la recuperación de estas especies. En este sentido, hay que apuntar también que Garcibuey también está dentro del ámbito de aplicación del Plan de

Conservación y Gestión del Lobo, como lo está toda la provincia de Salamanca, sin que tenga dicho plan ningún tipo de clasificación de zonas ni consideraciones urbanísticas especiales que puedan incidir sobre la conservación de la especie.

Finalmente, es preciso señalar que no se tiene constancia de la presencia de vías pecuarias en Garcibuey y que en dicho municipio se encuentran los siguientes terrenos cinegéticos: Cotos Privados de Caza SA-10966, SA- 11010, SA 11121 y SA-11404.

Suelo rústico con protección especial

De acuerdo con el artículo 38 del RUCyL, se incluirán en esta categoría los terrenos que se clasifiquen como suelo rústico y se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- Los terrenos 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, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 18 del RUCyL (Deber de prevención de riesgos).
- Los terrenos donde existan razones objetivas que desaconsejen su urbanización por los siguientes motivos u otros análogos:
  1º. Porque su urbanización sea contraria a las exigencias de la Defensa Nacional.
  2º. Porque se presenten características topográficas, geológicas, geotécnicas o mecánicas que desaconsejen su urbanización, tales como propensión a los deslizamientos, pendientes fuertes, baja resistencia, expansividad de arcillas o existencia de depósitos o corrientes de aguas subterráneas cuya protección sea necesaria.
  3º. Porque hayan sustentado anteriormente usos industriales, extractivos, de producción de energía, de depósito o tratamiento de residuos u otros análogos.

Por lo tanto, no hay terrenos en el término municipal de Garcibuey que se puedan incluir en esta categoría, ya que no existen terrenos amenazados de relevancia por riesgos naturales o tecnológicos, tal como se indica en el documento anexo a las presentes normas titulado “Análisis de riesgos naturales y tecnológicos”, ni terrenos donde existan razones de peso para que se desaconseje su urbanización.

3.3 Justificación de los objetivos y de la propuesta de ordenación general

Todos los objetivos y propuestas formuladas en estas normas urbanísticas para el término municipal de Garcibuey cumplen, de forma proporcionada a la complejidad urbanística de dicho municipio, con lo establecido en los artículos 81 y 118 del RUCyL. En estos artículos se establecen los siguientes deberes a seguir por los objetivos y propuestas de ordenación:

a) Respetar lo dispuesto en la normativa y sectorial, con especial atención a los objetivos generales de la actividad urbanística pública señalados en el artículo 5 del RUCyL (Actividad urbanística pública).

b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal, con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes y con las demás políticas municipales.

c) Resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal correspondiente y de su área de influencia. A tal efecto las Normas Urbanísticas Municipales deben tener en cuenta:

   1º. Las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio y de los instrumentos de planeamiento de ámbito supramunicipal.
   2º. La condición del municipio como centro urbano de referencia conforme a las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León aprobadas por Ley 3/2008, de 17 de junio.
   3º. La situación del municipio en ámbitos susceptibles de desarrollo económico que precisen la previsión ordenada de suelo industrial o de servicios.
   4º. La situación del municipio en ámbitos que por su atractivo turístico precisen la previsión ordenada de suelo para segunda residencia y usos vinculados al ocio.
   5º. Las demandas que planteen los agentes sociales y económicos y la población en general.

d) Orientar el crecimiento de los núcleos de población del municipio a completar, conectar y estructurar las tramas urbanas existentes y solucionar los problemas urbanísticos de las áreas degradadas, favoreciendo la reconversión y reutilización de los inmuebles abandonados, con preferencia a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos de población. A tal efecto:

   1º. Al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas ya existentes en el término municipal y las nuevas viviendas previstas por las Normas Urbanísticas Municipales se situarán en suelo urbano.
   2º. Se planificarán actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables.
   3º. Salvo cuando un instrumento de ordenación del territorio señale otros criterios, no se crearán nuevos núcleos de población, ni se ampliarán los existentes de manera que se comprometa o perjudique la capacidad y funcionalidad de las redes de servicio de interés general.

e) Tener en cuenta los riesgos naturales y tecnológicos detectados en el término municipal, de conformidad con los criterios de la administración competente para la protección de cada riesgo, y respetando las reglas establecidas en el artículo 18 del RUCyL (Deber de prevención de riesgos).

f) Reservar terrenos para el emplazamiento de actividades industriales, logísticas y productivas en general, teniendo en cuenta la variedad de sus requerimientos funcionales y la necesidad de flexibilidad para adaptarse a la evolución de las condiciones socioeconómicas.

g) Promover la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público, y su coordinación con el planeamiento urbanístico.

h) Proteger el patrimonio cultural, el medio ambiente y el paisaje, incluyendo las determinaciones precisas para la conservación y en su caso recuperación de las condiciones ambientales adecuadas.

i) Mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

j) Facilitar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y fomentar el uso de energías renovables y la sustitución progresiva del empleo de combustibles fósiles.

Así mismo, además de seguir cada uno de los apartados antes citados, como se puede comprobar en los objetivos y propuestas planteados, estas normas urbanísticas cumplen en particular con lo establecido en los puntos 1º y 3º del apartado d), al no generar nuevos núcleos de población ni modificar el existente de manera que se comprometa o perjudique la capacidad y funcionabilidad de las redes de servicios de interés general, y al situar en suelo urbano al menos el 50 por ciento de la suma de las viviendas existentes y las previstas por las normas, como vemos a continuación:

- Viviendas existentes (información del Catastro publicada en su apartado de estadísticas del año 2019 sobre el Inmobiliario Urbano en el municipio de Garcibuey [www.catastro.meh.es/esp/estadistica]): 195 Viv.
- Viviendas previstas (densidad en suelo urbano no consolidado y urbanizable).
  - Suelo urbano no consolidado: 0 Ha x 20 Viv/Ha = 0 Viv.
  - Suelo urbanizable: 0 Ha x 20 Viv/Ha = 0 Viv.
  - Total: 0 Viv.
- Viviendas existentes y previstas totales: 195 Viv. + 0 Viv. = 195 Viv. (100%).
- Viviendas existentes y previstas en s. urbano: 195 Viv. + 0 Viv. = 195 Viv. (100%).

3.4 Determinaciones de ordenación general

3.4.1 Clasificación del suelo

Todo el término municipal de Garcibuey ha sido clasificado en la propuesta de ordenación general de estas normas urbanísticas municipales en las siguientes clases y categorías de suelo definidas en el artículo 20 y de acuerdo a los criterios establecidos en los artículos del 22 al 39 del RUCyL:

- Suelo urbano, dentro del cual se determina la siguiente categoría:
  1ª. Suelo urbano consolidado.
- Suelo rústico, dentro del cual se determinan las siguientes categorías:
  1ª. Suelo rústico común.
  2ª. Suelo rústico con protección de infraestructuras.
  3ª. Suelo rústico con protección cultural.
  4ª. Suelo rústico con protección natural.

Esta clasificación del suelo queda reflejada en los planos de ordenación de las presentes normas y tiene las superficies parciales y totales de cada clase y categoría de suelo detalladas en el siguiente cuadro de superficies:

Garcibuey				
Clasificación del suelo		Localización	Superficie parcial (ha)	Superficie Total (ha)
Suelo urbano	consolidado	Residencial I	2,62	9,05
		Residencial II	4,01	
		Industrial	0,28	
		Equipamientos	0,31	
		Espacios libres públicos	0,26	
		Zonas verdes	0,01	
		Vías públicas	1,56	
Total suelo urbano				**9,05**
Suelo rústico	común			565,01
	con protección de infraestructuras			186,87
	con protección cultural			6,35
	con protección natural			498,72
Total suelo rústico				**1.256,95**
Total término municipal				**1.266,00**

3.4.2 Dotaciones urbanísticas

En este punto están señaladas las dotaciones urbanísticas del término municipal de Garcibuey: vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos. Esta indicación ha sido realizada teniendo en cuenta los datos constatados en el momento de la elaboración de estas normas, y que se encuentran reflejados en los puntos 1.3.5 (equipamientos) y 1.3.6 (infraestructuras) del capítulo 1.3 (medio humano) de la memoria informativa, y aplicando los siguientes criterios fijados en el punto 1 del artículo 120 del RUCyL:

- Las normas pueden prever dotaciones urbanísticas sobre terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.
- Las vías públicas deben ser de uso y dominio público en todo caso y deben garantizar la accesibilidad de la población, mejorar las vías existentes y favorecer el transporte público.
- Los servicios urbanos deben diseñarse con el objetivo de asegurar su funcionabilidad, eficiencia y accesibilidad, facilitar su ampliación futura y garantizar la seguridad de la población y la protección del medio ambiente.
- Los espacios libres públicos deben ser de uso y dominio público en todo caso y deben facilitar su accesibilidad y su uso por la población, mejorar la calidad urbana y ambiental y favorecer la transición entre el medio urbano y el medio natural.
- Los equipamientos públicos deben diseñarse con el objetivo de favorecer la funcionabilidad y eficiencia, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población. Asimismo deben satisfacer las exigencias de la normativa sectorial.

Vías públicas

Ya se ha mencionado anteriormente, en el análisis y diagnóstico de la estructura urbana del núcleo de Garcibuey, la necesidad, por un lado, de mantener y conservar la trama urbana original, respetando su trazado, las alineaciones y las rasantes existentes, y, por otro, la de prestar especial atención a las parcelas colindantes a las zonas periféricas, sobre todo las situadas en torno a los caminos de Villanueva y de Garcibuey a Santibáñez y las carreteras SA-220 y DSA-266, en donde la consolidación edificatoria es menor y la definición física del límite urbano es más difusa.

Para ello, la ordenación propuesta tiene como objeto estructurar y acondicionar estas vías públicas, mediante la adaptación de las medidas que siguen a continuación:

- Dimensionar y cualificar las conexiones entre los distintos tipos de viarios (generalmente entre las carreteras y la red de caminos) para garantizar unas condiciones óptimas de visibilidad.
- Mejorar las condiciones de pavimentación de las carreteras de acceso al núcleo de Garcibuey SA-220 y DSA-266 y de las calles principales del casco urbano, así como la correcta ejecución del dimensionado de las calzadas y de las aceras.
- Jerarquizar los distintos tipos de viarios que conviven en el núcleo urbano, dando mayor prioridad a las vías con tráfico rodado y las vías principales que a las secundarias, prestando especial atención a las vías en las que coexisten el tránsito de vehículos con el de peatones.
- De acuerdo con la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, las Normas Subsidiarias de la provincia de Salamanca, aprobadas el 4 de julio de 1989 por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León el 13 de julio de 19891, y la Norma, de febrero de 1976, de la Jefatura Provincial de Carreteras de Salamanca, las líneas de edificación respecto a las carreteras del término municipal de Garcibuey se fijarán en los 6 metros, medidos desde el eje de la carretera, para suelo urbano y en 21, igualmente medidos desde el eje de la carretera, para suelo rústico. Asimismo, y en cumplimiento del artículo 29.1 de la Ley 10/2008, no se podrán efectuar accesos rodados a fincas colindantes con las carreteras SA-220, SA-225, DSA-235, DAS-255 y DSA-266 sin la autorización previa de la administración titular.

- Para las calles del viario secundario como son los viales de coexistencia, callejones y fondos de saco, se propone un tratamiento de plataforma única que permita el tránsito ocasional de vehículos para acceso a las viviendas y actividades de carga y descarga, así como el tránsito de personas.

- Cualquier intervención que se realice en las vías públicas deberá ser accesible conforme a los requerimientos funcionales y dimensionales que se establecen en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León (Decreto 217/2001, de 30 de agosto).

Servicios urbanos

Todos los sistemas de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, recogida, depósito y tratamiento de residuos, energía eléctrica y telecomunicaciones existentes en el término municipal de Garcibuey son suficientes para dar respuesta a las necesidades de servicio de la población actual.

En cuanto a la red de saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, la localidad de Garcibuey cuenta con un sistema de depuración con tratamiento adecuado para la población actual, ya que dicho sistema está dotado con dos Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (E.D.A.R.) capaces de adaptar las características del vertido a las exigencias del cauce receptor (Río San Benito), cumpliendo así con lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Respecto a los servicios urbanos futuros, deberán diseñarse aplicando los criterios sobre servicios urbanos fijados en el apartado c) del punto 1 del artículo 120 del RUCyL y cumpliendo con toda la normativa técnica correspondiente.

Espacios libres públicos

Los espacios libres públicos con los que cuenta el núcleo urbano de Garcibuey están distribuidos en torno a los edificios singulares del casco urbano como son la Iglesia de San Andrés, la Ermita Humilladero del Cristo del Amparo y el Ayuntamiento. Los demás espacios libres público que se encuentran en el núcleo urbano de Garcibuey se encuentran distribuidos de forma alternada y en su mayoría son de dimensiones reducidas e importancia poco significatitiva.

Por lo tanto, se consideran adecuados dichos espacios libres públicos para las actividades sociales de la población actual. Sin embargo, algunos de estos espacios públicos, sobre todo los situados en las zonas más periféricas, no cuentan con un buen grado de urbanización. Es por ello que estas zonas menos consolidadas deberían contar con unos espacios libres públicos que facilitasen su accesibilidad y su uso por la población, mejorasen la calidad urbana y ambiental y favoreciesen la transición entre el medio urbano y el medio natural, como se indica en el apartado d) del punto 1 del artículo 120 del RUCyL respecto a las dotaciones urbanísticas en general y respecto a los espacios libres públicos en particular.

Equipamientos

Siendo los equipamientos el sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que están destinados a la prestación de los servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio, de alojamiento de integración y otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad, el término municipal de Garcibuey cuenta con los siguientes equipamientos públicos:

Administrativo

- Ayuntamiento, situado en la C/ Altozano Nº 44.

Asistencial

- Hogar de la tercera edad, situado en la C/ Altozano Nº 46.

Deportivo

- Frontón, situado en la C/ Altozano Nº 34 (D).

Educativo

- Colegio Público Rural Agrupado “Altozano”, situado en la C/ Prosperidad Nº 19.

Religioso

- Iglesia de San Andrés, situada en la C/ Iglesia Nº 40.
- Ermita Humilladero del Cristo del Amparo, situada en la C/ Eras Nº 8.

Sanitario

- Consultorio médico, siuado en la C/ Eras Nº 40.

Servicios

- Almazara (en desuso), situada en la Avda. de la Paz Nº 28.
- Depósito de agua, situado en la Avda. de la Paz Nº 2 (D).

3.4.3 Catalogación

A continuación se muestran los elementos catalogados del término municipal de Garcibuey que merecen ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística o por su relación con el dominio público, tales como los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, el patrimonio histórico, arqueológico y etnológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, los paisajes e infraestructuras de valor cultural o histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

Elementos catalogados				
Nº	Elemento	Categoría	Protección	Clasificación suelo
01	Iglesia de San Andrés	Elemento arquitectónico	Estructural	Suelo urbano consolidado
02	Ermita Humillad. Cristo del Amparo	Elemento arquitectónico	Estructural	Suelo urbano consolidado
03	Almazara	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
04	El Pilar de Abajo	Elemento etnográfico	Estructural	Suelo urbano consolidado
05	Puente del Alagón	Elemento arquitectónico	Integral	Suelo rústico con protección cultural
06	Edificio en Plaza Constitución, 40	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
07	Edificio en Plaza Altozano, 8	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
08	Edificio en Plaza Altozano, 9	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
09	Edificio en C/ Altozano, 1	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
10	Edificio en C/ Altozano, 26	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
11	Edificio en C/ Altozano, 28	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
12	Edificio en C/ Altozano, 31	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
13	Edificio en C/ Altozano, 32	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
14	Edificio en C/ Altozano, 34	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
15	Edificio en C/ Altozano, 41	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
16	Edificio en C/ Altozano, 1.18	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
17	Edificio en C/ Altozano, 1.19	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
18	Edificio en C/ Altozano, 1.20	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
19	Edificio en C/ Eras, 15	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
20	Edificio en C/ Iglesia, 3	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
21	Edificio en C/ Iglesia, 4	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado

22	Edificio en C/ Iglesia, 5	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
23	Edificio en C/ Iglesia, 6	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
24	Edificio en C/ Iglesia, 8	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
25	Edificio en C/ Iglesia, 12	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
26	Edificio en C/ Iglesia, 26	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
27	Edificio en C/ Iglesia, 32	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
28	Edificio en C/ Miranda, 14	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
29	Edificio en C/ Miranda, 18	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
30	Edificio en C/ Miranda, 20	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
31	Edificio en C/ Miranda, 22	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
32	Edificio en C/ Miranda, 27	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
33	Molino del Tío Cencio o de Abajo	Elemento etnográfico	Ambiental	Suelo rústico con protección cultural
34	Molino de Arriba	Elemento etnográfico	Ambiental	Suelo rústico con protección cultural
35	Los Arcos	Yacimiento arqueológico	Integral	Suelo rústico con protección cultural
36	Cueva de los Letreros	Yacimiento arqueológico	Integral	Suelo rústico con protección cultural
37	El Cerro	Yacimiento arqueológico	Integral	Suelo rústico con protección cultural
38	La Mata del Horno	Yacimiento arqueológico	Integral	Suelo rústico con protección cultural
39	Las Herrerías	Yacimiento arqueológico	Integral	Suelo rústico con protección cultural
40	La Fuente del Arca	Yacimiento arqueológico	Integral	Suelo rústico con protección cultural
41	La Mata del Horno II	Yacimiento arqueológico	Integral	Suelo rústico con protección cultural

3.4.4 Ordenación general en suelo urbano no consolidado y urbanizable

De acuerdo con lo establecido en la memoria vinculante del presente documento, dentro del suelo incluido en el término municipal de Garcibuey no se propone terreno alguno para ser clasificado como suelo urbano no consolidado ni como suelo urbanizable y, por tanto, no procede la división de estos tipos de suelos en sectores para su ordenación detallada.

3.4.5 Ordenación general en suelo rústico

Las presentes normas urbanísticas municipales incluyen en el capítulo de normativa las normas de protección para las siguientes categorías de suelo rústico incluidas en el término municipal de Garcibuey:

- Suelo rústico común.
- Suelo rústico con protección de infraestructuras.
- Suelo rústico con protección cultural.
- Suelo rústico con protección natural.

En las normas de protección se establecerá para cada categoría una calificación de los usos como permitidos, sujetos a autorización o prohibidos para mantener la naturaleza rústica de este suelo y asegurar el carácter aislado de las construcciones en dicho suelo. La calificación de los usos se hará respetando lo dispuesto en el capítulo IV (régimen del suelo rústico) del título I (régimen del suelo) del RUCyL.

3.4.6 Otras determinaciones de ordenación general potestativas

Estas normas urbanísticas, aparte de establecer sus propias determinaciones de ordenación general, señalan las siguientes determinaciones derivadas de las distintas legislaciones sectoriales de aplicación en el término municipal de Garcibuey:

- Determinaciones relativas al patrimonio cultural:
  - 1ª. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y su desarrollo en el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero.
  - 2ª. Decreto, de 22 de abril de 1949, sobre Protección de los Castillos Españoles.
  - 3ª. Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.
  - 4ª. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
  - 5ª. Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Determinaciones relativas a las comunicaciones y al transporte energético:
  - 6ª. Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
  - 7ª. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 1991/1997, de 19 de diciembre, y por el Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
  - 8ª. Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
  - 9ª. Plan Regional de Carreteras 2008-2020 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.
  - 10ª. Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.
  - 11ª. Instrucción CE 1/2005 de la Consejería de Fomento, Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre la tramitación de expedientes de obras contiguas a la carretera.

12ª. Orden del Ministerio de Fomento de 16/12/97 por el que se regulan los accesos a carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

13ª. Instrucción de Carreteras (IC) del Ministerio de Fomento en todos sus apartados normativos, especialmente el 3.1-IC Trazado, 5.1-IC Drenaje, 6.1 y 6.2-IC Firmes y Pavimentos flexibles y rígidos, 8.1-IC Señalización Vertical y 8.2-IC Marcas viales.

14ª. Recomendaciones para el proyecto de intersecciones y sobre glorietas y sistemas de contención de vehículos del Ministerio de Fomento.

15ª. Instrucción 1/07 Recomendaciones de instalación de sistemas de protección de motociclistas en las carreteras de la red regional de Castilla y León.

16ª. Real Decreto 339/1990, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Texto articulado sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial.

17ª. Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Circulación.

18ª. Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.

19ª. Ley 3/1995, de 18 de mayo, de Vías Pecuarias.

20ª. Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

21ª. Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

22ª. Decreto 267/2001, de 29 de septiembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.

23ª. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

24ª. Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

25ª. Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

26ª. Orden ITC/1664/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento aprobado por el Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo.

27ª. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

28ª. Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

29ª. 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.

30ª. Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.

31ª. Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

- Determinaciones relativas al medio ambiente:

32ª. Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

33ª. Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

34ª. Real Decreto 60/2011, de 21 de enero, sobre las Normas de Calidad Ambiental en el Ámbito de la Política de Aguas.

35ª. Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, previamente modificado también por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, y anteriormente por el Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, con el fin de incorporar a la legislación interna la Directiva del Consejo Europeo 80/68/CEE, de 17 de diciembre de 1979, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas.

36ª. Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986 que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

37ª. Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.

38ª. Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de protección de los Ecosistemas Acuáticos y de regulación de la Pesca en Castilla y León (LPEA).

39ª. Apartados 3, 4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el artículo 4, en lo que se refiere a las Auditorias Ambientales, al 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 Auditorias Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.

40ª. Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

41ª. Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León.

42ª. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

43ª. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

44ª. Ley 4/2014, de 24 de marzo, de Patrimonio Natural de Castilla y León.

45ª. Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.

46ª. Directiva 2009/147/CE, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.

47ª. Real Decreto 139/2001, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.

48ª. Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre, por el que se modifica el 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 flora y fauna silvestre.

49ª. Decreto 159/1994, de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.

50ª. Decreto 83/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León.

51ª. Decreto 63/2003, de 22 de mayo, por el que se regula el Catálogo de Especimenes Vegetales de singular relevancia de Castilla y León y se establece su régimen de protección.

52ª. Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crean el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada microrreserva de flora.

53ª. Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.

54ª. Decreto 57/2015, de 10 de septiembre, por el que se declaran las zonas especiales de conservación y las zonas de especial protección para las aves, y se regula la planificación básica de gestión y conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León.

55ª. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

56ª. Ley 4/1996, de 12 de julio, de Caza de Castilla y León.

57ª. Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

58ª. Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

59º. Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.

60º. Decreto 63/1985, de 27 de junio, sobre Prevención y Extinción de Incendios Forestales.

61º. Decreto 274/1999, de 28 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestales en Castilla y León (INFOCAL).

62ª. Decreto 55/2002, de 11 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de Castilla y León

63º. Orden FYM/510/2013, de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen las medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León.

64º. Orden FYM/542/2104, de 20 de junio, por la que se fija la época de peligro alto de incendios forestales en la Comunidad de Castilla y León.

65ª. Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

66ª. Ley 8/1981, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.

67ª. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

68ª. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

69ª. Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

70ª. Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.

71ª. Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

- Determinaciones relativas a los residuos y vertidos:

72ª. Ley 42/1975, de 19 de noviembre, de Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

73ª. Ley 10/1998, de 21 de abril, de Normas Reguladoras de Residuos.

74ª. Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establece las Normas Aplicables al Tratamiento de las Aguas Residuales Urbanas.

75ª. Real Decreto 484/1995, de 7 de abril, sobre Medidas de Regulación y Control de Vertidos.

76ª. Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

77ª. Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición.

78ª. Decreto 54/2008, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Residuos de Construcción y Demolición de Castilla y León.

79ª. Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

80ª. Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

81ª. Decreto 74/2002, de 30 de mayo, por el que se aprueba la Estrategia Regional de Residuos de la Comunidad de Castilla y León.

- Determinaciones relativas a la Sanidad:

82ª. Decreto 2263/1974, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria.

83ª. Decreto 16/2005, de 10 de febrero, por el que se regula la Policía Sanitaria Mortuoria en la Comunidad de Castilla y León.

- Determinaciones relativas a la accesibilidad y a la edificación:

84ª. Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

85ª. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

86ª. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

87ª. Código Técnico de la Edificación, RD 314/2006, de 17 de marzo.

Cualquier otra norma, disposición o recomendación oficial de las distintas legislaciones sectoriales que contenga determinaciones que complementen o deroguen las anteriormente citadas será de aplicación en el término municipal de Garcibuey.

3.5 Resumen Ejecutivo

3.5.1 Ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente

Las presentes normas urbanísticas municipales tienen como objetivo establecer la ordenación del término municipal de Garcibuey. Esta nueva ordenación, partiendo del planeamiento urbanístico de aplicación en este municipio, las Normas Subsidiarias Municipales en el Ámbito Provincial de Salamanca -ya que este término municipal no cuenta con planeamiento urbanístico municipal propio- y las distintas afecciones sectoriales existentes en la actualidad, establece una serie de determinaciones que modifican las existentes y afectan a la totalidad del suelo de este municipio. Es, por tanto, todo el término municipal de Garcibuey el ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente.

3.5.2 Ámbitos donde se suspende el otorgamiento de licencias

El acuerdo de aprobación inicial de estas normas urbanísticas municipales producirá la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas en todo el término municipal de Garcibuey que tengan por objeto los siguientes actos de uso del suelo:

a) Actos constructivos:
   1º. Las obras de construcción de nueva planta.
   2º. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta.
   3º. Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
   4º. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
b) Actos no constructivos:
   1º. Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
   2º. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

La suspensión del otorgamiento de estas licencias urbanísticas se mantendrá hasta la entrada en vigor de las normas urbanísticas municipales que la motivan, o como máximo durante dos años. Una vez levantada la suspensión, no podrá acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

Así mismo, la suspensión del otorgamiento de licencias no afectará a las solicitudes que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión o que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones de la presentes normas urbanísticas municipales.

Por último, recordar que el acuerdo de aprobación inicial deberá ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución conforme a lo establecido en el punto 4 del artículo 156 del RUCyL.

4. Normativa

4.1 Disposiciones generales

4.1.1 Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 1. **Objeto y ámbito de aplicación**

1. El objeto de las presentes normas urbanísticas municipales es el de establecer la ordenación general del término municipal y la ordenación detallada de su suelo urbano consolidado. No ha sido necesario establecer la ordenación detallada del suelo urbanizable al no proponerse sector alguno para esta clase de suelo.

2. Estas normas urbanísticas municipales son de aplicación en la totalidad del término municipal de Garcibuey.

4.1.2 Vigencia, ejecutividad y vinculación

Artículo 2. **Vigencia, ejecutividad y vinculación**

1. Las normas urbanísticas municipales tienen vigencia indefinida. No obstante, las administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de las normas urbanísticas municipales mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en la sección 5ª del capítulo V del título II del RUCyL.

2. Estas normas urbanísticas municipales son ejecutivas y entrarán plenamente en vigor al día siguiente de la publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la provincia de Salamanca, con los requisitos establecidos en el artículo 175 del RUCyL.

3. Asimismo, estas normas urbanísticas municipales serán vinculantes para las administraciones públicas y para los particulares, todos los cuales estarán obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación sectorial.

4.1.3 Supletoriedad

Artículo 3. **Supletoriedad**

A todo aquello no contemplado en la normativa de las presentes normas urbanísticas municipales se le aplicará lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la Ley de Suelo estatal, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del ámbito de la provincia de Salamanca y el resto de la legislación urbanística y de ordenación del territorio vigente que sea de aplicación.

4.1.4 Interpretación y ajuste de las determinaciones

Artículo 4. **Interpretación y ajuste de las determinaciones contenidas en las normas**

1. Si hubiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas prevalecerán, como criterios de interpretación, aquellos 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 ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana y al interés general colectivo.

2. En caso de discrepancia y siempre que no pueda deducirse claramente del contexto cuál es el documento erróneo, prevalecerán:

a) Las normas urbanísticas específicas por ámbitos sobre las generales.
b) Los textos escritos sobre los documentos gráficos.
c) Los planos de menor escala sobre los de mayor escala.
d) Las determinaciones de protección contenidas en el catálogo sobre el resto.

3. Constituyen ajuste de las determinaciones de las normas 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.

4. Los trazados, delimitaciones y alineaciones a los que las normas asignan un valor indicativo o que quedan referidos a elementos existentes no suficientemente precisos o irregulares serán susceptibles de ajuste. Dicha labor se realizará a iniciativa municipal y a través de la figura de planeamiento adecuada a los fines perseguidos.

5. No será 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 urbanística correspondiente. En el caso de los sectores, se considerará como máximo porcentaje de superficie posible el ajuste del 5% sobre el total estimado.

4.1.5 Desarrollo y gestión de las normas urbanísticas municipales

4.1.5.1 Planeamiento de desarrollo

Artículo 5. **Planeamiento de desarrollo**

1. Cualquier sector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable que se delimite en futuras revisiones o modificaciones de las presentes normas urbanísticas municipales precisará para su posterior desarrollo la redacción de un estudio de detalle en el caso del suelo urbano no consolidado y la redacción de un plan parcial en el caso del suelo urbanizable, en donde se defina su ordenación detallada, es decir, la ordenación, usos y condiciones de edificabilidad de forma pormenorizada.

2. Estas figuras de planeamiento de desarrollo, en los términos previstos por la ley, podrán modificar o completar la ordenación prevista por las normas. No obstante, será de aplicación lo que corresponda a lo dispuesto en referencia al capítulo IV del título II del RUCyL.

4.1.5.2 Gestión urbanística

Artículo 6. **Gestión urbanística**

1. La gestión de los sectores comenzará con la presentación del estudio de detalle o plan parcial y, a continuación, del proyecto de actuación, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable. El ámbito del proyecto de actuación será definido por la actuación integrada correspondiente y será coincidente con una o varias de las unidades de actuación que se hayan delimitado para cada uno de los sectores afectados. También cabe la posibilidad de que la unidad de actuación sea coincidente con el sector completo.

2. El sistema de actuación deberá definirlo el estudio de detalle o plan parcial y será preferentemente el de concierto, cuando sea posible, o el de compensación; salvo cuando se incluyan suelos públicos, en cuyo caso se recomienda el sistema de cooperación.

Artículo 7. **Parámetros generales**

Para todos los sectores se determinarán los parámetros generales que siguen a continuación.

- Densidad máxima de edificación, densidad máxima y mínima de población.
- Condiciones de uso.
- Condiciones de edificación.
- Condiciones de las dotaciones urbanísticas públicas.
- Condiciones de ordenación.
- Condiciones de urbanización.
- Reserva para vivienda con protección pública.

Artículo 8. **Condiciones de uso**

1. Se establecerán condiciones para los usos de cada sector divididos en usos predominantes, compatibles y prohibidos. Estos usos estarán entre los usos básicos contemplados en esta normativa. Se entenderá compatible cualquier uso no designado expresamente como predominante o prohibido.

2. No se establece la calificación para cada parcela ni la delimitación de las unidades de actuación, dado el carácter no definitivo de la ordenación propuesta.

3. El régimen de usos en el sector será el establecido en las determinaciones de ordenación general, de aplicación al sector delimitado.

Artículo 9. **Condiciones de edificación**

1. Deberá ser el estudio de detalle o el plan parcial el que determine este parámetro. No se asigna pormenorizadamente las calificaciones de las parcelas, de forma que se pueda permitir a la figura de planeamiento de desarrollo decidir qué condiciones, usos permitidos, intensidad de los mismos y tipologías edificatorias son las más adecuadas para las condiciones de ordenación general establecidas.

2. Deberán tenerse en cuenta, además de las condiciones generales de edificación definidas en esta normativa, las siguientes condiciones:

a) Para los sectores de suelo urbano no consolidado, se tendrá que respetar íntegramente las condiciones particulares establecidas en el suelo urbano consolidado sobre los usos predominantes, compatibles y prohibidos. El estudio de detalle deberá resolver la asignación de los usos en las parcelas resultantes, de forma que pueda materializarse la totalidad del aprovechamiento máximo permitido (aprovechamiento lucrativo). Se tendrá en cuenta que el aprovechamiento lucrativo definido en este documento se entiende como los metros cuadrados construibles en el uso predominante.

b) Para los sectores de suelo urbanizable, será el plan parcial el que deberá definir todos los usos y tipologías edificatorias específicas del ámbito. No obstante, estos parámetros no podrán superar los de aquellos que les resulten más afines de los definidos en estas normas para el suelo urbano. Además, deberá respetarse en todos los casos la reserva mínima fijada por la legislación urbanística aplicable para viviendas con algún régimen de protección. Para el resto de usos compatibles elegidos, deberán ponderarse los valores antes de su cómputo real a efectos constructivos.

3. Se establecerá para las nuevas construcciones próximas a carreteras, existentes o previstas, la necesidad con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación de que se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con lo establecido en la Ley 27/2003, de 17 de noviembre, de Ruido y, en su caso, la normativa autonómica. Los gastos ocasionados por el estudio de niveles sonoros y por la implantación de los sistemas de protección acústica que sean necesarios correrán a cargo del promotor.

Artículo 10. **Condiciones de las dotaciones urbanísticas públicas**

1. En los sectores que se vean afectados por la infraestructura viaria, las vías se resolverán de acuerdo con lo establecido en las condiciones generales de urbanización de la presente normativa.

2. No están previstas áreas nuevas destinadas a la dotación de espacios libres públicos.

Artículo 11. **Condiciones de ordenación**

1. Los estudios de detalle y los planes parciales que se redacten deberán contener las determinaciones previstas en la legislación urbanística aplicable y además atender a los siguientes criterios:

a) Tener en cuenta de forma primordial los condicionantes del medio físico, respetando en la medida de lo posible los cursos de agua y la vegetación arbórea significativa e integrarlos en la nueva estructura urbana del sector. De formar general se considerará positivamente la integración de las edificaciones y actividades existentes que no hayan sido declaradas fuera de ordenación, contando para ello con los derechos legales adquiridos por las mismas.

b) Para el diseño del viario se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros:

- Condiciones generales de urbanización establecidas en esta normativa.
- Accesibilidad y movilidad no discriminatoria. Se proyectarán redes peatonales continuas, seguras y adecuadas. En cualquier calle con segregación de tráficos se dispondrá al menos de una acera con un ancho mínimo de 1,10 metros para suelo urbano y 2 metros para suelo urbanizable.
- Continuidad del viario proyectado con el existente y previsto en el entorno, según lo señalado en los planos de ordenación.
- Jerarquización de la red interna del sector. Creándose al menos dos niveles distintos.
- Diversificación y legibilidad de las calles según el tipo de tráfico.
- Al menos un 50 por ciento de la longitud del viario contará con arbolado.
- Se preverá, en el diseño de las calles, la correcta integración de los distintos tipos de contenedores de residuos.
- Se reservará una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles del uso predominante.

c) Se adjuntará un plano con indicación de las conexiones de los diferentes servicios urbanos, considerados en la legislación vigente, a los generales municipales. No se establece con carácter general la obligatoriedad de proyectar colectores separativos.

d) El Ayuntamiento, en el momento de la tramitación del correspondiente proyecto de actuación, deberá indicar las ampliaciones y conexiones a las redes generales que deberán tenerse en cuenta cuando se desarrolle cada uno de los sectores. El proyecto de urbanización deberá desarrollar la red completa y dimensionarla garantizando el servicio para todos los usos previstos.

2. Todos los sectores afectados por la legislación sectorial referente a patrimonio cultural, comunicaciones y transporte energético, medio ambiente, residuos y vertidos, sanidad, accesibilidad y edificación deberán tomar las correspondientes medidas preventivas conforme a lo que dicten las distintas normativas que le son de aplicación.

4.1.5.3 Intervención en el uso del suelo

Artículo 12. **Licencia urbanística**

Será de aplicación lo dispuesto en el capítulo I del titulo IV del RUCyL, siendo el presente capítulo de carácter supletorio en lo establecido en dicho Reglamento, en la Ley de Prevención Ambiental y en los respectivos reglamentos aprobados o que se aprueben en el futuro.

Artículo 13. **Competencia de otorgamiento de licencias urbanísticas**

La competencia para otorgar licencias urbanísticas corresponderá al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, y su ejercicio deberá ajustarse a lo dispuesto en dicha legislación y en las demás normas aplicables.

Artículo 14. **Procedimiento para la obtención de licencias urbanísticas**

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, su Reglamento, la legislación de Régimen Local y la de Procedimiento Administrativo.

2. El procedimiento será el especificado a continuación, cuando no exista otro especialmente ordenado por disposición reglamentaria o legal y sin perjuicio de lo establecido en la presente normativa.

3. Asimismo, para las licencias ambientales reguladas en la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León se estará a lo dispuesto en ella.

4. El procedimiento se iniciará mediante la presentación en el Registro del Ayuntamiento de solicitud en instancia dirigida al señor Alcalde o señora Alcaldesa, en la que se reseñará:

- Nombre, apellidos y domicilio del interesado/s o representante/s del mismo.
- Acreditación de la personalidad del solicitante o representante y del interés legítimo en base al cual se presenta la solicitud.
- Objeto de la licencia solicitada y emplazamiento de la actuación.
- Documentación que se adjunta.

