

TEXTO REFUNDIDO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y COMPLEMENTARIAS DE ÁMBITO PROVINCIAL DE SALAMANCA

2.- DISPOSICIONES GENERALES

2.1.- MARCO LEGAL

Marco Legal.- La figura legal que ampara este documento resulta implícita en el art. 70 de la Ley del Suelo, y se hace perfectamente clara y definida en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, art. 88.3 y 90, fijándose en el primero su posibilidad y, en el segundo las determinaciones y contenidos.

Asímismo, por tratarse de una revisión, el presente documento se halla incluido en la sección 5ª del cap. II de la Ley del Suelo y el Título V del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2.1.1.- Ámbito de aplicación.- La presente revisión de aplicación en todos los municipios de la provincia de Salamanca, que carezcan de planeamiento urbanístico particularizado, en concreto, los que no dispongan de Normas Subsidiarias Municipales o Plan General de Ordenación Urbana. (Ver Apéndice 1)

2.1.2.- Carácter vinculante: Subsidiariedad y complementariedad.- Estas Normas serán Subsidiarias en los siguientes casos:

- a) Cuando no exista planeamiento de ningún tipo.
- b) Cuando exista una delimitación de suelo sin ordenanzas.
- c) Cuando exista una delimitación de suelo con ordenanzas, serán de aplicación plena para el suelo no urbanizable. Asímismo, serán vinculantes, tanto en el suelo urbano como en el no urbanizable, para la redacción de Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, pudiendo éstos alterar las determinaciones u ordenanzas para el Suelo Urbano, justificándose tal excepcionalidad, por las condiciones específicas de la realidad urbana.

2.1.3.- Serán complementarias en los casos de existencia de Normas Subsidiarias Municipales o Plan General, cuando, por aplicación de éstos, no sea posible definir las condiciones de edificación o cuando no existan especificaciones para la protección o tipificación del suelo no urbanizable.

2.1.4.- Serán vinculantes las previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social, pero no la distribución comarcal de los mismos.

2.1.5.- Carácter orientativo.- El presente documento tiene también un carácter orientativo o de propuesta en los siguientes apartados:

- a) La división territorial en comarcas, subcomarcas y mancomunidades de municipios, a efectos distintos de la estricta regulación urbanística.
- b) La propuesta para un programa provincial de planeamiento.
- c) Las orientaciones o recomendaciones incluidas en la normativa concreta.
- d) Recomendaciones para la redacción de proyectos de urbanización.
- e) Redacción de futuros Planes Generales o Normas Subsidiarias Municipales, en lo referente a suelo no urbanizable, debiéndose identificar las diversas tipificaciones y justificar toda propuesta contradictoria.

2.1.6.- El programa de planeamiento provincial se basa en la división territorial propuesta. En esta división se establecen tres niveles:

- **Nivel de zona**, Comarca Urbanística (C.U.) ámbito de aplicación particularizada de estas Normas (C.U. I, II, III y IV).
- **Nivel de comarca**, subdivisión de cada zona por razón de influencia de un núcleo de población que recibe la denominación convencional "cabecera de comarca".
- **Nivel de mancomunidad**, subdivisión de cada comarca por influencia de núcleos de población menores, con una cierta entidad y dinamismo, a los que se llamará "cabecera de mancomunidad".

2.1.7.- El programa consiste en asignar una figura mínima de planeamiento, que para las cabeceras de comarca serán Normas Subsidiarias de tipo B, y para las cabeceras de mancomunidad, serán de tipo A, justificándose en cada caso el paso a una figura superior, en función de las circunstancias particulares de cada Municipio.

2.2.- PREVISIONES MÍNIMAS PARA CENTROS Y SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

El presente apartado da cumplimiento a las exigencias del apartado f. art. 90 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

"Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social, que habrán de tenerse en cuenta en las Normas Subsidiarias Municipales."

El criterio empleado para la previsión de centros y servicios de interés público y social ha sido la adaptación de las exigencias de la Ley de Bases de Régimen Local, para los diversos escalones de población, a las características provinciales, es decir, a su atomización municipal. El proceso consiste en sustituir los distintos escalones de población por los diferentes niveles territoriales que se indican en la presente Revisión, como una posible ordenación territorial que sirve de base al programa de planeamiento provincial y puede servir, también, a otros fines, como al que se refiere este apartado. Se han añadido algunos servicios no explícitos en la Ley de Bases de Régimen Local (art. 26.1), sin embargo, son convenientes por detectarse claramente una apetencia social de disponer de ellos, con el fin de mejorar la calidad de vida.

