

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

NORMATIVA PARA SUELO NO URBANIZABLE

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

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

ARTICULADO.

TITULO I.- REGULACIÓN DE USOS.

Artículo 1.- Uso normal.-

Su regulación no lleva consigo ninguna clase de licencia o autorización.

Artículo 2.- Usos implantados.-

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

- a)** Obras de construcción de edificios agrícolas en las condiciones establecidas en las presentes Normas.
- b)** Edificaciones provisionales al servicio de las obras públicas.
- c)** Modificación o reforma interior de los inmuebles existentes cuando no impliquen aumento de volumen.
- d)** Movimiento de tierra relacionada con un uso normal y que no forme parte de un proyecto de obras.
- e)** Primera ocupación de los inmuebles cuando los mismos se edifiquen al amparo de las presentes Normas.
- f)** Demoliciones, salvo ruina inminente.
- g)** Cuanto se señale de forma expresa en las presentes Normas.

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

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

TITULO II.- DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Artículo 3.- Núcleo de población simple.-

Será núcleo de población simple (NPS) aquel conjunto edificado que cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

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

Artículo 4.- Núcleo de población urbana.-

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

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

TITULO III.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.-

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

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

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

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

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

d) Por razones de existencia de infraestructuras.

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

a) Núcleos de población simples.

b) Sin especificar.

TITULO IV.- CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LAS ACTIVIDADES OBJETO DE REGULACIÓN POR LAS PRESENTES NORMAS. EJEMPLOS.

Artículo 8.- Actividad agraria.-

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

Artículo 9.- Actividad agrícola.-

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

Artículo 10.- Actividad agrícola extensiva.-

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

Artículo 11.- Actividad agrícola intensiva en secano.-

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

Artículo 12.- Actividad agrícola intensiva en regadío.-

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

Artículo 13.- Ganadería intensiva.-

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

Artículo 14.- Piscifactorías.-

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

Artículo 15.- Actividades forestales.-

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

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

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

Artículo 17.- Actividades industriales.-

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

Artículo 18.- Actividades industriales extractivas.-

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

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

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

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

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

Artículo 21.- Pequeños talleres de industria tradicional.-

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

Artículo 22.- Otras industrias.-

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

Artículo 23.- Servicios.-

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

Artículo 24.- Dotaciones y equipamiento.-

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

Artículo 25.- Comerciales.-

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

Artículo 26.- Turísticas permanentes.-

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

Artículo 27.- Turísticas no permanentes.-

Actividades ligadas al sector residencial temporal cuando la residencia se soluciona con toda clase de elementos móviles en zonas estables del territorio (campamento de turismo). Esta actividad se regulará

directamente por el Decreto 122/1987 de 9 de Abril, de la Junta de Castilla y León.

Artículo 28.- Servicio de carreteras.-

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

Artículo 29.- Vivienda vinculada a otra actividad.-

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

Artículo 30.- Vivienda simple.-

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

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

TITULO V.- PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.-

Artículo 31.- Parcelación urbanística.-

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

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

Artículo 32.- Segregación de fincas.-

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

Artículo 33.- Condiciones mínimas de segregación rústica.-

Se considerará segregación rústica aquella división de un terreno en dos o más partes, que cumpla alguna de las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TITULO VI.- REGULACIÓN DE ACTIVIDADES.-

Artículo 36.- Disposiciones generales.-

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

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

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

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

b) Régimen jurídico del suelo no urbanizable:

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

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

Artículo 37.- Fichas reguladoras.

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

ÍNDICE DE FICHAS REGULADORAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

ACTIVIDADES.-

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