5. Junto con la instancia se entregará la documentación en ella reseñada y que será la especificada para cada actuación en las presentes normas y en la reglamentación sectorial aplicable.

6. Igualmente se acompañará el resguardo del abono de la tasa correspondiente por tramitación, si la hubiere.

7. Será requisito imprescindible en todas las obras de urbanización y edificación disponer a pie de obra de copia autorizada de la licencia urbanística o, en su caso, de documentación acreditativa de su obtención por silencio administrativo.

Artículo 15. **Silencio administrativo**

1. Si transcurridos los plazos determinados en las presentes normas no se hubiera notificado resolución expresa sobre la licencia urbanística solicitada, según lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo, se considerará dicha solicitud como:

a) Denegada cuando el acto solicitado afecte a elementos catalogados o protegidos y al dominio público.
b) Otorgada en el resto, sin perjuicio de lo expresado en el presente apartado.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades contrarias o disconformes con las prescripciones de la legislación y de las presentes normas.

3. Cuando se entendiera otorgada la licencia por silencio administrativo y se ejecutarán las determinaciones de lo solicitado, no habrá lugar a indemnización, si posteriormente se ordenase la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

Artículo 16. **Transmisión de licencias**

Las licencias podrán transmitirse notificándolo al Ayuntamiento por escrito. Dicha notificación se acompañará del acta del estado de la obra suscrito por ambas partes en el caso de tratarse de este tipo de licencia y estar la construcción en curso.

Artículo 17. **Modificación de proyectos**

Si durante la ejecución del acto del suelo por el que se solicitó licencia urbanística se quisieran alterar las características del proyecto aprobado, deberá presentarse en el Ayuntamiento el proyecto modificado para recibir autorización o denegación de la modificación.

Artículo 18. **Solicitudes**

Las solicitudes de licencia urbanística se clasificarán en las siguientes clases, según sea el objeto de la solicitud.

- Obras de edificación.
- Obras de urbanización.
- Realización de actividades e instalaciones.
- Parcelación y reparcelaciones.
- Primera ocupación o utilización.
- Apertura de actividades.
- Actuaciones urbanísticas diversas.

Artículo 19. **Instrumentos de ejecución**

1. Se procederá a la ejecución de las determinaciones contenidas en las presentes normas urbanísticas municipales mediante la documentación técnica especifica que permita la definición de modo completo de las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle requerido, de manera que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. El tipo de documentación necesario para definir dichas intervenciones será:

a) Proyecto técnico.
b) Memoria valorada.

Artículo 20. **Proyecto técnico**

1. Para la solicitud de licencia urbanística será necesario presentar el correspondiente proyecto técnico visado y suscrito por técnico competente. El visado colegial se podrá sustituir en las condiciones en que así lo fije la legislación sobre procedimientos administrativos y de contratación del sector público.

2. Los proyectos técnicos presentados contendrán, de forma genérica, los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa.
- Pliego de condiciones técnicas.
- Presupuesto.
- Planos.
- Documentación complementaria exigible por normativa sectorial.

3. Se pormenoriza a continuación según el tipo de solicitud algunas particularidades de dichos proyectos técnicos:

a) En los proyectos de edificación se seguirá lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación LOE), en especial lo referente a la necesidad de presentar proyecto técnico y los técnicos competentes para su presentación en función del tipo de obra.
b) Los proyectos de construcción, rehabilitación, ampliación o reforma de viviendas que se presenten para solicitar licencia de obra, uso u ocupación, incluirán en su memoria la justificación, realizada por el técnico facultativo redactor del mismo, y bajo su responsabilidad, del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y del Código Técnico de la Edificación que le sean de afección establecidas en la normativa vigente.

4. Se requerirá también la siguiente documentación complementaria dependiendo de la clase de obra de la que se trate:

a) En los proyectos de obras de reforma en los edificios:
   - Descripción fotográfica del edificio y de las zonas de intervención.
   - Descripción por escrito del edificio, detallando usos y estados actuales y posteriores a la actuación proyectada.
   - Descripción gráfica en planos a escala adecuada de los estados inicial y final de la actuación.
   - En obras de reconstrucción, documentación que demuestre el estado original.

b) En los proyectos de demolición:
   - Además de la documentación mencionada en el apartado anterior, descripción fotográfica del edificio a demoler.

c) En los proyectos de obras de nueva planta:
   - Cuando se trate de ampliar un edificio existente, la misma documentación del apartado a.

Artículo 21. **Memoria valorada**

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

- Memoria suficientemente descriptiva de la intervención a juicio del Ayuntamiento y valoración aproximada de las obras.
- Un dibujo esquemático acotado que sea definitorio de la intervención a realizar donde se cuantifiquen los parámetros volumétricos y la relación con la edificación existente en caso de ampliación.
- Plano de situación de la intervención.
- Documentación que se considere precisa por el organismo competente.

Artículo 22. **Usos fuera de ordenación**

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes normas urbanísticas municipales, resulten disconformes con sus determinaciones y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por estas normas, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. No obstante, en tanto no se acometan las obras citadas en el apartado anterior, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

a) Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira este régimen especial.

b) Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

3. Cualesquiera otras obras diferentes de las señaladas en el apartado anterior deben ser consideradas ilegales, y ni ellas ni las autorizables pueden incrementar el valor de expropiación.

Artículo 23. **Usos disconformes con el planeamiento**

1. En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de las presentes normas urbanísticas municipales, resulten disconformes con sus determinaciones y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, el Ayuntamiento sólo puede conceder licencia urbanística para autorizar obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de este nuevo planeamiento.

2. A efectos de la aplicación del Texto Refundido de la Ley del Suelo, se entiende que la situación de “fuera de ordenación” regulada en dicha ley se corresponde con la situación así clasificada en el artículo anterior y con la situación de disconformidad con el planeamiento regulada en ese artículo.

Artículo 24. **Trámite ambiental**

Se seguirá lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León y de manera subsidiaria en todo lo que no se contradiga con la misma en el siguiente apartado.

a) Actividades e instalaciones sometidas a comunicación.
    1. Según lo dispuesto en el titulo V de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León estarán sujetas al régimen de comunicación ambiental las actividades o instalaciones así señaladas en el anexo III de dicha ley. Se excluyen aquellas instalaciones generales especificadas en el proyecto de obras de edificación y expresamente autorizadas en la correspondiente licencia concedida.
    2. Requerirán para su solicitud de la presentación de la siguiente documentación:
        - Instancia de solicitud según lo definido en las presentes ordenanzas y normas.
        - Plano de situación.
        - Plano acotado de la planta del local.
        - Descripción de la actividad, con indicación de accesos, maquinaria e instalaciones.
        - Descripción de las instalaciones en la que se indique la incidencia ambiental de las mismas.
        - Una memoria ambiental que determine las emisiones, catalogaciones ambientales de la instalación de manera justificada, medidas correctoras, controles efectuados para confirmar la idoneidad de las medidas correctoras y medidas correctoras previstas.
    3. La comunicación ambiental incluirá, en su caso, la indicación de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León de la declaración de impacto ambiental correspondiente.
    4. La presentación de la comunicación ambiental no exime de la obtención de otras autorizaciones o licencias, ni de otros medios de intervención administrativa en la actividad de los ciudadanos que sean necesarios para el ejercicio de la actividad, entre otros, del permiso de vertido a colector municipal o del vertido a cauce.

b) Actividades sometidas a autorización ambiental.

    Según lo dispuesto en el título II de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.

c) Actividades sometidas a licencia ambiental.
    1. Según lo dispuesto en el título III de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
    2. Requerirán para su solicitud de la presentación de la documentación descrita en el artículo 27 de dicha ley, que es:
        - Instancia de solicitud según lo definido en las presentes ordenanzas y normas.
        - Proyecto básico de la actividad, firmado por técnico competente, en el que se contenga la descripción de la actividad o instalación, con indicación de las fuentes de las emisiones, el tipo de éstas y la magnitud de las mismas, así como la incidencia sobre el medio afectado, la justificación del cumplimiento de la normativa sectorial vigente, las técnicas de prevención y reducción de emisiones, las medidas de gestión de residuos generados, los sistemas de control de emisiones y las medidas correctoras a adoptar.

- Autorizaciones previas exigibles.
- Declaración de los datos que gocen de confidencialidad de acuerdo con la legislación de aplicación.
- Cualquier otra cosa que se determine reglamentariamente o esté prevista en las normas municipales de aplicación.
- Resumen o memoria de la documentación que acompaña la solicitud, declaración responsable sobre la disposición de las autorizaciones previas exigibles por la normativa sectorial aplicable y, en su caso, la indicación de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León del informe de impacto ambiental.

3. Previa la puesta en marcha de la actividad o instalación será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia de apertura o autorización de inicio de actividad. En cuanto a las obras, instalaciones o actividades sometidas a evaluación de impacto ambiental, se estará a lo previsto por la Ley de Prevención Ambiental en su título VII, y demás legislación estatal y autonómica que las regula.

d) Cambios de titularidad.

1. Los cambios de titularidad de licencias de actividad vigentes, siempre que en la actividad no se realicen modificaciones, exigirán la presentación de:
   - Impreso de comunicación debidamente cumplimentado que incluirá conformidad del anterior titular, la cual podrá sustituirse por el documento de transmisión.
   - Fotocopia de la licencia en vigor.
   - Plano acotado de las plantas del local, indicando superficie útil y superficie construida.
2. Una vez comprobada por el Ayuntamiento la documentación presentada, se expedirá documento acreditativo de la transmisión operada.

Artículo 25. **Licencias de parcelación y reparcelación**

Las solicitudes de licencias de parcelación deberán contar con la siguiente documentación:

a) Instancia de solicitud según lo definido en las presentes ordenanzas y normas.

b) Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente, que incluya:
   - Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones de las normas en las que se fundamente, en la que se describirá cada finca original existente (indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven) y cada una de las nuevas parcelas resultantes, explicitando su aptitud para el uso a que se destina según la normativa.
   - Títulos que acrediten la propiedad de las fincas.
   - Planos que reflejen el estado actual de las fincas existentes, representando las edificaciones, el arbolado y los usos, a escala mínima 1:500 y sobre la base de los planos de ordenación de las presentes normas.
   - Planos que reflejen las parcelas resultantes perfectamente identificadas y con indicación expresa de cumplimiento de las condiciones establecidas por la normativa para que resulten aprovechables

Artículo 26. **Licencias de primera ocupación o utilización**

1. La licencia de primera ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, para lo que deberá acreditarse que han sido ejecutados de conformidad al proyecto y a la licencia de obras concedida, así como su terminación y aptitud para su uso según su destino.

2. El otorgamiento de la licencia supondrá, igualmente, la verificación previa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, según lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto 147/2000, de 29 de junio, de supresión de la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

3. La documentación a presentar, una vez finalizada la actuación será:

- Instancia de solicitud según lo definido en las presentes ordenanzas y normas.
- Certificado final de obra suscrito por el técnico director de las mismas en el que se indique el ajuste de lo construido a lo contenido en el proyecto base o, en su caso, a los modificados presentados.
- Otra documentación que se estime necesaria para definir las obras ejecutadas y su adaptación a la licencia concedida en su día.

4. En el caso de existir diferencia entre lo construido y lo autorizado en licencia, se requerirá al interesado para que realice las oportunas modificaciones en plazo determinado, transcurrido el cual, podrá incurrir en infracción urbanística.

Artículo 27. **Licencias de apertura de actividades**

1. Se seguirá lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, y de manera subsidiaria en todo lo que no se contradiga con la misma en el siguiente apartado.

2. La obtención de la licencia de apertura será preceptiva para el enganche a los suministros o para la ampliación de los mismos.

3. La documentación a presentar una vez finalizada la actuación será:

- Instancia de solicitud según lo definido en las presentes ordenanzas y normas.
- Certificado final de la instalación, suscrito por técnico competente, en el que se indique que todas las instalaciones se han ejecutado bajo su dirección y el ajuste de las mismas y las medidas correctoras, si las hubiera, a lo autorizado en licencia así como a lo dispuesto en las presentes normas y reglamentos de aplicación.
- Resto de documentación que se determine en la normativa de aplicación.

Artículo 28. **Licencias para otras actuaciones urbanísticas**

Este artículo se refiere a todas las licencias que tienen por objeto construcciones, ocupaciones, actos y cualesquiera otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, no incluidos en los restantes artículos de la presente normativa.

a) Actuaciones urbanísticas provisionales.

   Se consideran actuaciones urbanísticas diversas de carácter provisional o temporal las que se acometan o establezcan por tiempo limitado y, en particular, las siguientes:

   1. Sondeos de terrenos, a los que se acompañará compromiso del solicitante de reponer el terreno a su estado primitivo al finalizar la obra.
   2. Vallados de obras y solares.
   3. Aperturas de zanjas y calas.
   4. Instalaciones de andamiajes, apeos y grúas. En aquellas instalaciones de maquinaria auxiliar, cuyos elementos móviles efectúen recorridos fuera de la propiedad donde se instale, se indicarán en los planos las áreas de barrido.

   Cada una de ellas se tramitará por el procedimiento en que cada una de ellas haya sido expresamente incluida o, en su defecto, por el de obras menores. En el acto de su otorgamiento deberá expresarse el tiempo de su vigencia.

b) Actuaciones urbanísticas estables.

   Se consideran actuaciones estables aquellas que tengan carácter permanente o duración indeterminada, tales como:

1. Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas construcción de piscinas y apertura de pozos, entendiendo que las obras de vaciado no se admitirán independientemente de una obra principal, por tanto, su autorización será conjunta con la de esta.
2. La ejecución de vados de acceso de vehículos.
3. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
4. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, etc.
5. Soportes publicitarios exteriores, que tendrán una vigencia máxima de dos años, considerándose tácitamente prorrogada, mientras no se realice comunicación en contrario por parte del Ayuntamiento.
6. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
7. Vertederos de residuos o escombros.
8. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles sólidos, de materiales y maquinaria.
9. Instalaciones o construcciones subterráneas, de cualquier clase, no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
10. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables, antenas, u otros montajes sobre edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

Para las actividades clasificadas, será de aplicación lo contenido en los textos legales citados en el anterior artículo. Asimismo, aquellos proyectos que deban ser sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, según la legislación sectorial aplicable, se ajustarán a su correspondiente tramitación.

Previa a la puesta en marcha de estas actuaciones será preceptiva la obtención de la licencia de apertura y de primera ocupación que corresponda.

Artículo 29. **Declaración responsable**

Respecto a los actos sujetos a declaración responsable, régimen, procedimiento y efectos, será de aplicación lo dispuesto en el capítulo II del titulo IV del RUCyL.

Artículo 30. **Deber de conservación de los inmuebles**

1. Según lo establecido en el artículo 19 del RUCyL y sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles deberán:

1º. Destinarlos a usos que no estén prohibidos por las leyes o las presentes normas.
2º. Mantenerlos en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones.
3º. Resolver la dotación de los servicios que resulten necesarios o exigibles conforme al uso y demás características del bien y a las determinaciones de las presentes normas.
4º. Cumplir las demás prescripciones de la normativa sectorial vigente.

2. El coste de las obras que se deriven de las obligaciones establecidas en este artículo corresponderá a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que sea sufragado por la administración pública o por las empresas concesionarias de servicios públicos; y en el supuesto del apartado 2º del punto anterior, corresponderá a los propietarios sólo hasta el límite del deber legal de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

3. Podrán dictarse órdenes de ejecución para exigir el cumplimiento del deber de conservación en los términos expresados en las presentes normas, concediéndose un plazo para su realización acorde con la magnitud de las obras necesarias, sobrepasado el cual podrá incurrirse en infracción.

4. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

- En las urbanizaciones, que el propietario de cada parcela sea responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
- En las edificaciones, se deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de la estructura deberán mantenerse en buen estado de forma, para que se garantice el cumplimiento de su función resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan afectar a las cimentaciones. Los materiales de cobertura, cerramiento y revestimiento de fachadas deberán conservarse de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

  En cuanto a las condiciones de salubridad, deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación, de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se mantendrán tanto en el edificio como en sus espacios libres las condiciones de limpieza adecuadas para evitar infecciones o plagas. Se mantendrán en buen estado las instalaciones correctoras de emisiones, para que desempeñen plena y adecuadamente su función.

  En cuanto a las condiciones de ornato, las fachadas y elementos visibles desde la vía pública se mantendrán adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- Para las instalaciones y los carteles serán de aplicación las condiciones establecidas en las edificaciones, pero adaptadas a la naturaleza de las instalaciones y de los carteles.

4.2 Normas urbanísticas generales

4.2.1 Normas generales de uso

4.2.1.1 Usos

Artículo 31. **Usos**

1. Se define como uso del suelo cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto, se entiende por:

1º. Uso predominante: el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

2º. Uso compatible: todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el so predominante del ámbito que se trate.

3º. Uso prohibido: todo uso incompatible con el predominante del ámbito que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

4º. Uso provisional: uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

5º. Actos de uso del suelo: la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, el vuelo o al subsuelo.

6º. Intensidad de uso del suelo o edificabilidad: cantidad de metros cuadrados de techo edificables que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

7º. Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo: cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

2. Dentro de las normas generales de uso se han establecido las diferentes clases de usos del suelo distinguiéndose el uso residencial, el agropecuario, el industrial, el terciario, el dotacional y el de garaje o aparcamiento. Para cada clase de uso se han determinado una serie de condiciones que serán complementarias a las determinaciones generales y particulares de la presente normativa.

4.2.1.2 Uso residencial

Artículo 32. **Definición y categorías del uso residencial**

1. Se define el uso residencial como el uso que se desarrolla en las edificaciones destinadas al alojamiento permanente de las personas que configuran un núcleo de población. Estas edificaciones, denominadas viviendas, son alojamientos de carácter permanente destinados a satisfacer las necesidades vitales diarias de habitación de una o varias personas.

2. Dentro del uso residencial se distinguen las siguientes categorías:

1ª. Vivienda colectiva: edificio de uso residencial que dispone de acceso y servicios comunes para dos o más viviendas.

2ª. Vivienda unifamiliar: edificio de uso residencial que no dispone de acceso y servicios comunes.

3ª. Vivienda unifamiliar en régimen especial: para pertenecer a esta categoría se deberá realizar un proyecto de parcelación, para obtener parcelas unifamiliares en las que se diferencien las viviendas unifamiliares y la superficie común de todas las parcelas resultantes, y cumplir las siguientes condiciones:

a) Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
b) El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación.
c) El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular, o bien la derivada de la aplicación del límite de densidad máxima.
d) La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar será igualo superior al cincuenta por ciento de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien metros cuadrados.
e) La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar, resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.
f) Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
g) La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
h) La superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares tendrá necesariamente un acceso desde la vía pública de al menos tres metros de ancho, además del acceso directo de cada una de las viviendas a dicha zona.

Artículo 33. **Condiciones del uso residencial**

1. Toda vivienda de nueva construcción deberá ser exterior, entendiéndose como tal aquella que tenga, al menos, el cuarto de estar, en el que se podrá inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de 3,50 (3,00 metros si la vivienda cuenta con más de una pieza habitable) tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación, vinculado a uno de los siguientes espacios:

- Vía pública o espacio libre público.
- Espacio privado de parcela, en la tipología edificatoria aislada o vivienda unifamiliar en edificación agrupada en hilera, pareada o aislada.
- Patio de luces abierto sobre vía publica o espacio libre público, que cumpla las condiciones establecidas para dichos patios.
- Patio de manzana, que cumpla las condiciones establecidas para dichos patios.

2. Para el caso de los despachos profesionales en uso residencial, la prestación de servicios por parte del titular de la vivienda no ocupará una superficie mayor a 1/3 de la superficie útil total de su vivienda. La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos por normativa, y los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

3. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

4. Toda construcción, rehabilitación, ampiación o reforma de vivienda cumplirá con las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la normativa vigente.

4.2.1.3 Uso agropecuario

Artículo 34. **Definición y categorías del uso agropecuario**

1. Se define el uso agropecuario como el uso que se desarrolla en las edificaciones vinculadas a las explotaciones con actividades agropecuarias.

2. Dentro del uso agropecuario se distinguen las siguientes categorías:

1ª. Dependencias agrícolas auxiliares: almacenes de aperos agrícolas hasta 250 metros cuadrados construidos en sótano, baja, sobrado o edificio exclusivo.

2ª. Dependencias agrícolas auxiliares: almacenes de aperos agrícolas desde 250 a 1.500 metros cuadrados construidos en sótano, baja, o edificio exclusivo.

3ª. Dependencias agrícolas auxiliares: almacenes de aperos agrícolas sin límite de superficie construidos en edificio exclusivo o bien en solución singular previa autorización municipal.

4ª. Instalaciones ganaderas menores e instalaciones para cría o guarda con los límites establecidos en los siguientes apartados del anexo III del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por le que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León:

- Instalaciones ganaderas menores, entendiendo por tales las instalaciones pecuarias orientadas al autoconsumo doméstico según lo definido en las normas sectoriales de ganadería y aquellas otras que no superen 2 UGM, que se obtendrá de la suma de todos los animales de acuerdo con la tabla de conversión a unidades de ganado mayor siguiente y siempre con un máximo de 100 animales.

Especie y orientación zootécnica		UGM
Vacuno	Vacas de leche	1
	Otras vacas	0,66
	Terneros 12 y 24 meses	0,61
	Terneros hasta 12 meses	0,36
Ovino y caprino	Ovejas de reproducción	0,07
	Corderas de reposición	0,058
	Corderos	0,04
	Cabrío reproducción	0,09
	Cabrío reposición	0,075
	Cabrío de sacrificio	0,04
Equino	Caballos > 12 meses	0,57
	Caballos > 6 meses < 12 meses	0,36
	Caballos hasta 6 meses	0,2
Porcino	Lechones de 6 a 20 kg	0,02
	Cerdos de 20 a 50 kg	0,1
	Cerdos de 50 a 100 kg	0,14
	Cerdos de 20 a 100 kg	0,12
	Cerdas lechones de 0 a 6 kg	0,25
	Cerdas lechones hasta 20 kg	0,3
	Cerdas de reposición	0,14
	Verracos	0,3
	Cerdas en ciclo cerrado	0,96
Cunícola	Conejas con crías	0,015
	Cunícola de cebo	0,004

	Coneja en ciclo cerrado	0,032
Avícola	Pollos de carne	0,0030
	Gallinas	0,0064
	Pollitas de recría	0,0009
	Patos	0,0044
	Ocas	0,0044
	Pavos	0,0064
	Codornices	0,0004
	Perdices	0,0013

- Instalaciones para cría o guarda de perros con un máximo de 10 perros mayores de 3 meses.

5ª. Explotación ganadera: resto de las actividades ganaderas no comprendidas en la categoría 4ª.

Artículo 35. **Condiciones del uso agropecuario**

1. Le serán de afección aquellas que le correspondan de las indicadas para el uso industrial y en las señaladas en la normativa sectorial de aplicación y en las condiciones derivadas del trámite ambiental, si fuere el caso.

2. Las construcciones e instalaciones de la 5ª categoría del uso agropecuario vinculadas a la explotación ganadera intensiva deberán guardar las distancias mínimas a núcleo de población establecidas en el punto 13 del artículo 162 de la presente normativa.

4.2.1.4 Uso industrial

Artículo 36. **Definición y categorías del uso industrial**

1. Se define el uso industrial como el uso que se desarrolla en las edificaciones vinculadas a las operaciones de elaboración, transformación, formación, manipulación, almacenaje y distribución de productos naturales.

2. Dentro del uso industrial se distinguen las siguientes categorías:

1ª. Talleres domésticos hasta 50 metros cuadrados construidos y 5 KW de potencia electromecánica.

2ª. Talleres de servicio, artesanales o industriales hasta 250 metros cuadrados construidos y 10 KW de potencia electromecánica, en sótano, baja o primera.

3ª. Talleres de servicio, artesanales o industriales hasta 500 metros cuadrados construidos y 20 KW de potencia electromecánica en sótano y/o baja.

4ª. Actividades de servicios, producción o almacenamiento, sin límite de superficie y de potencia electromecánica en edificio exclusivo.

Artículo 37. **Condiciones del uso industrial**

1. Aparte de las condiciones generales establecidas y de la normativa sectorial de aplicación, dependiendo de la actividad de la industria, serán de cumplimiento las siguientes condiciones:

1. Aseos: se cumplirá lo establecido en la Orden de 9 de marzo de 1971 por la que se aprueba la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
2. Escaleras: las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
3. Altura libre: la altura libre mínima será de 3,00 m.
4. Ventilación e iluminación: los locales contarán con las instalaciones de ventilación e iluminación adecuadas para garantizar un número de renovaciones del aire y el nivel de iluminación adecuada a la actividad que se desarrolle.
5. Emisiones y residuos: se observarán las condiciones de higiene ambiental y las determinadas para los casos de compatibilidad con usos no industriales.

6. Espacios libres: no se permitirá el almacenaje de productos en los espacios libres de parcela, pudiendo destinarse estos a aparcamiento, jardín o muelle de carga.
7. Protección contra el fuego: según la normativa sectorial del CTE y el Reglamento de Seguridad contra Incendios de los Establecimientos Industriales.

2. Para que el uso industrial sea compatible con otros usos deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. No se permitirán actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas por el reglamento correspondiente, que no cuenten con las medidas correctoras adecuadas.
2. Se cumplirán las condiciones de higiene ambiental establecidas en esta normativa.
3. No se emitirán gases nocivos, vapores de olor desagradable, humos o partículas por encima de lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.
4. No se utilizarán elementos explosivos, inflamables, tóxicos o irritantes para el vecindario.
5. Se cumplirán las condiciones del CTE y su DB-SI, la normativa específica contra incendios en establecimientos industriales y la normativa sobre condiciones acústicas vigente.
6. Cuando la actividad se desarrolle en edificio de uso exclusivo industrial y colindante con otro de distinto uso, se dispondrá una cámara de aire de 5 centímetros de separación entre los muros de ambas edificaciones, rellena de material absorbente acústico, de tal forma que no exista ningún punto de contacto entre ellas, ni siquiera en cimentación. Esta cámara podrá estrangularse en su contacto con el plano de fachada hasta 2 centímetros como mínimo, sellándose la junta con los materiales aislantes adecuados.
7. Cuando la actividad se desarrolle en edificio con otros usos, dispondrán de accesos independientes y siempre se situarán por debajo de cualquier vivienda. Se exceptúan del cumplimiento de esta condición los talleres domésticos situados en la vivienda del propietario.
8. Que las operaciones de carga y descarga se realicen con vehículos de tamaño adecuado a los viales donde se ubique el uso, y en espacio cerrado destinado a tal fin, sin producir molestias al vecindario.

3. Para las industrias agroalimentarias se deberá seguir lo especificado en las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de la provincia de Salamanca para las actividades de “talleres de servicio artesanal e industriales”, permitiéndose las actividades de servicios, producción o almacenamiento sin límite de superficie y de potencia electromecánica en edificio exclusivo, siempre que se cumplan los parámetros urbanísticos de aplicación en la zona donde se ubique.

4. Para las dotaciones de aparcamiento en uso industrial se actuará según las condiciones establecidas para el uso de garaje/aparcamiento (punto 4.2.1.7). Para el caso de los talleres de automoción se dispondrá de una dotación de aparcamientos en el interior del local o en el espacio libre de parcela, de al menos una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados construidos.

4.2.1.5 Uso terciario

Artículo 38. **Definición y categorías del uso terciario**

1. Se denomina uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

2. Dentro del uso terciario hemos diferenciado el uso comercial, el de oficinas, el hotelero y el recreativo, los cuales, a su vez, hemos dividido en las siguientes categorías:

- Uso comercial: el uso que se desarrolla en las edificaciones vinculadas a las actividades que tengan por finalidad poner a disposición de los consumidores y usuarios, bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial regulados por la Ley 16/2002 de Comercio de Castilla y León. Dentro del uso comercial se distinguen las siguientes categorías:
  1ª. Comercio hasta 500 metros cuadrados de superficie de venta en sótano, baja o primera planta.
  2ª. Comercio entre 500 y 1.000 metros cuadrados de superficie de venta, en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.
  3ª. Comercio sin límite de superficie, en edificio exclusivo o con otros usos no residenciales.
- Uso de oficinas: el uso que se desarrolla en las edificaciones destinadas a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares. Dentro del uso de oficinas se distinguen las siguientes categorías:
  1ª. Oficinas hasta 150 metros cuadrados en cualquier planta de edificio.
  2ª. Oficinas sin limitaciones de superficie en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.
- Uso Hotelero: el uso que se desarrolla en las edificaciones destinadas a satisfacer alojamiento temporal. Estas edificaciones pueden ser establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. Dentro del uso hotelero se distinguen las siguientes categorías:
  1ª. Hotelero con capacidad no superior a diez habitaciones dobles, o su equivalente, en cualquier planta de edificio.
  2ª. Hotelero sin límite de habitaciones en edificio exclusivo.
- Uso Recreativo: el uso que se desarrolla en las edificaciones destinadas a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. Dentro del uso recreativo se distinguen las siguientes categorías:
  1ª. Espectáculos, hasta 250 espectadores en sótano y planta baja.
  2ª. Espectáculos, sin límite de espectadores en edificio exclusivo.
  3ª. Salas de ocio y reunión, recreo y turismo, hasta 250 metros cuadrados en sótano, planta baja y primera.
  4ª. Salas de ocio y reunión, recreo y turismo, de más de 250 metros cuadrados en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

Artículo 39. **Condiciones del uso terciario**

1. Todos los locales destinados al uso comercial cumplirán, aparte de las normas generales de edificación de la presente normativa, con la Ley 16/2002 de Comercio de Castilla y León, y el Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, además de la normativa sectorial que le sea de aplicación. Asimismo, los equipamientos comerciales cumplirán con lo establecido en el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, en concreto lo establecido para los grandes establecimientos comerciales que, según lo dispuesto en el artículo 3 de dicha norma, deberán seguir los siguientes criterios:

a) Los grandes establecimientos comerciales se localizarán en todo caso:
   1º. En terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable; se prohíbe expresamente su implantación en suelo rústico.
   2º. En torno a la red viaria principal y conectados a la misma, favoreciendo la mejor accesibilidad y la racionalidad en la creación de infraestructuras y la prestación de servicios.

3º. En emplazamientos a salvo de riesgos de inundabilidad o torrencialidad y que faciliten la evacuación rápida y segura de la población en caso de incendio, accidente o cualquier otro riesgo para las personas.

4º. En emplazamientos articulados con la estructura urbana preexistente, que permitan una conexión con la red de transporte público técnica y económicamente viable.

b) Las decisiones sobre localización de grandes equipamientos comerciales:

1º. Tendrán en cuenta las repercusiones que su implantación produzca en el conjunto del término municipal de Garcibuey, en el área urbana definida en las presentes normas urbanísticas y en los términos municipales colindantes.

2º. Darán prioridad a los emplazamientos que completen, conecten o estructuren las tramas urbanas existentes.

3º. Evitarán una localización excesivamente focalizada en una o varias zonas determinadas, favoreciendo por el contrario su distribución equilibrada.

4º. Favorecerán pautas de movilidad sostenibles que prioricen efectivamente el transporte público y el acceso peatonal y ciclista.

2. Siguiendo lo establecido en el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, los establecimientos comerciales se atendrán a los siguientes criterios:

1. La toma de decisión sobre su localización se tomará siguiendo criterios de proximidad a los consumidores, facilidad de acceso y uso por la población, movilidad sostenible, integración con el uso residencial, protección del medio ambiente, del patrimonio histórico y artístico y del paisaje, y coherencia con el modelo de núcleo urbano compacto característico del lugar.
2. El uso comercial será compatible en aquellas zonas donde el uso predominante sea el residencial, estando admitida la compatibilidad del uso comercial al menos en la planta baja de los edificios con uso residencial plurifamiliar y terciario.

3. Los locales destinados al uso de oficinas cumplirán, a parte de las normas generales de edificación de esta normativa, las siguientes condiciones:

1. En caso de estar situados en edificios con otros usos, dispondrán de accesos independientes, exceptuando los despachos profesionales en uso residencial.
2. La altura libre mínima será de 2,70 m., con la excepción del apartado anterior.
3. Los locales de hasta 200 metros cuadrados de superficie, contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo y, por cada 100 metros cuadrados más o fracción, aumentarán en un retrete y un lavabo, separados en un aseo para cada sexo.
4. Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse una antesala al aseo en el que se podrá situar el lavabo.

4. Los establecimientos con uso hotelero cumplirán, aparte de las normas generales establecidas en esta normativa y en la normativa sectorial de aplicación, las siguientes condiciones:

1. Las dimensiones de las piezas que integren las habitaciones cumplirán con las mínimas establecidas para la vivienda.
2. Los aseos en los locales de uso público cumplirán con lo establecido para las salas de ocio y reunión.
3. Se cumplirán las condiciones establecidas en el Real Decreto 1634/1983, de 15 de junio, por el que se establecen las Normas de Clasificación de los Establecimientos Hoteleros.
4. En el caso de que estuviera limitado el número de viviendas en una determinada zona en la que se permita el uso de hospedaje, será de aplicación el acuerdo de 25 de marzo de 1993 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Salamanca sobre equivalencias de usos hoteleros y usos residenciales vivideros y que señala que se

contabilizará una vivienda por cada 100 metros cuadrados construidos de uso hotelero, o bien por cada dos dormitorios o por cada 3 plazas de hospedaje.

5. Los establecimientos con uso recreativo cumplirán, aparte de las normas generales establecidas en esta normativa y en la normativa sectorial de aplicación, las siguientes condiciones:

1. Cuando la actividad se comparta con otros usos en el mismo edificio, el acceso a la sala de reunión será independiente desde la calle.
2. Los pasillos accesibles por el público tendrán una anchura mínima de 1,00 metro y las escaleras, si las hubiera, de 1,20 metros.
3. La altura libre interior mínima de los locales será de 3,00 metros, pudiendo reducirse a 2,80 metros en locales de superficie inferior a 9 metros cuadrados.
4. Los locales de hasta 200 metros cuadrados de superficie de sala de reunión contarán con un aseo compuesto de un retrete y un lavabo, y por cada 100 metros cuadrados más o fracción, aumentarán en un retrete y un lavabo separados en un aseo para cada sexo.
5. Los aseos no abrirán directamente sobre los locales, debiendo disponerse una antesala al aseo en el que se podrá situar el lavabo.
6. Cumplirán con lo establecido, para cada caso, en el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.2.1.6 Uso dotacional

Artículo 40. **Definición y categorías del uso dotacional**

1. Se define el uso dotacional como el conjunto de sistemas y elementos destinados al servicio de la población. Dichas dotaciones son las vías públicas, los servicios urbanos, los espacios libres públicos, las zonas verdes y los equipamientos.

2. Dentro del uso dotacional se distinguen las siguientes clases:

- Vías públicas: sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las plazas de aparcamiento ordinarias y las superficies cubiertas con vegetación complementarias del viario. Son de uso y dominio público en todo caso y, a efectos de los deberes de cesión y urbanización, tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- Servicios urbanos: sistema de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los servicios esenciales o de interés general tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- Espacios libres públicos: sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Son de uso y dominio público en todo caso y, a efectos de los deberes de cesión y urbanización, tienen siempre carácter de dotaciones urbanísticas públicas.
- Zonas verdes: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

- Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración. Asimismo podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. En los espacios citados anteriormente se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación. Dentro de los distintos equipamientos se distinguen las siguientes categorías:
  1ª. Centros educativos hasta 150 metros cuadrados situados en cualquier planta de edificio.
  2ª. Centros educativos sin límite de superficie en edificio exclusivo.
  3ª. Centros culturales/sociales hasta 150 metros cuadrados situados en cualquier planta de edificio.
  4ª. Centros culturales/sociales sin límite de superficie en edificio exclusivo.
  5ª. Instalaciones sanitarias/asistenciales hasta 500 metros cuadrados situadas en sótano, planta baja o primera.
  6ª. Instalaciones sanitarias/asistenciales sin límite de superficie en edificio exclusivo.
  7ª. Centros religiosos.
  8ª. Instalaciones deportivas hasta 500 metros cuadrados situadas en sótano, planta baja o primera.
  9ª. Instalaciones deportivas sin límites de superficie en edificio exclusivo o en parcela exclusiva.
  10ª. Otros servicios: centros administrativos, comisarías de policía, cuarteles de guardia civil, bomberos, cuarteles del ejército, cementerios, mercados, estaciones de transporte, etc.

Artículo 41. **Condiciones del uso dotacional**

1. Las características de las nuevas vías públicas que se realicen en el término municipal quedan establecidas en las normas generales de urbanización de la presente normativa.