Así pues, este apartado representa una metodología dado que la división territorial planteada es indicativa a efectos distintos de la aplicación de la normativa urbanística.

Estos servicios corresponden exclusivamente a las necesidades del suelo urbano, y hay que interpretar el listado, en el sentido de su influencia para reservas de suelo, pudiendo ocurrir que éstas se localicen en clases de suelo diferentes (p.e. cementerio en suelo no urbanizable, necesidad de alcantarillado, depuradora, etc.).

2.2.1.- Nivel municipal (todos los municipios).

- Alumbrado público.
- Cementerio.
- Recogida de residuos.
- Limpieza viaria.
- Abastecimiento domiciliario de agua potable.
- Alcantarillado.
- Acceso a los núcleos de población.
- Pavimentación en las vías públicas.
- Control de alimentos y bebidas.
- E.G.B. dos unidades.

2.2.2.- Nivel de mancomunidad (cabecera de mancomunidad).

- Parque público.
- Biblioteca pública.
- Mercado.
- Tratamiento de residuos (Vertederos controlados).
- Pista polideportiva al aire libre.
- Consultorio médico.
- E.G.B. cuatro unidades.
- Cementerio, asumiendo la obligación municipal.

2.2.3.- Nivel Comarcal (cabecera de comarca).

- Protección civil.
- Servicios sociales.
- Prevención y extinción de incendios.
- Instalaciones deportivas complejas.
- Matadero.
- Centro Comarcal de Salud.
- Casa de Cultura.
- E.G.B., 16 unidades comarcales, además de los propios.
- B.U.P. y 1º F.P.
- Transporte colectivo de viajeros.
- Protección del medio ambiente.

2.3.- RECOMENDACIONES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Según el art. 67.1 del R.P., "Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes a los Planes Generales y de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de los Planes Especiales de Reforma Interior".

A fin de servir de orientación a los municipios, se recomiendan las siguientes normas generales.

2.3.1.- Proyectos Técnicos.-

Se adaptarán en su contenido a los arts. 69 y 70 del R.P.

Los Pliegos de condiciones técnicas y económico-administrativas particulares, recogerán las condiciones y garantías que el Ayuntamiento considere necesarias para garantizar la perfecta ejecución de las obras.

2.3.2.- Financiación.-

Los propietarios de suelo urbano, urbanizable y programado (Plan General) o apto para urbanizar (Normas Subsidiarias B) deberán costear la urbanización (arts. 83.3 y 84.3).

a) Que se solicite licencia para alguna zona de suelo urbano no incluida en las unidades de actuación y que no tenga los servicios necesarios para ser considerada solar. En este caso, se seguirá el procedimiento establecido en el art. 40 del Reglamento de Gestión.

b) Que se solicite licencia para zonas de suelo urbano, sin características de solar, pero incluidas en polígonos o unidades de actuación. Las condiciones de licencia vienen marcadas por el art. 41 del R.G.

c) El Ayuntamiento también podrá acometer obras mediante proyectos de urbanización, utilizando los procedimientos financieros que estime oportunos, de los contenidos en la Ley (presupuestos ordinarios y de inversiones, contribuciones especiales, subvenciones de otros organismos)

2.3.3.- Recomendaciones Técnicas.-

a) Pavimentación.- Las soleras de hormigón y capa de rodadura deberán ser adecuadas para el tipo de tránsito (velocidad y tonelaje), siendo aconsejable una capa de aglomerado asfáltico en la red principal.

En los cascos con carácter histórico-artístico, se emplearán solamente los pavimentos tradicionales (enlosados, empedrados, etc.).

En ningún caso se acometerán obras de pavimentación si no están en funcionamiento las redes de agua y alcantarillado, a no ser que se realice a la vez la urbanización completa.

b) Obras de alcantarillado.- El dimensionamiento de la red se hará con arreglo al régimen de lluvias, previendo la existencia de pavimentación y sumideros.

