

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

NORMATIVA PARA SUELO URBANO

• TITULO I.- REGULACIÓN DE USOS.

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

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

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

• TITULO II.- CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.

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

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

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

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

b) Se identificarán los caminos con capacidad para soportar un tráfico rodado ligero (turismos), comprobándose la existencia de líneas de abastecimiento de agua, energía eléctrica y desagüe, las cuales permitirán construir a lo largo del camino, sin hacer más obra de infraestructura, que las acometidas. En este caso, se podrá

definir un fondo a lo largo del camino, de dimensión similar a los fondos de parcela medios del casco, obteniéndose así el suelo urbano por existencia de servicios urbanísticos.

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

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

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

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

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

TITULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

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

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

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

a.2.- Sin protección especial..

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

b.1.- Ensanche delimitado por consolidación edificatoria.

b.2.- Ensanche delimitado por existencia de servicios.

TÍTULO IV.- DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS OBJETO DE REGULACIÓN POR LAS PRESENTES NORMAS.

Artículo 6.- Uso Residencial.-

1- Viviendas entre medianeras: edificación tradicional, propia del casco consolidado, que alberga vivienda individual o colectiva.

2- Vivienda unifamiliar suburbana: vivienda única asociada a una parcela, retranqueada de linderos, excepto medianeras en adosadas con proyecto conjunto.

3- Vivienda vinculada a otros usos; vivienda para vigilancia o conservación relacionada con explotaciones de carácter industrial, terciario o de equipamiento. La Edificabilidad proyectada para vivienda se deducirá del máximo permitido para el uso predominante. Superficie máxima 250 metros cuadrados.

4- Se considerarán usos pormenorizados integrados al uso global residencial, las dependencias agrícolas auxiliares, la ganadería estabulada en explotación familiar, los talleres domésticos, los usos terciarios de primera categoría y los usos de equipamiento de primera categoría y residencia colectiva en sus dos categorías.

Artículo 7.- Uso Agrario.-

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

2- Dependencias agrícolas auxiliares, segunda categoría: idem. desde 200 metros cuadrados construidos, en edificio exclusivo contenido en parcela exclusiva o con vivienda vinculada.

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

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

Artículo 8.- Uso Industrial.-

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

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

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

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

Artículo 9.- Uso Terciario.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 10.- Uso de Equipamiento.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITULO V.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

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

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

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

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

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

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

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

1.- COMARCA URBANÍSTICA (C.U.) I.-

<>

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

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

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

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

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

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

2.- COMARCA URBANÍSTICA (C.U.) II.-

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

b.- La altura máxima será de dos plantas.

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

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

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

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

3.- COMARCA URBANÍSTICA (C.U.) III.-

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

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

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

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

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

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

4.- COMARCA URBANÍSTICA (C.U.) IV.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No se permiten viviendas.

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

1.- Se computarán como superficie edificable.

2.- El vuelo máximo será de 1/15 de la anchura media de la calle, con un máximo de 1.00 metros.

3.- La altura mínima será de 3.20 metros, sobre la acera.

4.- Distancia mínima de separación a medianería igual al vuelo, con un mínimo de 0.60 metros, excepto en cornisas.

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

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

2.- Cada 8.00 metros, empezando a los 4.00 metros de la rasante más alta, en calles en pendiente.

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

<>

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

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

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

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

Artículo 18.- Edificación en Ensanche por consolidación.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 20.-Fichas reguladoras

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

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

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

ÍNDICE DE FICHAS REGULADORAS PARA SUELO URBANO

CASCO CONSOLIDADO:

COMARCA URBANÍSTICA I

COMARCA URBANÍSTICA II

COMARCA URBANÍSTICA III

COMARCA URBANÍSTICA IV

ENSANCHES POR CONSOLIDACIÓN O SERVICIOS

COMARCA URBANÍSTICA I, II, III y IV