2. Respecto a los servicios urbanos, sus infraestructuras cumplirán con la reglamentación específica de las áreas que afecte y las de las compañías suministradoras. La ejecución de las instalaciones llevará consigo el establecimiento de las servidumbres correspondientes y, en su caso, sus expropiaciones. Las redes de transporte de los distintos suministros serán subterráneas, debiendo disponerse en edificaciones cerradas sobre superficie las instalaciones necesarias de transformación, depuración, control y registro. La ejecución de dichas instalaciones se realizará según las correspondientes especificaciones normativas. Sólo en caso de imposibilidad justificada se admitirá el tendido aéreo de las redes anteriormente citadas. Las características de cada uno de los distintos servicios se definen en las normas generales de urbanización de la presente normativa.

3. En los espacios libres públicos solo se permitirán pequeñas construcciones destinadas a uso deportivo, kioscos de música, pequeños teatros al aire libre, juegos infantiles, casetas para guarda de herramientas de jardinería, kioscos de bebida y comida de superficie inferior a 16 metros cuadrados y pequeñas edificaciones o elementos de carácter cultural o etnológico. Ninguna edificación sobrepasará una planta de altura ni 3,50 metros a cornisa.

4. En los espacios libres y zonas verdes se podrán instalar juegos infantiles y el mobiliario urbano necesario para su correcta dotación, predominando las zonas de arbolado y ajardinamiento. Se establecerán franjas de espacios libres en los laterales de las vías rápidas, como protección física y ambiental contra éstas. El índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50%. Las características de cada uno de los distintos espacios se definen en las normas generales de urbanización de la presente normativa.

5. Los equipamientos cumplirán, aparte de las normas generales establecidas en esta normativa, las siguientes condiciones:

1. Los centros educativos cumplirán la reglamentación específica de la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Castilla y León. Complementariamente cumplirá las condiciones de las oficinas y las de los distintos usos compatibles con la actividad principal docente.
2. Los centros culturales/sociales, aparte de la reglamentación específica que le sea de aplicación, cumplirán las condiciones de las oficinas, comercio, espectáculos y las de los diferentes usos que sean compatibles con el principal, en los locales donde se desarrollen.
3. Las instalaciones sanitarias/asistenciales cumplirán con la normativa sanitaria específica de aplicación, además de lo establecido para el uso de hospedaje, cuando así se requiera (se incluyen en este apartado las residencias de ancianos o de la tercera edad, que deberán cumplir las condiciones derivadas de su propia normativa).
4. Los equipamientos religiosos cumplirán lo establecido para el equipamiento de espectáculos. Podrán disponerse usos compatibles con el principal del culto, por ejemplo residencia de religiosos, que cumplirán con las condiciones del uso correspondiente.
5. Los equipamientos deportivos podrán desarrollarse en edificios en los que existan otros usos siempre que cumplan con las condiciones establecidas en esta normativa. También cumplirán con la reglamentación específica deportiva de aplicación y con las condiciones establecidas para el uso de salas de reunión para el ocio.
6. Los equipamientos que presten otros servicios cumplirán con las normas específicas de aplicación y la de las normas generales de uso enunciadas en estas normas.

4.2.1.7 Uso garaje/aparcamiento

Artículo 42. **Definición y categorías del uso garaje/aparcamiento**

1. Se incluye en este punto el uso garaje/aparcamiento debido a sus particulares características y al ser compatible con la mayoría de los usos contemplados en los puntos anteriores.

2. Dentro del uso garaje/aparcamiento, independientemente de que su titularidad sea pública o privada, se distinguen las siguientes categorías:

1ª. Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

2ª. Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es aquel en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.

Artículo 43. **Condiciones del uso garaje/aparcamiento**

1. Se cumplirán las condiciones exigidas a este uso dentro de la normativa de Viviendas de Protección Pública o normativa equivalente que la sustituye, además del resto de normativa de obligado cumplimiento que sea de aplicación.

2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, se establece una dotación mínima de 1 plaza por apartamento o vivienda o por cada 100 metros cuadrados construidos en otros usos. Se considerará la base para el cálculo de la dotación, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose aquellos espacios que no computen edificabilidad. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de los garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.

4. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

5. El Ayuntamiento podrá eximir o reducir la dotación de aparcamiento exigible en aquellos edificios en los que concurran circunstancias derivadas de sus características dimensionales, la dificultad de acceso de vehículos, la afección a elementos catalogados, las características de viario o de la parcela y otras similares.

6. No será exigible la dotación de aparcamiento cuando la superficie de la parcela o solar sea inferior a las condiciones de parcela mínima establecida en cada ordenanza y en aquellas con un frente de fachada menor de 5 metros lineales.

4.2.1.8 Zonificación acústica

Artículo 44. **Zonificación acústica**

1. En cumplimiento del artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, se establece a continuación la zonificación acústica del municipio de Garcibuey, de acuerdo con las cinco áreas acústicas exteriores tipificadas en dicha ley:

1ª. Tipo 1 / Área de silencio: zona de alta sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección muy alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso dotacional sanitario: en el término municipal de Garcibuey podría tener la consideración de área de silencio el equipamiento sanitario del consultorio médico. No obstante, dada la entidad de dicha instalación y su frecuencia de uso, esta zona no tendrá la consideración citada.
- Uso dotacional docente, educativo, asistencial o cultural: en el término municipal de Garcibuey podrían tener la consideración de área de silencio el equipamiento educativo Colegio Público Rural Agrupado “Altozano” y el equipamiento asistencial del hogar de la tercera edad. No obstante, dada la entidad de dichas instalaciones y su frecuencia de uso, estas zonas no tendrán la consideración citada.
- Cualquier tipo de uso en espacios naturales en zonas no urbanizadas: en el término municipal de Garcibuey tendrán la consideración de área de silencio los terrenos clasificados en las presentes normas como suelo rústico con protección natural. En dichos terrenos no se permitirán los usos que superen los valores límites acústicos establecidos para este tipo de área en los anexos de la Ley 5/2009.
- Uso para instalaciones de control del ruido al aire libre o en condiciones de campo abierto: en el término municipal de Garcibuey no se tiene constancia de la existencia de instalaciones de control del ruido.

2ª. Tipo 2 / Área levemente ruidosa: zona de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso residencial: en el término municipal de Garcibuey tendrá la consideración de área levemente ruidosa todo el casco urbano, clasificado en las presentes normas como suelo urbano consolidado, dado el predominio del uso residencial sobre la casi totalidad del mismo. En dicho casco urbano no se permitirán los usos que superen los valores límites acústicos establecidos para este tipo de área en los anexos de la ley antes mencionada.
- Hospedaje: en el término municipal de Garcibuey no hay zonas con predominio de este tipo de uso del suelo.

3ª. Tipo 3 / Área tolerablemente ruidosa: zona de moderada sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección media contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo:

- Uso de oficinas o servicios: en el término municipal de Garcibuey no hay zonas con predominio de este tipo de uso del suelo.
- Uso comercial: en el término municipal de Garcibuey no hay zonas con predominio de ese tipo de uso del suelo.
- Uso deportivo: en el término municipal de Garcibuey podría tener la consideración de área tolerablemente ruidosa el equipamiento deportivo municipal del frontón. No obstante, dada la entidad de dicha instalación y su frecuencia de uso, esta zona no tendrán la consideración citada.
- Uso recreativo y de espectáculos: en el término municipal de Garcibuey no hay zonas con predominio de este tipo de uso del suelo.

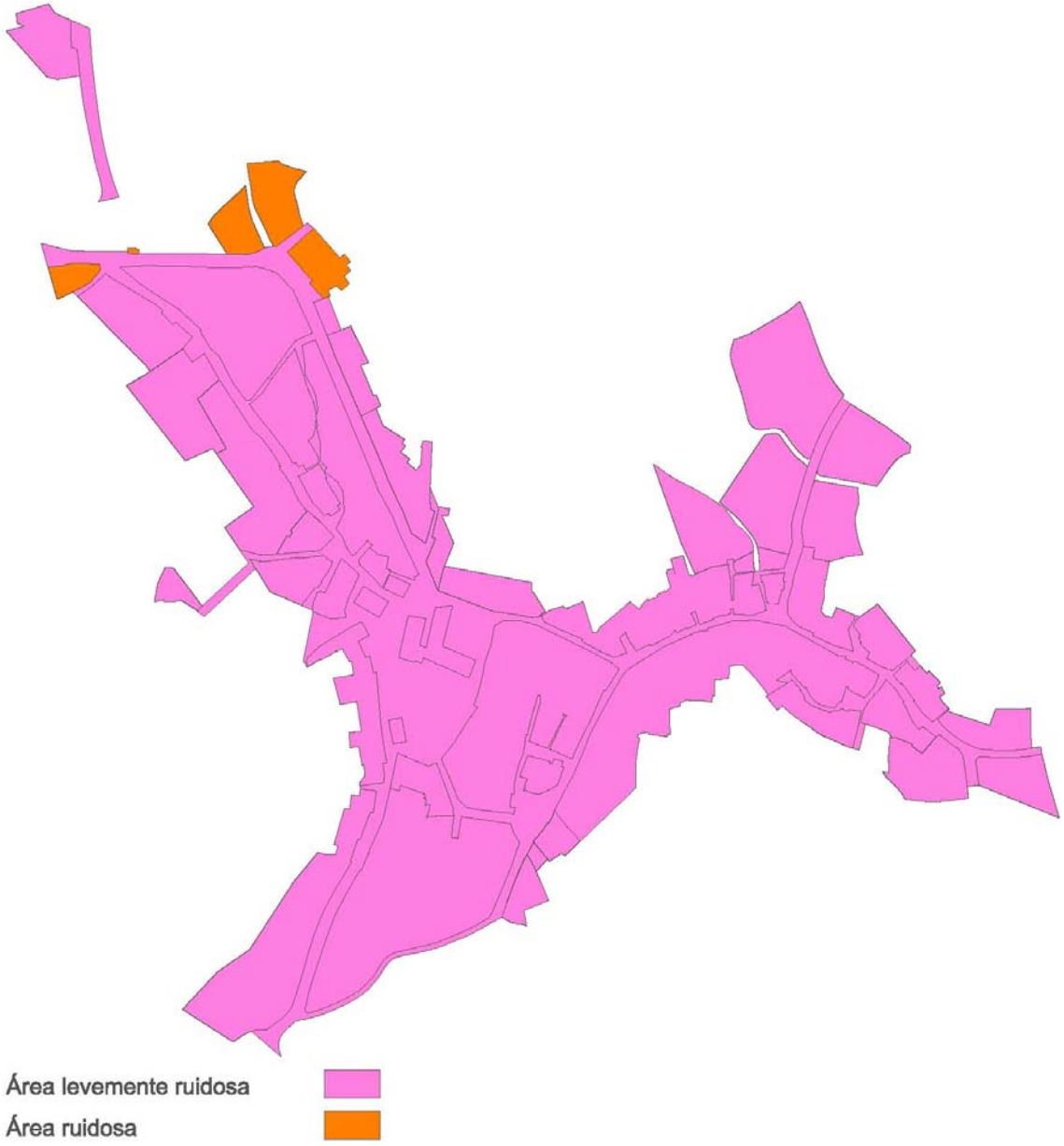
4ª. Tipo 4 / Área ruidosa: zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio del siguiente uso del suelo:

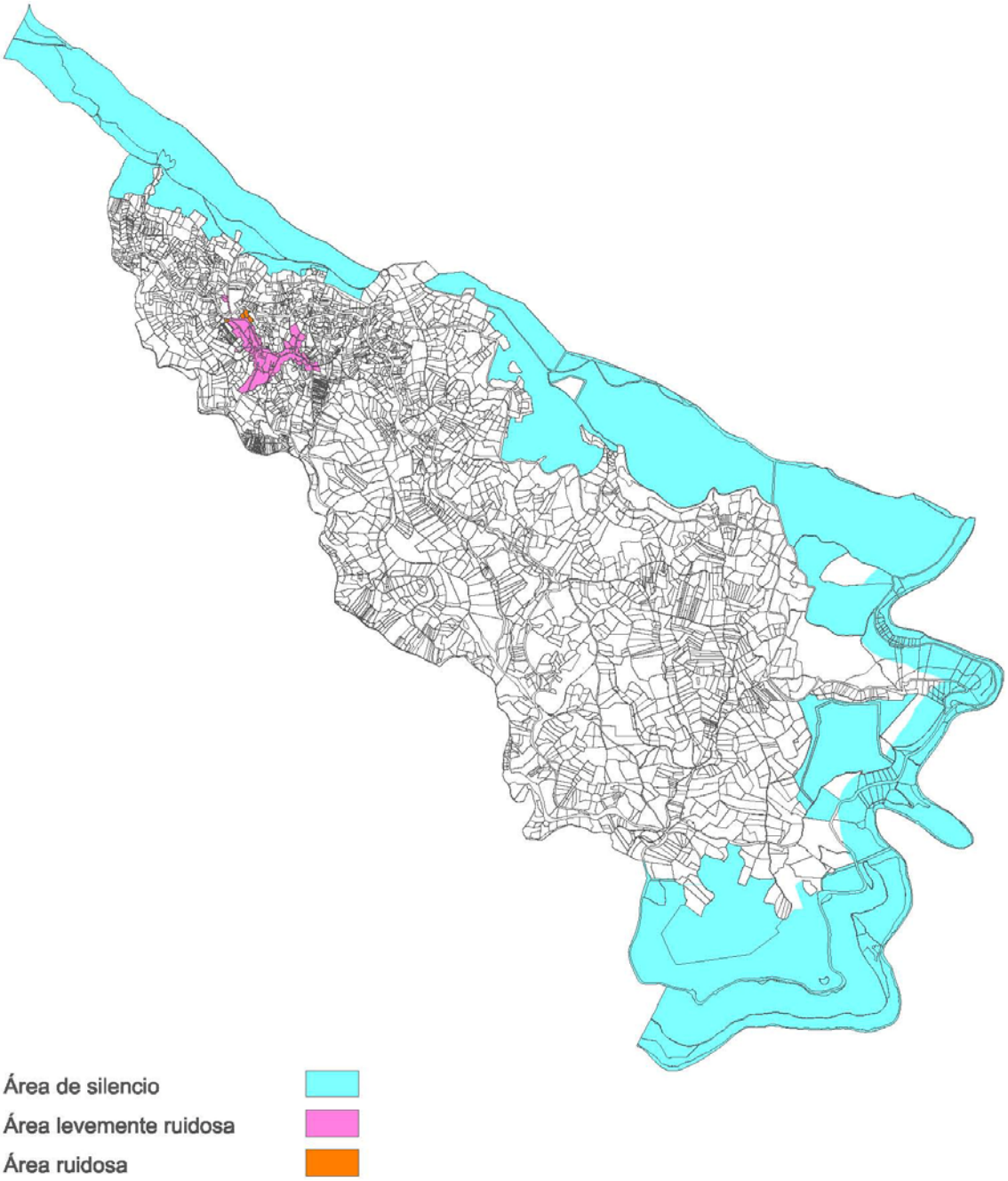
- Uso industrial: en el término municipal de Garcibuey tendrá la consideración de área ruidosa la zona industrial del suelo urbano consolidado situada en la avenida de la Paz. En dichas zona no se permitirán los usos que superen los valores límites acústicos establecidos para este tipo de área en los anexos de la ley antes mencionada.

5ª. Tipo 5 / Área especialmente ruidosa: zona de nula sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio afectados por servidumbres acústicas:

- Infraestructuras de transporte terrestre, ferroviario y aéreo: en el término municipal de Garcibuey no se tiene constancia de que alguna de sus infraestructuras de transporte terrestre –carreteras SA-220, SA-225, DSA-235, DSA-255 y DSA-266- se encuentre gravada por servidumbre acústica alguna.

2. A continuación se muestra el mapa de zonificación acústica del casco urbano y del término municipal de Garcibuey, con la indicación de las áreas acústicas existentes y los terrenos afectados por estas.


Área levemente ruidosa
Área ruidosa


Área de silencio
Área levemente ruidosa
Área ruidosa

4.2.2 Normas generales de edificación

4.2.2.1 Parcela

Artículo 45. **Definición de parcela**

1. Se define parcela como la superficie de terrenos legalmente conformada o dividida que puede ser soporte de aprovechamiento en las condiciones previstas en la normativa urbanística.

2. En relación con el concepto de parcela, se entiende por:

1º. Superficie bruta: la superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro y los que resulten de su medición real.

2º. Superficie neta: la superficie de la parcela que no esté reservada para la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas.

3º. Fincas de origen: en la gestión urbanística, las fincas existentes que sus propietarios aportan para desarrollar una actuación urbanística aislada o integrada.

4º. Parcelas resultantes: en la gestión urbanística, las nuevas parcelas que se forman tras desarrollar una actuación aislada o integrada.

5º. Parcelación: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos.

6º. Parcelación urbanística: división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas.

Artículo 46. **Parcela mínima**

1. Se entiende por parcela mínima la superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

2. Las dimensiones de la parcela mínima y el resto de sus condiciones están establecidas en las normas particulares de esta normativa para cada clase de suelo. Las limitaciones a la licencia de parcelación en relación a la parcela mínima en suelo urbano y a la Unidad Mínima de Cultivo en suelo rústico fijada en el planeamiento urbanístico están descritas en el artículo 310 del RUCyL.

3. Las parcelas existentes que no cumplan con las condiciones establecidas de parcela mínima podrán considerarse como tales, si se encuentran situadas dentro del ámbito de las ordenanzas del suelo urbano y cumplen las siguientes condiciones:

a) Demostrar documentalmente mediante inscripciones registrales o catastrales que se trata de una parcelación anterior a las Normas Subsidiarias Municipales en el Ámbito Provincial de Salamanca vigentes en el municipio de Garcibuey.

b) Cumplir con el resto de las condiciones referidas a la parcela mínima, no pudiendo, por tanto, segregarse en unidades más pequeñas y debiendo reflejar su condición mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 47. **Parcela edificable**

1. Para que una parcela pueda considerarse edificable deberá cumplir los siguientes requisitos:

1º. Tener la condición de solar. Dicha condición la tienen las superficies de suelo urbano consolidado legalmente conformadas o divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones de estas normas urbanísticas municipales, y que cuenten con:

a) Acceso por vía urbana que cumpla las siguientes condiciones:

1ª. Estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público.

2ª. Estar señalada como vía pública en algún instrumento de planeamiento urbanístico.

3ª. Ser transitable por vehículos automóviles, salvo en los centros históricos que delimite el planeamiento urbanístico, y sin perjuicio de las medidas de regulación del tráfico.

4ª. Estar pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico.

b) Los siguientes servicios, disponibles a pie de parcela en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico:

1º. Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.

2º. Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.

3º. Suministro de energía eléctrica mediante red de baja tensión.

4º. Alumbrado público.

5º. Telecomunicaciones.

2º. Cumplir las condiciones establecidas en la presente normativa.

3º. Cumplir las condiciones de parcela mínima establecidas para cada caso.

4º. Cumplir las condiciones particulares de la zona en la que está situada y del uso al que se destine.

2. Si la parcela careciera de alguno de los requisitos anteriormente citados para considerarse edificable, podría alcanzar dicha consideración si se asegurase la subsanación de estas carencias urbanísticas de forma simultánea a la edificación de la parcela, en base a lo establecido para este caso en el RUCyL.

3. Los solares considerados como no edificables, por estar así expresamente señalados en el planeamiento urbanístico o por no cumplir con los requisitos de la zona en la que están situados, deberán ser objeto de expropiación o reparcelación de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

4. Los terrenos incluidos en suelo urbanizable sólo podrán alcanzar la condición de solar una vez se haya terminado la ejecución de las obras de urbanización incluidas en su correspondiente actuación urbanística y una vez que dicha urbanización haya sido recibida por el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el artículo 206 del RUCyL.

Artículo 48. **Linderos**

1. Se entiende por lindero las líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela. Distinguiéndose entre lindero frontal, lateral y trasero. Si hubiera más de un lindero frontal, los restantes serán laterales.

2. Se entiende por lindero frontal o frente de parcela el lindero que delimita la parcela con las vías públicas.

3. Se entiende por cerramiento de parcela la cerca construida dentro de la parcela cuya cara exterior se sitúa sobre los linderos. Distinguiéndose entre cerramiento exterior (el situado sobre las alineaciones) y cerramiento interior (los restantes).

Artículo 49. **Alineaciones**

1. Se define alineación como la línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a vías públicas de las parcelas destinadas a otros usos.

2. La alineación oficial será la señalada en los planos de ordenación de las presentes normas urbanísticas. Esta alineación puede coincidir, o no, con la existente en la actualidad. En los casos en que la alineación no coincida, todos los terrenos de propiedad particular situados fuera de la alineación señalada en dichos planos se destinarán a regularizar las vías públicas existentes y habrán de ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, según lo dispuesto en el artículo 70 del RUCyL.

Artículo 50. **Rasante**

1. Se define rasante como la línea que determina el perfil longitudinal, definido por las normas urbanísticas, del viario del núcleo urbano.

2. En los viales y espacios libres existentes en suelo urbano se tomará como rasante el perfil consolidado de la acera, o del viario, si se tratase de una plataforma única. Para los viales nuevos se mantendrán, en medida de lo posible, las cotas actuales a efectos de situar la nueva cota de la rasante.

4.2.2.2 Volumen y forma

Artículo 51. **Retranqueo, fondo edificable y línea de edificación**

1. Se define retranqueo como la separación mínima de la edificación a los linderos, medida perpendicularmente a ellos.

2. Se define fondo edificable la distancia que, medida perpendicularmente a la alineación oficial, establece la superficie ocupable de la parcela.

3. Se define línea de edificación como la línea de proyección vertical que separa la edificación, en su contacto con el terreno, del espacio público o privado no edificable.

4. Las plantas bajo rasante podrán ocupar el espacio de retranqueos y separación a linderos, superando el fondo edificable, salvo indicación expresa en las condiciones de uso o zona donde se encuentre la parcela.

5. En las parcelas de suelo urbano donde se establezcan nuevas alineaciones exteriores al interior de la parcela actual y que sean objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento, los retranqueos obligatorios se contarán desde el límite de la parcela bruta. En las parcelas con diferente alineación en planta baja y planta primera la medición de la profundidad de edificación se realizará desde la alineación mas retrasada.

Artículo 52. **Ocupación**

1. Se define superficie ocupable como la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la edificación. Se determinará mediante un coeficiente de ocupación o en función de los retranqueos y separaciones a linderos, adoptándose el valor más restrictivo cuando resulten valores distintos.

2. Se define superficie ocupada como la superficie contenida dentro de la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación incluyendo los porches abiertos, vuelos, sótanos sin incluir patios, los aleros permitidos y espacios libres de edificación. La superficie ocupada deberá ser inferior o igual a la superficie ocupable sobre rasante.

3. Se define superficie libre de parcela como el área de la parcela no ocupada por edificaciones sobre rasante.

4. Se define coeficiente de ocupación como la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela neta, siendo la superficie determinada por su aplicación la máxima ocupación permitida en la parcela.

5. En las parcelas inferiores a la parcela mínima que obtengan la posibilidad de edificar se podrá realizar la ocupación total de la parcela.

6. En las parcelas con diferente alineación en planta baja y planta primera la medición de la superficie total de parcela para el cálculo del coeficiente de ocupación se realizará desde la alineación mas retrasada.

Artículo 53. **Edificabilidad**

1. Se define edificabilidad o intensidad de uso como la cantidad de metros cuadrados de techo edificables que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

2. Se define superficie edificable como la máxima superficie a edificar en una parcela. Este parámetro estará determinado por:

a) La aplicación de las determinaciones relativas a posición, volumen y forma.

b) La aplicación del coeficiente de edificabilidad a la superficie de la parcela.

3. La superficie edificable máxima será la menor resultante de la aplicación de los criterios citados en las letras del punto anterior.

4. Se define superficie edificada como la suma de las superficies de todas las plantas, delimitadas por el perímetro de la cara exterior de los cerramientos que el planeamiento establezca como computables. A efectos de edificabilidad se considerarán todo tipo de superficies cubiertas y cerradas, incluidas las ocupadas por los propios cerramientos. Se computará la superficie edificada en sótanos, semisótanos y bajo cubiertas, siempre que su uso sea distinto al de garajes, instalaciones o trasteros. Computarán todos los usos, incluidos los anteriores, situados en planta baja.

5. Se define índice de edificabilidad como el coeficiente resultado de dividir la edificabilidad de un ámbito entre su superficie. Este parámetro se expresará en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie (m^2/m^2) y en suelo urbano se aplicará sobre la superficie bruta de la parcela.

Artículo 54. **Superficie construida**

Se define superficie construida como la suma de las superficies de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie, medida en la misma forma.

Artículo 55. **Superficie útil**

Se define superficie útil como la superficie del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendederos, u otros hasta un máximo del diez por ciento de la superficie útil cerrada. Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno coma cincuenta metros.

Artículo 56. **Altura del edificio**

1. Se define altura de cornisa de un edificio como la distancia vertical en el plano de fachada entre la rasante y la cara inferior del alero, si existe, o, si no, del forjado que forma el techo de la última planta.

2. Se define altura de cumbrera de un edificio como la distancia vertical entre la rasante y el punto más alto de la cumbrera de la cubierta del edificio.

3. Cuando haya dificultades para la obtención de dichas alturas por existencia de fuertes pendientes en las calles o por estar la edificación situada entre calles con una diferencia de rasante muy acusada se aplicarán los siguientes criterios:

1º. La altura del edificio se tomará normalmente en el centro de la fachada.

2º. Si existe una gran pendiente, la altura se tomará cada ocho metros empezando a los cuatro metros de la rasante más alta.

4. En las parcelas de gran longitud de fachada, se dispondrán banqueos o escalonamientos de la misma, para no superar en ningún punto la altura de cornisa en más de 0,50 metros.

5. En las parcelas de esquina o con dos fachadas a alineaciones opuestas, se podrá tomar como origen para medir la altura de edificación la cota altimétrica media de las rasantes en los puntos medios de todas las fachadas o alineaciones, sin sobrepasar en ningún punto la altura permitida en más de 0,50 metros.

6. La altura máxima permitida en cada caso para la cornisa o alero se respetará en todo el perímetro de la edificación.

7. Se define planta como la superficie horizontal y cubierta acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

8. Se define planta baja como la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de un metro. Esta cantidad puede variar en el caso de que lo señale el planeamiento de forma justificada o en el caso de que nos encontremos con tipologías tradicionales comunes.

9. Se define planta piso o planta alta como cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.

10. Se define semisótano como la planta de la edificación en la que la distancia desde la cara superior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a un metro. Esta cantidad puede variar en el caso de que lo señale el planeamiento de forma justificada o en el caso de que nos encontremos con tipologías tradicionales comunes.

11. Se define sótano como la planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante.

12. La distancia vertical medida entre suelo y techo de las plantas sótano y semisótano no será inferior a 2,20 metros. En estas plantas queda prohibido el uso residencial, sin perjuicio de que puedan ubicarse dependencias auxiliares o complementarias del edificio.

13. Se define bajo cubierta como el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado. El espacio computable será aquel que disponga de una altura libre de 1,5 metros como mínimo, y no podrá superar el 60% de la superficie de la planta inferior.

14. Se prohíbe la construcción de buhardillas sobre el plano de cubierta, debiendo resolverse de otra forma la iluminación de los bajo cubierta.

15. No computarán como número de planta los aprovechamientos bajo cubierta que queden englobados entre los planos virtuales formados por las alineaciones exteriores e interiores y las líneas de fondo edificable que no superen la altura de cornisa, la altura de cumbrera y la pendiente máximas permitidas.

16. Por encima de la altura máxima de cornisa se admiten las siguientes construcciones:

- Los planos de cubierta que no sobresalgan respecto a un plano inclinado a 35º trazado desde el borde superior exterior del alero, con el vuelo permitido, y cuya cumbrera más alta no sobrepasará los 3,50 metros sobre el nivel definido del borde del alero.

- Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán quedar vistas y que no podrán sobresalir más de 3,00 metros por encima de la altura de cornisa.

17. Por encima de la altura máxima de cumbrera solo se permitirán:

- Las chimeneas de evacuación de humos, ventilación y acondicionamiento de aire.
- Otras instalaciones como antenas, depósitos, etc. siempre que cumplan las condiciones estéticas establecidas.

Artículo 57. **Alturas interiores**

1. Se define altura de planta como la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

2. Se define altura libre de planta como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

Artículo 58. **Cuerpos volados y elementos salientes**

1. Se definen cuerpos volados como las partes de la edificación que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y son susceptibles de ser ocupadas o habitadas.

2. Se definen elementos salientes como los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.

Artículo 59. **Patios**

1. Se define patio como el espacio no edificado interior a la parcela, delimitado por fachadas interiores o edificación.

2. Se distinguen los siguientes tipos de patio:

- Patio de luces cerrado: patio situado en el interior del volumen edificado, o adosado a uno de los linderos, que queda delimitado por fachadas interiores. Sus dimensiones deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - 1ª. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 1/3 de la altura del patio y será como mínimo de tres metros. Pudiéndose aumentar a 1/2 de la altura cuando abran a él huecos que sean la única iluminación natural de estancias o salas de trabajo. En el patio se podrá inscribir un círculo de tres metros de diámetro.
  - 2ª. En vivienda unifamiliar la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 1/3 de la altura del patio y será como mínimo de tres metros.
  - 3ª. En patios de planta no rectangular la planta será tal que permita trazar una circunferencia de diámetro igual a la longitud mínima de lado, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados la distancia mínima establecida.
  - 4ª. Los patios que se adosen a lindero lo considerarán como un paramento más de los que limitan el patio aunque el lindero no esté construido.
  - 5ª. Podrá cubrirse la planta baja del patio con forjado, siempre que no se supriman o cieguen huecos y se mantenga la iluminación y ventilación de las piezas inferiores.
- Patio mancomunado: patio cerrado compartido por dos edificaciones colindantes. La dimensión exigida para el patios deberá conseguirse formando mancomunidad con las fincas vecinas. La mancomunidad se formalizará constituyendo un derecho de servidumbre mediante escritura pública e inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad y no podrá cancelarse sin autorización expresa del Ayuntamiento y mientras subsista una de las edificaciones. Los patios mancomunados cumplirán las mismas condiciones establecidas para los patios de luces cerrados.

- Patio de luces abierto: patio interior a la edificación cuyo uno de sus lados cuenta con una embocadura abierta en toda su altura a espacio libre público o privado. Sus dimensiones deberán cumplir las siguientes condiciones:

  1ª. Los patios abiertos no dejarán medianeras al descubierto.

  2ª. Su profundidad, medida desde el plano de fachada, será superior a 1,50 metros e inferior a 1/2 del ancho de su frente abierto.

  3ª. La anchura del frente abierto a fachada será de tres metros como mínimo.

- Patio de parcela: espacio libre existente entre el fondo de la parcela y la fachada trasera de la edificación. Sus dimensiones deberán cumplir las siguientes condiciones:

  1ª. La dimensión de los patios vendrá determinada por la profundidad de la parcela, su fondo edificable y los retranqueos al linde trasero especificados en las condiciones particulares de la zona en que esté situada dicha parcela.

  2ª. Cuando el lindero trasero esté edificado o, por la especial forma de la parcela o colindantes, pudiera estarlo con la aplicación de las presentes normas, el patio de parcela se considerará, a efectos de dimensión y condiciones, como patio de luces cerrado.

  3ª. Podrá ocuparse la planta baja cubriéndola con forjado, respetándose los fondos máximos especificados en las condiciones particulares de las zonas o usos y resolviendo cenitalmente la ventilación e iluminación de la pieza cubierta.

  4ª. Se podrán disponer muros de fábrica de separación con las fincas colindantes de una altura máxima de 2,20 m.

  5ª. Deberá inscribirse en el Registro el derecho de uso del patio a quien le fuese asignado, particular o comunidad.

- Patio de manzana: espacio no edificado formado por un conjunto de patios de parcela, delimitado por las fachadas traseras de las edificaciones. Estos patios quedarán definidos mediante la fijación de una alineación interior y se podrá inscribir en ellos una circunferencia de diámetro mínimo de 20 metros libre de edificaciones. La implantación de este tipo de patios dentro del suelo urbano se realizará mediante un estudio de detalle que comprenda el conjunto de cada manzana y donde se reflejará la alineación interior y el tratamiento de dicho espacio con un porcentaje mínimo del 50% de espacio destinado a plantaciones vegetales. Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

  1ª. La anchura del patio vendrá determinada por su altura.

  2ª. La altura del patio se medirá desde la cota más baja del nivel de pavimento terminado y el de los locales habitables a los que ilumine o ventile hasta le coronación de dicho patio.

  3ª. El pavimento de los patios no podrá situarse a una altura mayor de un metro sobre el de las piezas habitables que sirva.

  4ª. Los patios contarán con un acceso desde espacio común a efectos de conservación y limpieza, a no ser que se establezca una servidumbre de paso por vivienda o local privado al mismo.

4.2.2.3 Calidad e higiene

Artículo 60. **Normas, reglamentos e instrucciones de calidad**

1. Las exigencias y requisitos básicos respecto a las condiciones de calidad en las edificaciones quedan resueltas con la aplicación del Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo. El cumplimiento de dicho código nos garantizará alcanzar las garantías suficientes respecto a las condiciones mínimas de calidad en las edificaciones.

2. En todo lo no contemplado en el CTE se cumplirá lo establecido en las Ordenanzas del Régimen de Viviendas de Protección Oficial y en las siguientes Normas Tecnológicas de la Edificación:

- Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSR-02). Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, del Ministerio de Fomento.
- Instrucción del Hormigón Estructural (EHE). Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio.
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Orden ITC/1664/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento aprobado por el Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo.
- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITE). Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, del Ministerio de la Presidencia.
- Reglamento de Instalaciones Petrolíferas. Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, del Ministerio de Industria y Energía.
- Reglamento de Instalaciones de Gas en Locales Destinados a Usos Domésticos, Colectivos o Comerciales. Real Decreto 1853/1993, de 27 de octubre, del ministerio de la Presidencia.
- Instrucciones sobre Documentación y Puesta en Servicio de las Instalaciones Receptoras de Gases Combustibles. Orden del 17 de diciembre de 1985, del Ministerio de Industria y Energía.
- Reglamento sobre Instalaciones de Almacenamiento de Gases Licuados del Petróleo (GLP) en Depósitos Fijos. Orden del 29 de enero de 1986, del Ministerio de Industria y Energía.
- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos e Instrucciones (MIG). Orden del 18 de noviembre de 1974, del Ministerio de Industria.
- Seguridad en las Instalaciones de Gas. Orden ICT/61/2003, de 23 de enero, de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo de Castilla y León.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT). Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, del Ministerio de Ciencia y Tecnología.
- Autorización para el Empleo de Sistema de Instalaciones con Conductores Aislados bajo Canales Protectores de Material Plástico. Resolución del 18 de enero de 1988, de la Dirección General de Innovación Industrial.
- Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios. Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, del Ministerio de Industria y Energía.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, de la Jefatura del Estado.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Accesibilidad y Supresión de Barreras. Ley 3/1998, de 24 de junio, de la Presidencia de la Comunidad de Castilla y León.
- Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras. Decreto 217/2001, de 30 de agosto, de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social de Castilla y León.
- Reglamento por el que se Regula la Prestación de los Servicios Postales. Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, del Ministerio de Fomento.

Artículo 61. **Condiciones higiénicas**

1. Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrollen actividades que requieran la permanencia prolongada de personas en un puesto fijo. Estas piezas habitables deberán cumplir las siguientes condiciones higiénicas:

1ª. Dar sobre una vía pública, calle, plaza o espacio libre de edificación de carácter público o a un patio o espacio libre de edificación privado y que sus dimensiones cumplan con lo establecido.

2ª. Dispondrá de huecos de ventilación e iluminación natural, abiertos y practicables a fachada o cubierta, con una superficie no inferior a 1/10 para iluminación y 1/20 para ventilación de la superficie de la pieza y que garanticen una renovación mínima de un volumen de aire de la pieza por hora.

3ª. Cuando las especiales condiciones del desarrollo de una actividad lo requieran, se permitirá la ventilación por medios mecánicos y la iluminación artificial de las piezas, siempre que garanticen los mínimos caudales de renovación de aire y de niveles de iluminación.

4ª. Las piezas habitables destinadas a la estancia y reposo de personas dispondrán de mecanismos fijos o móviles de oscurecimiento de la luz natural.

5ª. Las cocinas y locales donde se produzcan combustión de elementos sólidos, líquidos o gaseosos dispondrán de un conducto exclusivo para la evacuación de los humos producidos y de una entrada de aire fresco suficiente para la combustión.

6ª. No se dispondrán piezas habitables en sótano. En semisótano solo se permitirá la situación de piezas habitables no adscritas a usos residenciales.