Sólo en caso de densidad bruta inferior a 10 viv./hab. se permitirá que las aguas pluviales se evacuen por cuneta lateral a las calzadas, con posterior vertido a vaguadas naturales.

En todos estos casos, se exigirá un sistema de depuración de aguas residuales, eficaz y suficiente. Se tenderá a suprimir las fosas sépticas particulares, obligando al Ayuntamiento al enganche a la red en cuanto sea razonablemente posible.

Se prohíben, en absoluto, los pozos ciegos.

c) Vertederos de residuos sólidos.- Estarán en parcelas exteriores a los núcleos de población y de fácil acceso. Su ubicación se escogerá de forma que queden resueltos los problemas derivados de los vientos dominantes y evitar el deterioro del paisaje.

Los planes parciales deberán recoger la solución de los vertidos, dentro de su documentación y ordenanzas.

En cualquier caso, deberá preverse su destrucción controlada.

d) Abastecimiento y distribución de agua.- Los proyectos considerarán el consumo medio diario a partir de dos factores:

- Agua potable doméstica, como mínimo a razón de 200 litros por habitante y día.
- Agua para el riego y otros usos, dependiendo de las características de cada ordenación urbana.
- El consumo máximo diario de cálculo será el medio diario multiplicado por 2,5.
- Los planes parciales deberán prever el abastecimiento de agua, demostrándolo documentalente, ya sea con la red municipal o

autónomamente. Esta autonomía de abastecimiento podrá exigirla el ayuntamiento en el caso de existir serias dificultades de abastecimiento mediante la red municipal.

e) Alumbrado público.- Para su dimensionamiento en cuanto a niveles de iluminación, podrá exigirse la Instrucción de Alumbrado Urbano, editada por el antiguo Ministerio de la Vivienda, hoy MOPU.

El diseño de luminarias deberá ir en consonancia con el ambiente urbano al que va a servir. Siempre que sea posible, las redes eléctricas serán subterráneas, bajo tubo, con arquetas registrables.

La vida económica que deberá preverse será de 18 años en iluminaciones para tráfico rodado y 15 para peatonal.

f) Suministro de energía eléctrica.- El cálculo de las redes eléctricas de baja tensión se realizará con arreglo a los reglamentos electrotécnicos vigentes. La red de baja se construirá preferentemente en conductor aéreo aislado, trenzado sobre apoyos o en fachadas o subterráneas. En zonas declaradas monumentales, la red será subterránea. En las licencias de obra de edificios, se hará constar la obligatoriedad de permitir la fijación en fachadas, de los soportes de las líneas de servicio público.

Las líneas de alta tensión se ajustarán a los reglamentos electrotécnicos vigentes de alta tensión. Podrá ser aérea y subterránea, siendo obligatoriamente subterránea en terrenos urbanizados o en curso de urbanización, teniendo las cotas de viajes y aceras previstas en el proyecto de urbanización.

Los Planes Parciales que eventualmente desarrollen alguna Norma Subsidiaria Municipal, deberán prever la acometida en alta tensión y su coste, que formará parte de la urbanización. Los transformadores se localizarán en terreno privado, alojándose necesariamente en caseta.

2.4.- DESARROLLO DE LAS NORMAS.

Las presentes Normas serán de aplicación al día siguiente de la publicación de su aprobación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Castilla y León y de la Provincia de Salamanca.

Existirán desarrollos parciales a través de los planes especiales previstos en las mismas, que serán programados según su urgencia por los organismos competentes.

Tendrá carácter prioritario y de urgencia la redacción de los Planes Especiales previstos en la presente Revisión referentes a las explotaciones hidroeléctricas y del Catálogo Provincial.

2.5.- CONCESIÓN DE LICENCIAS.

a) Las licencias se concederán según lo establecido en los artículos 178, 179 y 180 de la Ley del Suelo y los artículos 1 al 9, inclusive, del Reglamento de Disciplina Urbanística, además del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

b) En el caso de licencias en suelo no urbanizable, salvo para usos permitidos, que tendrán el régimen normal previsto anteriormente, será precisa la previa autorización de uso por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo, según lo establecido en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) A efectos de la documentación precisa para solicitar la licencia de obra, se considerará obra mayor la que presente circunstancias de riesgo o peligro para los usuarios del edificio, tanto en sus condiciones de solidez, como en el funcionamiento de sus instalaciones y servicios, y por tanto, exista una responsabilidad evidente (artículo 1, R.D. y 178 L.S.). Se considerará obra menor cuando no se den esas circunstancias.