2. Los locales que no sean considerados piezas habitables y sean destinados a algún uso como aseos, baños, cuartos de calefacción, basuras y acondicionamiento de aire, despensas, trasteros, garajes, etc. cumplirán con las siguientes condiciones:

1ª. Dispondrán de los medios necesarios mecánicos o de tiro forzado para asegurar una ventilación adecuada al uso al que se destinen, y como mínimo de 0,5 renovaciones de volumen de aire del local a la hora.

2ª. Contarán con los medios necesarios para garantizar una iluminación artificial mínima de 50 lux, medidos sobre plano horizontal a 75 centímetros del suelo.

4.2.2.4 Dotación de servicios

Artículo 62. **Dotación de agua**

1. En la fachada de las edificaciones o en el cerramiento de la parcela se dispondrá de un armario para guardar el contador de agua con sus llaves correspondientes. Este armario será accesible, registrable desde el exterior y aislado térmicamente para evitar los efectos negativos de las bajas temperaturas. Este aislamiento térmico también será exigible a las conducciones de la instalación.

2. Se deberá justificar en el proyecto la existencia de la presión necesaria para los diferentes puntos de suministro incluyendo instalaciones de sobre-presión en el caso de ser necesario.

Artículo 63. **Evacuación de aguas usadas y de lluvia**

1. Toda edificación dispondrá de una red de evacuación de aguas usadas que recogerá en los puntos donde se viertan y conducirá a través de conductos a bajantes, conectadas a la red horizontal de saneamiento por medio de arquetas, y que desembocará en el pozo de registro, último elemento de la red interior y situado junto al borde del linde exterior de la parcela y único elemento de conexión con la red municipal general de alcantarillado.

2. Las nuevas acometidas se realizarán obligatoriamente desde la parte superior de la canalización a la que se acometa. No pudiendo disponerse la misma para que, en el caso de un funcionamiento normal de la canalización principal, puedan introducirse las aguas fecales o pluviales al interior del pozo de registro dentro de la parcela.

3. Los vertidos cumplirán las limitaciones de la normativa específica de aplicación, así como lo dispuesto en las condiciones de higiene ambiental establecidas por esta normativa, debiendo instalarse los sistemas de depuración adecuados.

4. En la evacuación de aguas procedentes de garajes, aparcamientos, talleres, restaurantes y similares, deberá instalarse una arqueta separadora de grasas, registrable para su limpieza periódica.

5. Excepto las edificaciones que realicen vertido libre de las aguas pluviales a su parcela y salvo distinta indicación expresa, el resto de las edificaciones deberá contar con un sistema de recogida que las conduzca a la red general de alcantarillado por el mismo sistema que las aguas usadas o que las canalice hasta el nivel del suelo.

Artículo 64. **Evacuación de humos y gases**

1. Será necesaria la instalación de un conducto específico para la evacuación de humos en todos los aparatos de potencia superior a 150 Kcal/minuto en los que se produzcan combustión. Quedando eximidas de esta instalación las cocinas de las viviendas con uso doméstico.

2. La salida de humos se realizará siempre por conducto calorifugado para evitar el calentamiento de las superficies que estén en contacto con él, así como condensaciones en su interior. Este conducto se elevará un metro por encima de los puntos más altos de las construcciones situadas a una distancia menor de 15 metros y por encima del borde superior del hueco más alto que tenga cualquier construcción situada a más de 15 metros y menos de 50 metros.

Artículo 65. **Retirada de basuras**

1. Existe servicio de recogida de basuras y residuos sólidos urbanos de la Mancomunidad de la Sierra de Francia con contenedores en la calle a los efectos de cumplimiento del CTE.

2. Quedan prohibidos los trituradores de basuras con vertido a la red de alcantarillado.

Artículo 66. **Señalización**

Toda edificación deberá contar con la señalización suficiente para identificar, tanto de día como de noche, el número de la calle que ocupa.

4.2.2.5 Seguridad

Artículo 67. **Condiciones de seguridad**

Las exigencias y requisitos básicos respecto a las condiciones de seguridad en las edificaciones quedan resueltas con la aplicación del Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo. El cumplimiento de dicho código nos garantizará alcanzar las garantías suficientes respecto a las condiciones mínimas de seguridad en las edificaciones.

4.2.2.6 Estética

Artículo 68. **Adaptación al entorno**

1. Las soluciones edificatorias tendrán en cuenta las características del entorno para su ejecución, poniendo especial interés en la orientación y forma del terreno, la tipología de las edificaciones de su entorno y el impacto de la construcción desde diferentes visuales.

2. El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, deberá adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno, así como respetar sus valores. A tal efecto de establecen las siguientes normas de aplicación directa:

a) 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 destinados a seguridad, suministro de servicios, ocio, comunicación, publicidad, decoración o cualquier otro uso compatible, debe ser coherente con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.

b) En las áreas de manifiesto valor natural o cultural, y en especial en el interior y en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los Bienes de Interés Cultural, no debe permitirse que las construcciones e instalaciones de nueva planta, ni la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, ni los elementos auxiliares citados en la letra anterior, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto debe asegurarse que todos ellos armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

Artículo 69. **Protección del patrimonio cultural**

Cuando se edifique en el casco urbano tradicional, se favorecerá la conservación y recuperación de los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a sus peculiaridades locales. Por lo que las nuevas edificaciones deberán adaptarse a la forma, el volumen y el color de los materiales de las tradicionales de dicho casco urbano.

Artículo 70. **Materiales**

1. La textura, calidad y colorido de todos los materiales de las fachadas, cubiertas y demás elementos constructivos visibles desde el exterior de las nuevas edificaciones, deberán armonizar e integrarse visualmente con el aspecto de los materiales tradicionales de las edificaciones existentes en el casco urbano originario.

2. La elección de nuevos materiales y su empleo, tratamiento y diseño responderán a criterios de armonía, homogeneidad, sobriedad, calidad y funcionalidad.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse, si quedan visibles desde el exterior, como una fachada más del edificio, debiendo ofrecer calidades de obra terminada que armonice con el resto de la edificación y de su entorno.

Artículo 71. **Marquesinas y toldos**

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas.

2. Los toldos tendrán todos sus puntos por encima de los 2,10 metros, incluidos sus apoyos, y su saliente no entorpecerá el normal tráfico ni el arbolado, debiendo replegarse fuera de las horas de sol.

3. Las carpinterías de los toldos serán de colores oscuros, las telas armonizarán con el color de la fachada, y tanto unos como otros serán mates, sin brillos, no admitiéndose plásticos brillantes o similares.

Artículo 72. **Escaparates y rótulos publicitarios**

1. Los elementos de escaparates, portadas o vitrinas no podrán sobresalir más de diez centímetros del plano de fachada, al igual que los rótulos colocados paralelamente al mismo.

2. Los rótulos paralelos a fachada no podrán tener una altura superior a sesenta y cinco centímetros ni tapar huecos, debiendo disponerse sobre el dintel de los mismos.

3. Los rótulos colocados perpendicularmente al plano de fachada sobre la alineación exterior tendrán todos sus puntos por encima de los 2,10 metros y su saliente será el fijado para los balcones, siendo su altura máxima de ochenta y cinco centímetros.

4. En edificios destinados a espectáculos se podrán rebasar las alturas de los rótulos, pero no su saliente.

5. Cuando los rótulos fueran luminosos, deberá contarse con la conformidad de los vecinos que tengan una visualización directa sobre el mismo.

6. Escaparates, rótulos y banderolas serán metálicos o de madera, en colores oscuros mates y no autoluminosos en neón, y preferiblemente se ordenarán a base de letras sueltas.

7. Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, bien sean bordes de carretera o partes visibles del territorio.

Artículo 73. **Cubiertas**

1. Las cubiertas inclinadas ajustarán su forma a lo especificado en esta normativa, no admitiéndose cambios de pendiente en los faldones.

2. No se permitirá la construcción de buhardillas sobre los planos de cubierta, debiendo iluminar el bajo cubierta, si existiera, de otra forma.

3. No se permitirán instalaciones en cubierta visibles desde la vía pública, como depósitos, antenas parabólicas, torres de refrigeración y aparatos de aire acondicionado.

Artículo 74. **Cerramiento de parcelas**

Las alineaciones exteriores de las parcelas no ocupadas por edificación deberán marcarse con cerramientos en las condiciones expresadas a continuación:

1ª. Los cerramientos de las parcelas que den a las vías públicas se tratarán de forma equivalente a las fachadas.

2ª. Su altura no será superior a 2,20 metros como norma general y sus características se fijarán en las condiciones particulares de la zona donde se sitúen. Los remates de los cerramientos no podrán contar con elementos que puedan ocasionar lesiones a personas o animales.

3ª. Se aplicarán a las alineaciones y los cerramientos medianeros con retranqueo obligatorio de edificación, siempre que se encuentren fuera del fondo máximo edificable.

4ª. Los cerramientos se medirán sobre el terreno original, para no aumentar la altura del mismo en función del relleno permitido.

Artículo 75. **Elementos vegetales**

Los espacios libres de parcela que den a las vías públicas deberán ajardinarse, preferentemente con especies autóctonas. El arbolado existente en las parcelas y en las vías se considerará protegido, debiendo reponerse aquel que se deteriore o retire de las vías y eliminar el menor número posible de árboles en las parcelas al efectuarse las construcciones. A tal efecto se buscará la posición más idónea del edificio para preservar el mayor número de los mismos, circunstancia esta que deberá documentarse y justificarse en la solicitud de licencia.

Artículo 76. **Aparatos de aire acondicionado en fachada**

La instalación de acondicionadores de aire en fachada solo se permitirá por encima de los tres metros sobre la rasante de la acera, disponiendo una rejilla de evacuación en el mismo plano de la carpintería del hueco y ocupando todo su ancho. Las lamas de la rejilla, trámex o malla serán tales que impidan la visión del aparato desde la vía pública y envíen el aire en un ángulo superior a 10º sobre la horizontal. Sus acabados serán los mismos que para las carpinterías y rejerías, según la zona en que se ubiquen.

4.2.2.7 Calidad ambiental

Artículo 77. **Calidad ambiental**

La calidad del ambiente se preservará mediante la regulación de las emisiones perturbadoras o contaminantes en todas sus manifestaciones. Es por esto por lo que todas las instalaciones de la edificación y sus accesorios cumplirán las disposiciones específicas aplicables y no deberán constituir peligro, insalubridad o molestia para los usuarios vecinos ó viandantes.

Artículo 78. **Niveles de emisión de ruidos**

1. Se establecen los siguientes límites de ruido, medido en decibelios A (dB A) y en el domicilio del vecino más afectado o en los límites de la propiedad del emisor, si se trata de un edificio exento. Estos valores son complementarios de la Ley 37/2003 del Ruido, de 17 de noviembre, del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, y de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, que serán en cualquier caso de aplicación.

Límites de recepción sonora en el interior de los locales		
Actividad	Recepción máxima (dB A)	
	Día	Noche
Equipamiento sanitario y bienestar social	30	25
Cultural y Religioso	30	30
Educativo	40	30
Para el ocio	40	40
Servicios terciarios: hospedaje	40	30
Oficinas	45	45
Comercio	55	55
Residencial: piezas habitables	35	30
Pasillos, aseos y cocinas	40	35
Zonas de acceso común	50	40

Límites de emisión sonora transmitida al exterior		
Actividad colindante	Transmisión máxima (dB A)	
	Día	Noche
Actividad industrial	70	55
Servicios urbanos no administrativos	70	55
Actividades comerciales	65	55
Residencial	55	45
Servicios terciarios no comerciales	55	45
Equipamiento no sanitario	55	45
Equipamiento sanitario	45	35

2. Entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios al ruido de fondo, entendiéndose por tal el del ambiente sin los valores punta accidentales.

Artículo 79. **Emisión de vibraciones**

Deberán instalarse bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio para soporte de las máquinas que puedan originar vibraciones y apoyos elásticos en sus fijaciones a muros, considerándose los límites de las emisiones medidos en los puntos especificados para la emisión de ruidos y en aquellos en donde la manifestación de la vibración sea más acusada.

Artículo 80. **Emisiones y radiaciones electromagnéticas**

No se permitirán las emisiones electromagnéticas que puedan alterar el funcionamiento de los aparatos eléctricos, ni de radiaciones peligrosas, estando prohibidas aquellas actividades que generen dichas emisiones y radiaciones.

Artículo 81. **Deslumbramientos**

Desde cualquier zona urbana que pudieran verse afectada, no deberán ser visibles deslumbramientos directos o reflejados de cualquier origen artificial.

Artículo 82. **Emisiones de partículas**

La emisión de partículas en forma de humos, cenizas, gases, etc. deberá hacerse a través de chimeneas o conductos de evacuación adecuados, cuya desembocadura sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o ajeno, en un radio de quince metros y en ningún caso se permitirá la de aquellos que puedan resultar nocivos para las personas, animales o plantas o ensuciar los espacios ajenos al del emisor. Tampoco se permitirá la emisión de olores molestos para el vecindario.

Artículo 83. **Vertidos**

Queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado o a cualquier cauce público de mezclas explosivas, desechos sólidos o viscosos que puedan obstruir la red, materiales coloreados, residuos corrosivos, desechos radiactivos, materias nocivas y sustancias tóxicas.

4.2.2.8 Accesibilidad

Artículo 84. **Condiciones de accesibilidad**

Las áreas de uso público, tanto exteriores como interiores, de los edificios, establecimientos e instalaciones de nueva construcción, incluidas las ampliaciones de nueva planta, contemplados en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Decreto 217/2001, de 30 de Agosto de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social), deberán ser accesibles de acuerdo con los requerimientos funcionales y dimensionales mínimos que se establecen en dicho Reglamento o norma que le sustituya.

4.2.3 Normas generales de urbanización

4.2.3.1 Vías públicas

Artículo 85. **Trazado, alineaciones y rasantes**

1. Se dedicará especial atención al cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Decreto 217/2001, de 30 de Agosto de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social).

2. Las alineaciones y rasantes serán las que se fijen en los correspondientes planos de ordenación de las presentes normas urbanísticas municipales.

3. La propiedad deberá hacer manifiestas las alineaciones a través de su cierre exterior.

4. En caso de no especificarse, los valores máximos de las rasantes de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

Tipo de vía	Pendiente máxima
Aceras	Según Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de CyL.
Vías peatonales	
Vías urbanas de acceso rodado	6,00%
Vías principales distribuidoras	6,00%
Vías en áreas industriales	6,00%

Artículo 86. **Condiciones de las vías públicas**

1. El diseño y trazado de las vías se realizará en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico que éstas soportan y las circunstancias del enclave, respetando las especificaciones de la normativa sectorial de aplicación y teniendo en cuenta las zonas de dominio público, servidumbre y afección y la autorización de accesos rodados fijadas en dicha normativa, en particular lo establecido en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León, el Plan Regional de Carreteras 2008-2020 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y el Reglamento de Carreteras de Castilla y León, aprobado por el Decreto 45/2011 de 28 de julio.

2. En caso de no establecerse otros en los documentos de ordenación, los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se detallan en la siguiente tabla:

Tipo de vía		Sección
Aceras	Vías de ancho menor de 8 m.	Según solución específica
	Vías de ancho entre 8 y 10 m.	1,20 m. libres de obstáculos
	Vías de ancho mayor de 10 m.	1,50 m.
Vías peatonales		4,00 m.
Vías urbanas de acceso rodado		9,00 m.
Vías principales distribuidoras		12,00 m.
Vías en áreas industriales		15,00 m.

Artículo 87. **Vías peatonales**

1. Las zonas de circulación de peatones estarán libres de obstáculos, y todas las tapas y registros quedarán enrasadas con el nivel general del pavimento.

2. La pavimentación se realizará de modo uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles y deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

3. La solución constructiva adoptada para el pavimento de las vías peatonales deberá garantizar el adecuado desagüe de aguas pluviales, bien superficialmente, o bien por sumideros y canalización subterránea, a la red de saneamiento.

Artículo 88. **Vías de acceso rodado**

Son las vías que servirán para el último acceso a la edificación, evitando ser de paso hacia otras. Como norma general las calles de nuevo trazado tendrán una calzada de 6 metros de anchura como mínimo y una acera a cada lado de 1,50 metros, por lo que su sección mínima será de 9 metros. En el caso de que se prevea aparcamiento a uno o ambos lados, se aumentará la dimensión de la misma para la ubicación del mismo.

Artículo 89. **Vías principales distribuidoras**

Son las vías a partir de las cuales se organizan las diferentes áreas. Este tipo de vías contarán con un el tramo de calzada que se considere necesario para una correcta distribución del trafico rodado, con un mínimo de 7 metros, y un área mínima de 5 metros destinada a acerado y línea de arbolado que resuelva correctamente la convivencia entre el trafico rodado y el peatonal. En el caso de que se prevea aparcamiento a uno o ambos lados, se adaptará la dimensión de la misma para su ubicación.

Artículo 90. **Vías en áreas industriales**

1. Se trata de vías al servicio de las zonas industriales o agroalimentarias, que habrán de ser dimensionadas para este fin.

2. La pavimentación de las calzadas se realizará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tráfico que vayan a soportar y el carácter de cada trazado. Será preciso prever el tránsito frecuente de vehículos pesados vinculados a las tareas agropecuarias.

3. Las secciones mínimas de los firmes y pavimentos, según los materiales a utilizar, el tipo de vía y la explanada sobre la que se asienten a la que serán de aplicación, habrán de justificarse en función del tipo de trafico y del suelo, según las recomendaciones de proyecto y construcción de firmes y pavimentos de la Junta de Castilla y León y las instrucciones del Ministerio de Fomento 6.1-IC. La explanada habrá de cumplir las condiciones mínimas correspondientes a la E1 de dicha instrucción. En caso de proponer secciones diferentes habrán de estar justificadas. Para su ejecución será de aplicación el Pliego de prescripciones técnicas generales para obras de carreteras y puentes (PG.3).

4. Contarán con aceras de una anchura mínima, según la tabla del artículo 86 de esta normativa. Su pendiente transversal y pavimentación cumplirán con lo señalado para las vías peatonales. Las calzadas y aceras podrán estar al mismo nivel, siempre que se formen las cunetas de recogidas de pluviales, que deberán contar con las pendientes y número de sumideros adecuados.

5. En aquellos puntos en los que sea previsible la ocupación por vehículos del espacio, en su caso, adscrito al uso peatonal, se dispondrá de bolardos, mojones u otra solución que impida esta invasión.

6. Los fondos de saco deberán señalizarse y resolver eficazmente la maniobra de salida para vehículos, de forma que se pueda inscribir al menos un círculo con un diámetro de quince metros libre de obstáculos en el extremo de las mismas.

7. Las calles particulares serán urbanizadas por los propietarios con las mismas características que las públicas, corriendo su conservación y mantenimiento a cargo de los mismos.

Artículo 91. **Mobiliario urbano**

El mobiliario urbano se situará cumpliendo lo establecido en el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras (Decreto 217/2001, de 30 de Agosto de la Consejería de Sanidad y Bienestar Social).

4.2.3.2 Espacios libres públicos

Artículo 92. **Condiciones de los espacios libres públicos**

Para las reservas de suelo de los espacios libres públicos procedentes del suelo urbano no consolidado y urbanizable se aplicará lo establecido en el punto 1 del artículo 105 del RUCyL. Los nuevos espacios libres públicos, como en la medida de lo posible los existentes, cumplirán las siguientes condiciones:

a) En todo caso debe garantizarse su adecuado soleamiento y su índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.

b) En los sectores con uso predominante residencial deben distribuirse en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales, con una superficie unitaria mínima de 500 metros cuadrados y de forma que pueda inscribirse en su interior una circunferencia de 20 metros de diámetro. En su interior deben preverse áreas especiales reservadas para juego infantil, de superficie no inferior a 200 metros cuadrados y equipadas adecuadamente para su función.

c) En los sectores con uso predominante industrial o de servicios deben destinarse de forma preferente a arbolado en bandas lineales con un ancho mínimo de 5 metros que favorezca la transición con el medio circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales y vías pecuarias afectados.

d) Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

e) Se promoverá que las condiciones topográficas de los espacios libres públicos sean las adecuadas para favorecer su accesibilidad.

f) En suelo urbanizable se integrarán en la nueva ordenación los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.

4.2.3.3 Servicios urbanos

Artículo 93. **Abastecimiento de agua potable**

1. Para los nuevos sondeos se deberá contar con los correspondientes permisos, entre otros de la Confederación Hidrográfica del Tajo acorde con la reglamentación en materia de aguas.

2. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia igual o superior a 50 metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse el punto de vertido aguas abajo en relación al pozo de abastecimiento.

Artículo 94. **Red de distribución de agua y riego**

1. La red de distribución de agua cumplirá con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974), así como con la NTE-IFA y NTE-IFR en cuanto a su diseño. El cálculo, construcción y control se podrán realizar según las normas sectoriales de aplicación, pero habrán de justificarse debidamente respecto a las NTE antes citadas.

2. La distribución y el trazado de la red urbana tenderá a ser mallada en las conducciones de mayor jerarquía. Las acometidas domiciliarias se realizaran según el DB-HS del Código Técnico de la Edificación (CTE), contando con la posibilidad de disponer, en el caso de viviendas adosadas y pareadas, de una única llave de registro sobre la acera por cada dos viviendas y posteriormente contar con llave de paso individual registrable según modelo a determinar por el Ayuntamiento.

3. La canalización de suministro de agua se situará discurriendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público, para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre parcelas privadas.

4. La velocidad de circulación del agua por las tuberías de la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la aparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobre-presión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. Como valores orientativos, la velocidad debe oscilar entre los 0,60 m/sg y los 2,50 m/sg, si bien en tramos cortos podrían admitirse velocidades algo mayores, y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

5. El recubrimiento mínimo de la red, en las zonas donde pueda estar sometida a cargas de tráfico rodado, será de 1,00 metros medido desde la generatriz superior de la tubería. En el caso de optar por una dimensión inferior se habrán de tomar los refuerzos mecánicos oportunos. En el resto de los casos esta distancia se puede reducir hasta los 0,60 metros. En cualquier caso, la red quedará siempre a una cota superior a la red de saneamiento.

6. Los elementos singulares de la red como llaves de paso, ventosas, desagües, anclajes, etc., se colocaran de acuerdo con las indicaciones de las NTE, posibilitando un fácil mantenimiento de la red. A este respecto habrá de colocarse en cada derivación un número de llaves de paso inferior en una al número de ramales.

7. A efectos del cálculo de la demanda de agua se establece un mínimo de 300 litros por habitante y día. Se podrá estimar una demanda de 200 litros por habitante y día en el caso de que se disponga de una red de riego independiente con reutilización de las aguas pluviales o soluciones alternativas de reducción del consumo de agua potable.

8. Se preverá, en la red que se proyecte, una presión residual mínima en la entrada a las parcelas de 20 m.c.a. El diámetro nominal mínimo permitido en redes de distribución será de 60 milímetros y en arterias principales de distribución de 100 milímetros.

9. En el sector de suelo urbanizable se preverán hidrantes contra incendios, acordes con la normativa sectorial.

10. Se preverá la ubicación de bocas de riego para la limpieza viaria y riego de los jardines, con una separación no superior a los 50 metros.

Artículo 95. **Red de alcantarillado**

1. La red de alcantarillado cumplirá con las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Facultativas para Abastecimiento y Saneamiento (Ministerio de Fomento), así como por la NTE-ISA en cuanto a su diseño. El cálculo, construcción y control se podrán realizar según las normas sectoriales de aplicación pero habrán de justificarse debidamente respecto a la NTE.

2. En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 metros de diámetro, pudiendo reducirse a 0,20 metros con una pendiente mínima exigible del 1,25% en las acometidas domiciliarias.

3. Las nuevas acometidas se realizarán obligatoriamente desde la parte superior de la canalización a la que se acometa, no pudiendo disponerse la misma para que en el caso de un funcionamiento normal de la canalización principal puedan introducirse las aguas fecales o pluviales al interior del pozo de registro dentro de la parcela

4. En la elección de la canalización se optará por aquellas que presenten menor posibilidad de decantaciones, depósitos y obstrucciones, al predominar en la orografía del término municipal las pendientes mínimas.

5. En el trazado de la red y de los entronques con las acometidas no se permitirán ángulos agudos en sentido contrario al de la evacuación.

6. En el caso de evacuación de aguas pluviales por tubería, el drenaje superficial se producirá por sumideros de rejilla convenientemente dimensionados y conectados a pozos de registro.

7. Si los tramos son separativos, la descarga se efectuará a través de tuberías de sección no inferior a 20 centímetros de diámetro, dirigidos a través de un drenaje hacia un curso de agua próximo, previa a la autorización correspondiente por parte del organismo que gestione dicho cauce.

8. En tramos unitarios, el sumidero se conectará a la red general mediante pozo de registro y sumidero sifónico. Los sumideros se colocarán en todos los puntos bajos de la red viaria y nunca a distancias superiores a 50 metros de desarrollo de la red.

9. Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,75 metros medida desde la generatriz superior externa de la conducción, aumentando dicha profundidad hasta los 1,20 metros en áreas de tránsito rodado, sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que sean necesarios. Esta dimensión es mínima y habrán de respetarse las distancias entre canalizaciones que establece la normativa de aplicación (pliegos y NTE) o justificarse adecuadamente y ser aceptada dicha modificación por parte del Ayuntamiento.

10. Los elementos singulares de la red como pozos, aliviaderos, sumideros, cámara de descarga, etc. se colocarán de acuerdo con las indicaciones de las NTE.

11. Los pozos de registro o de resalto se dispondrán en todos los cambios de dirección, tanto verticales como horizontales, así como en las cabeceras de todos los ramales, sin que existan distancias superiores a 50 metros entre dos consecutivos.

12. Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una disolución mayor de 5:1 (cinco partes de agua de lluvia por una de aguas residuales), situándose tan próximos a los cauces naturales como sea posible. La velocidad máxima del fluido será de 3 m/sg, pudiendo admitirse hasta 5 m/sg en tramos cortos y reforzados para evitar problemas de abrasión por el arrastre de residuos sólidos. La velocidad mínima será de 0,50 m/sg, para evitar depósitos de material y estancamientos. En caso de ser inferior habrá de disponerse de cámaras de descarga, en la cabecera de los ramales, de 1,00 m³.

Artículo 96. **Red de saneamiento**

1. En suelo urbanizable queda totalmente prohibida la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal. Las edificaciones situadas en suelo rústico deberán incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose para pequeños vertidos la solución de la fosa séptica y la del tanque "imhoff", siempre que se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes. En cualquier caso, el sistema de tratamiento de vertidos deberá evaluarse en el trámite de autorización de vertido que deberá realizarse ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, en caso de verterse sobre algún elemento del Dominio Público Hidráulico -artículos 245 y siguientes del Real Decreto 606/2003- por parte municipal.

2. Las fosas sépticas estarán compuestas de dos compartimentos, cuyas dimensiones guardarán la proporción 4:1, siendo el primero 4 veces mayor en volumen al segundo, accesibles por tapas superiores. Cumplirán con la NTE-ISD respecto de la relación población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

3. Cuando las aguas residuales, una vez tratadas, se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente. Los puntos de vertido de las aguas residuales en suelo rústico deberán unificarse siempre que la proximidad de las zonas que los produzcan y la topografía así lo permitan.

Artículo 97. **Red de suministro de energía eléctrica**

1. El cálculo de las redes de suministro de energía eléctrica en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes y normas de las compañías suministradoras, previendo en los edificios las cargas mínimas fijadas en la instrucción y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

2. Habrá de solicitarse el correspondiente permiso y conformidad de la empresa suministradora de la instalación. Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización incluidas en una actuación urbanística, el Ayuntamiento requerirá por escrito, y previamente a la recepción de la urbanización, la cesión de la instalación por parte de la empresa suministradora.

3. Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión en suelo rústico. En suelo urbano, urbanizable y rústico con alguna protección la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público. En las áreas consolidadas, se tenderá al enterramiento de las redes, siempre que se trate de áreas no sometidas a medidas de protección específica

4. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. La ubicación de los centros de transformación en zonas públicas sólo se admitirá en el sector de suelo urbanizable y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización del suelo se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Artículo 98. **Red de alumbrado público**

La instalación de la red de alumbrado público se realizará conforme a lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes (REBT) y al Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus siete instrucciones técnicas complementarias (EA).

Artículo 99. **Red de telecomunicaciones**

1. El cálculo y disposición de las redes de distribución de telecomunicaciones se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, la Orden ITC/1664/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento aprobado por el Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo y las cinco normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR) referentes a las infraestructuras para redes de telecomunicaciones (UNE 133100-1,2,3,4 y 5:2002).

2. Habrá de solicitarse el correspondiente permiso y conformidad de la empresa suministradora de la instalación. Una vez terminada la ejecución de las obras de urbanización incluidas en una actuación urbanística, el Ayuntamiento requerirá por escrito, y previamente a la recepción de la urbanización, la cesión de la instalación por parte de la empresa suministradora.

Artículo 100. **Canalizaciones**

1. Las canalizaciones se realizarán bajo la acera, área de plantaciones o espacio de aparcamientos. No se podrán situar diferentes redes superpuestas en la horizontal más que en los cruces de las mismas, y siempre respetando las indicaciones de la normativa de aplicación.

2. En los casos en que se acometan obras de reforma o nueva edificación, el Ayuntamiento deberá solicitar que se prevean y realicen a costa del solicitante las labores precisas para cumplir las condiciones de urbanización para el soterramiento de las canalizaciones de los servicios urbanos.

4.2.4 Normas generales de protección

Artículo 101. **Patrimonio cultural**

Las normas de protección cultural de edificaciones y elementos urbanos se aplicarán a edificios, construcciones, ambientes y en general elementos urbanos considerados de interés, así como a los yacimientos arqueológicos. Además de las normas de protección del suelo rústico de la presente normativa y de cualquier otra legislación sobre patrimonio cultural, tanto autonómica como estatal, en vigor, serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y su desarrollo en el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero.
- Decreto, de 22 de abril de 1949, sobre Protección de los Castillos Españoles.
- Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Artículo 102. **Paisajes y elementos naturales**

Las normas de protección de paisajes y elementos naturales están encaminadas a proteger los elementos naturales y los valores paisajísticos de interés. Además de las normas de protección del suelo rústico de la presente normativa y de cualquier otra legislación sobre patrimonio natural, tanto autonómica como estatal, en vigor, serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

- Apartados 3, 4 y 5 del artículo 1, el artículo 2, el artículo 4, en lo que se refiere a las Auditorias Ambientales, al 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 Auditorias Ambientales de Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 18 de mayo.
- Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Decreto 209/1995, de 5 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Castilla y León.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 4/2014, de 24 de marzo, de Patrimonio Natural de Castilla y León.
- Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitat Naturales y de la Fauna y Flora Silvestre.
- Directiva 2009/147/CE, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.
- Real Decreto 139/2001, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- Real Decreto 1421/2006, de 1 de diciembre, por el que se modifica el 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 flora y fauna silvestre.
- Decreto 159/1994, de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley de Actividades Clasificadas.

- Decreto 83/1995, de 11 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 63/2003, de 22 de mayo, por el que se regula el Catálogo de Especimenes Vegetales de singular relevancia de Castilla y León y se establece su régimen de protección.
- Decreto 63/2007, de 14 de junio, por el que se crean el Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León y la figura de protección denominada microrreserva de flora.
- Decreto 6/2011, de 10 de febrero, por el que se establece el procedimiento de evaluación de las repercusiones sobre la Red Natura 2000 de aquellos planes, programas o proyectos desarrollados en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León.
- Decreto 57/2015, de 10 de septiembre, por el que se declaran las zonas especiales de conservación y las zonas de especial protección para las aves, y se regula la planificación básica de gestión y conservación de la Red Natura 2000 en la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 4/1996, de 12 de julio, de Caza de Castilla y León.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León.
- Decreto 63/1985, de 27 de junio, sobre Prevención y Extinción de Incendios Forestales.
- Decreto 274/1999, de 28 de octubre, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil ante Emergencias por Incendios Forestales en Castilla y León (INFOCAL).
- Decreto 55/2002, de 11 de abril, por el que se aprueba el Plan Forestal de Castilla y León
- Orden FYM/510/2013, de 25 de junio, por la que se regula el uso del fuego y se establecen las medidas preventivas para la lucha contra los incendios forestales en Castilla y León.
- Orden FYM/542/2104, de 20 de junio, por la que se fija la época de peligro alto de incendios forestales en la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- Ley 8/1981, de 10 de mayo, de Espacios Naturales de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

Artículo 103. **Vías de comunicación, infraestructuras y cauces públicos**

1. Estas normas de protección afectan a todas las infraestructuras, vías de comunicación y cauces públicos comprendidos dentro del término municipal.

2. Respecto a las vías de comunicación, además de las normas de protección del suelo rústico de la presente normativa y de cualquier otra legislación sobre vías de comunicación, tanto autonómica como estatal, en vigor, serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 1991/1997, de 19 de diciembre, y por el Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.
- Plan Regional de Carreteras 2008-2020 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.
- Decreto 45/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras de Castilla y León.
- Instrucción CE 1/2005 de la Consejería de Fomento, Dirección General de Carreteras e Infraestructuras sobre la tramitación de expedientes de obras contiguas a la carretera.
- Orden del Ministerio de Fomento de 16/12/97 por el que se regulan los accesos a carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.
- Instrucción de Carreteras (IC) del Ministerio de Fomento en todos sus apartados normativos, especialmente el 3.1-IC Trazado, 5.1-IC Drenaje, 6.1 y 6.2-IC Firmes y Pavimentos flexibles y rígidos, 8.1-IC Señalización Vertical y 8.2-IC Marcas viales.
- Recomendaciones para el proyecto de intersecciones y sobre glorietas y sistemas de contención de vehículos del Ministerio de Fomento.
- Instrucción 1/07 Recomendaciones de instalación de sistemas de protección de motociclistas en las carreteras de la red regional de Castilla y León.
- Real Decreto 339/1990, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Texto articulado sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial.
- Real Decreto 1428/2003, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Circulación.
- Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres 16/87.
- Ley 3/1995, de 18 de mayo, de Vías Pecuarias.

3. Respecto a las infraestructuras, además de las normas de protección del suelo rústico de la presente normativa y de cualquier otra legislación sobre infraestructuras, tanto autonómica como estatal, en vigor, serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- Decreto 267/2001, de 29 de septiembre, relativo a la Instalación de Infraestructuras de Radiocomunicación de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

- Orden ITC/1664/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento aprobado por el Real Decreto 346/2011 de 11 de marzo.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- 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.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

4. Respecto a los cauces públicos, además de las normas de protección del suelo rústico de la presente normativa y de cualquier otra legislación sobre cauces públicos, tanto autonómica como estatal, en vigor, serán de aplicación las disposiciones contenidas en la siguiente legislación:

- Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Real Decreto 60/2011, de 21 de enero, sobre las Normas de Calidad Ambiental en el Ámbito de la Política de Aguas.
- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, previamente modificado también por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, y anteriormente por el Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, con el fin de incorporar a la legislación interna la Directiva del Consejo Europeo 80/68/CEE, de 17 de diciembre de 1979, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986 que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Ley 6/1992, de 18 de diciembre, de protección de los Ecosistemas Acuáticas y de regulación de la Pesca en Castilla y León (LPEA).

Artículo 104. **Medioambiente**

1. En relación a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, sobre evaluación ambiental, y con objeto de comprobar la aplicación y eficacia de las consideraciones ambientales formuladas en las presentes normas urbanísticas municipales y en su Estudio Ambiental Estratégico, el Ayuntamiento de Garcibuey deberá remitir al Servicio Territorial de Medio Ambiente de Salamanca, desde la fecha de aprobación definitiva de las normas urbanísticas municipales, un informe cada cinco años que analice cómo se ha desarrollado el planeamiento urbanístico en dicho período, haciendo especial énfasis en los aspectos medioambientales.

2. En el caso de que los planes parciales u otros proyectos que se desarrollen en el ámbito de aplicación de las presentes normas deban someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, los estudios de impacto ambiental que se redacten para cada uno de ellos recogerán, entre otros, los condicionantes, medidas de control y protectoras, planteadas durante el trámite ambiental de las normas urbanísticas municipales.

4.3 Ordenanzas de uso del suelo en suelo urbano consolidado

4.3.1 Ordenanza 1ª residencial

Artículo 105. **Definición y ámbito de aplicación**

1. En la ordenanza 1ª residencial están agrupadas todas las áreas del suelo urbano consolidado en las que el uso residencial es el dominante. Dentro de esta ordenanza se han diferenciado dos categorías con los siguientes grados de aplicación:

- Grado I: se aplicará este grado a las parcelas que forman parte del suelo urbano catastral y que cuentan con la tipología de vivienda entre medianeras. Estas parcelas están caracterizadas por un alto grado de consolidación edificatoria y por la homogeneidad tipológica de las viviendas.
- Grado II: se aplicará este grado a las parcelas que forman parte del suelo urbano catastral y de las zonas periféricas del núcleo urbano situadas en torno a los caminos del cementerio y de Villanueva, el camino de Garcibuey a Santibáñez y las carreteras SA-220 y DSA-266, las cuales cuentan con la tipología de vivienda aislada. Estas parcelas se caracterizan por un menor grado de consolidación y por la variedad tipológica de las viviendas.

2. El ámbito de aplicación de la ordenanza 1ª residencial se encuentra definido en los planos de ordenación detallada PO-3 y PO-4 de las presentes normas.

Artículo 106. **Tipología edificatoria**

- Grado I: vivienda unifamiliar entre medianeras.
- Grado II: vivienda unifamiliar adosada y vivienda unifamiliar aislada.
- Grados I y II: Podrán permitirse tipologías edificatorias diferentes a la establecida para el uso predominante siempre que sea por razones derivadas de las características particulares del uso compatible y las edificaciones se ajusten al volumen definido por la aplicación de los parámetros urbanísticos de la presente ordenanza.

Artículo 107. **Uso predominante**

- Grado I: la 2ª categoría del uso residencial.
- Grado II: la 2ª categoría del uso residencial.

Artículo 108. **Usos compatibles**

- Grado I: la 1ª y 4ª categoría del uso agropecuario, la 1ª y 2ª categoría del uso industrial, la 1ª categoría del uso terciario comercial, la 1ª categoría del uso terciario de oficinas, la 1ª y 2ª categoría del uso terciario hotelero, la 1ª y 3ª categoría del uso terciario recreativo, el uso dotacional y el uso garaje/aparcamiento.
- Grado II: la 3ª categoría de uso residencial, la 1ª y 4ª categoría del uso agropecuario, la 1ª y 3ª categoría del uso industrial, la 1ª categoría del uso terciario comercial, la 1ª categoría del uso terciario de oficinas, la 1ª y 2ª categoría del uso terciario hotelero, la 1ª y 3ª categoría del uso terciario recreativo, el uso dotacional y el uso garaje/aparcamiento.

Artículo 109. **Usos prohibidos**

Todos los usos no citados en el uso predominante y en los usos compatibles de la ordenanza 1ª residencial.

Artículo 110. **Alineaciones exteriores**

Las definidas en los planos de ordenación detallada PO-3 y PO-4 de las presentes normas.

Artículo 111. **Edificabilidad máxima**

- Grado I: la edificabilidad máxima a obtener sobre la superficie bruta de la parcela viene definida por la aplicación del volumen capaz, entendiendo éste como el volumen definido por la aplicación de los parámetros de ocupación de parcela, altura, fondo edificable y condiciones de cubierta máximos permitidos por esta normativa. Las parcelas que por sus dimensiones y en aplicación del volumen capaz permitan edificar una superficie mayor a la que resultaría de aplicar a la superficie bruta de la parcela un índice de edificabilidad de 3,00 m²/m², deberán ajustarse a este valor de edificabilidad máximo general indicado. En caso de derribo o ruina de alguna de las edificaciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ellos se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.
- Grado II: la edificabilidad máxima será la resultante de aplicar a la superficie bruta de la parcela un índice de edificabilidad de 0,70 m²/m². En caso de derribo o ruina de alguna de las edificaciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ellos se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

Artículo 112. **Altura máxima de la edificación**

- Grado I: la altura máxima de cornisa será de 9,50 metros y la altura máxima de cumbrera será la altura máxima de cornisa más 3,50 metros.

  La altura máxima para las edificaciones auxiliares en los patios de parcelas que se sitúen más allá del fondo que ocupa la edificación principal y de forma contigua a la misma será la misma que se ha establecido para las edificaciones principales. 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 podrán desarrollarse en planta baja, pudiendo llegar a tener una altura máxima de cornisa de 3,50 metros y 4,50 metros al punto más elevado de la cubierta.
- Grado II: la altura máxima de cornisa será de 7,50 metros y la altura máxima de cumbrera será la altura máxima de cornisa más 3,50 metros.

Artículo 113. **Número máximo de plantas**

- Grado I: tres plantas sobre rasante, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones establecidas en las normas generales de edificación de la presente normativa.
- Grado II: dos plantas sobre rasante, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones establecidas en las normas generales de edificación de la presente normativa.

Artículo 114. **Superficie máxima de ocupación**

- Grado I: en parcelas de menos de 200 metros cuadrados no se establece. A partir de los 200 metros cuadrados de parcela el 80%.
- Grado II: el 80%, tanto para la vivienda unifamiliar adosada como para la aislada.
- Grados I y II: Se podrá ocupar el 100% de la parcela en planta baja, siempre que esta se destine a usos compatibles que no sean el predominante. Si se disponen en planta baja vivienda y otros usos, se deberá cumplir el porcentaje de ocupación exigible al uso residencial.

Artículo 115. **Profundidad de la edificación**

No se establece.

Artículo 116. **Retranqueos**

- Grado I: se cumplirán las condiciones de retranqueo que se establecen a continuación.

  1ª. Prohibidos respecto de las alineaciones exteriores y lindes laterales.

  2ª. Se permiten patios abiertos en fachada. Deberá marcarse con claridad la alineación en planta baja, debiendo ser los cerramientos macizos con materiales y formas tradicionales y con una altura superior a 2,20 metros. Este tipo de patio tendrá la consideración de patio de luces cerrado a efectos de la ventilación de las estancias que se abran a él.

  3ª. En el caso de que las medianeras queden a la vista desde las vías públicas, se resolverán con un acabado similar al de las fachadas principales.

- Grado II: se cumplirán las condiciones de retranqueo que se establecen a continuación.

  1ª. Los retranqueos respecto a las alineaciones exteriores y resto de lindes serán opcionales y en ningún caso obligatorios.

  2ª. En caso de disponer la edificación a menos de 3 metros de las lindes, habrá de disponerse de escrito de conformidad de los propietarios acreditado mediante acta notarial o bien presentando un proyecto conjunto. En el caso de existir ya adosamiento de la edificación en una o varias de las lindes, no será preciso el acta anterior, siempre que la edificación se sitúe exclusivamente en la zona donde se produzca el adosamiento.

  3ª. Deberá marcarse con claridad la alineación oficial en planta baja, debiendo ser los cerramientos macizos con materiales y formas tradicionales y con una altura superior a 2,20 metros.

  4ª. En el caso de que las medianeras queden a la vista desde las vías públicas, se resolverán con un acabado similar al de las fachadas principales.

Artículo 117. **Vuelos**

- Grado I: se permiten los cuerpos volados con un vuelo máximo de 1 metro y una altura mínima de 3 metros respecto a la vía pública, excepto en aleros o cornisas de remate de las cubiertas. Los cuerpos volados podrán realizarse con vuelos sucesivos escalonados hacia arriba al modo tradicional, siempre y cuando sean habituales en su entorno más cercano.
- Grado II: se prohíben los vuelos de las edificaciones que sobresalgan de las alineaciones exteriores. Se podrán autorizar los aleros o cornisas de remate de las cubiertas que tengan un canto de 30 centímetros o un frente visto en franjas inferiores a los 15 centímetros. Los tejadillos de protección de los portones hacia los espacios libres exteriores no superarán los 3 metros de altura de cornisa.

Artículo 118. **Condiciones de parcela**

- Grado I: las parcelas mínimas serán las existentes el día de la aprobación de las presentes normas o las parcelas resultantes de las segregaciones de las existentes que tengan una superficie superior a los 100 metros cuadrados, un frente mínimo de fachada a la vía pública de 4 metros y en las que pueda inscribirse un círculo de 4 metros de diámetro.
- Grado II: las parcelas mínimas serán las existentes el día de la aprobación de las presentes normas o las parcelas resultantes de las segregaciones de las existentes que tengan una superficie superior a los 120 metros cuadrados, un frente mínimo de fachada a la vía pública de 6 metros y en las que pueda inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro para las viviendas unifamiliares adosadas, y una superficie superior a los 200 metros cuadrados, un frente mínimo de fachada a la vía pública de 7 metros y en las que se pueda inscribir un círculo de 7 metros de diámetro para las viviendas unifamiliares aisladas.

Artículo 119. **Condiciones estéticas**

1. La textura, calidad y colorido de todos los materiales de las fachadas, cubiertas y demás elementos constructivos visibles desde el exterior, deben armonizar e integrarse visualmente, sin estridencias, con el aspecto de los materiales tradicionales del casco histórico del núcleo urbano (muros de granito o piedra de la comarca en planta baja, piedra, enfoscado pintado con colores ocres o blanco, entramado de madera para armar en su color o galería abalconada en las plantas superiores y uso de revestimientos continuos de morteros encalados o pintados, huecos con cercos y zócalos de sillería, ménsulas de granito o madera, barandillas y rejerías de forja, mampostería o sillería de piedra, tapial o adobes, ladrillo y teja de barro cocido, etc.). La elección de nuevos materiales y su empleo, tratamiento y diseño responderán a criterios de armonía, homogeneidad, sobriedad, calidad y funcionalidad.

2. En las áreas de la ordenanza 1ª residencial con grado I, la superficie del hueco en fachadas predominará sobre el macizo en la planta baja, teniendo los huecos proporción cuadrada o vertical (grandes puertas) y la superficie del macizo en fachadas será superior a la de los huecos en las plantas superiores, teniendo los huecos proporción cuadrada. Se podrá disponer de galería abalconada en las plantas superiores, dando mayor libertad en las aperturas de los huecos en la galería. Los huecos de las plantas superiores se adaptarán al entramado cuando éste exista y podrán tener proporción rectangular en las puertas balconeras.

3. En las áreas de la ordenanza 1ª residencial con grado I deberán cumplirse las siguientes condiciones estéticas:

1ª. Los paramentos exteriores verticales de fachadas y paredes medianeras de piedra se realizarán en sillerías aparejadas de forma tradicional o mampuestos de piedra de la zona, combinados con entrepaños o lienzos de acabados de morteros bastardos, enfoscados, entramado de madera o galerías abalconadas, todos ellos pintados dentro de la gama tradicional de esta comarca. El tratamiento del mortero será raspado o a paleta. En edificaciones tradicionales existentes que presenten paramentos de piedra o revestimientos continuos, las nuevas construcciones habrán de respetar la disposición de la piedra y el material y color del revestimiento en un porcentaje similar al existente en las fachadas vistas desde el exterior. Se deberá también respetar la disposición de huecos y galerías, de manera especial en aquellos que conserven los que proceden de las tipologías edificatorias tradicionales. Las ampliaciones que se permitan han de realizarse de manera respetuosa con las edificaciones existentes.

2ª. Las cubiertas se realizarán con faldones inclinados de una o dos aguas cuyas pendientes máximas serán del 35%. La cubrición se ejecutará con teja rojiza cerámica árabe tradicional o similar y se compondrá de canales y cobijas con aleros volados sobre las fachadas en forma de cornisa, de carácter pétreo tejaroz de ladrillos y tejas o entablamento de madera.

3ª. Los canalones y sus bajantes serán ocultos. Se admitirán canalones y bajantes exteriores de chapa de cobre o pintados en colores mates oscuros no estridentes, previa solicitud al Ayuntamiento, que valorará el tipo de edificación y las características de la propuesta, debiendo denegar la misma en edificaciones o elementos catalogados.

4ª. Las carpinterías exteriores serán de madera barnizada o pintada con acabado mate. Se admitirán carpinterías o rejerías exteriores metálicas lacadas o pintadas en colores mates oscuros.

5ª. Las contraventanas serán interiores de madera. Se admitirán contraventanas exteriores de madera barnizada o pintada, persianas exteriores con cajón interior de lamas de madera barnizada o pintada, persianas interiores con cajón interior de lamas de madera u otro material de color no estridente.

6ª. Las rejas y los herrajes serán metálicos con materiales y acabados tradicionales.

4. En las áreas de la ordenanza 1ª residencial con grado II deberán cumplirse las siguientes condiciones estéticas:

1ª. Las cubiertas se realizarán con faldones inclinados cuyas pendientes máximas serán del 35%. Se permitirán las azoteas ocultas que queden englobadas dentro de los planos inclinados de la cubierta.

2ª. Los paramentos exteriores verticales de fachadas y paredes medianeras se realizarán con tratamientos y colores de carácter y textura pétrea, combinados al modo tradicional con entrepaños y lienzos de acabados de morteros bastardos o enfoscados pintados dentro de la gama tradicional de esta comarca.

5. Aparte de los materiales que no cumplan algunas de las condiciones establecidas en los puntos anteriores de este artículo, se prohíben los siguientes materiales:

- Las cubiertas de fibrocemento, chapa o materiales asfálticos.
- Los canalones y bajantes vistos de chapa galvanizada o de PVC en su color.
- Las carpinterías y rejerías de acabado brillante o color estridente.
- Las persianas exteriores que tengan cajón de enrollamiento exterior.
- Los revestimientos de fachadas y medianeras de fibrocemento, chapa o materiales asfálticos.

6. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse, si quedasen visibles desde la vía pública, como una fachada más del edificio, con lo que ofrecerán una calidad de obra similar a la del resto de la edificación.

4.3.2 Ordenanza 2ª industrial

Artículo 120. **Definición y ámbito de aplicación**

1. En la ordenanza 2ª industrial están agrupadas todas las áreas del suelo urbano consolidado en las que el uso industrial es el dominante.

2. El ámbito de aplicación de la ordenanza 2ª industrial se encuentra definido en los planos de ordenación detallada PO-3 y PO-4 de las presentes normas.

Artículo 121. **Tipología edificatoria**

Nave industrial.

Artículo 122. **Uso predominante**

La 4ª categoría del uso industrial.

Artículo 123. **Usos compatibles**

Serán compatibles los siguientes usos siempre y cuando estén vinculados al uso predominante del área de suelo donde se pretendan establecer y cumplan con las condiciones específicas de su uso:

- La 2ª categoría del uso residencial, la 2ª categoría del uso agropecuario, la 2ª categoría del uso terciario comercial, la 1ª categoría del uso terciario de oficinas, el uso dotacional y el uso garaje/aparcamiento.

Artículo 124. **Usos prohibidos**

Todos los usos no citados en el uso predominante y en los usos compatibles de la ordenanza 2ª industrial.

Artículo 125. **Alineaciones exteriores**

Las definidas en los planos de ordenación detallada PO-3 y PO-04 de las presentes normas.

Artículo 126. **Edificabilidad máxima**

1. La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar a la superficie bruta de la parcela un índice de edificabilidad de 1,00 m²/m². En caso de derribo o ruina de alguna de las edificaciones del conjunto parcelario existente, su superficie edificada no podrá acumularse como derecho de aprovechamiento, si con ellos se superan los parámetros de ocupación o edificabilidad máximos permitidos.

2. En el caso de vincular la 2ª categoría del uso residencial al uso predominante, su superficie construida no podrá sobrepasar los 250 m² construidos.

Artículo 127. **Altura máxima de la edificación**

1. La altura máxima de cornisa será de 10,00 metros y la altura máxima de cumbrera será la altura máxima de cornisa más 3,50 metros.

2. De forma excepcional, podrá admitirse una altura de cornisa de la edificación superior a la permitida por razones técnicas justificadas y derivadas de las características particulares de las instalaciones de la industria que se pretenda ubicar.

Artículo 128. **Número máximo de plantas**

Dos plantas sobre rasante.

Artículo 129. **Superficie máxima de ocupación**

No se establece.

Artículo 130. **Profundidad de la edificación**

No se establece.

Artículo 131. **Retranqueos**

1. Los retranqueos respecto a las alineaciones exteriores y resto de lindes serán opcionales y en ningún caso obligatorios.

2. En caso de disponer la edificación a menos de 3 metros de las lindes, habrá de disponerse de escrito de conformidad de los propietarios acreditado mediante acta notarial o bien presentando un proyecto conjunto. En el caso de existir ya adosamiento de la edificación en una o varias de las lindes, no será preciso el acta anterior, siempre que la edificación se sitúe exclusivamente en la zona donde se produzca el adosamiento.

3. Deberá marcarse con claridad la alineación oficial en planta baja, debiendo ser los cerramientos macizos y con una altura superior a 2,20 metros.

4. En el caso de que las medianeras queden a la vista desde las vías públicas, se resolverán con un acabado similar al de las fachadas principales.

Artículo 132. **Vuelos**

Se prohíben los vuelos de las edificaciones que sobresalgan de las alineaciones exteriores.

Artículo 133. **Condiciones de parcela**

Las parcelas mínimas serán las existentes el día de la aprobación de las presentes normas o las parcelas resultantes de las segregaciones de las existentes que tengan una superficie superior a los 300 metros cuadrados, un frente mínimo de fachada a la vía pública de 10 metros y en las que pueda inscribirse un círculo de 10 metros de diámetro.

Artículo 134. **Condiciones estéticas**

1. La textura, calidad y colorido de todos los materiales de las fachadas, cubiertas y demás elementos constructivos visibles desde el exterior, deben armonizar e integrarse visualmente, sin estridencias, con el aspecto de los materiales del casco urbano. La elección de nuevos materiales y su empleo, tratamiento y diseño responderán a criterios de armonía, homogeneidad, sobriedad, calidad y funcionalidad.

2. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse, si quedasen visibles desde la vía pública, como una fachada más del edificio, con lo que ofrecerán una calidad de obra similar a la del resto de la edificación.

3. Todos los elementos accesorios de la edificación (marquesinas, cercas, toldos, anuncios, carteles, rótulos, depósitos, postes publicitarios, etc.), además de cumplir con las condiciones estéticas de las normas generales de edificación de la presente normativa, deben armonizar e integrarse visualmente, sin estridencias, con la apariencia del conjunto urbano.

4.3.3 Ordenanza 3ª equipamientos

Artículo 135. **Definición y ámbito de aplicación**

1. Se definen los equipamientos como los sistemas de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, de seguridad, de cementerio y de alojamiento de integración. Asimismo podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. En los espacios citados anteriormente se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

2. El ámbito de aplicación de la ordenanza 3ª equipamientos se encuentra definido en los planos de ordenación detallada PO-3 y PO-4 de las presentes normas.

Artículo 136. **Uso predominante**

1. Las parcelas incluidas en el ámbito de aplicación de la ordenanza 3ª equipamientos tendrán un uso predominante de equipamientos.

2. Los usos actuales de las parcelas con equipamientos son los siguientes:

- La 2ª categoría del uso de equipamientos en la parcela donde se sitúa el Colegio Público Rural Agrupado “Altozano”.
- La 5ª categoría del uso de equipamientos en la parcela donde se sitúa el hogar de la tercera edad.
- La 6ª categoría del uso de equipamientos en la parcela donde se sitúa el consultorio médico.
- La 7ª categoría del uso de equipamientos en las parcelas donde se sitúan la Iglesia de San Andrés y la Ermita Humilladero del Cristo del Amparo.
- La 9ª categoría del uso de equipamientos en la parcela donde se sitúa el frontón.
- La 10ª categoría del uso de equipamientos en las parcelas donde se sitúan el Ayuntamiento, la almazara y el depósito de agua.

Artículo 137. **Usos compatibles**

No se establecen.

Artículo 138. **Usos prohibidos**

Todos los usos no citados en el uso predominante y en los usos compatibles de la Ordenanza 3ª Equipamientos.

Artículo 139. **Alineaciones exteriores**

Las definidas en los planos de ordenación detallada PO-3 y PO-4 de las presentes normas.

Artículo 140. **Edificabilidad máxima**

Si el equipamiento no está catalogado con nivel integral o estructural, tendrá la misma edificabilidad máxima que el resto de parcelas de la manzana en la que se encuentre o, en caso de ser una edificación aislada, que la de las manzanas de su entorno. Con ello, los equipamientos existentes podrán aumentar su edificabilidad actual hasta completar el máximo anteriormente señalado.

Artículo 141. **Altura máxima de la edificación**

1. La altura máxima de los equipamientos será la actual. Como norma general se establece que la altura máxima de cornisa será de 9,50 metros y la altura máxima de cumbrera será la altura máxima de cornisa más 3,50 metros.

2. Se podrán aumentar las limitaciones de altura fijadas en este artículo cuando justificadamente sea necesario por la singularidad de la tipología del equipamiento.

Artículo 142. **Número máximo de plantas**

Dos plantas sobre rasante, permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones establecidas en las normas generales de edificación de la presente normativa.

Artículo 143. **Superficie máxima de ocupación**

No se establece.

Artículo 144. **Profundidad de la edificación**

No se establece.

Artículo 145. **Retranqueos**

No se establecen.

Artículo 146. **Otras condiciones**

A parte de las condiciones establecidas para el uso de equipamientos en el artículo 41 de la presente normativa, no se establecen más condiciones específicas para los equipamientos, debido al carácter singular de sus edificaciones, quedando bajo supervisión municipal el que dicha singularidad se adecue a los parámetros urbanísticos de aplicación.

4.3.4 Ordenanza 4ª espacios libres públicos

Artículo 147. **Definición y ámbito de aplicación**

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

2. El ámbito de aplicación de la ordenanza 4ª espacios libres públicos se encuentra definido en los planos de ordenación detallada PO-3 y PO-4 de las presentes normas.

Artículo 148. **Condiciones generales**

Las parcelas incluidas en el ámbito de aplicación de la ordenanza 4ª espacios libres públicos tendrán un uso característico de espacios libres públicos y cumplirán las condiciones establecidas para este uso en el artículo 41 de la presente normativa.

4.3.5 Ordenanza 5ª zonas verdes

Artículo 149. **Definición y ámbito de aplicación**

1. Se definen las zonas verdes como las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales dentro de los espacios libres públicos.

2. El ámbito de aplicación de la ordenanza 5ª zonas verdes se encuentra definido en los planos de ordenación detallada PO-3 y PO-4 de las presentes normas.

Artículo 150. **Condiciones generales**

Las parcelas incluidas en el ámbito de aplicación de la ordenanza 5ª zonas verdes tendrán un uso característico de zonas verdes y cumplirán las condiciones establecidas para este uso en el artículo 41 de la presente normativa.

4.3.6 Ordenanza 6ª vías públicas

Artículo 151. **Definición y ámbito de aplicación**

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

2. El ámbito de aplicación de la ordenanza 6ª vías públicas se encuentra definido en los planos de ordenación detallada PO-3 y PO-4 de las presentes normas.

Artículo 152. **Condiciones generales**

1. Las parcelas incluidas en el ámbito de aplicación de la ordenanza 6ª vías públicas tendrán un uso característico de vías públicas y cumplirán las condiciones establecidas para este uso en el artículo 41 de la presente normativa.

2. En los terrenos calificados como vías públicas podrán realizarse las instalaciones de los servicios urbanos que sean precisas para el correcto funcionamiento de las mismas, siempre que se compruebe su compatibilidad con la funcionalidad de la vía y se obtenga autorización expresa por parte municipal.

3. En cuanto al deber de cesión para regularizar las vías públicas existentes, se tratará de conciliar la norma urbanística autonómica, que se apoya en una práctica socialmente admitida y reclamada por la administración local, con el derecho de los propietarios al íntegro aprovechamiento de sus terrenos, reconocido por la legislación del Estado. En este sentido, lo importante no es cuánto suelo haya de cederse, sino que corresponde al propietario todo el aprovechamiento resultante de aplicar a su parcela las determinaciones del planeamiento. Es decir, que la edificabilidad asignada a la parcela, ya sea mediante coeficiente numérico o mediante parámetros volumétricos, deberá aplicarse sobre la superficie bruta para determinar el aprovechamiento del propietario. Con lo que la cesión del terreno exterior a las alineaciones no le perjudica si sobre la parcela neta restante puede materializar su aprovechamiento o si, en caso contrario, el Ayuntamiento le compensa económicamente por dicha cesión.

4.3.7 Ordenanza 7ª servicios urbanos

Artículo 153. **Definición y ámbito de aplicación**

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

2. El ámbito de aplicación de la ordenanza 7ª servicios urbanos será el de los sistemas de redes, instalaciones y espacios asociados descritos en el punto anterior de este artículo.

Artículo 154. **Condiciones generales**

Todo lo incluido en el ámbito de aplicación de la ordenanza 7ª servicios urbanos tendrá un uso característico de servicios urbanos y cumplirá las condiciones establecidas para este uso en el artículo 41 de la presente normativa.

4.4 Fichas de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada

De acuerdo con lo establecido en la memoria vinculante del presente documento, dentro del suelo incluido en el término municipal de Garcibuey no se propone terreno alguno para ser clasificado como suelo urbano no consolidado y, por lo tanto, no procede la inclusión de las respectivas fichas para esta clase de suelo.

4.5 Fichas de suelo urbanizable sin ordenación detallada

De acuerdo con lo establecido en la memoria vinculante del presente documento, dentro del suelo incluido en el término municipal de Garcibuey no se propone terreno alguno para ser clasificado como suelo urbanizable y, por lo tanto, no procede la inclusión de las respectivas fichas para esta clase de suelo.

4.6 Normas de protección del suelo rústico

4.6.1 Normas generales

Artículo 155. **Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación será el suelo rústico clasificado por estas normas urbanísticas cuya justificación se encuentra en la memoria vinculante y su delimitación en los planos de ordenación general PO-1 y PO-2 de las presentes normas.

Artículo 156. **Deberes y limitaciones en suelo rústico**

1. Los propietarios de suelo rústico deberán respetar las normas de protección de suelo rústico de las presentes normas urbanísticas, así como las demás condiciones que impongan los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, o la legislación sectorial.

2. Así mismo los propietarios de suelo rústico deberán realizar o permitir realizar a la administración pública competente los trabajos y obras de defensa del suelo y la vegetación necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, hundimiento, deslizamiento, alud, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medioambiente o de la seguridad y salud públicas.

Artículo 157. **Parcelaciones urbanísticas**

1. Se define parcelación urbanística como la parcelación realizada con el fin manifiesto o implícito de urbanizar o edificar los terrenos total o parcialmente; se entiende que existe dicho fin cuando las parcelas o lotes resultantes presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las propias de las parcelas urbanas. No se considera parcelación urbanística la segregación de partes de una finca con diferente clasificación.

2. En suelo rústico se prohíben las parcelaciones urbanísticas, conforme se definen en el punto anterior. A tal efecto:

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

b) La división, segregación o fraccionamiento de fincas rústicas no debe producir parcelas de extensión inferior a la parcela mínima fijada en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables, o en su defecto a la Unidad Mínima de Cultivo, la cual queda establecida por el Decreto 76/1984, de 16 de agosto, de la Comunidad de Castilla y León en 6 hectáreas en secano y 2 hectáreas en regadío.

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

Artículo 158. **Protección mínima de las vías públicas**

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

Artículo 159. **Obras de urbanización**

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

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

Artículo 160. **Derechos en suelo rústico**

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

2. Además de los derechos ordinarios establecidos en el punto anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en el punto 4.6.2 de la presente normativa, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

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

b) Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

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

   1º. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

   2º. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

   3º. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

   4º. El saneamiento y depuración de aguas residuales.

   5º. La recogida y tratamiento de residuos.

   6º. Las telecomunicaciones.

   7º. Las instalaciones de regadío.

   8º. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

d) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

e) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

f) Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

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

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

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

a) Usos permitidos, que son los compatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate y que, por tanto, no precisan una autorización de uso excepcional, sino tan sólo la obtención de licencia urbanística y de las autorizaciones que procedan conforme a la legislación sectorial.

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

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

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

Artículo 161. **Núcleo de población**

1. Se define como núcleo de población a la agrupación de construcciones bien identificable e individualizada en el territorio, que se caracteriza por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y por necesitar el mantenimiento adecuado de dotaciones urbanísticas comunes.

2. Las presentes normas urbanísticas reconocen como único núcleo de población en el término municipal de Garcibuey el núcleo urbano existente en dicho término.

3. En los casos señalados por la normativa urbanística de aplicación deberá justificarse la no existencia de posibilidad deformación de nuevos núcleos de población en el trámite de solicitud de autorización previa ante la Comisión Territorial de Urbanismo.

4. El procedimiento de justificación citado habrá de incluir obligatoriamente un plano de situación en el que se situará todo el entorno de la actuación prevista en un radio de 1.000 metros, con detalle suficiente para su exacta ubicación y el de las edificaciones existentes, especificando su uso.

5. Sobre dicho plano se dibujarán tres círculos concéntricos con centro en el de la actuación proyectada, uno de 100 metros de radio (área de proximidad), otro de radio 300 metros (área de influencia), y otro de 1.000 metros de radio (área de entorno). Habrá existencia de peligro de formación de nuevo núcleo de población si se supera el número de una vivienda en el área de proximidad, de dos viviendas en el área de influencia y de once viviendas en el área de entorno.

6. En el caso de que cualquiera de las áreas anteriormente descritas contuviese suelo urbano dentro de sus áreas de influencia, también se consideraría el peligro de formación de nuevo núcleo de población.

7. Se deberán evaluar todos los casos en los que, incluso cumpliendo las condiciones de áreas de influencia expuestas en los puntos anteriores, entrañen riesgo de formación de nuevos núcleos de población.

8. La existencia de una industria o actividad peligrosa en las áreas de influencia o entorno, originará peligro de formación de nuevo núcleo de población.

9. También constituye riesgo de formación de nuevos núcleos de población la proyección de viviendas plurifamiliares o colectivas.

10. La alteración u omisión de datos en el plano de situación, dentro del círculo de los 1.000 metros de radio, producirá la automática cancelación del expediente de solicitud, aparte de las responsabilidades legales derivadas.

Artículo 162. **Condiciones de edificación en suelo rústico**

1. La parcela mínima para las construcciones de hasta 50 metros cuadrados, vinculadas al uso permitido de la categoría de suelo rústico que le correspondan, será la existente el día de la aprobación inicial de las presentes normas. Para las construcciones con más de 50 metros cuadrados la parcela mínima será de 1 hectárea en suelo rústico sin protección singular y 2 hectáreas en suelo rústico con protección singular. Dicha condición de parcela mínima no será exigible a las construcciones cuya finalidad sea la protección del cultivo a realizar en su interior (invernaderos y centros de cultivos de setas, champiñones y cultivos hidropónicos).

2. Para las construcciones e instalaciones descritas en el apartado a del punto 2 del artículo 160 de la presente normativa, se admite la parcelación discontinua con la finalidad de alcanzar las condiciones de parcela mínima exigidas para cada uso construido. La construcción vinculada a esta formula de parcelación se ubicará sobre una única parcela, que deberá contar con una superficie mínima de 0,5 hectáreas de las adscritas al uso pretendido. Todas las parcelas adscritas a una licencia urbanística de edificación en suelo rústico deberán figurar en el Registro como adscritas al uso pretendido y estar dentro del mismo término municipal objeto de la actuación.

3. La superficie máxima de ocupación de la parcela se fija en un 25% para el suelo rústico sin protección singular y en 15% en suelo rústico con protección singular.

4. La altura máxima de alero y de cumbrera para naves y construcciones equivalentes será de 7 metros y de 12 metros respectivamente. No obstante, podrán admitirse alturas superiores a las anteriores por razones técnicas justificadas y derivadas de las características particulares de la instalación que se pretenda ubicar.

5. La pendiente máxima para cada faldón de cubierta será del 25%.

6. La distancia mínima de las construcciones e instalaciones respecto al dominio público será la fijada en el artículo 158 de la presente normativa y asimismo de 5 metros respecto a los linderos de las parcelas colindantes.

7. La superficie máxima construida será de 1.500 m² para las construcciones vinculadas a los usos sujetos a autorización y, concretamente, de 400 m² para la vivienda unifamiliar aislada con una ocupación máxima de 300 m² en planta. El número de viviendas unifamiliares vinculadas a una explotación agraria deberá guardar una relación directa con el umbral de rentabilidad de dicha explotación (100 hectáreas en secano, 80 en zona de encinar y 40 en regadío).

8. Las construcciones e instalaciones de nueva planta en suelo rústico, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, tendrán que adaptarse a las características del entorno inmediato y del paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características. Esto se aplicará de manera especial en los ámbitos de manifiesto valor natural o cultural y en las áreas del entorno urbano en las que no se permitirá que las nuevas edificaciones impidan o deterioren la contemplación de estos espacios.

9. Se respetarán los perfiles naturales del terreno. Cualquier intervención que precise grandes movimientos de tierra (desmontes o terraplenados con altura superior a 5 metros) deberá tramitarse conforme al procedimiento establecido en el punto 2 del artículo 25 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

10. Los cierres de las parcelas rústicas deberán ser permeables o vegetales con una altura máxima de zócalo de 1 metro. Se permitirán los cierres tradicionales propios de la comarca cuando no rebasen el metro de altura. Los cierres de las parcela rústicas afectadas por la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, deberán cumplir con lo establecido en el apartado f del artículo 34 de dicha ley en relación a los vallados y cercados en terrenos cinegéticos.

11. Se establece la obligatoriedad de arbolar la parcela en función de la superficie de edificación que vaya a construirse, independientemente de cual sea su uso. Se dispondrán como mínimo de 5 unidades de arbolado por cada nueva edificación cuando la superficie edificada sea inferior a 100 m² y 1 unidad más por cada 20 m² construidos. El arbolado se dispondrá con el fin de mitigar el impacto visual de la nueva edificación. Se deberá emplear arbolado característico del término municipal y se optará preferentemente por el trasplante antes que por la tala cuando las nuevas edificaciones deban necesariamente ocupar zonas arboladas.

12. Las edificaciones que se construyan en suelo rústico deberán resolver por su cuenta, y garantizar previamente a la concesión de su licencia urbanística, los accesos, el abastecimiento de agua y los vertidos, de forma que no afecten negativamente a la funcionalidad del viario ni al abastecimiento y saneamiento municipal y tampoco contaminen el subsuelo. En caso de que los vertidos se realicen a cauce público, se deberá solicitar la correspondiente autorización y se cumplirá lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Quedan prohibidos los vertidos de estabulación no depurados a las redes de saneamiento, cauces, vías públicas y subsuelos.

13. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación ganadera intensiva deberán guardar las distancias mínimas a núcleo de población establecidas en la ORDEN FOM/1495/2010 de 18 de octubre. Dicha distancia se medirá desde la línea exterior perimetral que delimita el suelo urbano o urbanizable hasta las construcciones e instalaciones propuestas y dependerá, como se muestra en las tablas que siguen a continuación, de la especie animal, el tipo de explotación y el número de habitantes del núcleo de población (el de Garcibuey cuenta en la actualidad con 195 habitantes). Las explotaciones superiores a lo fijado en las tablas, tendrán la consideración de grandes explotaciones industriales, se le exigirá una distancia mínima de 500 metros al núcleo de población y estarán sujetas a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa de prevención ambiental en vigor.

Ganadería intensiva				
Especie animal	Distancia a núcleo de población en metros (<500 hab.)		Distancia al núcleo de población en metros (≥ 500 hasta 3.000 hab.)	
Tipo de explotación	Tipo I	Tipo II	Tipo I	Tipo II
Ovino/Caprino	100	200	250	350
Vacuno	150	300	250	400
Equidos	150	300	250	400
Aves	150	300	250	400
Conejos	150	300	250	400
Perros	300	500	350	500
Otras especies	300	500	350	500
Porcino	Legislación sobre porcino R.D. 324/2000 de 3 de marzo			

Tipo de explotación	Tipo I	Tipo II
Especie animal	Nº max. cabezas	Nº max. cabezas
Ovino/Caprino	400	401 a 1.500
Vacas	60	61 a 200
Terneros	125	126 a 400
Equidos	10	11 a 150
Aves de puesta	500	501 a 25.000
Aves de carne	2.000	2.001 a 35.000
Conejos	500	501 a 12.500
Perros	5	6 a 150
Otras especies	20	21 a 250

4.6.2 Normas específicas

4.6.2.1 Suelo rústico común

Artículo 163. **Régimen del suelo rústico común**

1. En suelo rústico común se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos:

1º. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

2º. Cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales las descritas en el apartado c del punto 2 del artículo 160 de la presente normativa.

b) Son usos sujetos a autorización:

1º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

2º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

3º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los usos citados en el artículo 160 de la presente normativa.

4º. Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en el artículo 160 de la presente normativa.

5º. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, conforme a lo establecido en el apartado g del punto 2 del artículo 160 de la presente normativa.

c) Son usos prohibidos:

1º. Los usos no citados como usos permitidos y como usos sujetos a autorización para la categoría de suelo rústico común.

2º. Los usos no citados en el punto 1 del artículo 160 de la presente normativa.

2. Todas las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agropecuaria estarán fundamentadas en el criterio de extensividad para la explotación del ganado, quedando establecida la densidad máxima en 2,4 U.G.M. por hectárea, y su implantación no supondrá un obstáculo para la preserva del uso ganadero y agroindustrial vinculado a la producción y el mantenimiento y mejora del arbolado autóctono.