- La obra mayor requerirá proyecto y dirección de técnicos competentes, con el visado de los colegios profesionales correspondientes.

- La obra menor sólo requerirá la presentación de memoria valorada, tal y como se define en las presentes Normas.

- En el caso de suelo no urbanizable protegido, será preciso, también, un estudio de impacto, según se define en las presentes Normas. Este estudio podrá ser requerido por la Comisión Provincial de Urbanismo, cuando lo considere conveniente, aunque el suelo no esté protegido.

d) En el caso de edificios o conjuntos declarados o incoados de protección, como Patrimonio Histórico-Artístico, será obligatorio el informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico.

e) Los expedientes de actividades clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas

y Peligrosas, se tramitarán a través de la Subcomisión de Saneamiento, previo informe municipal.

f) Será obligatoria la licencia de primera ocupación, para lo cual, en caso de obra mayor, deberá acompañarse a la solicitud el correspondiente certificado final de obra, firmado por técnicos competentes y visado por los colegios profesionales.

g) La protección de la legalidad urbanística se llevará a cabo con los procedimientos establecidos en los Títulos II y III del Reglamento de Disciplina Urbanística y por los decretos aparecidos con posterioridad.

2.6.- DEFINICIONES.

Acceso.-

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

Actividad.-

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

Área Máxima afectada.-

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

Alineación de calle.-

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

Altura máxima.-

Expresión del número de plantas totales sobre una rasante prefijada, que pueden autorizarse en una edificación, con indicación simultánea de la altura en metros lineales desde

dicha rasante hasta el remate superior del paño vertical, aunque el último forjado fuese inferior.

Diseño libre.-

Forma arquitectónica no vinculada a ninguna tipología determinada.

Diseño normal.-

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

Diseño tradicional.-

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

Documentación.-

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

Edificabilidad.-

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

Edificación auxiliar.-

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

Edificación normal.-

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

Edificación singular.-

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

Estudio de impacto. Proyecto de implantación.-

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

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

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

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

Ficha urbanística.-

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

- Pliego de parámetros urbanísticos comparativo entre los proyectados y los permitidos.
- Plano de situación con calificación urbanística diligenciado por organismo competente (Ayuntamiento, Junta de Castilla y León o Diputación Provincial), o Colegio Profesional.

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

Finca.-

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

Fondo máximo.-

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

Límite de Propiedad.-

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

Limite de Edificio.-

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

Materiales libres.-

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

Materiales comunes.-

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

Materiales tradicionales.-

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

- Comarca Urbanística (C.U.) I: Piedra arenisca. Ladrillo de tejar con aparejo de junta enrasada. Enfoscados de colores ocres.
- Comarca Urbanística (C.U.) II: Granito y pizarra. Enfoscados con colores claros.
- Comarca Urbanística (C.U.) III: Granito. Enfoscado en colores claros.
- Comarca Urbanística (C.U.) IV: Granito. Entramados de madera. Enfoscados en colores claros.

Memoria valorada.-

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

- Memoria descriptiva y valoración aproximada de las obras.
- Plano de situación.
- Otra documentación gráfica que se considere precisa por el organismo competente.

Obra Menor.-

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

Ocupación en planta.-

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

Ocupación máxima.-

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

Organización interna.-

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

Parcela.-

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

Parcela mínima.-

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

Patio.-

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

Proyecto.-

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

Proyecto básico.-

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

Proyecto de Ejecución.-

Documento firmado por técnico competente que define constructiva y tecnológicamente un objeto. Es apto para la

concesión material de la licencia y, en todo caso, para el comienzo de las obras.

Rasante.-

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

Retranqueo.-

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

Sótano.-

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

Superficie.-

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

Tipología arquitectónica.-

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

Tramos de manzana.-

Longitud de fachada continua, entre dos vías públicas consecutivas.

Uso Global (SU).-

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

Uso Pormenorizado (SU).-

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

Uso Normal (SNU).-

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

Uso implantado (SNU).-

Utilización del suelo desvinculado de su naturaleza y explotación.