3. Respecto a las construcciones vinculadas a la explotación ganadera serán permitidas, con independencia de la distancia al núcleo de población, aquellas que habiendo obtenido la licencia al amparo de la Ley 5/2005, de 24 de mayo, de establecimiento del régimen excepcional y transitorio para las explotaciones ganaderas de Castilla y León, constituya el medio de vida de sus titulares, siempre y cuando se cumpla con las condiciones higiénico-sanitarias y demás requisitos exigidos por la normativa sectorial que resulte de aplicación. A estos efectos, se entenderá que la explotación constituye un medio de vida cuando su titular acredite estar dado de alta en la seguridad social en el régimen correspondiente y al menos el 50% de su renta global proceda de la actividad de la explotación en cuestión. En cualquier momento el Ayuntamiento podrá verificar el cumplimiento de estos extremos.

4.6.2.2 Suelo rústico con protección de infraestructuras

Artículo 164. **Régimen del suelo rústico con protección de infraestructuras**

1. En suelo rústico con protección de infraestructura se aplicarán los distintos regímenes de protección singular a los siguientes terrenos, conforme a la legislación sectorial:

- Los terrenos ocupados por las carreteras SA-220, de Béjar a Ciudad Rodrigo, y SA-225, de SA-220 a Riomalo de Abajo, de titularidad de la Junta de Castilla y León, cuyas zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como la línea límite de edificación están fijadas en la Ley 10/2008, de 9 de septiembre, de Carreteras de Castilla y León y son 3 metros desde la arista exterior de la explanación para la zona de dominio público, 8 metros desde la arista exterior de explanación para la zona de servidumbre, 30 metros desde la arista exterior de la explanación para la zona de afección y 18 metros desde la arista exterior de la calzada para la línea límite de edificación.
- Los terrenos ocupados por las carreteras DSA-235, de San Miguel de Valero a los Puentes de Alagón por Valero, DSA-255, de SA-220 a Miranda del Castañar, y DSA-266, acceso a Garcibuey desde SA-220, cuyas alineaciones en los márgenes de esta carretera en suelo rústico serán, de acuerdo con la vigente Ley de Carreteras, las de las Normas Subsidiarias Provinciales y el acuerdo plenario de la Diputación de Salamanca, vallados diáfanos a 12 metros del eje de la carretera y línea de edificación a 21 metros medidos así mismo desde el eje de la carretera.
- Los terrenos afectados por el paso aéreo de energía eléctrica, cuya servidumbre queda establecida en el RD 1995/2000, de 1 de septiembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía. Asimismo, y de acuerdo con el punto 3 del artículo 162 de dicho decreto, 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 las conducciones extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. El cálculo de la proyección y de la distancia reglamentaria se realizará según lo prescrito en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto 3158/68.
- Los terrenos ocupados por la red de captación, depósito y abastecimiento de agua y por la red de evacuación, estaciones depuradoras de aguas residuales (EDAR) y saneamiento de agua de Garcibuey, cuyas reservas de suelo vinculadas a estas redes y a sus instalaciones protegerán los distintos elementos que la integran y facilitarán el mantenimiento de sus servicios. En el caso de no discurrir por zonas de dominio público, se establece un área de afección de 1,5 metros a cada lado de la red existente y de 6 metros al exterior de las respectivas instalaciones. Esta afección incumbe sólo a los terrenos exteriores al núcleo urbano por donde discurren las diferentes redes.
- Los terrenos ocupados por la red de caminos rurales que sirven de comunicación con otros núcleos y de acceso a las distintas parcelas rústicas y a sus correspondientes servidumbres de paso. La protección de estas vías se fija señalando un límite a la edificación respecto a los límites de la red de camino, según el cual todas las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la ampliación de las existentes, e igualmente los cierres y vallados de fincas con materiales opacos de altura superior a un metro y medio, se situará a una distancia no inferior a tres metros desde el límite exterior de los caminos. Cuando dicho límite no esté definido, deben situarse a una distancia mínima de cuatro metros desde el eje de los citados caminos.

2. De forma complementaria, en suelo rústico con protección de infraestructuras se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos permitidos:

1º. Cuando estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales las descritas en el apartado c del punto 2 del artículo 160 de la presente normativa.

b) Son usos sujetos a autorización:

1º. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

2º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

3º. Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no están declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en el artículo 160 de la presente normativa.

4º. Cuando no estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales las descritas en el apartado c del punto 2 del artículo 160 de la presente normativa.

5º. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, conforme a lo establecido en el apartado g del punto 2 del artículo 160 de la presente normativa, cuando no estén señalados como usos prohibidos para la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras.

c) Son usos prohibidos:

1º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

2º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en el artículo 160 de la presente normativa.

3º. Dentro de los usos que puedan considerarse de interés público, conforme a lo establecido en el apartado g del punto 2 del artículo 160 de la presente normativa, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento no vinculados a la conservación y servicio de las infraestructuras.

4º. Los usos no citados como usos permitidos y como usos sujetos a autorización para la categoría de suelo rústico con protección de infraestructuras.

5º. Los usos no citados en el punto 1 del artículo 160 de la presente normativa.

4.6.2.3 Suelo rústico con protección cultural

Artículo 165. **Régimen del suelo rústico con protección cultural**

1. En suelo rústico con protección cultural se aplicará el régimen de protección singular conforme a la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y del Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, a los terrenos ocupados por los yacimientos arqueológicos denominados "Los Arcos", "Cueva de los Letreros", "El Cerro", "La Mata del Horno", "Las Herrerías", "La Fuente del Arca y "La Mata del Horno II" y a los siguientes elementos arquitectónicos y etnográficos en suelo rústico pertenecientes al catálogo de las normas urbanísticas municipales de Garcibuey:

- Puente del Alagón y los molinos del Tío Cencio o de Abajo y de Arriba.

2. De forma complementaria, en suelo rústico con protección cultural se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos sujetos a autorización:

1º. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

2º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales las descritas en el apartado c del punto 2 del artículo 160 de la presente normativa, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

3º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

4º. Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no están declaradas fuera de ordenación, para su destino anterior a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en el artículo 160 de la presente normativa, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

5º. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, conforme a lo establecido en el apartado g del punto 2 del artículo 160 de la presente normativa, cuando no estén señalados como usos prohibidos para la categoría de suelo rústico con protección cultural.

b) Son usos prohibidos:

1º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

2º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en el artículo 160 de la presente normativa.

3º. Dentro de los usos que puedan considerarse de interés público, conforme a lo establecido en el apartado g del punto 2 del artículo 160 de la presente normativa, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

4º. Los usos no citados como usos permitidos y como usos sujetos a autorización para la categoría de suelo rústico con protección cultural.

5º. Los usos no citados en el punto 1 del artículo 160 de la presente normativa.

4.6.2.4 Suelo Rústico con protección natural

Artículo 166. **Régimen del suelo rústico con protección natural**

1. En suelo rústico con protección natural se aplicarán los distintos regímenes de protección singular a los siguientes terrenos, conforme a la legislación de espacios naturales, vida silvestre, aguas, montes, vías pecuarias, medio ambiente en general u ordenación del territorio:

- Los terrenos que lindan con los cauces y que estarán sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. En estas zonas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, y con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Los montes de utilidad pública nº 115 “Campanario y otros” y nº 143 “Cueva la Mora, Peña las Palomas y el Piélago”, en conformidad con lo establecido en el punto 1 del artículo 79 de la Ley 3/2009, de 6 de abril, de Montes de Castilla y León y en la letra d) del punto 2 del artículo 21 de la Ley 4/2015, de 24 de marzo, de Patrimonio Natural de Castilla y León.
- La ribera del río Alagón más una anchura de 200 metros en cada margen del cauce del río, terrenos clasificados como LIC (Lugar de Importancia Comunitaria) en la Red Natura 2000. Este LIC, denominado *Riberas del río Alagón y afluentes*, pertenece a la región biogeográfica mediterránea y en él se encuentran los siguientes hábitats naturales de interés comunitario, cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación incluidos en el anexo I de la Directiva Hábitat 92/43/CEE:
  - Hábitats de agua dulce [3]: aguas corrientes – tramos de cursos de agua con dinámica natural y seminatural (lechos menores, medios y mayores), en los que la calidad del agua no presenta alteraciones significativas [32] (ríos mediterráneos de caudal permanente con *Glaucium flavum* [3250] y ríos de pisos de planicie a montano con vegetación de *Ranunculion fluitantis* y de *Callitricho-Batrachion* [3260]).
  - Formaciones herbosas naturales y seminaturales [6]: prados húmedos seminaturales de hierbas altas [64] (prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoenion* [6420]).
  - Bosques [9]: bosques de la Europa templada [91] (fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia* [91B0] y bosques aluviales de *Agnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*) [91E0]*) y bosques mediterráneos caducifolios [92] (bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba* [92A0]).

    * Hábitat prioritario

  A excepción de los terrenos clasificados como LIC, no todos los terrenos incluidos en los hábitats anteriormente citados entrarán en la categoría de suelo rústico con protección natural por no ser sus valores naturales susceptibles de ser protegidos por las presentes normas urbanísticas, como se justificará en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) que formará parte de los anexos de la documentación definitiva de las presentes normas.

  Es importante señalar que el término municipal de Garcibuey no presenta coincidencia geográfica con ningún espacio incluido en el Plan de Espacios Naturales Protegidos de Castilla y León y que dentro de dicho municipio no hay ningún árbol ni ninguna zona húmeda incluida en el Catálogo de Especimenes Vegetales de Singular Relevancia de Castilla y León, creado por el Decreto 63/2003, y en el Catálogo de Zonas Húmedas de Interés Especial de Castilla y León, creado por el Decreto 194/1994 y ampliado por el Decreto 125/2001, respectivamente. En referencia al Catálogo de Flora Protegida de Castilla y León,

creado por el Decreto 63/2007, no existe en este ámbito especie alguna protegida por dicho decreto.

Respecto a los terrenos protegidos para preservar la fauna hay que indicar que el término municipal de Garcibuey se encuentra dentro de las áreas críticas denominadas "Río Alagón III" y "Arroyo de la Palla" y situadas dentro del Área de Importancia para la Cigüeña Negra, establecida por el Decreto 83/1995 por el que se aprueba el Plan de Recuperación de la Cigüeña Negra y se dictan las medidas complementarias para su protección en la Comunidad de Castilla y León. Además de ello, este municipio se encuentra incluido en el ámbito de aplicación de las Zonas de Protección para la Alimentación de Especies Necrófagas de Interés Comunitario (ZPAEN) por necesidades de conservación y recuperación de estas especies, tal como lo establece el Decreto 17/2013, de 16 de mayo, y el Plan de Conservación del Águila Perdicera en Castilla y León, aprobado por el Decreto 83/2006, de 23 de noviembre.

De igual modo, Garcibuey cuenta con la presencia de una especie animal, en concreto la del milano real, *Milvus milvus*, clasificada como especie en peligro de extinción según el CEEA e incluida en el anexo I de la Directiva de Aves y anexo IV de la Ley 42/2007 y además, respecto a la herpetofauna, alberga poblaciones de galápago europeo y leproso, cuyas poblaciones vienen sufriendo un fuerte declive en dicha comunidad. No obstante, en este municipio no se ha definido ninguna área crítica para la recuperación de estas especies. En este sentido, hay que apuntar también que Garcibuey también está dentro del ámbito de aplicación del Plan de Conservación y Gestión del Lobo, como lo está toda la provincia de Salamanca, sin que tenga dicho plan ningún tipo de clasificación de zonas ni consideraciones urbanísticas especiales que puedan incidir sobre la conservación de la especie.

Finalmente, es preciso señalar que no se tiene constancia de la presencia de vías pecuarias en Garcibuey y que en dicho municipio se encuentran los siguientes terrenos cinegéticos: Cotos Privados de Caza SA-10966, SA- 11010, SA 11121 y SA-11404.

2. De forma complementaria, en suelo rústico con protección natural se aplicará el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos sujetos a autorización:

1º. Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

2º. Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales las descritas en el apartado c del punto 2 del artículo 160 de la presente normativa, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

3º. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

4º. Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no están declaradas fuera de ordenación, para su destino anterior a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en el artículo 160 de la presente normativa, salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante.

5º. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público, conforme a lo establecido en el apartado g del punto 2 del artículo 160 de la presente normativa, cuando no estén señalados como usos prohibidos para la categoría de suelo rústico con protección natural.

b) Son usos prohibidos:

1º. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

2º. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en el artículo 160 de la presente normativa.

3º. Dentro de los usos que puedan considerarse de interés público, conforme a lo establecido en el apartado g del punto 2 del artículo 160 de la presente normativa, los usos industriales, comerciales y de almacenamiento.

4º. Los usos no citados como usos permitidos y como usos sujetos a autorización para la categoría de suelo rústico con protección natural.

5º. Los usos no citados en el punto 1 del artículo 160 de la presente normativa.

5. Catálogo

5.1 Criterios de catalogación

5.1.1 Ámbito y normativa de aplicación

En el presente catálogo de las normas urbanísticas municipales se han incluido todos los elementos del término municipal de Garcibuey que se han considerado susceptibles de deber ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados, por su adscripción a regímenes de protección previstos en la legislación sectorial o en la normativa urbanística, o por su relación con el dominio público, tales como los Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, el patrimonio histórico, arqueológico y etnológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares, los paisajes e infraestructuras de valor cultural o histórico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales.

A continuación se señala la normativa aplicable sobre Bienes de Interés Cultural y patrimonio que afecta al término municipal de Garcibuey:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y su desarrollo en el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero.
- Decreto, de 22 de abril de 1949, sobre Protección de los Castillos Españoles.
- Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico.
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 37/2007, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

5.1.2 Categorías de los elementos

Teniendo en cuenta las diferentes características de los elementos catalogados en el municipio de Garcibuey, se han dividido en las siguientes categorías:

1ª. Bien de Interés Cultural (B.I.C.): bienes muebles e inmuebles que por su interés artístico, histórico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico han sido incluidos en el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León o considerados como tal por la legislación del patrimonio histórico y cultural que le sea de aplicación.

2ª. Elementos arquitectónicos: construcciones o restos de ellas que sobresalen por encima del nivel de cota 0 del suelo y que pueden permanecer en pie o en estado de ruina. Puede tratarse de elementos civiles privados o públicos, religiosos o militares. En el caso de que estos elementos tengan asociadas necrópolis en sus inmediaciones, será necesario establecer un entorno de protección alrededor de su perímetro para proteger los posibles restos susceptibles de un estudio arqueológico.

3ª. Elementos etnográficos: construcciones vinculadas a formas tradicionales de vida, economía u ocupación del territorio.

4ª. Yacimiento arqueológico: enclaves en los que en superficie se han documentado restos arqueológicos apreciables y de gran volumen.

5ª. Hallazgos aislados: enclaves en los que han aparecido restos o elementos esporádicos, pero que por su gran valía merecen ser tenidos en cuenta, aunque no puedan asegurar por sí solos la existencia de un yacimiento. Dentro de esta categoría pueden incluirse elementos que se conserven, pero de los que no se sepa su procedencia, en cuyo caso las medidas correctoras estarán dirigidas a garantizar su protección y conservación.

5.2 Grados de protección

Se han establecido los siguientes grados de protección para los elementos catalogados:

- Protección integral: es el grado máximo de protección. Se aplicará a los elementos que presenten un valor arquitectónico, etnográfico o arqueológico probado a través de su documentación, singularidad propia o de las prospecciones y excavaciones realizadas que atestigüen la presencia de restos arqueológico relevantes. Este grado de protección afectará a la totalidad del elemento catalogado, preservando, por tanto, todas sus características, forma y demás rasgos que contribuyen a singularizarlo.
- Protección estructural: es el grado medio de protección. Se aplicará a los elementos arquitectónicos y etnográficos cuyas piezas básicas que lo definen deban ser protegidas, y a los enclaves arqueológicos en los que se presuma la presencia de restos en el subsuelo, pero que precisen de una verificación y valoración que determine en términos cuantitativos el alcance espacial de los mismos y en términos cualitativos su importancia cultural. Este grado de protección afectará a la identidad del elemento catalogado y a las partes básicas que definen su forma, uso y ocupación.
- Protección ambiental: es el grado mínimo de protección. Se aplicará a los elementos arquitectónicos y etnográficos cuyas piezas características deban ser protegidas y a los enclaves arqueológicos en donde la existencia de restos no esté garantizada o no se pueda ubicar con exactitud, por más que sea probable su aparición a través de indicios obtenidos previamente mediante la documentación, de prospecciones, sondeos o excavaciones arqueológicas. Este grado de protección afectará no tanto al elemento catalogado en sí mismo, sino a su recuerdo histórico como integrante del patrimonio cultural colectivo.

5.3 Criterios de intervención

Las actuaciones que se permitirán en los elementos catalogados dependerán de su grado de protección y de las especificaciones establecidas en su correspondiente ficha del catálogo. A continuación se establecen los criterios de intervención según sea el grado de protección.

- Protección integral: las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de la totalidad del elemento catalogado. Para la realización de cualquier tipo de intervención deberá cursarse solicitud de autorización al Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en Salamanca acompañada de un estudio, realizado por técnico competente en la materia, que determine la incidencia de la obra en el patrimonio e incluya un programa de actuaciones donde se establezcan las medidas protectoras necesarias.
- Protección estructural: las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de las piezas básicas del elemento catalogado. Sin perjuicio de las especificaciones establecidas en las fichas de catalogación de cada elemento, aparte de las actividades de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento antes citadas, en los elementos arquitectónicos y etnográficos se permitirán las actividades de restitución de las partes protegidas cuyo estado de deterioro sea irreversible, y de demolición de las no protegidas, siempre y cuando el resultado final respete al original. Respecto a los enclaves arqueológicos, será necesario realizar sondeos previos a cualquier tipo de intervención para evaluar las características de los restos, así como la delimitación de la zona de ocupación. No obstante, si en el transcurso de las obras apareciesen estructuras o restos arqueológicos fuera de los límites de dicha zona, se ampliaría el entorno de protección hasta que se documentara la totalidad de la zona. Si los sondeos determinan la presencia de restos con un potencial arqueológico alto, el grado de protección pasaría a ser integral y sería necesaria la realización de una excavación en esta área. Si los sondeos determinan la presencia de restos con un interés arqueológico relativo y su documentación pudiese realizarse por medios mecánicos, bastaría con un control arqueológico de las obras por un técnico competente. Por último, si los resultados de los sondeos son negativos, las actuaciones arqueológicas se darán por concluidas.

- Protección ambiental: las actividades permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de las partes características del elemento catalogado. Sin perjuicio de las especificaciones establecidas en las fichas de catalogación de cada elemento, aparte de las actividades de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento antes citadas, en los elementos arquitectónicos y etnográficos se permitirá la actividad de demolición parcial o total del elemento catalogado, siempre y cuando se recuperen las partes características del mismo en posiciones y funciones equivalentes a las que originalmente tuvieran. Respecto a los enclaves arqueológicos, será de aplicación una medida correctora preventiva que consistirá en el seguimiento y control arqueológico constante, por parte de un técnico competente en la materia, del movimiento de tierras que se realice durante la ejecución de las obras, a fin de determinar la naturaleza de los restos que pudieran aparecer. Si los restos no presentan ningún valor arqueológico, la actuación arqueológica se dará por concluida. En el caso de que los restos tuvieran un valor arqueológico alto, se procedería a aplicar un grado de protección integral al enclave y se exigiría la realización de una excavación en el área de toda la zona afectada por las obras.

5.4 Elementos catalogados

En la tabla que sigue a continuación quedan enumerados todos los elementos catalogados en el término municipal y definidas sus categorías, grados de protección y la clasificación del suelo donde se ubican.

Elementos catalogados				
Nº	Elemento	Categoría	Protección	Clasificación suelo
01	Iglesia de San Andrés	Elemento arquitectónico	Estructural	Suelo urbano consolidado
02	Ermita Humillad. Cristo del Amparo	Elemento arquitectónico	Estructural	Suelo urbano consolidado
03	Almazara	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
04	El Pilar de Abajo	Elemento etnográfico	Estructural	Suelo urbano consolidado
05	Puente del Alagón	Elemento arquitectónico	Integral	Suelo rústico con protección cultural
06	Edificio en Plaza Constitución, 40	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
07	Edificio en Plaza Altozano, 8	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
08	Edificio en Plaza Altozano, 9	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
09	Edificio en C/ Altozano, 1	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
10	Edificio en C/ Altozano, 26	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
11	Edificio en C/ Altozano, 28	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
12	Edificio en C/ Altozano, 31	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
13	Edificio en C/ Altozano, 32	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
14	Edificio en C/ Altozano, 34	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
15	Edificio en C/ Altozano, 41	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado

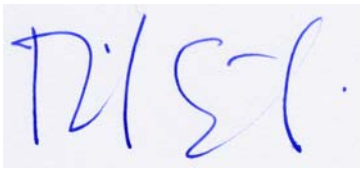
16	Edificio en C/ Altozano, 1.18	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
17	Edificio en C/ Altozano, 1.19	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
18	Edificio en C/ Altozano, 1.20	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
19	Edificio en C/ Eras, 15	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
20	Edificio en C/ Iglesia, 3	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
21	Edificio en C/ Iglesia, 4	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
22	Edificio en C/ Iglesia, 5	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
23	Edificio en C/ Iglesia, 6	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
24	Edificio en C/ Iglesia, 8	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
25	Edificio en C/ Iglesia, 12	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
26	Edificio en C/ Iglesia, 26	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
27	Edificio en C/ Iglesia, 32	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
28	Edificio en C/ Miranda, 14	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
29	Edificio en C/ Miranda, 18	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
30	Edificio en C/ Miranda, 20	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
31	Edificio en C/ Miranda, 22	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
32	Edificio en C/ Miranda, 27	Elemento arquitectónico	Ambiental	Suelo urbano consolidado
33	Molino del Tío Cencio o de Abajo	Elemento etnográfico	Ambiental	Suelo rústico con protección cultural
34	Molino de Arriba	Elemento etnográfico	Ambiental	Suelo rústico con protección cultural
35	Los Arcos	Yacimiento arqueológico	Integral	Suelo rústico con protección cultural
36	Cueva de los Letreros	Yacimiento arqueológico	Integral	Suelo rústico con protección cultural
37	El Cerro	Yacimiento arqueológico	Integral	Suelo rústico con protección cultural
38	La Mata del Horno	Yacimiento arqueológico	Integral	Suelo rústico con protección cultural
39	Las Herrerías	Yacimiento arqueológico	Integral	Suelo rústico con protección cultural
40	La Fuente del Arca	Yacimiento arqueológico	Integral	Suelo rústico con protección cultural
41	La Mata del Horno II	Yacimiento arqueológico	Integral	Suelo rústico con protección cultural

5.5 Fichas del catálogo

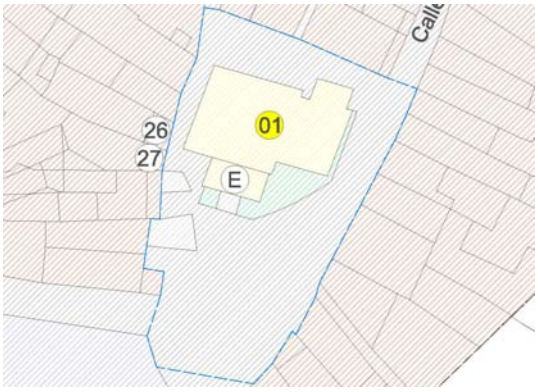
Seguidamente se muestran las fichas correspondientes a los elementos pertenecientes al catálogo de las normas urbanísticas municipales de Garcibuey. En cada una de ellas se encuentran identificados el número de ficha, elemento catalogado, categoría a la que pertenece, el grado de protección al que se le somete, la clasificación urbanística del suelo donde se emplaza, su situación y su descripción, así como las medidas de protección, conservación y recuperación establecidas para cada uno de ellos. Por último, cada ficha se acompaña de una documentación gráfica consistente en un pequeño plano de emplazamiento, donde se indica la situación del elemento catalogado, y una fotografía del mismo.

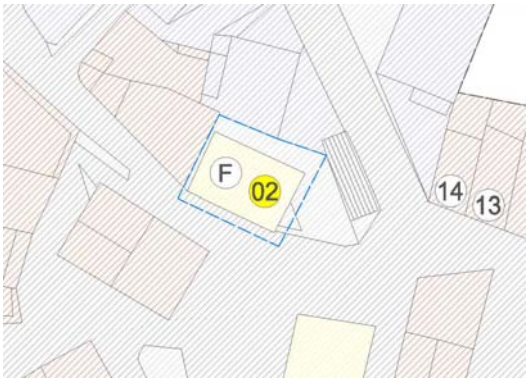
Salamanca, octubre de 2020

El arquitecto redactor

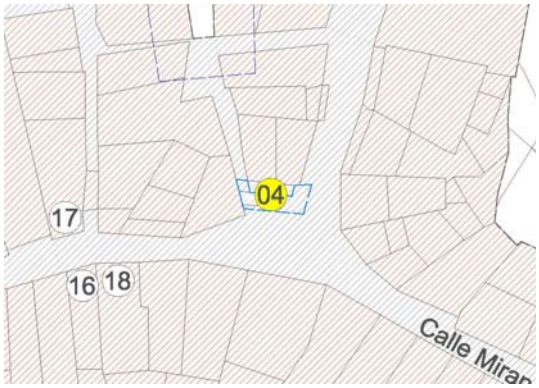


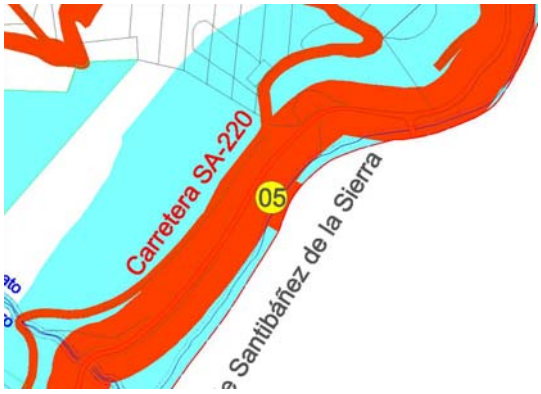
Fdo.: David Emiliano Fdez. Mateos

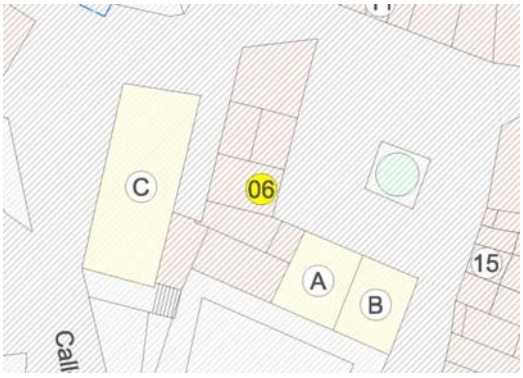
Ficha nº 01	
Elemento	Iglesia de San Andrés.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Estructural.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.350. Y: 4.489.240. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595601TK4869N0001ZW.
Descripción	
La Iglesia de San Andrés se localiza en la calle de la Iglesia, en la zona Sudeste de la localidad. Es de estilo románico y con espadaña. En su interior se conserva un Cristo del siglo XIII, obsequio de los vecinos de San Martín del Castañar. Es de una sola nave, rectangular –con pequeña sacristía adosada en el lateral Norte- y acceso de entrada con arco escarzado, precedido por un portalillo. En el *Libro de Lugares y Aldeas del Obispado de Salamanca* se dice que esta iglesia era "muy pobre y mal enmaderada", lo que significa que ya existía, al menos, a finales del siglo XVI.	
Atribución cultural	Siglo XVI.
Tipología	Edificio religioso.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad eclesiástica.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección estructural del elemento arquitectónico, estableciéndose también una zona de cautela arqueológica sobre una superficie de 1.240 m², establecida a partir de la propia fisonomía de la plaza que contiene la iglesia, que incluye calles aledañas y la pequeña plaza ubicada al sur, así como el subsuelo del interior de la propia iglesia. El ámbito de la zona de cautela arqueológica se encuentra definido en los planos de ordenación detallada PO-3 y PO-4 de las presentes normas. En todo caso, cualquier obra que suponga movimiento de tierras en la zona de cautela arqueológica y el subsuelo de la iglesia deberá ir acompañada de una actividad arqueológica preventiva que requerirá del correspondiente permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca. Quedan eximidas de esta prescripción las obras que no supongan movimiento de tierras. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de las partes originales de la iglesia, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento 	Fotografía 

Ficha nº 02	
Elemento	Ermita Humilladero del Cristo del Amparo.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Estructural.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.265. Y: 4.489.350. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6496608TK4869N0001TW.
Descripción	
La Ermita Humilladero del Cristo del Amparo se localiza en el nº 8 de la calle Eras, frente al frontón. Se trata de un pequeño edificio de planta cuadrangular con acceso de entrada con arco escarzado y con dos ventanas limosneras a los lados con la misma forma. Está construida con mampostería, aunque la portada, que está encalada, deja ver partes de ladrillo en torno a las ventanas. En su interior alberga el Santo Cristo y presenta una cuidada cubierta de madera, construida mediante el sistema de pendolón, que sustenta el tejado a cuatro aguas. Frente a la puerta, en un lateral, hay un monolito de piedra coronado con una cruz de hierro y una pequeña campana a modo de cruz-campanario. En el *Diccionario geográfico-estadístico histórico de España y sus posesiones de ultramar* se menciona esta ermita, por lo que debió construirse en los siglos XVII y XVIII.	
Atribución cultural	Siglo XVII - XVIII.
Tipología	Edificio religioso.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección estructural del elemento arquitectónico, estableciéndose también una zona de cautela arqueológica sobre una extensión de 175 m², superficie ocupada por la ermita, lo que incluye el subsuelo de la misma y un buffer de 2 metros maximo entorno a la planta de la ermita. El ámbito de la zona de cautela arqueológica se encuentra definido en los planos de ordenación detallada PO-3 y PO-4 de las presentes normas. En todo caso, cualquier obra que suponga movimiento de tierras en la zona de cautela arqueológica y el subsuelo de la ermita deberá ir acompañada de una actividad arqueológica preventiva que requerirá del correspondiente permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca. Quedan eximidas de esta prescripción las obras que no supongan movimiento de tierras. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de las partes originales de la ermita, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 03	
Elemento	Almazara
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.230. Y: 4.489.500. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6397405TK4869N0001YW.
Descripción	
Edifico situado en el nº 28 de la Avenida de la Paz. Esta pequeña edificación alberga los restos de maquinaria de la almazara creada en 1945, actualmente en desuso. Cuando se creó constaba de cuatro molejones tirados por caballería y la masa se prensaba de forma natural con la fuerza de cuatro a seis personas. Con la llegada de la corriente eléctrica en los años 50 del siglo pasado desapareció la tracción animal y en la década de los 60 del mismo siglo se creó la Cooperativa de la vid y del Olivo de San Andrés, la cual ha estado en funcionamiento hasta hace pocos años. En el interior de la edificación se conserva parte de la maquinaria original y en el exterior, en una pequeña explanada al otro lado de la avenida, se encuentra a la intemperie el resto de la maquinaria, estando por ello en peor estado de conservación.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Industrial manufacturera.
Estado de conservación	Deteriorado.
Situación jurídica	Propiedad pública.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores de los huecos de la fachada principal y la cornisa de remate del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento. Así mismo, se propone la conservación de todas las piezas pertenecientes a la maquinaria original de la almazara. Algunas de estas piezas se mantienen en el interior del edificio, las otras, situadas en la vía pública y en peor estado de conservación por estar a la intemperie, deberían retornar al interior del edificio, a ser posible en su ubicación original. El inventario de todas las piezas debería ser llevado a cabo por el Ayuntamiento de Garcibuey, garante legal de este patrimonio cultural.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 04	
Elemento	El Pilar de Abajo.
Categoría	Elemento etnográfico.
Protección	Estructural.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.478. Y: 4.489.342. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	-
Descripción	
Pilón localizado en la calle Altozano, a la altura del nº 39. Consta de una base rectangular de piedra de cinco metros de longitud por un metro de ancho, construida en el año 1889, según consta en una pequeña placa conmemorativa de hierro ubicada sobre uno de sus dos caños. La pared del pilón alberga los dos citados caños, está construida mediante sillarejo de granito trabado en su mayoría con mortero y se encuentra integrada en la escalera de acceso de la vivienda ubicada inmediatamente atrás. En la piedra de la que asoma uno de los caños está esculpida una cabeza de cuya boca sale el caño y en uno de los sillares próximos se pueden ver una serie de signos indescifrables.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Equipamiento de servicios.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad pública.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección estructural del elemento etnográfico, estableciéndose también una zona de cautela arqueológica sobre una extensión de 20 m², superficie delimitada a partir de 2 metros entorno al pilón de la fuente. El ámbito de la zona de cautela arqueológica se encuentra definido en los planos de ordenación detallada PO-3 y PO-4 de las presentes normas. En todo caso, cualquier obra que suponga movimiento de tierras en la zona de cautela arqueológica y el subsuelo de la ermita deberá ir acompañada de una actividad arqueológica preventiva que requerirá del correspondiente permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca. Quedan eximidas de esta prescripción las obras que no supongan movimiento de tierras. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los partes integrantes de la fuente, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría constructiva original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de construcciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 05	
Elemento	Puente del Alagón.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Integral.
Clasificación suelo	Suelo rústico con protección cultural.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 250.350. Y: 4.487.145. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	Polígono 11 Parcela 9079.
Descripción	
Puente de treinta metros de largo, tres metros de ancho y diez metros de luz de arco, situado sobre el río Alagón en el paso del término municipal de Garcibuey y Santibáñez de la sierra. Se ubica en el extremo Este de Garcibuey, a unos doscientos metros aguas debajo de un puente construido recientemente al realizar la carretera SA-220, por lo que el uso del Puente del Alagón es muy limitado en la actualidad. Se trata de un puente de tres ojos, realizados mediante arcos de medio punto con bóvedas de cañón, siendo el de mayor luz el situado en la zona central, y sustentados por cuatro grandes pilares, presentando un tajamar el situado más al Este, y reforzados todos ellos en su parte inferior con una fábrica de mampostería que oculta la sillería original de piedras escuadradas. El tajamar triangular continúa hasta la coronación del puente, creando un pequeño espacio o apartadero que facilita el tránsito por el puente, dada su estrechez. La solera está empedrada con cantos de río y cuenta con una nervadura central que permite la escorrentía del agua. El petril es posterior y está realizado en mampostería bastarda de piedras irregulares. La tipología del puente concuerda con la de los del bajomedievo cristiano.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Obra civil.
Estado de conservación	Deteriorado.
Situación jurídica	Propiedad pública.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección integral del elemento arquitectónico, estableciéndose también una zona de cautela arqueológica sobre toda la plataforma del puente, así como un entorno de 40 m² en ambos extremos del puente (espacio de acceso). En todo caso, cualquier intervención en la zona de cautela arqueológica deberá ir acompañada de una actividad arqueológica preventiva que requerirá del correspondiente permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de la totalidad del puente. Para la realización de cualquier tipo de intervención deberá cursarse solicitud de autorización a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca acompañada de un estudio, realizado por técnico competente en la materia, que determine la incidencia de la obra en el patrimonio e incluya un programa de actuaciones donde se establezcan las medidas protectoras necesarias.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 06	
Elemento	Edificio en Plaza Constitución, 40.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.287. Y: 4.489.320. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6495003TK4869N0001MW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado en esquina con fachada principal a la Plaza Constitución. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal las galerías abalconadas de la planta primera y segunda y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera. Son también reseñables las grandes puertas de la planta baja, los postes, zapatas, vigas, canecillos, barandillas y faldones que configuran las galerías abalconadas y los canecillos del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores de las galerías abalconadas, el alero de la cubierta y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento 	Fotografía 

Ficha nº 07	
Elemento	Edificio en Plaza Altozano, 8.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.402. Y: 4.489.299. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595334TK4869N0001KW y 6595334TK4869N0002LE.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Plaza Altozano. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada es simétrica. Destacan en la fachada principal la galería abalconada de la planta segunda y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera. Son también reseñables las grandes puertas de la planta baja, los postes y canecillos que configuran la galería abalconada, las barandillas de forja de la galería abalconada y del balcón de la primera planta y los canecillos del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Deteriorado.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores de la galería abalconada, el alero de la cubierta y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 08	
Elemento	Edificio en Plaza Altozano, 9.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.400. Y: 4.489.290. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595335TK4869N0001RW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Plaza Altozano. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada es simétrica. Destacan en la fachada principal las galerías abalconadas de la planta primera y segunda y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera. Son también reseñables las grandes puertas de la planta baja, los postes, zapatas, vigas, canecillos, barandillas y faldones que configuran las galerías abalconadas y los canecillos del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores de las galerías abalconadas, el alero de la cubierta y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

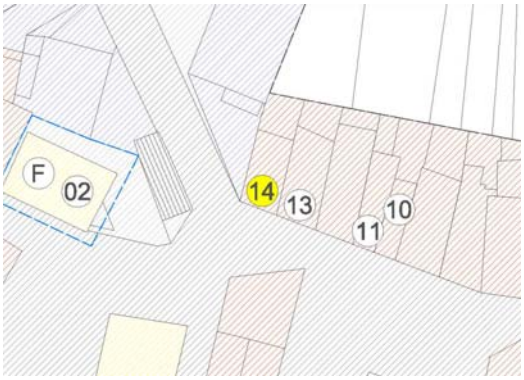
Ficha nº 09	
Elemento	Edificio en C/ Altozano, 1.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.383. Y: 4.489.300. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595720TK4869N0001RW.
Descripción	
Edificio fechado en 1950 y situado en esquina con fachada principal a la Calle Altozano. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de las fachadas no es simétrica. Destacan en la fachada principal las galerías abalconadas de la planta primera y segunda y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera. Son también reseñables los postes, zapatas, vigas, canecillos, barandillas y faldones que configuran las galerías abalconadas y los canecillos del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores de las galerías abalconadas, el alero de la cubierta y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 10	
Elemento	Edificio en C/ Altozano, 26.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.303. Y: 4.489.350. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6495106TK4869N0001IW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Altozano. Consta de dos plantas y la distribución de los huecos de la fachada es simétrica. Destacan en la fachada principal la galería abalconada de la planta primera y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera. Son también reseñables los postes, zapatas, vigas, canecillos, barandilla y faldones que configuran la galería abalconada y los canecillos del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores de la galería abalconada, el alero de la cubierta y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

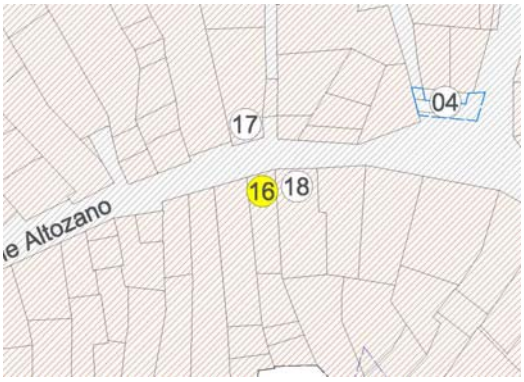
Ficha nº 11	
Elemento	Edificio en C/ Altozano, 28.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.302. Y: 4.489.349. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6495105TK4869N0001XW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Altozano. Consta de dos plantas y la distribución de los huecos de la fachada es simétrica. Destacan en la fachada principal los restos de la galería abalconada de la planta primera y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Almacén.
Estado de conservación	Ruinoso.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores de la galería abalconada, el alero de la cubierta y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

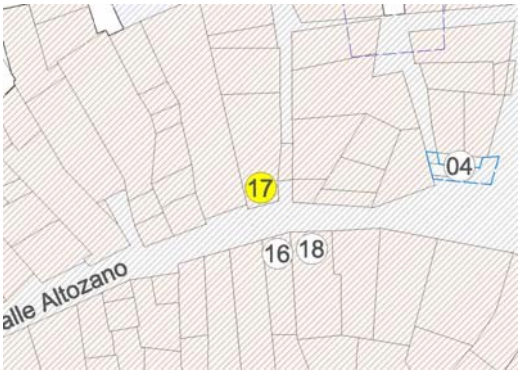
Ficha nº 12	
Elemento	Edificio en C/ Altozano, 31.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.332. Y: 4.489.322. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595703TK4869N0001BW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Altozano. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal la galería abalconada de la planta segunda y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera. Son también reseñables las grandes puertas de la planta baja, los postes, zapatas, vigas, canecillos, barandillas y faldones que configuran la galería abalconada y los canecillos del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores de la galería abalconada, el alero de la cubierta y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

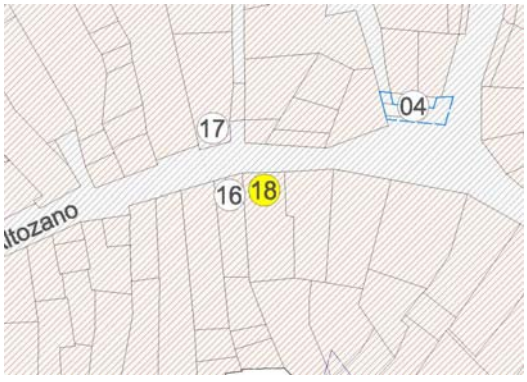
Ficha nº 13	
Elemento	Edificio en C/ Altozano, 32.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.295. Y: 4.489.350. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6495103TK4869N0001RW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Altozano. Consta de dos plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal los restos de la galería abalconada de la planta primera y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Almacén.
Estado de conservación	Deteriorado.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores de la galería abalconada y el alero de la cubierta de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 14	
Elemento	Edificio en C/ Altozano, 34.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.288. Y: 4.489.350. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6495102TK4869N0001KW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado en esquina con fachada principal a la Calle Altozano. Consta de dos plantas y la distribución de los huecos de la fachada es simétrica. Destacan en la fachada principal el balcón de la planta primera y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera. Son también reseñables el entramado de madera del muro de la planta primera, la barandilla de forja del balcón y los canecillos del balcón y del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores del balcón, el alero de la cubierta, el entramado de madera y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 15	
Elemento	Edificio en C/ Altozano, 41.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.315. Y: 4.489.309. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595734TK4869N0001AW y 6595734TK4869N0002SE.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Altozano. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal la galería abalconada de la planta segunda y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera. Son también reseñables los postes, zapatas, vigas, canecillos y faldones que configuran la galería abalconada, el entramado de madera del muro de las plantas primera y segunda, las barandillas de forja de la galería abalconada y del balcón y los canecillos del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores de la galería abalconada, el balcón, el alero de la cubierta, el entramado de madera y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 16	
Elemento	Edificio en C/ Altozano, 1.18.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.453. Y: 4.489.321. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595323TK4869N0001GW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Altozano. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada es simétrica. Destacan en la fachada principal el balcón de la planta primera y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera. Son también reseñables la gran puerta de la planta baja, las barandillas de forja del balcón y del hueco de la planta segunda, los faldones del balcón y los canecillos del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores del balcón, el alero de la cubierta y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

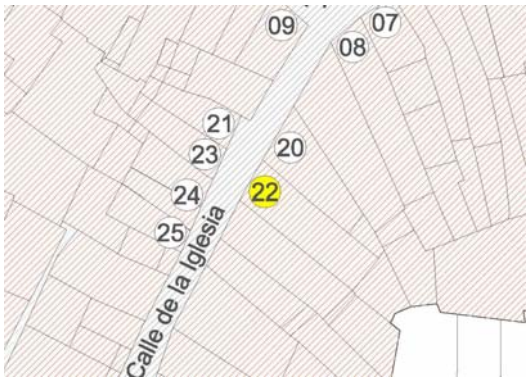
Ficha nº 17	
Elemento	Edificio en C/ Altozano, 1.19.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.451. Y: 4.489.333. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595124TK4869N0001HW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado en esquina con fachada principal a la Calle Altozano. Consta de dos plantas y la distribución de los huecos de la fachada es simétrica. Destacan en la fachada principal el balcón de la planta primera y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera. Son también reseñables la gran puerta de la planta baja, los postes, vigas, canecillos y barandillas que configuran la galería abalconada, los canecillos del alero y el volumen adosado en un lateral de la edificación que configura el pasaje cubierto entre los edificios de los números 1.19 y 1.33 de la Calle Altozano.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores de la galería abalconada, el alero de la cubierta, los huecos de la fachada principal y el pasaje cubierto del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 18	
Elemento	Edificio en C/ Altozano, 1.20.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.460. Y: 4.489.322. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595322TK4869N0001YW y 6595322TK4869N0002UE.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Altozano. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal el balcón de la planta segunda y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera. Son también reseñables el entramado de madera del muro de la planta primera, la barandilla de forja del balcón y los canecillos del balcón y del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores del balcón, el alero de la cubierta, el entramado de madera y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 19	
Elemento	Edificio en C/ Eras, 15.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.310. Y: 4.489.271. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595742TK4869N0001PW.
Descripción	
Edificio fechado en 1950 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Eras. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal la galería abalconada de la planta segunda y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera. Son también reseñables la gran puerta de la planta baja, los postes, zapatas, vigas, canecillos y faldones que configuran la galería abalconada, el entramado de madera del muro de la planta primera, las barandillas de forja del balcón de la planta primera y de la galería abalconada y los canecillos del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores de la galería abalconada, el alero de la cubierta, el entramado de madera y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 20	
Elemento	Edificio en C/ Iglesia, 3.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.390. Y: 4.489.282. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595337TK4869N0001XW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Iglesia. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal los restos de las galerías abalconadas de la planta primera y segunda y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Ruinoso.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores de las galerías abalconadas, el alero de la cubierta y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento 	Fotografía 

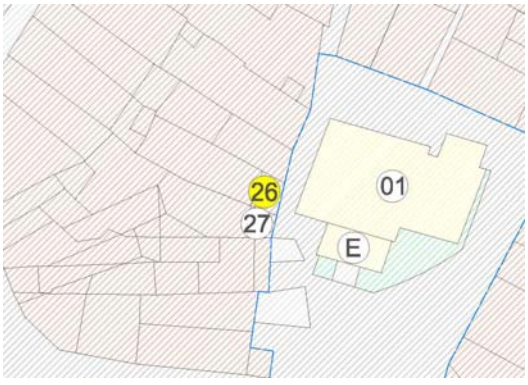
Ficha nº 21	
Elemento	Edificio en C/ Iglesia, 4.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.379. Y: 4.489.290. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595722TK4869N0001XW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Iglesia. Consta de dos plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal el cuerpo volado y la galería abalconada de la planta primera y el alero de la cubierta. Son también reseñables la gran puerta de la planta baja, la escalera de acceso desde la vía pública a la edificación, los postes, vigas, canecillos y barandilla que configuran la galería abalconada y los canecillos del vuelo de la planta primera y del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Deteriorado.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores del cuerpo volado, la galerías abalconada, el alero de la cubierta, la escalera de acceso y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

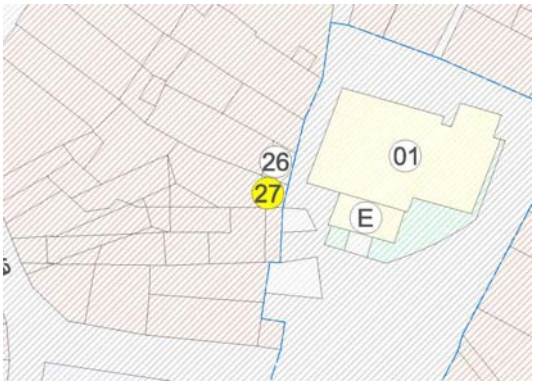
Ficha nº 22	
Elemento	Edificio en C/ Iglesia, 5.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.390. Y: 4.489.277. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595338TK4869N0001IW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Iglesias. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal la galería abalconada de la planta segunda y el alero de la cubierta, todo ello realizado en madera. Son también reseñables las grandes puertas de la planta baja, los postes, vigas y canecillos que configuran la galería abalconada, las barandillas de forja del balcón de la planta primera y de la galería abalconada y los canecillos del balcón y del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores de la galería abalconada, el balcón, el alero de la cubierta y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

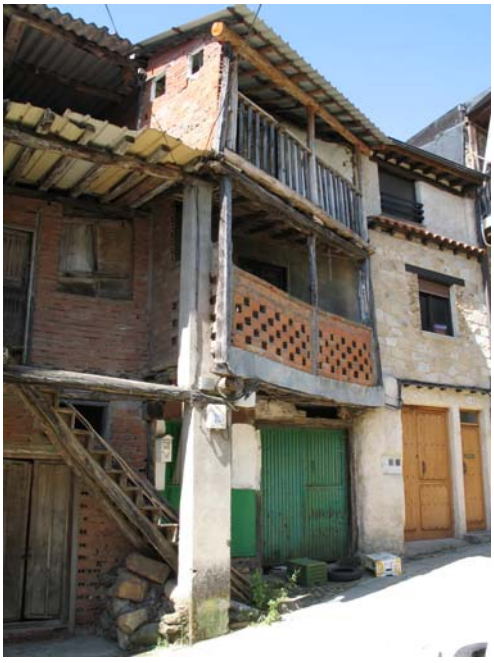
Ficha nº 23	
Elemento	Edificio en C/ Iglesia, 6.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.376. Y: 4.489.288. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595723TK4869N0001IW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Iglesia. Consta de dos plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal el cuerpo volado y la galería abalconada de la planta primera y el alero de la cubierta. Son también reseñables los postes, vigas, canecillos y barandilla que configuran la galería abalconada y los canecillos del vuelo de la planta primera y del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Deteriorado.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores del cuerpo volado, la galería abalconada, el alero de la cubierta y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

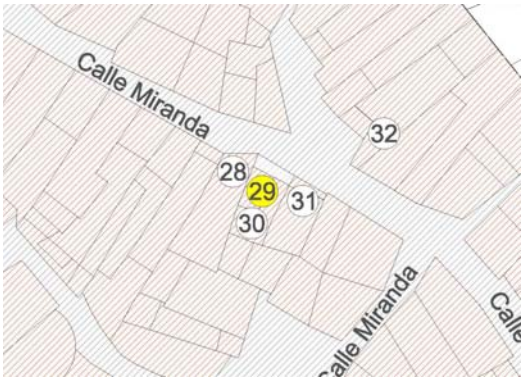
Ficha nº 24	
Elemento	Edificio en C/ Iglesia, 8.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.373. Y: 4.489.282. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595724TK4869N0001JW y 6595724TK4869N0002KE.
Descripción	
Edificio fechado en 1950 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Iglesia. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal el cuerpo volado y la galería abalconada de la planta primera, la galería balconada de la planta segunda y el alero de la cubierta. Son también reseñables los postes, zapatas, vigas, canecillos, barandillas y faldones que configuran las galerías abalconadas y los canecillos y tornapuntas de los vuelos de la planta primera y segunda y los canecillos del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores del cuerpo volado, las galerías abalconadas, el alero de la cubierta y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

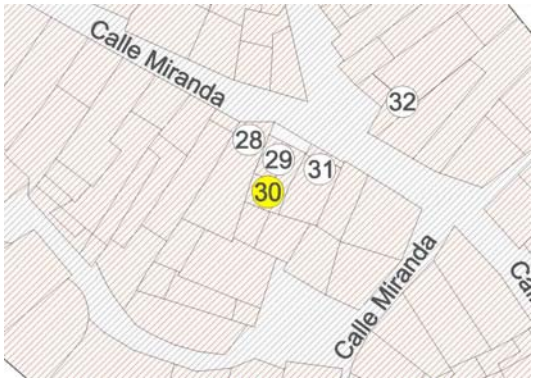
Ficha nº 25	
Elemento	Edificio en C/ Iglesia, 12.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.371. Y: 4.489.278. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595726TK4869N0001SW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Iglesia. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal el cuerpo volado y el alero de la cubierta. Son también reseñables las grandes puertas de la planta baja, el entramado de madera del muro de las plantas primera y segunda y los canecillos del vuelo y del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Ruinoso.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores del alero de la cubierta, el entramado de madera y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

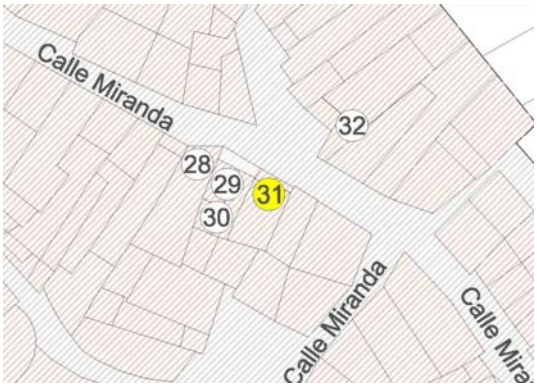
Ficha nº 26	
Elemento	Edificio en C/ Iglesia, 26.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.323. Y: 4.489.248. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595745TK4869N0001FW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Iglesia. Consta de dos plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal el soportal de la planta baja, la galería abalconada de la planta primera y el alero de la cubierta. Son también reseñables las grandes puertas de la planta baja, la estructura de madera del soportal y los canecillos del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Ruinoso.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores del soportal, la galería abalconada, el alero de la cubierta y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

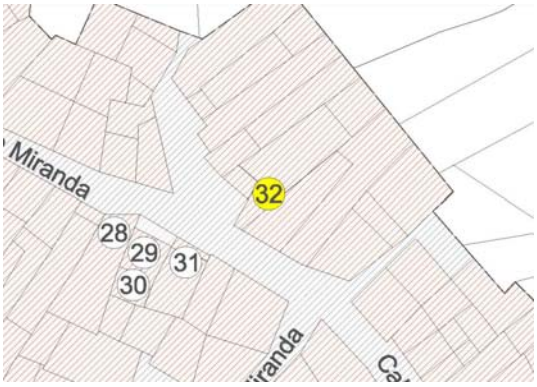
Ficha nº 27	
Elemento	Edificio en C/ Iglesia, 32.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.326. Y: 4.489.241. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595746TK4869N0001MW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Iglesia. Consta de dos plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal el soportal de la planta baja, la galería abalconada de la planta primera y el alero de la cubierta. Son también reseñables las grandes puertas de la planta baja, la estructura de madera del soportal y los canecillos del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Ruinoso.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores del soportal, la galería abalconada, el alero de la cubierta y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 28	
Elemento	Edificio en C/ Miranda, 14.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.512. Y: 4.489.303. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595312TK4868N0001SW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Miranda. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal el soportal de la planta baja y las galerías abalconadas de las plantas primera y segunda. Son también reseñables las grandes puertas de la planta baja, los postes y vigas que configuran las galerías abalconadas y la estructura de madera del soportal.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Ruinoso.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores del soportal, las galerías abalconadas y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 29	
Elemento	Edificio en C/ Miranda, 18.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.518. Y: 4.489.306. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595307TK4869N0001JW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Miranda. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal el soportal de la planta baja y las galerías abalconadas de las plantas primera y segunda. Son también reseñables las grandes puertas de la planta baja, los postes y vigas que configuran las galerías abalconadas y la estructura de madera del soportal.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Almacén.
Estado de conservación	Ruinoso.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores del soportal, las galerías abalconadas y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 30	
Elemento	Edificio en C/ Miranda, 20.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.520. Y: 4.489.303. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595306TK4869N0001IW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Miranda. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal el soportal de la planta baja y las galerías abalconadas de las plantas primera y segunda. Son también reseñables las grandes puertas de la planta baja, los postes y vigas que configuran las galerías abalconadas y la estructura de madera del soportal.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Almacén.
Estado de conservación	Ruinoso.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores del soportal, las galerías abalconadas y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 31	
Elemento	Edificio en C/ Miranda, 22.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.523. Y: 4.489.300. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6595305TK4869N0001XW.
Descripción	
Edificio fechado en 1920 y situado entre medianeras con fachada principal a la Calle Miranda. Consta de tres plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal el soportal y la escalera de la planta baja, la galería abalconada de la planta primera y el alero de la cubierta. Son también reseñables las grandes puertas de la planta baja, los postes, vigas y barandillas que configuran las galerías abalconadas, la estructura de madera del soportal, el entramado de madera del muro de la planta segunda y los canecillos del alero.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Almacén.
Estado de conservación	Ruinoso.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores del soportal, la escalera, la galería abalconada, el alero de cubierta y los huecos de la fachada principal del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

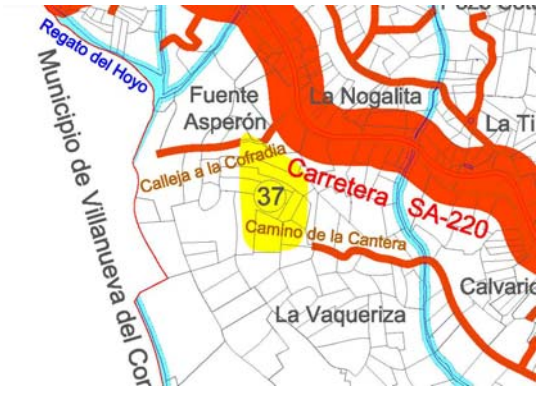
Ficha nº 32	
Elemento	Edificio en C/ Miranda, 27.
Categoría	Elemento arquitectónico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.538. Y: 4.489.312. (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	6795705TK4869N0001XW.
Descripción	
Edificio fechado en 1950 y situado entre medianeras con fachadas principales a la Calle Miranda. Consta de dos plantas y la distribución de los huecos de la fachada no es simétrica. Destacan en la fachada principal las galerías abalconadas de la planta primera y los aleros de la cubierta. Son también reseñables los postes, zapatas, vigas, canecillos, barandillas y faldones que configuran las galerías abalconadas y los canecillos de los aleros.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Edificio residencial.
Estado de conservación	Bueno.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento arquitectónico. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores de las galerías abalconadas, los aleros de cubierta y los huecos de las fachadas principales del edificio, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento 	Fotografía 

Ficha nº 33	
Elemento	Molino del Tío Cencio o de Abajo.
Categoría	Elemento etnográfico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo rústico con protección cultural.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 246.061. Y: 4.488.985 (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	Polígono 5 Parcela 6.
Descripción	
Edificación completamente cubierta de vegetación, entre la cual se intuyen algunos de los muros del molino, construidos en mampostería de pizarra, y un vano de acceso. La cubierta está completamente derruida, el canal de captación de agua, de difícil localización, se encuentra a 10 metros aguas arriba, casi perdido, presenta un único socaz -por lo que se deduce que antiguamente el molino sólo tenía una muela- y el dintel es una antigua muela de molino. No se ha podido determinar su tipología edificatoria, aunque probablemente fuera un molino de cubo.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Industrial manufacturera.
Estado de conservación	Ruinoso.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento etnográfico, estableciéndose también una zona de cautela arqueológica de 300 m² alrededor del molino. En todo caso, cualquier obra que suponga movimiento de tierras en la zona de cautela arqueológica deberá ir acompañada de una actividad arqueológica preventiva que requerirá del correspondiente permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca. Quedan eximidas de esta prescripción las obras que no supongan movimiento de tierras. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores del molino, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento 	Fotografía 

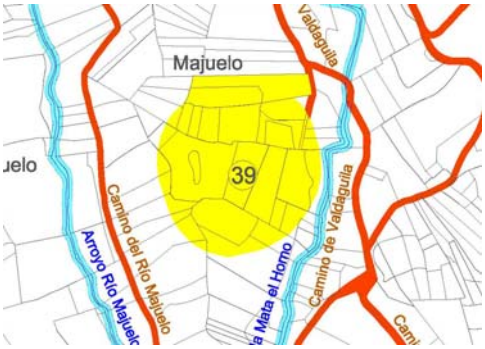
Ficha nº 34	
Elemento	Molino de Arriba.
Categoría	Elemento etnográfico.
Protección	Ambiental.
Clasificación suelo	Suelo rústico con protección cultural.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 245.736. Y: 4.489.256 (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	Polígono 3 Parcela 103.
Descripción	
Se trata de un molino de cubo de una sola muela cuyo canal de captación de agua se aprecia en el lado Oeste, paralelo al cauce del arroyo. No se ha podido acceder al interior del molino por encontrarse ocupado por los restos de la cubierta derruida. La planta es rectangular con las esquinas redondeadas y presenta al Este un único vano de acceso. Está construido en mampostería de pizarra en seco y en el flanco Este existe una segunda estructura rectangular sin cubierta en estado ruinoso. Su uso se destinaba a moler cebada, trigo y centeno para la elaboración de piensos. Según figura en la ficha del Inventario de Patrimonio Industrial de la Provincia de Salamanca (cod. ref. 875363), dejó de funcionar en el año 1978 y su propietario era Antonio Martín.	
Atribución cultural	Contemporánea.
Tipología	Industrial manufacturera.
Estado de conservación	Ruinoso.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección ambiental del elemento etnográfico, estableciéndose también una zona de cautela arqueológica de 300 m² alrededor del molino. En todo caso, cualquier obra que suponga movimiento de tierras en la zona de cautela arqueológica deberá ir acompañada de una actividad arqueológica preventiva que requerirá del correspondiente permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca. Quedan eximidas de esta prescripción las obras que no supongan movimiento de tierras. Las actuaciones permitidas serán las de consolidación, conservación, restauración y mantenimiento de los elementos configuradores del molino, permitiéndose su restitución cuando su estado de deterioro sea irreversible. Respecto a las partes no protegidas, se permitirá su demolición, siempre y cuando el resultado final respete la volumetría edificatoria original y cumpla con las condiciones establecidas para este tipo de edificaciones en la normativa del presente documento.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento 	Fotografía 

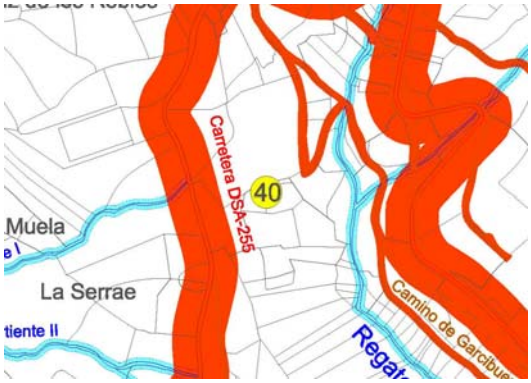
Ficha nº 35	
Elemento	Los Arcos.
Categoría	Yacimiento arqueológico.
Protección	Integral.
Clasificación suelo	Suelo rústico con protección cultural.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 247.305. Y: 4.487.627 (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	Polígono 6 Parcela 252.
Descripción	
Yacimiento formado por un gran arco apuntado con restos de almenado en su zona superior y realizado en mampostería de esquisto unida con mortero. Mide 5,60 metros de longitud por 2,75 metros de altura, 1 metro de anchura en el paramento y la luz del arco es de 1,90 metros. En la ficha del Inventario de Patrimonio Arqueológico de la Provincia de Salamanca se recoge que en la encuesta oral realizada en su momento, se puso de manifiesto la presencia de una canalización subterránea de tubos cerámicos que pasaba por el arco desde la Fuente Arca situada al Norte de la localidad hasta el término de Miranda de Castañar.	
Atribución cultural	Moderna.
Tipología	Obra pública.
Estado de conservación	Deteriorado.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección integral del yacimiento arqueológico, estableciéndose una zona de protección alrededor de los dos restos estructurales visibles de 10 metros de radio, cuyo ámbito se encuentra definido en los planos de ordenación general PO-1 y PO-2 de las presentes normas. Las actuaciones permitidas serán las de investigación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor de la totalidad del yacimiento arqueológico. Para la realización de cualquier tipo de intervención deberá cursarse solicitud de autorización a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca acompañada de un estudio, realizado por técnico competente en la materia, que determine la incidencia de la obra en el patrimonio e incluya un programa de actuaciones donde se establezcan las medidas protectoras necesarias. En todo caso, cualquier intervención en la zona de protección deberá ir acompañada de una actividad arqueológica preventiva que requerirá del correspondiente permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento 	Fotografía 

Ficha nº 36	
Elemento	Cueva de los Letreros.
Categoría	Yacimiento arqueológico.
Protección	Integral.
Clasificación suelo	Suelo rústico con protección cultural.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 245.645. Y: 4.490.610 (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	Polígono 1 Parcela 3.
Descripción	
Yacimiento formado por una cueva que se abre en un gran afloramiento de esquisto, cuya entrada desciende unos 7 metros hasta llegar a una pequeña galería en cuyo lateral derecho se encuentran grabadas abundantes inscripciones de época moderna, de ahí el nombre de “Los Letreros”. El interior de la cueva es un pequeño recinto de unos 3 metros de lado con una estrecha galería de difícil acceso al fondo. En la ficha del Inventario de Patrimonio Arqueológico de la Provincia de Salamanca se expone la posibilidad de que los materiales existentes en la cueva puedan proceder de otros enclaves cercanos, como el del Cerro.	
Atribución cultural	Tardorromana / Moderna.
Tipología	Sin diferenciar.
Estado de conservación	Deteriorado.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección integral del yacimiento arqueológico, estableciéndose una zona de protección cuyo ámbito se encuentra definido en los planos de ordenación general PO-1 y PO-2 de las presentes normas. Las actuaciones permitidas serán las de investigación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor de la totalidad del yacimiento arqueológico. Para la realización de cualquier tipo de intervención deberá cursarse solicitud de autorización a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca acompañada de un estudio, realizado por técnico competente en la materia, que determine la incidencia de la obra en el patrimonio e incluya un programa de actuaciones donde se establezcan las medidas protectoras necesarias. En todo caso, cualquier intervención en la zona de protección deberá ir acompañada de una actividad arqueológica preventiva que requerirá del correspondiente permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 37	
Elemento	El Cerro.
Categoría	Yacimiento arqueológico.
Protección	Integral.
Clasificación suelo	Suelo rústico con protección cultural.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 245.734. Y: 4.489.610 (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	Polígono 3 Parcelas 27, 53 a 60, 72, 74 y 93.
Descripción	
Yacimiento formado por una dispersión de materiales localizada en la ladera superior Este de un cerro elevado que funciona a modo de espigón fluvial al estar delimitado por varios barrancos encajados: al Oeste por el del arroyo de la Umbría de San Benito, al Este por el de otro pequeño cauce, al Sur por la conexión de ambos cauces y al Norte por la carretera de Villanueva del conde. Los materiales se encuentran en las proximidades de la cima del cerro, en un área de plantación de cerezos. La extensión del yacimiento es considerable (0,9 Ha), respondiendo al total de superficie donde se han encontrado materiales, cuyo núcleo se localizaría en la parte más alte del cerro. Dicha extensión se debe a la erosión y arrastre de los materiales desde las zonas más altas hacia la caída de la ladera Nordeste por la acción del hombre mediante el uso de cultivos y la construcción de pozos. Los materiales consisten en restos constructivos en superficie (tégula, ladrillo macizo, etc.) que pueden hallarse también reutilizados en los muros que delimitan las cercas. También se han documentado fragmentos de cerámica común, galbos sin decoración realizados a torno (pastas oxidantes y desgrasantes de cuarzo y mica) y pizarras con grabados geométricos y con escritura cursiva.	
Atribución cultural	Tardorromana / Visigoda.
Tipología	Indeterminada.
Estado de conservación	Deteriorado.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección integral del yacimiento arqueológico, estableciéndose una zona de protección cuyo ámbito se encuentra definido en los planos de ordenación general PO-1 y PO-2 de las presentes normas. Las actuaciones permitidas serán las de investigación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor de la totalidad del yacimiento arqueológico. Para la realización de cualquier tipo de intervención deberá cursarse solicitud de autorización a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca acompañada de un estudio, realizado por técnico competente en la materia, que determine la incidencia de la obra en el patrimonio e incluya un programa de actuaciones donde se establezcan las medidas protectoras necesarias. En todo caso, cualquier intervención en la zona de protección deberá ir acompañada de una actividad arqueológica preventiva que requerirá del correspondiente permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 38	
Elemento	La Mata del Horno.
Categoría	Yacimiento arqueológico.
Protección	Integral.
Clasificación suelo	Suelo rústico con protección cultural.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 248.793. Y: 4.488.508 (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	Polígono 8 Parcela 3.
Descripción	
Yacimiento formado por una dispersión de materiales localizada en el sector central del término municipal, a unos 2.500 metros al Sureste del casco urbano en la ladera inferior Sur de una cadena montañosa que constituye las estribaciones de la falda Suroeste de la Sierra de Quilama. El yacimiento ocupa una finca de viñedos situados en una vaguada con dirección Norte-sur delimitada al Este por un pequeño arroyo de cauce intermitente, subsidiario del río Alagón. Los materiales se encuentran en el fondo de la vaguada y en la caída Sureste de la loma Oeste, probablemente arrstrados por la erosión desde la cima. Los materiales consisten en abundantes restos constructivos (tégula, ladrillo cerámico, etc.), cerámicas comunes a torno (pastas oxidantes y desgrasantes de cuarzo y mica), galbos sin decoraciones ni tratamientos en sus acabados. También existe baja densidad de materiales romanos frente a las piezas vidriadas.	
Atribución cultural	Tardorromana / Visigoda.
Tipología	Indeterminada.
Estado de conservación	Deteriorado.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección integral del yacimiento arqueológico, estableciéndose una zona de protección cuyo ámbito se encuentra definido en los planos de ordenación general PO-1 y PO-2 de las presentes normas. Las actuaciones permitidas serán las de investigación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor de la totalidad del yacimiento arqueológico. Para la realización de cualquier tipo de intervención deberá cursarse solicitud de autorización a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca acompañada de un estudio, realizado por técnico competente en la materia, que determine la incidencia de la obra en el patrimonio e incluya un programa de actuaciones donde se establezcan las medidas protectoras necesarias. En todo caso, cualquier intervención en la zona de protección deberá ir acompañada de una actividad arqueológica preventiva que requerirá del correspondiente permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 39	
Elemento	Las Herrerías.
Categoría	Yacimiento arqueológico.
Protección	Integral.
Clasificación suelo	Suelo rústico con protección cultural.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 248.932. Y: 4.487.411 (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	Polígono 10 Parcelas 339 a 349, 378 a 380, 383 a 385 y 583.
Descripción	
Yacimiento formado por una dispersión de materiales localizada en el sector central del término municipal, a unos 3.000 metros al Sureste del casco urbano en la cima de un cerro cultivado de viñedos. Tiene dirección Norte-Sur y se encuentra delimitado al Este y Oeste por sendos arroyos que confluyen hacia el Sur. Su situación le conferiría una excelente posición estratégica y de control del río Alagón, vía de comunicación natural hacia Extremadura. En esta dirección, a unos 300 metros del yacimiento, discurre el camino de acceso al enclave. En toda la superficie de la cima y rodeando las laderas puede observarse la presencia de abundantes restos constructivos, motivo por el que pervive en la tradición oral la existencia de un “antiguo pueblo”, quizá el despoblado de Valdáguila que mencionan diferentes fuentes, pues en este entorno aparece dicho topónimo en varios enclaves. Las pequeñas vegas que crean los arroyos próximos poseen unos suelos fértiles y bien drenados, a la vez que esos abastecerían de agua al asentamiento. Los materiales consisten en restos fundamentalmente constructivos con abundantes tégulas y ladrillos macizos y algunos sillarejos dispersos. La mayoría pertenecen a recipientes de almacenamiento con abundante desgrasante de cuarzo y mica, provenientes de galbos sin decoración ni tratamiento de paredes. Los materiales aparecen dispersos por la cima del cerro y sus laderas sin que puedan apreciarse concentraciones claras en su disposición.	
Atribución cultural	Tardorromana / Visigoda.
Tipología	Indeterminada.
Estado de conservación	Deteriorado.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección integral del yacimiento arqueológico, estableciéndose una zona de protección cuyo ámbito se encuentra definido en los planos de ordenación general PO-1 y PO-2 de las presentes normas. Las actuaciones permitidas serán las de investigación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor de la totalidad del yacimiento arqueológico. Para la realización de cualquier tipo de intervención deberá cursarse solicitud de autorización a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca acompañada de un estudio, realizado por técnico competente en la materia, que determine la incidencia de la obra en el patrimonio e incluya un programa de actuaciones donde se establezcan las medidas protectoras necesarias. En todo caso, cualquier intervención en la zona de protección deberá ir acompañada de una actividad arqueológica preventiva que requerirá del correspondiente permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento 	Fotografía 

Ficha nº 40	
Elemento	La Fuente del Arca.
Categoría	Yacimiento arqueológico.
Protección	Integral.
Clasificación suelo	Suelo rústico con protección cultural.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 247.139. Y: 4.488.589 (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	Polígono 6 Parcela 335.
Descripción	
Yacimiento formado por un pequeño depósito, antiguamente cubierto y actualmente dañado, situado en el sector Sudeste del término municipal. Probablemente destinado a recibir y distribuir agua canalizada perteneciente al complejo del acueducto que surtía de agua a Miranda del Castañar. El depósito construido a partir de lajas y pequeños sillares de refuerzo en las esquinas y de pizarra y esquistos sin labrar, todo ellos trabado con mortero de igual forma que el único arco medieval que se conserva a 2 kilómetros del inicio de la carretera de Miranda del Castañar a Garcibuey. En el interior del depósito pueden verse dos pequeñas aberturas paralelas por las que transcurriría el agua canalizada. Actualmente el depósito se encuentra totalmente inaccesible por la presencia de zarzas y mimosas muy tupidas.	
Atribución cultural	Bajomedieval Cristiana / Moderna.
Tipología	Obra pública.
Estado de conservación	Deteriorado.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección integral del yacimiento arqueológico, estableciéndose una zona de protección alrededor de los restos estructurales visibles de 5 metros de radio, cuyo ámbito se encuentra definido en los planos de ordenación general PO-1 y PO-2 de las presentes normas. Las actuaciones permitidas serán las de investigación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor de la totalidad del yacimiento arqueológico. Para la realización de cualquier tipo de intervención deberá cursarse solicitud de autorización a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca acompañada de un estudio, realizado por técnico competente en la materia, que determine la incidencia de la obra en el patrimonio e incluya un programa de actuaciones donde se establezcan las medidas protectoras necesarias. En todo caso, cualquier intervención en la zona de protección deberá ir acompañada de una actividad arqueológica preventiva que requerirá del correspondiente permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento  	Fotografía 

Ficha nº 41	
Elemento	La Mata del Horno II.
Categoría	Yacimiento arqueológico.
Protección	Integral.
Clasificación suelo	Suelo rústico con protección cultural.
Localización	
Coordenadas U.T.M. (H30)	X: 249.168. Y: 4.488.436 (ETRS89)
Refer. / Situación catastral	Polígono 8 Parcela 376.
Descripción	
Yacimiento formado por una dispersión de materiales localizada en el sector Este del término municipal, en la ladera inferior del alto de La Mata del Horno, junto a unas fincas antiguamente cultivadas con manzanos, cerezos y vides. Actualmente se encuentra en total abandono, por lo que una densa maraña de vegetación de matorral y monte bajo ha ocupado estos terrenos, ocultando prácticamente la totalidad de los restos visibles. Según el Catastro, el enclave corresponde a un antiguo horno en ruinas que, cabe suponer, aprovecharía los terrenos arcillosos y las aguas próximas de un pequeño manantial canalizado de carácter estacional. Los materiales consisten en numerosos ladrillos dispersos por todo el entorno.	
Atribución cultural	Moderna / Contemporánea.
Tipología	Obra pública.
Estado de conservación	Indeterminada.
Situación jurídica	Propiedad privada.
Medidas de protección, conservación y recuperación	
Se propone la protección integral del yacimiento arqueológico, estableciéndose una zona de protección cuyo ámbito se encuentra definido en los planos de ordenación general PO-1 y PO-2 de las presentes normas. Las actuaciones permitidas serán las de investigación, conservación, consolidación, restauración y puesta en valor de la totalidad del yacimiento arqueológico. Para la realización de cualquier tipo de intervención deberá cursarse solicitud de autorización a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca acompañada de un estudio, realizado por técnico competente en la materia, que determine la incidencia de la obra en el patrimonio e incluya un programa de actuaciones donde se establezcan las medidas protectoras necesarias. En todo caso, cualquier intervención en la zona de protección deberá ir acompañada de una actividad arqueológica preventiva que requerirá del correspondiente permiso de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León en Salamanca.	
Documentación gráfica	
Emplazamiento 	Fotografía 

6. Planos

Planos de información

- PI-1 Estructura territorial (N) [escala 1/10.000].
- PI-2 Estructura territorial (S) [escala 1/10.000].
- PI-3 Planeamiento vigente: suelo urbano [escala 1/1.500].
- PI-4 Infraestructuras: red de abastecimiento [escala 1/1.500].
- PI-5 Infraestructuras: red de saneamiento [escala 1/1.500].
- PI-6 Infraestructuras: alumbrado público y red eléctrica [escala 1/1.500].

Planos de ordenación

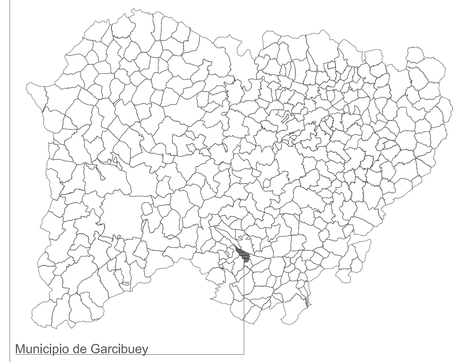
- PO-1 Ordenación general: municipio (N) [escala 1/10.000].
- PO-2 Ordenación general: municipio (S) [escala 1/10.000].
- PO-3 Ordenación detallada: suelo urbano (N) [escala 1/1.000].
- PO-4 Ordenación detallada: suelo urbano (S) [escala 1/1.000].

Estructura territorial: municipio de Garcibuey

Coordenadas geográficas: 40°31' Latitud Norte / 5°59' Longitud Oeste
Altitud: 691 m sobre el nivel del mar
Superficie: 12,66 Km²

Límite término municipal
Carreteras
Caminos rurales
Hidrología
Monte de Utilidad Pública (MUP)
Parcelario
Núcleo urbano

Mapa de municipios de la provincia de Salamanca



Municipio de Garcibuey



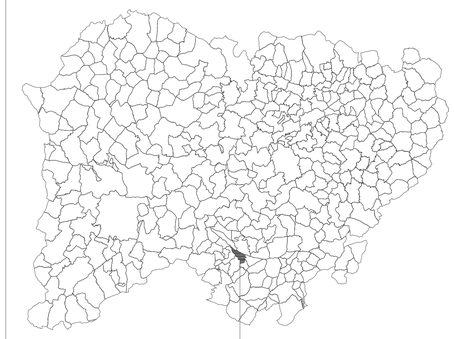
Municipio de San Miguel de Robledo
Camino de los Cuatro Puntos
Los Cuatro Puntos
Municipio de Villanueva del Conde
Municipio de Cilleros de la Bastida
Monte Cueva La Mora (MUP Nº 143)
La Pedriza
La Bultrera
Camino Carretera Vieja de la Bastida a Miranda
Horno Alto
Horno Bajo
Fuente Mocada
Pozo Sosa
Fuente Aspejón
La Nogalita
La Tijal
Fuente Perolín
Pozo Juan Lorenzo
Fuente Arriba
El Bonal
Majuelo Alto
El Prado
El Bardal
El Collado
Camino Valero
La Carrera
El Jinjal
Las Castañeras
Majuelo Bombacho
El Cuento
La Pradera
Majuelo
Los Carcabosos
Gonzalvos
Acera del Fresno
Carrales
La Vallequina
El Cerro
Camino del Molino
La Bajarana
El Cuadro
Acenas
Cruz de las Robles
Pontonito
Tierras de la Mueda
La Serrae
Vertiente III
Vertiente II
Vertiente I
Camino de Valverde
Camino de Miranda
Camino de Valdelagua
Camino de Valle Oscuro
Valle Oscuro
Camino de la Fuente de la Teja
Camino de la Fuente de la Teja
Camino de la Fuente de la Teja

Estructura territorial: municipio de Garcibuey

Coordenadas geográficas: 40°31' Latitud Norte / 5°59' Longitud Oeste
Altitud: 691 m sobre el nivel del mar
Superficie: 12,66 Km²

Límite término municipal
Carreteras
Caminos rurales
Hidrología
Monte de Utilidad Pública (MUP)
Parcelario
Núcleo urbano

Mapa de municipios de la provincia de Salamanca



Municipio de Garcibuey



DIPUTACIÓN DE SALAMANCA

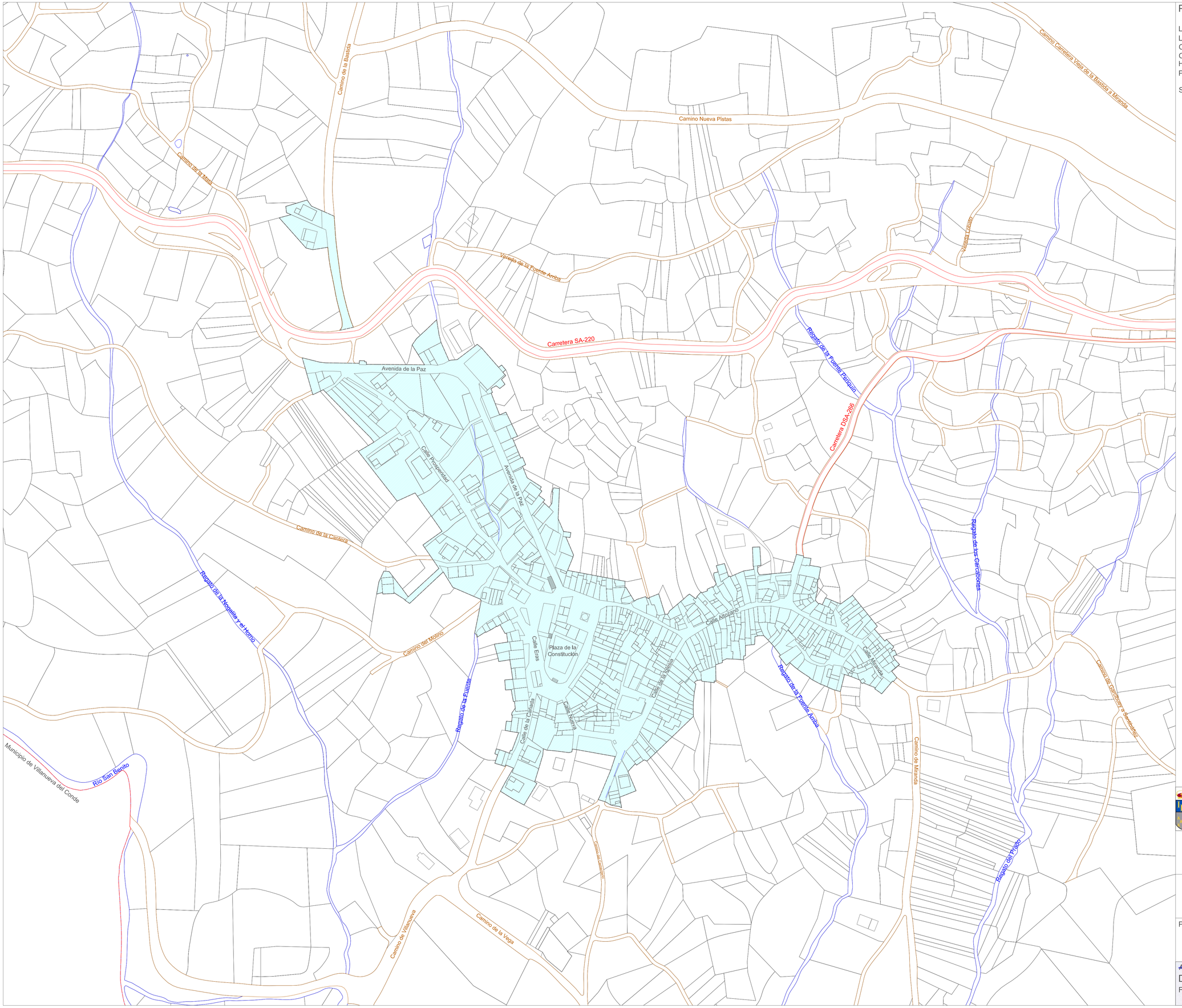
AYUNTAMIENTO DE GARCIBUEY

PROGRAMA PROVINCIAL DE PROMOCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL
DIPUTACIÓN DE SALAMANCA - P. ORD. 2016

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
GARCIBUEY

Plano	Denominación
PI-2	ESTRUCTURA TERRITORIAL (S)

Arquitecto redactor	Escala
David Emiliano Fdez. Mateos	1/10.000
Firma	Fecha
	Octubre 2020



Planeamiento urbanístico vigente: sin planeamiento gral.

- Límite término municipal
- Límite suelo urbano
- Carreteras
- Caminos rurales
- Hidrología
- Parcelario/Viario

Suelo urbano catastral (6,55 Ha)

DIPUTACIÓN DE SALAMANCA

AYUNTAMIENTO DE GARCIBUEY

PROGRAMA PROVINCIAL DE PROMOCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL
DIPUTACIÓN DE SALAMANCA - P. ORD. 2016

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES GARCIBUEY

Plano	Denominación
PI-3	PLANEAMIENTO VIGENTE: SUELO URBANO

Arquitecto redactor	Escala
David Emiliano Fdez. Mateos	1/1.500
Firma	Fecha
	Octubre 2020



Infraestructuras: red de abastecimiento

Distribución de agua
- Red de distribución
- Red de abastecimiento al depósito
- Red de distribución en proyecto
- Red de distribución en ejecución

Clase de captación

Manantial	MT
Pozo	PO
Embalse	EB
Sondeo	SO
Toma directa de río	RI
Toma directa en embalse	EM
Toma directa de canal	CA
Otra	OT

Estado de conservación de la red

Bueno	(B)
Regular	(R)
Malo	(M)

Clase de depósito

Enterrado	EN
En superficie	ES
Elevado	EL

Elementos específicos
- Hidrante
- Válvula
- Boca de riego
- Ventosa
- Brida ciega
- Desagüe de fondo

Déficit de abastecimiento de agua
- Área de viviendas afectadas

Otros abastecimientos
- Fuente pública autónoma potable
- Fuente pública autónoma no potable

DIPUTACIÓN DE SALAMANCA

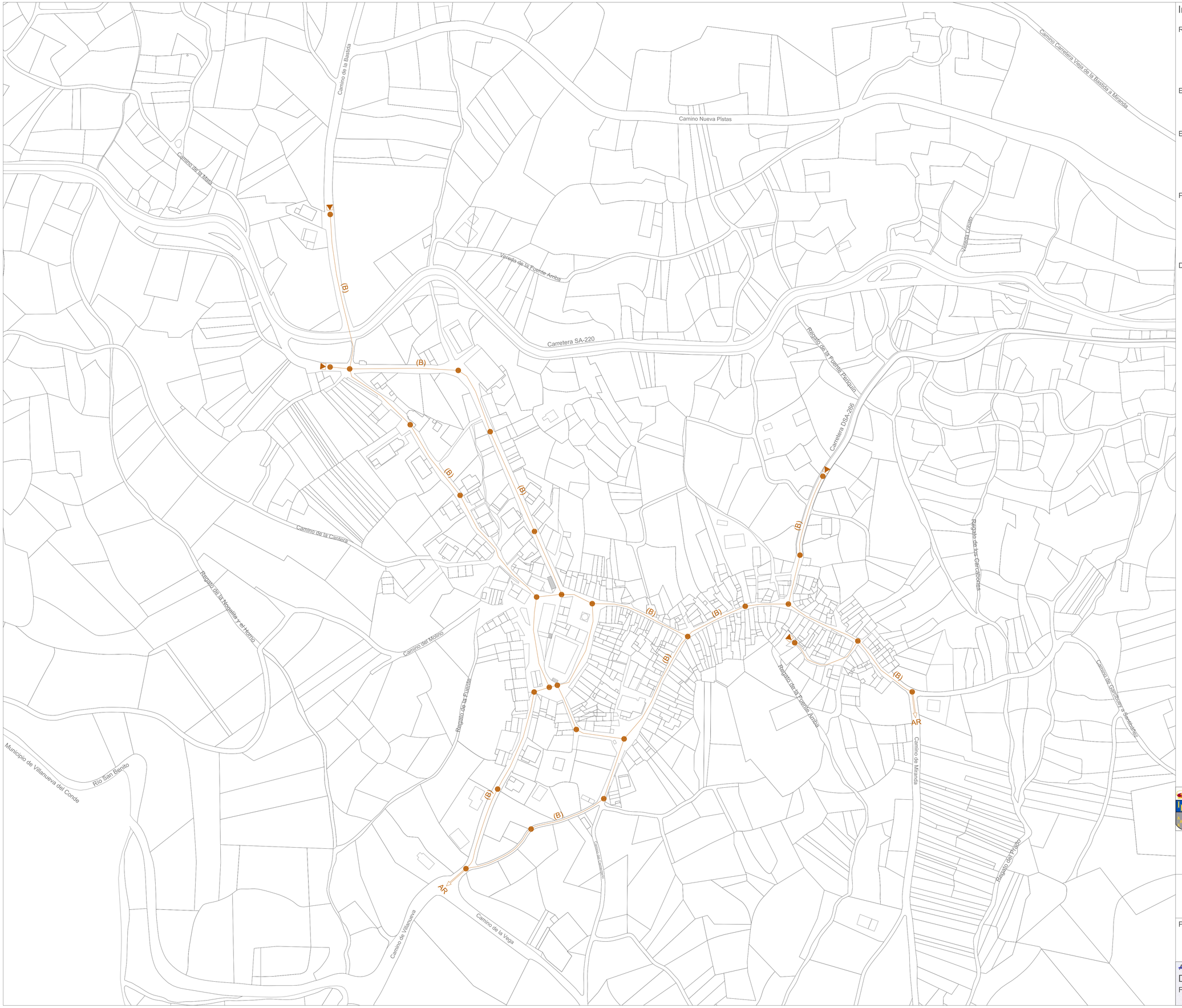
AYUNTAMIENTO DE GARCIBUEY

PROGRAMA PROVINCIAL DE PROMOCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL
DIPUTACIÓN DE SALAMANCA - P. ORD. 2016

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES GARCIBUEY

Plano	Denominación
PI-4	INFRAESTRUCTURAS: RED DE ABASTECIMIENTO

Arquitecto redactor	Escala
David Emiliano Fdez. Mateos	1/1.500
Firma	Fecha
	Octubre 2020



Infraestructuras: red de saneamiento

Red de saneamiento
- Red Ø > 30
- Red Ø < 30
- Emisario
- Red en proyecto
- Red en ejecución

Estado de conservación de la red
- Bueno (B)
- Regular (R)
- Malo (M)

Elementos específicos
- Pozo de registro
- Sumidero
- Cámara de descarga
- Aliviadero
- Pozo de registro inaccesible

Punto de vertido
- Al campo CA
- A una vaguada VA
- A un arroyo AR
- A una acequia RI
- A un embalse EM
- Otros OT

Déficit de la red de saneamiento
- Área de viviendas afectadas

DIPUTACIÓN DE SALAMANCA

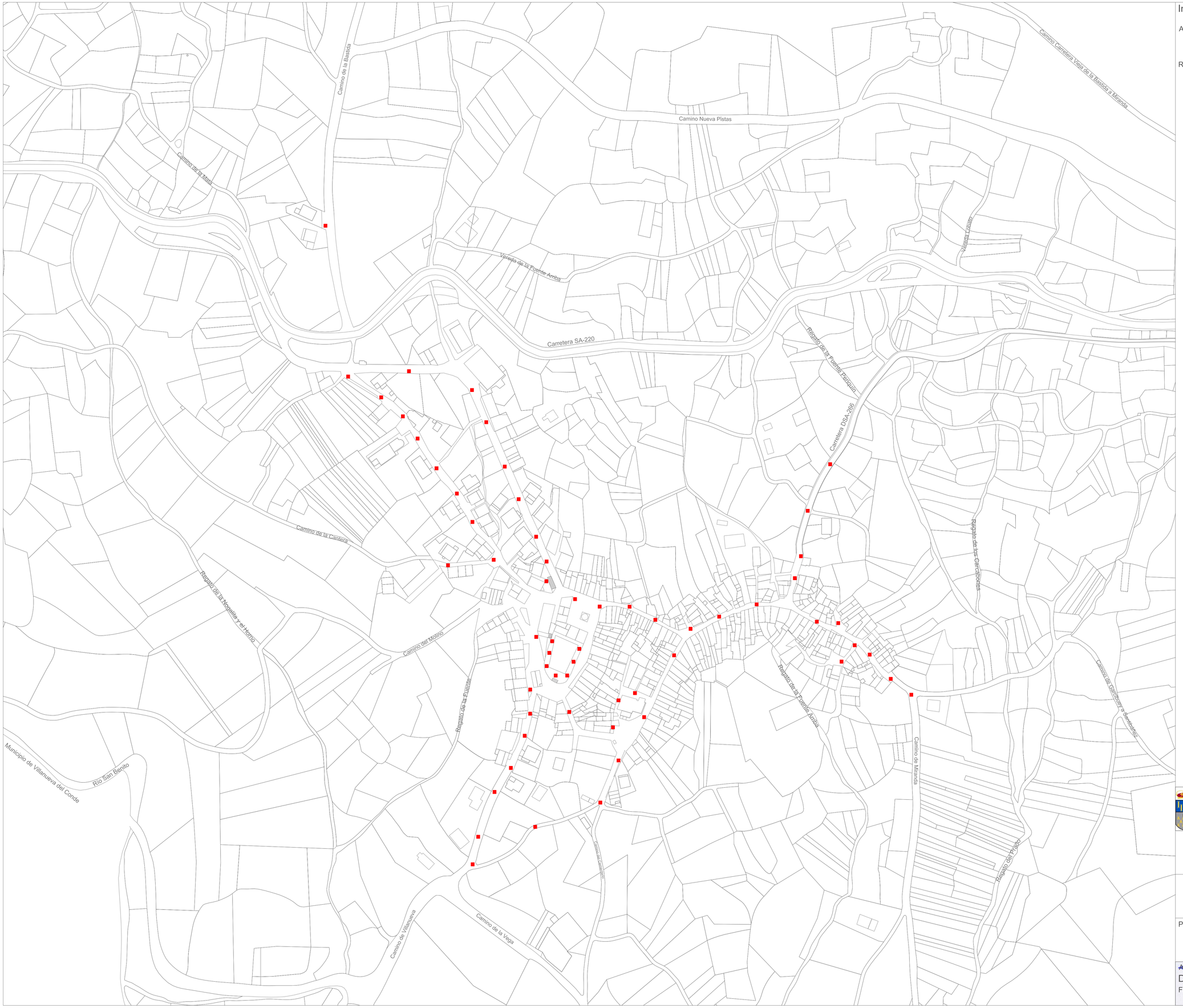
AYUNTAMIENTO DE GARCIBUEY

PROGRAMA PROVINCIAL DE PROMOCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL
DIPUTACIÓN DE SALAMANCA - P. ORD. 2016

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES GARCIBUEY

Plano	Denominación
PI-5	INFRAESTRUCTURAS: RED DE SANEAMIENTO

Arquitecto redactor	Escala
David Emiliano Fdez. Mateos	1/1.500
Firma	Fecha
	Octubre 2020



Infraestructuras: alumbrado público y red eléctrica

Alumbrado público
- Luminaria
- Cuadro de mando

Red Eléctrica
- Centro de transformación (P en Kv) — 25 Kv
- Torre eléctrica

DIPUTACIÓN DE SALAMANCA

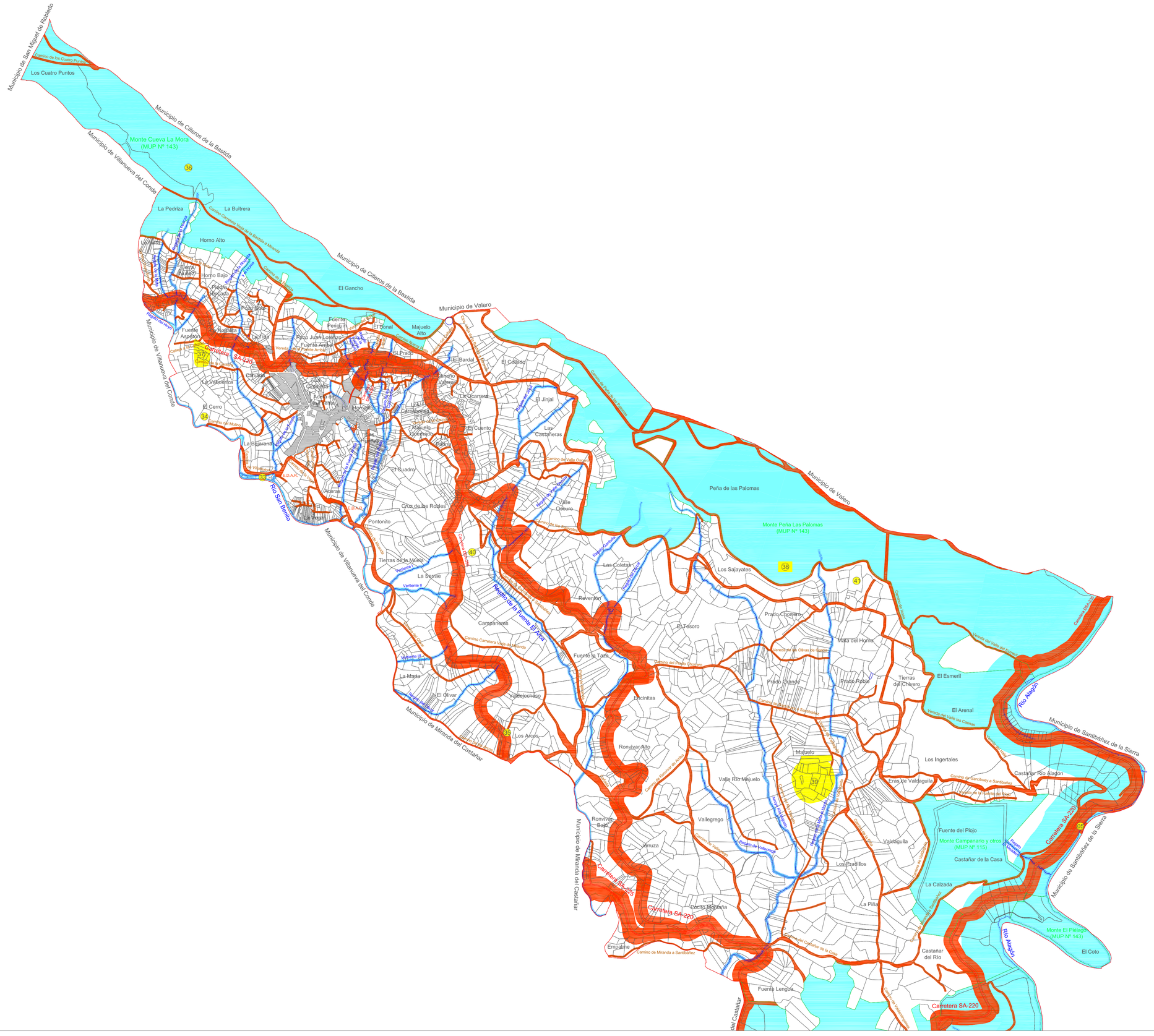
AYUNTAMIENTO DE GARCIBUEY

PROGRAMA PROVINCIAL DE PROMOCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL
DIPUTACIÓN DE SALAMANCA - P. ORD. 2016

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES GARCIBUEY

Plano	Denominación
PI-6	INFRAESTRUCTURAS: ALUMBRADO PÚBLICO Y RED ELECT.

Arquitecto redactor	Escala
David Emiliano Fdez. Mateos	1/1.500
Firma	Fecha
	Octubre 2020



Ordenación general: municipio

Límite término municipal
Carreteras
Caminos rurales
Hidrología
Dominio público hidráulico
Monte de Utilidad Pública (MUP)
Parcelario

Suelo urbano
Suelo rústico común
Suelo rústico con protección de infraestructuras
Suelo rústico con protección natural
Suelo rústico con protección cultural

Elementos catalogados en suelo rústico (Nº)

05) Puente del Alagón
33) Molino del Tío Cencio o de Abajo
34) Molino de Arriba
35) Los Arcos
36) Cueva de los Letreros
37) El Cerro
38) La Mata del Horno
39) Las Herrerías
40) La Fuente del Arca
41) La Mata del Horno II

Garcibuey				
Clasificación del suelo		Localización	Superficie parcial (Ha)	Superficie total (Ha)
Suelo urbano	consolidado	Residencial I	2,62	9,05
		Residencial II	4,01	
		Industrial	0,28	
		Equipamientos	0,31	
		Espacios libres públicos	0,26	
		Zonas verdes	0,01	
		Vías públicas	1,56	
Total suelo urbano				**9,05**
Suelo rústico	común			565,01
	con protección de infraestructuras			186,87
	con protección cultural			6,35
	con protección natural			498,72
Total suelo rústico				**1.256,95**
Total término municipal				**1.266,00**



DIPUTACIÓN DE SALAMANCA

AYUNTAMIENTO DE GARCIBUEY

PROGRAMA PROVINCIAL DE PROMOCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL
DIPUTACIÓN DE SALAMANCA - P. ORD. 2016

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES GARCIBUEY

Plano	Denominación
PO-1	ORDENACIÓN GENERAL: MUNICIPIO (N)

Arquitecto redactor	Escala
David Emiliano Fdez. Mateos	1/10.000
Firma	Fecha
	Octubre 2020

Ordenación general: municipio

Límite término municipal
Carreteras
Caminos rurales
Hidrología
Dominio público hidráulico
Monte de Utilidad Pública (MUP)
Parcelario

Suelo urbano
Suelo rústico común
Suelo rústico con protección de infraestructuras
Suelo rústico con protección natural
Suelo rústico con protección cultural

Elementos catalogados en suelo rústico
- 05) Puente del Alagón
- 33) Molino del Tío Cencio o de Abajo
- 34) Molino de Arriba
- 35) Los Arcos
- 36) Cueva de los Letreros
- 37) El Cerro
- 38) La Mata del Horno
- 39) Las Herrerías
- 40) La Fuente del Arca
- 41) La Mata del Horno II

Garcibuey				
Clasificación del suelo		Localización	Superficie parcial (Ha)	Superficie total (Ha)
Suelo urbano	consolidado	Residencial I	2,62	9,05
		Residencial II	4,01	
		Industrial	0,28	
		Equipamientos	0,31	
		Espacios libres públicos	0,26	
		Zonas verdes	0,01	
		Vías públicas	1,56	
Total suelo urbano				**9,05**
Suelo rústico	común			565,01
	con protección de infraestructuras			186,87
	con protección cultural			6,35
	con protección natural			498,72
Total suelo rústico				**1.256,95**
Total término municipal				**1.266,00**



DIPUTACIÓN DE SALAMANCA

AYUNTAMIENTO DE GARCIBUEY

PROGRAMA PROVINCIAL DE PROMOCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL
DIPUTACIÓN DE SALAMANCA - P. ORD. 2016

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
GARCIBUEY

Plano: PO-2

Denominación: ORDENACIÓN GENERAL: MUNICIPIO (S)

Arquitecto redactor: David Emiliano Fdez. Mateos

Escala: 1/10.000

Firma

Fecha: Octubre 2020

Ordenación general: suelo urbano

Límite suelo urbano
Carreteras
Caminos rurales
Hidrología
Parcelario/Viario

Suelo urbano consolidado (9,05 Ha)
Ordenanza 1ª residencial grado **I** (2,62 Ha)
grado **II** (4,01 Ha)
Ordenanza 2ª industrial (0,28 Ha)
Ordenanza 3ª equipamientos (0,31 Ha)
- A) Ayuntamiento
- B) Hogar de la tercera edad
- C) Frontón
- D) Colegio Público Rural Agrupado "Altozano"
- E) Iglesia de San Andrés
- F) Ermita Humilladero del Cristo del Amparo
- G) Consultorio médico
- H) Almazara
- I) Depósito de agua

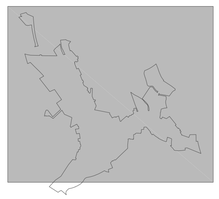
Ordenanza 4ª espacios libres públicos (0,26 Ha)
Ordenanza 5ª zonas verdes (0,01 Ha)
Ordenanza 6ª vías públicas (1,56 Ha)

Elementos catalogados en suelo urbano (Nº)
- 01) Iglesia de San Andrés
- 02) Ermita Humilladero del Cristo del Amparo
- 03) Almazara
- 04) El Pilar de Abajo
- 06) Edificio en Plaza Constitución, 40
- 07) Edificio en Plaza Altozano, 8
- 08) Edificio en Plaza Altozano, 9
- 09) Edificio en C/ Altozano, 1
- 10) Edificio en C/ Altozano, 26
- 11) Edificio en C/ Altozano, 28
- 12) Edificio en C/ Altozano, 31
- 13) Edificio en C/ Altozano, 32
- 14) Edificio en C/ Altozano, 34
- 15) Edificio en C/ Altozano, 41
- 16) Edificio en C/ Altozano, 1.18
- 17) Edificio en C/ Altozano, 1.19
- 18) Edificio en C/ Altozano, 1.20
- 19) Edificio en C/ Eras, 15
- 20) Edificio en C/ Iglesia, 3
- 21) Edificio en C/ Iglesia, 4
- 22) Edificio en C/ Iglesia, 5
- 23) Edificio en C/ Iglesia, 6
- 24) Edificio en C/ Iglesia, 8
- 25) Edificio en C/ Iglesia, 12
- 26) Edificio en C/ Iglesia, 26
- 27) Edificio en C/ Iglesia, 32
- 28) Edificio en C/ Miranda, 14
- 29) Edificio en C/ Miranda, 18
- 30) Edificio en C/ Miranda, 20
- 31) Edificio en C/ Miranda, 22
- 32) Edificio en C/ Miranda, 27

Protección arqueológica (Iglesia de San Andrés, Ermita Humilladero del Cristo del Amparo y Pilar de Abajo)
Zona de cautela arqueológica

Protección de infraestructuras (carreteras)
Línea de edificación: Suelo urbano (6 m.)*
Suelo urbanizable (12 m.)*
Suelo rústico (21 m.)*
Línea de vallado: Suelo rústico (12 m.)*
* Líneas de protección medidas desde el eje de la carretera.

Dominio público hidráulico (cauces)
Zona de servidumbre: 5 m.**
* *Zona de servidumbre medida desde la linde del cauce.



DIPUTACIÓN DE SALAMANCA

AYUNTAMIENTO DE GARCIBUEY

PROGRAMA PROVINCIAL DE PROMOCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL
DIPUTACIÓN DE SALAMANCA - P. ORD. 2016

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES GARCIBUEY

Plano: PO-3

Denominación: ORDENACIÓN DETALLADA: SUELO URBANO (N)

Arquitecto redactor: David Emliano Fdez. Mateos

Escala: 1/1.000

Firma

Fecha: Octubre 2020

Ordenación general: suelo urbano

Límite suelo urbano
Carreteras
Caminos rurales
Hidrología
Parcelario/Viario

Suelo urbano consolidado (9,05 Ha)
Ordenanza 1ª residencial grado **I** (2,62 Ha)
grado **II** (4,01 Ha)
Ordenanza 2ª industrial (0,28 Ha)
Ordenanza 3ª equipamientos (0,31 Ha)
- A) Ayuntamiento
- B) Hogar de la tercera edad
- C) Frontón
- D) Colegio Público Rural Agrupado "Altozano"
- E) Iglesia de San Andrés
- F) Ermita Humilladero del Cristo del Amparo
- G) Consultorio médico
- H) Almazara
- I) Depósito de agua

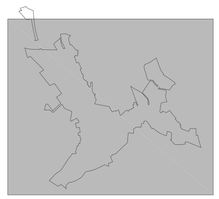
Ordenanza 4ª espacios libres públicos (0,26 Ha)
Ordenanza 5ª zonas verdes (0,01 Ha)
Ordenanza 6ª vías públicas (1,56 Ha)

Elementos catalogados en suelo urbano (Nº)
- 01) Iglesia de San Andrés
- 02) Ermita Humilladero del Cristo del Amparo
- 03) Almazara
- 04) El Pilar de Abajo
- 06) Edificio en Plaza Constitución, 40
- 07) Edificio en Plaza Altozano, 8
- 08) Edificio en Plaza Altozano, 9
- 09) Edificio en C/ Altozano, 1
- 10) Edificio en C/ Altozano, 26
- 11) Edificio en C/ Altozano, 28
- 12) Edificio en C/ Altozano, 31
- 13) Edificio en C/ Altozano, 32
- 14) Edificio en C/ Altozano, 34
- 15) Edificio en C/ Altozano, 41
- 16) Edificio en C/ Altozano, 1.18
- 17) Edificio en C/ Altozano, 1.19
- 18) Edificio en C/ Altozano, 1.20
- 19) Edificio en C/ Eras, 15
- 20) Edificio en C/ Iglesia, 3
- 21) Edificio en C/ Iglesia, 4
- 22) Edificio en C/ Iglesia, 5
- 23) Edificio en C/ Iglesia, 6
- 24) Edificio en C/ Iglesia, 8
- 25) Edificio en C/ Iglesia, 12
- 26) Edificio en C/ Iglesia, 26
- 27) Edificio en C/ Iglesia, 32
- 28) Edificio en C/ Miranda, 14
- 29) Edificio en C/ Miranda, 18
- 30) Edificio en C/ Miranda, 20
- 31) Edificio en C/ Miranda, 22
- 32) Edificio en C/ Miranda, 27

Protección arqueológica (Iglesia de San Andrés, Ermita Humilladero del Cristo del Amparo y Pilar de Abajo)
Zona de cautela arqueológica

Protección de infraestructuras (carreteras)
Línea de edificación: Suelo urbano (6 m.)*
Suelo urbanizable (12 m.)*
Suelo rústico (21 m.)*
Línea de vallado: Suelo rústico (12 m.)*
* Líneas de protección medidas desde el eje de la carretera.

Dominio público hidráulico (cauces)
Zona de servidumbre: 5 m.**
* *Zona de servidumbre medida desde la linde del cauce.



DIPUTACIÓN DE SALAMANCA

AYUNTAMIENTO DE GARCIBUEY

PROGRAMA PROVINCIAL DE PROMOCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL DIPUTACIÓN DE SALAMANCA - P. ORD. 2016

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES GARCIBUEY

Plano: PO-4

Denominación: ORDENACIÓN DETALLADA: SUELO URBANO (S)

Arquitecto redactor: David Emiliano Fdez. Mateos

Escala: 1/1.000

Firma

Fecha: Octubre 2020